Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Pour copie certifiée conforme
Olivier Estève
Directeur Général Délégué

Signé par :
ESTEVE Olivier
4EC2CD820A644D1...

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

ÉDITION
2025

COVIVIO

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sommaire

1 **ACTIVITÉ EN 2025** **9**

1.1 Résultats annuels 2025 : forte croissance du résultat récurrent 10
1.2 Éléments d'analyse de l'activité 19
1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment 27
1.4 Renseignements financiers et commentaires 41
1.5 Ressources financières 50
1.6 Reporting EPRA 55
1.7 Expertises immobilières 64
1.8 Liste du patrimoine 68

2 **RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE** **75**

2.1 Facteurs de risques 76
2.2 Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité 95
2.3 Évolutions et perspectives 2026 101

3 **RAPPORT DE DURABILITÉ** **103**

3.1 Introduction 104
3.2 Informations environnementales 139
3.3 Informations sociales 217
3.4 Informations liées à la conduite des affaires 271
3.5 Performance RSE 281
3.6 Vérification des informations extra-financières 290

4 **RENSEIGNEMENTS FINANCIERS** **295**

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 297
4.2 Annexe aux comptes consolidés 303
4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 361
4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025 366
4.5 Annexes aux comptes individuels 370
4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 410
4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 415

5 **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE** **441**

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 442
5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 456
5.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise 464
5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 548
5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital 553
5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription 554
5.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 556

6 **RENSEIGNEMENTS ET GESTION** **559**

6.1 Présentation de la société 560
6.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital 563
6.3 Actionnariat 569
6.4 Bourse – Dividende 574
6.5 Administration et direction 576
6.6 Informations relatives à la société et à ses participations 579
6.7 Contrats importants 581
6.8 Responsables du contrôle des comptes 582
6.9 Responsables du contrôle des informations en matière de durabilité 582
6.10 Responsable du document d'enregistrement universel 583

7 **TABLES DE CONCORDANCE** **585**

7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel 586
7.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel 589
7.3 Table de concordance avec le rapport de gestion 590
7.4 Table de concordance avec les tableaux sur les rémunérations des mandataires sociaux (Code Afep-Medef et AMF) 592

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

COVIVIO

covivio.eu

2025 Document d'enregistrement universel

incluant le Rapport financier annuel

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 18 mars 2026 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n°2017/1129.

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

Covivio

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Inventer la ville de demain

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

Avec un patrimoine de 23,7 Md€ toujours plus concentré dans les grandes métropoles européennes, Covivio privilégie la reconstruction de la ville sur la ville et propose des projets performants, innovants, souvent mixtes et toujours durables.

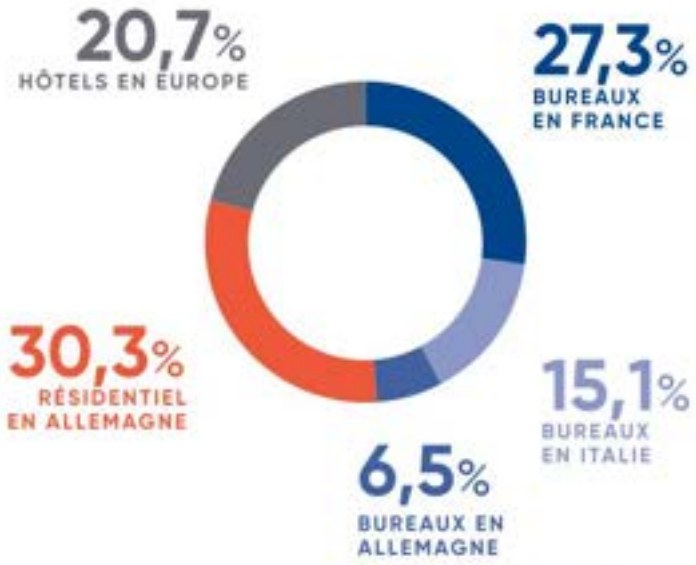
Accompagner la croissance des principales capitales européennes

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

UN PATRIMOINE EUROPÉEN DIVERSIFIÉ QUI MIXE LES USAGES



UN PATRIMOINE PLÉBISCITÉ

97,1% de taux d'occupation

et durée moyenne ferme des baux de 6,4 ans

96%

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

UN PATRIMOINE RÉCOMPENSÉ

L'Atelier, le siège européen de Covivio situé à Paris, lauréat du Grand Prix BBCA 2025 Rénovation Tertiaire.

L'îlot 2 du projet résidentiel Noème à Bordeaux Lac, lauréat des Grands Prix SIMI 2025 dans la catégorie « Habitat et Logement ».

Corte Italia, immeuble de bureaux situé au cœur de Milan, récompensé par le prix Plan Real Estate Award 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

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

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

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

Covivio, acteur majeur de l'hôtellerie

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

Avec 278 hôtels en patrimoine, répartis dans 11 pays et d'une valeur globale de 6,7 Md€ à fin 2025, Covivio, à travers sa filiale Covivio Hotels, est le principal partenaire immobilier des opérateurs hôteliers en Europe (AccorInvest, IHG, NH Hotel Group, B&B HOTELS, Meininger Hotels, Radisson Hotel Group...).

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

Avec 100% de son portefeuille hôtelier bénéficiant d'une certification environnementale, Covivio et ses partenaires hôteliers s'inscrivent dans une démarche commune et vertueuse de réduction de leur empreinte carbone.

En savoir plus :

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Une forte satisfaction clients

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

8,9/10

Note de satisfaction attribuée par les utilisateurs de Booking quant à la localisation des hôtels détenus par Covivio

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Adresser les grands enjeux RSE pour un impact positif

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

La responsabilité sociale des entreprise (RSE), partie intégrante de l'ADN de Covivio, fait l'objet depuis plus de quinze ans d'un plan d'actions détaillé, couvrant la totalité des activités du groupe en Europe. Face à des enjeux économiques, sociaux, sociétaux et environnementaux toujours plus cruciaux, Covivio a accéléré sa transition pour intégrer les enjeux climatiques dans chacun de ses métiers.

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

En 2025, Covivio a poursuivi la mise en oeuvre de sa stratégie Nature, présentée dans le Rapport Nature publié en 2024. Cela s'est notamment traduit par une accélération des initiatives conduites en matière d'économie circulaire, tant sur les projets de développement que sur le patrimoine en exploitation.

Afin d'accompagner cette transition, Covivio est devenu le premier acteur immobilier à émettre un green bond selon le standard de la Commission européenne (EU Green Bond Standards). L'émission a été sursouscrite plus de 4 fois, traduisant la confiance renouvelée des investisseurs obligataires dans la qualité de crédit et la stratégie développement durable du Groupe.

100%
du patrimoine dispose d'une certification environnementale

99%
du patrimoine est situé à moins de 5 min à pied des transports en commun

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

2 M€
de budget pour
la Fondation Covivio
sur la période 2020-2025

2,9%
de la masse
salariale consacrée
à la formation en France

Covivio, une entreprise à l'écoute et engagée

Covivio déploie avec l'ensemble de ses parties prenantes un dialogue ouvert et transparent.

En 2025, le groupe a obtenu le label Great Place To Work 2025® en Allemagne, France et Italie. Cette certification témoigne de l'engagement quotidien du groupe pour un environnement de travail basé sur la confiance, l'ouverture et la collaboration.

Dans cette logique d'ouverture, Covivio a créé en 2020 un Comité des Parties Prenantes destiné à mener un travail prospectif, en analysant les grandes tendances impactant directement ou indirectement les champs d'intervention de Covivio.

La Fondation Covivio

Covivio a créé sa Fondation d'entreprise en 2020, dans le but de fédérer ses différentes actions de mécénat centrées sur la lutte pour l'égalité des chances. Le groupe prend ainsi une part active dans la vie de la cité et contribue à un meilleur « vivre ensemble ».

À fin 2025, la Fondation Covivio soutient 19 associations en France, en Italie et en Allemagne.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'Atelier
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1

Activité en 2025

1.1 Résultats annuels 2025 : forte croissance du résultat récurrent 10
1.1.1 Covivio : un patrimoine diversifié et en constante amélioration 11
1.1.2 Accélération du travail d'asset management 12
1.1.3 Croissance du patrimoine de +3,2% à périmètre courant et +2,1% à périmètre constant 14
1.1.4 Revenus en hausse de +3,7% à périmètre courant et +3,4% à périmètre constant 15
1.1.5 1,5 Md€ de financements dans des conditions attractives et bilan à nouveau renforcé 15
1.1.6 Croissance du résultat net récurrent de +10% (+6% par action) 16
1.1.7 ESG : Covivio renforce son leadership 16
1.1.8 Perspectives 2026 17

1.2 Éléments d'analyse de l'activité 19
1.2.1 Revenus : 705 M€ part du groupe en 2025 19
1.2.2 Échéancier des baux et taux d'occupation 20
1.2.3 Répartition des revenus annualisés 21
1.2.4 Amélioration du taux de charges 22
1.2.5 Cessions 2025 : 463 M€ réalisés et 392 M€ de nouveaux accords 22
1.2.6 Investissements : 446 M€ part du groupe 22
1.2.7 Actifs en développement 23
1.2.8 Patrimoine 25
1.2.9 Liste des principaux actifs Bureaux et Hôtels 26

1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment 27
1.3.1 Bureaux : 49% du patrimoine de Covivio 27
1.3.2 Résidentiel Allemagne : 30% du patrimoine de Covivio 33
1.3.3 Hôtels : 21% du patrimoine de Covivio 36

1.4 Renseignements financiers et commentaires 41
1.4.1 Comptes consolidés 41

1.5 Ressources financières 50
1.5.1 Synthèse de l'activité financière 50
1.5.2 Caractéristiques principales de l'endettement 50
1.5.3 Dette par nature 51
1.5.4 Échéance de la dette 52
1.5.5 Profil de couverture 52
1.5.6 Ratios d'endettement 52
1.5.7 Rapprochement avec les comptes consolidés 53

1.6 Reporting EPRA 55
1.6.1 Évolution des loyers nets (part du groupe) 55
1.6.2 Actifs de placement – Données locatives 56
1.6.3 Actifs de placement – Valeur du patrimoine 56
1.6.4 Actifs en développement 57
1.6.5 Informations sur les baux 58
1.6.6 Rendement initial net EPRA 58
1.6.7 Ratio de coûts EPRA 59
1.6.8 EPRA Earnings ajusté : en hausse à 526,5 M€ 59
1.6.9 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV 60
1.6.10 Capex par nature 61
1.6.11 EPRA LTV 62
1.6.12 Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA 63
1.6.13 Indicateurs financiers des principales activités 63

1.7 Expertises immobilières 64
1.7.1 Méthode de valorisation des actifs 64
1.7.2 Rémunérations des experts au niveau de Covivio 65
1.7.3 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2025 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel Allemagne 65

1.8 Liste du patrimoine 68
1.8.1 Bureaux France 68
1.8.2 Bureaux Italie 70
1.8.3 Bureaux Allemagne 71
1.8.4 Covivio Immobilien SE 72
1.8.5 Hôtels 73

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1 Résultats annuels 2025 : forte croissance du résultat récurrent

«La mise en œuvre de nos priorités stratégiques porte ses fruits : en 2025 le résultat net récurrent croit de +6% par action quand l'actif net réévalué progresse de +4%. Dans ce contexte et fort de son modèle diversifié, Covivio entame de manière active 2026 et vise une croissance de +4% de son résultat net récurrent par action.»

Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio

Accélération du travail d'asset management sur l'ensemble de nos classes d'actifs

- Hôtels : intégration réussie des hôtels remembrés fin 2024, avec une hausse de leur valeur de +13% à périmètre constant
- Bureaux : commercialisation de 135 000 m² et poursuite de l'extraction de valeur sur le patrimoine milanais
- Résidentiel : programmes soutenus de modernisation et de privatisation (avec une marge de ~30%) et croissance des revenus annexes
- Montée en puissance du modèle d'immobilier opéré: croissance de l'EBITDA de +7% sur WiZiU, notre plateforme hôtelière opérée en propre ; développement du résidentiel géré en Allemagne ; succès de l'offre bureaux augmentés
- Rotation qualitative du patrimoine: 463 M€ de cessions réalisées, principalement de bureaux périphériques, et 446 M€ d'investissements, essentiellement dans des bureaux prime et des hôtels

Activité opérationnelle : croissance de +3,7% des revenus

- Revenus locatifs de 1,1 Md€ (705 M€ part du Groupe), en hausse de +3,7% à périmètre courant (+3,4% à périmètre constant)
- Bureaux: loyers en hausse de +3,4% à périmètre constant et taux d'occupation de 95,1%
- Hôtels: revenus en hausse de +7,7% à périmètre courant et de +1,6% à périmètre constant, malgré des effets de base défavorables
- Résidentiel allemand : accélération de la croissance des loyers à périmètre constant à +4,8% vs. +4,3% en 2024
- Taux d'occupation élevé (97,1%) et forte visibilité des revenus à long terme (durée ferme moyenne des baux de 6,4 ans)

Croissance de +6,4% du résultat net récurrent par action

- Résultat net récurrent (EPRA *Earnings* ajusté (1)) en hausse de +10% à 526,5 M€ (4,75 € par action, +6,4%)
- Reprise de la croissance des valeurs du patrimoine, en hausse de +2,1% à périmètre constant, à 16,0 Md€ part du groupe
- Actif net réévalué (EPRA NTA): 82,9 € par action, en hausse de +3,9% sur un an
- Structure financière solide, avec un LTV stable à 38,9% et un ratio Dette Nette / EBITDA réduit à 10,7x (-70 pb sur un an)

Leadership ESG renforcé

- 100% des actifs sont certifiés sur le plan environnemental (HQE/BREEAM/LEED, etc.), dont 73% des bureaux à un niveau Very Good ou supérieur
- Nouvelle progression de la part de la dette indexée sur des critères ESG, à 74% (*vs.* 64% fin 2024)
- Covivio récompensé *Fairest Landlord* en résidentiel allemand pour la 8ème année consécutive et intégré à la *A List* du CDP pour le leadership climatique

Début d'année 2026 dynamique

- Closing d'un partenariat de ~500 M€ avec Blue Owl pour le campus de Thales prévu au second trimestre 2026
- Accélération du rééquilibrage vers l'hôtellerie via ~400 M€ de conversions de bureaux en hôtels et ~300 M€ de nouvelles acquisitions hôtels sous exclusivité

Dividende 2025 et perspectives 2026

- Proposition de paiement en numéraire d'un dividende de 3,75 € par action, en hausse de +7% sur un an, versé en deux fois, en mars et en juillet
- Objectif de résultat net récurrent 2026 (EPRA *Earnings* ajusté) par action en hausse d'environ +4% par rapport à 2025

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Principaux indicateurs opérationnels et financiers

Compte de résultat en millions d'euros, part du groupe	2024	2025	Variation	Variation à périmètre constant
Taux d'occupation (%)	97,2%	97,1%	-0,1 pt	
Revenus	679,8	704,8	+4%	**+3,4%**
Résultat opérationnel récurrent	571,8	615,7	+8%	
Résultat net récurrent (*)	477,4	526,5	+10%	
Résultat net récurrent (*) par action (€)	4,47	4,75	+6%	
Résultat net comptable	68,1	738,7	n.a	

Bilan, part du Groupe	2024	2025	Variation	Variation à périmètre constant
Patrimoine (Md€)	15,6	16,0	+3%	**+2,1%**
Dette nette (Md€)	6,8	7,1	+3%	
LTV droits inclus (%)	38,9%	38,9%	Stable	
ICR (x)	6,0x	7,0x	+1,0x	
Dette nette/EBITDA (x)	11,4x	10,7x	-0,7x	
EPRA NTA (Md€)	8,9	9,2	+4%	
EPRA NTA par action (€)	79,8	82,9	+4%	

ESG	2024	2025	Variation
Actifs bénéficiant d'une certification	98,5%	99,6%	+1,1 pt
dont Bureaux Very Good ou au-dessus	71,2%	73,3%	+2,1 pts
Dette associée à des critères ESG	64%	74%	+10 pts

* EPRA *Earnings* ajusté

1.1.1 Covivio : un patrimoine diversifié et en constante amélioration

Covivio détient **23,7 Md€ (16,0 Md€ PdG) d'actifs en Europe**, gérés selon **trois piliers stratégiques** :

1. La localisation au cœur des capitales européennes et des principaux quartiers d'affaires et de loisirs, en particulier à Paris, Berlin et Milan. 96% des actifs se situent dans des localisations centrales (1) et 99% à moins de 5 minutes à pied d'un transport en commun.
2. Une logique d'opérateur immobilier intégré, innovante et inspirée de l'hôtellerie. Outre sa plateforme hôtelière intégrée, WiZiU, et d'appartements gérés via Covivio-to-share, Covivio déploie aussi, avec Wellio, ses espaces de bureaux opérés, en proposant des offres sur-mesure. Cette approche est saluée par les clients au travers d'un taux d'occupation de 97% en moyenne.
3. Le développement durable : Covivio est un opérateur engagé dans la transition climatique, pour un impact positif et durable sur la ville. Cet objectif s'illustre notamment par une trajectoire carbone ambitieuse (baisse des émissions de -40% de 2010 à 2030) et est salué par les principales agences de notation (*5-star* par GRESB, AAA par MSCI, *A-list* chez CDP).

Le patrimoine est composé à 49% de bureaux situés principalement à Paris, Milan et dans les grandes villes allemandes, dont 70% en centre-ville et 26% dans les principaux centres d'affaires ; 30% de logements principalement à Berlin (58% du portefeuille résidentiel) ; et 21% d'hôtels situés dans les grandes villes touristiques européennes (Paris, Berlin, Rome, Madrid, Barcelone, Londres, etc.), loués ou gérés par les opérateurs leaders : Accor, IHG, Marriott, B&B, Minor Hotels, etc.

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.2 Accélération du travail d'asset management

1.1.2.1 Hôtels : succès de l'opération de remembrement réalisée fin 2024

En 2024, dans le cadre de l'échange d'actifs avec Essendi (ex-AccorInvest), Covivio a remembré 43 hôtels, pour une valeur de 1,5 Md€ à 100% (0,5 Md€ part du Groupe) et un rendement murs et fonds de 7,9%. Situé dans des grandes villes touristiques comme Paris, Bruxelles, Lyon ou Nice, ce portefeuille remembré a déjà vu sa valeur progresser de +13% en 2025 et possède un potentiel de création de valeur significatif au travers de programmes de capex et de changement de marques.

Quatre premières opérations de rénovation et de changement de marques ont été lancées en 2025 sur ce portefeuille, notamment sur le Mercure Nice, attenant au Méridien, propriété de Covivio. Idéalement situé sur la Promenade des Anglais, l'hôtel sera rénové d'ici mi-2026 avec 125 chambres et offre un potentiel de synergies opérationnelles avec l'hôtel Le Méridien, tous deux étant gérés par la plateforme de gestion hôtelière de Covivio, WiZiU.

À Paris, les travaux ont démarré sur l'Ibis Montmartre 3*, hôtel de 326 chambres, qui sera opéré sous la marque Moxy by Marriott, afin de permettre une évolution du mix clients et une hausse significative du RevPAR. La livraison est prévue pour mi-2027. L'Ibis Anvers Centre et le Novotel Paris Pont de Sèvres font également l'objet de travaux pour des livraisons fin 2026 – début 2027. Ces quatre projets, d'une valeur de 185 M€ (63 M€ PdG), font l'objet d'un investissement en capex de 48 M€ (16 M€ PdG), devant générer +9 M€ d'EBITDA incrémental (+3 M€ PdG), soit un rendement marginal de 19%, et +87 M€ de création de valeur (30 M€ PdG).

Au-delà, 15 hôtels supplémentaires, d'une valeur de 558 M€ (206 M€ PdG), devront faire l'objet de travaux de valorisation entre 2026 et 2028. Environ 260 M€ d'investissements en Capex (91 M€ PdG) sont prévus afin de générer +35 M€ d'EBITDA incrémental (+12 M€ PdG), soit un rendement marginal de 13%, et une création de valeur de l'ordre de 210 M€ (69 M€ PdG).

1.1.2.2 Bureaux : forte activité locative et valorisation du patrimoine milanais

L'activité locative en bureaux s'est accélérée tout au long de l'année pour finir à près de 135 000 m² loués et renouvelés. Après 32 600 m² de locations et renouvellement au 1er semestre, 102 100 m² ont été signés sur le 2nd semestre dont 66 800 m² sur le seul 4e trimestre. Les commercialisations ont représenté 81 500 m² sur l'année dont 41 600 m² en France, 24 800 m² en Italie et 15 100 m² en Allemagne. Covivio a notamment signé près de 22 700 m² sur la tour CB21 (1) à La Défense, sécurisant la moitié des espaces libérés par Suez seulement 6 mois après son départ. En Allemagne, le groupe a notamment commercialisé 4 400 m² sur l'immeuble Loft by Covivio, à Berlin, livré au 3e trimestre 2025 et loué à 76%. Des premières locations à hauteur de 4 800 m² ont aussi été sécurisées sur Icon by Covivio à Düsseldorf dont la livraison est intervenue fin 2025.

La dynamique locative a également été forte à Milan avec un taux d'occupation de 97,9%. Au travers de 20 800 m² renouvelés, Covivio a pu extraire une réversion locative moyenne de +19% tout en étendant les baux de 13 ans fermes en moyenne. Dans un marché en pénurie d'offre neuve, avec un taux de vacance des immeubles de grade A de seulement 1,8%, Covivio a lancé trois projets de développements à Milan représentant 139 M€ de coût de revient (114 M€ PdG) pour un rendement cible de 7%. Le groupe a en particulier lancé en décembre le projet Vitae, de 11 000 m² de surfaces de bureaux. Situé à Symbiosis, ancien quartier industriel au sud de Milan totalement réhabilité par Covivio, le projet est d'ores et déjà pré-loué à 75%. Le principal preneur, Fastweb, déjà locataire de Covivio sur Symbiosis A+B, viendra y renforcer sa présence dans une zone qui accueille également LVMH, SNAM, Boehringer Ingelheim, Mars Group et Gruppo Orsero. La livraison de Vitae est prévue pour fin 2027 et présente un coût de revient de 61 M€, pour un rendement de 6,3%.

En parallèle, Covivio a démarré les travaux de redéveloppement de deux actifs à Milan dont un situé via Rombon et l'autre via Parini, dans la zone de Porta Nuova. Ce dernier (2) de 6 500 m² était loué de longue date à Telecom Italia puis Fibercop. En 2025, Fibercop et Covivio ont signé un accord pour la libération de 4 700 m² en vue de leur redéveloppement. Le coût total de l'opération, de 53 M€ foncier compris (dont 15 M€ de capex), permettra de générer un rendement locatif supérieur à 7%, pour un objectif de création de valeur supérieur à +20%. Le second projet, via Rombon, de 7 300 m², devant être livré en 2027, représente un coût de revient de 25 M€ pour un rendement de 8%.

1.1.2.3 Résidentiel : poursuite de la croissance des loyers et de la rotation qualitative

Covivio a poursuivi la valorisation active de son patrimoine résidentiel en Allemagne. Sur l'année, 2 842 logements ont été reloués, avec une forte réversion locative de +24% dont +36% à Berlin et +20% en Rhénanie-du-Nord Westphalie.

Cette dynamique de valorisation s'est également matérialisée par les programmes de ventes à l'unité. Ainsi, 186 logements, majoritairement vacants, ont été cédés en 2025, pour 72 M€ (47 M€ PdG). Ces cessions ont permis de matérialiser un prix de vente moyen de 5 960 €/m² et une marge de +30%. Le produit a été réinvesti pour améliorer la qualité du patrimoine via des programmes de modernisation, pour 81 M€ (52 M€ part du Groupe) et un retour sur investissement de l'ordre de 7% en moyenne.

Sur son patrimoine résidentiel de près de 41 000 logements en Allemagne, Covivio poursuit le déploiement d'un programme étendu de services destinés à améliorer l'expérience de nos locataires. Covivio propose notamment des solutions de chauffage ou de connectivité en partenariats avec des sociétés spécialisées. En parallèle, le groupe continue à construire de nouveaux logements, principalement destinés à être cédés. Ces activités annexes auront représenté 15 M€ de revenus additionnels pour Covivio sur 2025 (8 M€ PdG).

Depuis 2018, le magazine économique allemand FOCUS-MONEY, en collaboration avec l'institut d'analyse ServiceValue basé à Cologne, évalue les principaux bailleurs en Allemagne. Pour réaliser l'étude 2026, environ 1 900 locataires à travers l'Allemagne ont été interrogés via un questionnaire en ligne, entre novembre et décembre 2025. Au total, 26 sociétés immobilières ont été évaluées. Covivio a été à nouveau récompensé par l'étude "Fairest landlord 2026", avec la meilleure note pour la 8ème année consécutive.

(1) Dont ~3 000 m2 en février 2026
(2) Détenu à 51% par Covivio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.2.4 Montée en puissance du modèle d'opérateur immobilier augmenté

Investisseur, développeur, gestionnaire et créateur de services, fort de son expertise diversifiée sur plusieurs classes d'actifs et plusieurs pays, Covivio offre des solutions immobilières durables pour travailler, voyager et habiter.

Ces solutions s'inscrivent dans une démarche résolue vers un immobilier augmenté, plus serviciel et connecté aux utilisateurs finaux. Ce modèle d'opérateur intégré se traduit par l'internalisation de la gestion opérationnelle et servicielle des immeubles de bureaux (avec Wellio), d'hôtels (avec WiZiU), de logements (avec Covivio To Share). Avec ce modèle, le groupe renforce son contact avec les utilisateurs afin de s'adapter aux mieux à leurs aspirations, et crée de la valeur en maitrisant l'ensemble de l'immeuble (murs et fonds de commerce), en renforçant son attractivité, en réduisant les coûts et en générant des revenus additionnels.

Ainsi, WiZiU, la plateforme de gestion hôtelière de Covivio, gère 24 hôtels représentant 10% du patrimoine hôtels et 3 110 chambres. Ayant intégré 14 hôtels précédemment gérés par Essendi, la plateforme a gagné en efficacité et a vu son résultat opérationnel progresser de +7% à périmètre constant.

Wellio, la marque de bureau opéré de Covivio, participe à l'attractivité des espaces de bureaux en offrant services et flexibilité de contrat. Cela se traduit par un taux d'occupation de plus de 95% en moyenne et des revenus additionnels. Près de 4 M€ ont aussi été générés via la location d'espaces événementiels dans les immeubles Covivio, en particulier au siège du Groupe, l'Atelier.

En logements, Covivio gère 420 logements sous format coliving à Berlin. La plateforme a vocation à croitre avec la livraison de plus de 300 unités au sein du programme mixte Alexanderplatz, au second semestre 2027. Cette activité génère une marge moyenne de 30%.

1.1.2.5 Rotation d'actifs qualitative

En 2025, Covivio a réalisé pour 606 M€ de ventes (463 M€ PdG) et 577 M€ d'investissements (446 M€ PdG), participant à l'amélioration continue de la qualité du patrimoine et de sa rentabilité. Le rendement moyen des ventes ressort ainsi à 5,3% contre 6,6% pour les investissements.

Les cessions réalisées en 2025 ont principalement concerné des actifs de bureaux (368 M€) au sud de Milan (siège de Moncler), à Berlin et à Montpellier. Le groupe a également cédé pour 107 M€ (70 M€ PdG) de logements en Allemagne, principalement à l'unité, et 131 M€ d'hôtels (60 M€ PdG) non core, dans des villes régionales allemandes et françaises. Sur l'année, Covivio a signé pour 671 M€ (392 M€ Part du Groupe) de nouveaux accords de ventes, en ligne avec les valeurs d'expertise à fin 2024 (+1,3% de marge PdG). Les principaux nouveaux accords de fin 2025 ont concerné l'opération de partage du campus Thales auprès de Blue Owl, dont le closing est attendu au second trimestre 2026. A fin 2025, 386 M€ de cessions restent à réitérer.

En parallèle, Covivio a poursuivi ses programmes d'investissements dans des actifs alignés aux attentes des utilisateurs. 361 M€ (287 M€ PdG) de travaux de développement et modernisation ont été déployés, sur des bureaux prime à Paris CBD (Beige, Grands Boulevard, The Line), Berlin-Alexanderplatz, Milan CBD (Corso Italia), les logements en Allemagne et des premières opérations de rénovation d'hôtels. 92% de ces capex sont alignés à la taxonomie.

Le groupe a également réalisé pour 103 M€ (79 M€ PdG) d'acquisitions, notamment en rachetant la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21, située à Paris - La Défense. Cet investissement opportuniste permet à Covivio de reconstituer la pleine propriété de cet actif emblématique, à un moment clé de la vie de l'immeuble consécutif au départ de Suez, locataire historique de la tour. Le groupe pourra ainsi y déployer sa stratégie immobilière et bénéficier du travail d'asset management, dans un contexte de rebond du marché locatif à La Défense. La transaction de 50 M€, immédiatement créatrice de valeur, affiche un rendement sur coût cible de 10%, une fois la tour intégralement relouée. A ce titre, 50% des anciens espaces de Suez ont déjà été reloués.

Le solde des acquisitions concerne principalement des hôtels en Europe du Sud, dont l'hôtel 3* de 176 chambres B&B Porto Centro Massaleros, au Portugal.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.3 Croissance du patrimoine de +3,2% à périmètre courant et +2,1% à périmètre constant

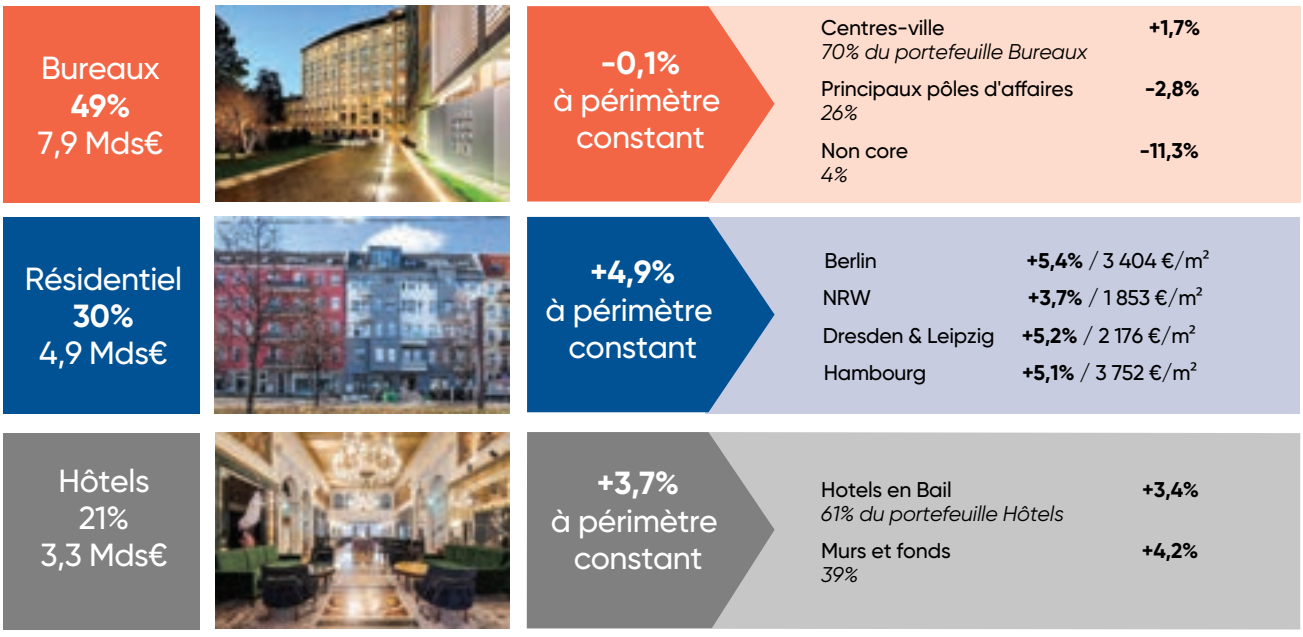
(En millions d'euros, hors droits)	Valeurs 2024 part du groupe	Valeurs 2025 100%	Valeurs 2025 part du Groupe	Variation 12 mois à périmètre courant	Variation 12 mois à périmètre constant	Rendement 2024 (%)	Rendement 2025 (%)	% du portefeuille
Bureaux	7 884	9 261	7 851	-0,4%	-0,1%	5,8%	5,7%	49%
Résidentiel Allemagne	4 587	7 659	4 855	+5,8%	+4,9%	4,3%	4,2%	30%
Hôtels	3 059	6 734	3 324	+8,6%	+3,7%	6,4%	6,2%	21%
TOTAL STRATEGIQUE	**15 530**	**23 654**	**16 030**	**+3,2%**	**+2,1%**	**5,4%**	**5,3%**	**100%**
Non stratégique	26	30	18	n.a.	n.a.	n.a	n.a.	n.a
TOTAL	**15 556**	**23 684**	**16 048**	**+3,2%**	**+2,1%**	**5,4%**	**5,3%**	**100%**

Le patrimoine de Covivio affiche une croissance de +3,2% à périmètre courant, à 16,0 Md€ en part du Groupe (23,7 Md€ à 100%), grâce en particulier à la reprise de la croissance à périmètre constant, avec une hausse de +2,1% sur l'année.

En bureaux (stable à périmètre constant), les valeurs des actifs core en centre-ville, qui représentent 70% du patrimoine, progressent de +1,7% à périmètre constant, bénéficiant de la dynamique de marché favorable, en particulier à Milan et Paris. La valeur des immeubles core situés dans les principaux quartiers d'affaires (26% du patrimoine) baisse de -2,8% sur l'année, pénalisée par le retrait des valeurs en Allemagne et en 1ère couronne du Grand Paris. Enfin, les immeubles non core, qui représentent seulement 4% du patrimoine bureaux contre 6% un an plus tôt, voient leur valeur baisser de -11,3% à périmètre constant dans un marché en manque de transaction. Le rendement moyen du patrimoine bureau ressort à 5,7%.

Le patrimoine résidentiel allemand affiche une croissance de +4,9% à périmètre constant, porté par celle des loyers (+4,8%). Les valeurs à Berlin (58% du patrimoine) sont notamment bien orientées, avec une hausse de +5,4%. La valeur métrique moyenne du patrimoine résidentiel s'établit à 2 699 €/m², dont 3 404 €/m² à Berlin, sur la base d'une valorisation en valeur bloc. Néanmoins, 47% du patrimoine, soit 2,3 Md€, sont d'ores et déjà mis en copropriété, en particulier à Berlin (67% et 1,9 Md€), où l'écart entre valeur bloc et prix de vente au détail atteint +40-45 %.

Le patrimoine hôtels bénéficie de l'opération de remembrement des hôtels fin 2024 et d'un marché bien orienté, avec une hausse de +3,7% des valeurs à périmètre constant. Les hôtels détenus en murs et fonds progressent de +4,2% à périmètre constant, dont +13% sur les actifs remembrés, et le patrimoine en bail gagne +3,4%. La croissance concerne en particulier les hôtels en France (+6,8%) et dans le sud de l'Europe (+9,0% en Espagne, +6,2% en Italie) alors que l'Allemagne (-2,1%) est pénalisée par les performances de marché négatives en 2025.



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.4 Revenus en hausse de +3,7% à périmètre courant et +3,4% à périmètre constant

En millions d'euros	Revenus 2024 part du groupe	Revenus 2025 100 %	Revenus 2025 part du groupe	Variation en % à périmètre courant part du groupe	Variation en % à périmètre constant part du groupe	Taux d'occupation %	Durée ferme des baux en années
Bureaux	317,0	378,6	319,4	+0,8%	+3,4%	95,1%	4,9
Résidentiel Allemagne	190,5	315,7	200,3	+5,2%	+4,8%	99,0%	n.a
Hôtellerie	171,3	363,2	184,5	+7,7%	+1,6%	100,0%	11,1
Non stratégique	1,0	1,1	0,6	n.d.	n.d.	n.d.	7,5
TOTAL	**679,8**	**1 058,5**	**704,8**	**+3,7%**	**+3,4%**	**97,1%**	**6,4**

Les revenus ressortent à 1,1 Md€ à 100% et 705 M€ en part du Groupe, en hausse annuelle de +3,7%, grâce à la bonne dynamique à périmètre constant, au renforcement en hôtels de 2024 (effet sur 9 mois en 2024) et à l'acquisition de la part minoritaire de 25% dans la tour CB21.

A périmètre constant, les revenus progressent de +3,4%, soutenus par l'indexation (1,9 pts), la hausse du taux d'occupation et des loyers lors des relocations et renouvellements (1,5 pts).

En bureaux, les loyers gagnent +3,4% à périmètre constant, bénéficiant des trois moteurs que sont l'indexation (2,0 pts), les commercialisations (+1,1 pts) et la réversion locative sur les renouvellements de baux (+0,3 pt). A périmètre courant, les revenus gagnent +0,8%, malgré les ventes et en raison des performances à périmètre constant et du rachat de la participation minoritaire dans CB21. Dans ce contexte, le taux d'occupation se maintient à un niveau élevé de 95,1% malgré la livraison d'environ 75 000 m² sur l'année.

En résidentiel allemand, la croissance des loyers à périmètre constant s'accélère, à +4,8% vs. +4,3% en 2024 et +3,9% en 2023, bénéficiant à la fois de l'indexation (pour 2,2 pts), des programmes de modernisation des logements (pour 1,4 pts) et de la réversion locative (pour 1,2 pts). L'impact de la vacance stratégique en vue des privatisations est de - 0,1 pt. Le taux d'occupation s'établit à un niveau toujours élevé de 99,0%.

Les revenus hôtels progressent de +7,7% à périmètre courant bénéficiant du renforcement de la participation dans la filiale Covivio Hotels réalisée au 2e trimestre 2024. A périmètre constant, la croissance s'élève à +1,6%. Sur les revenus variables (47% des revenus hôtels), malgré l'effet base défavorable lié aux Jeux Olympiques, la France affiche une croissance de +3,4%, aidée par un très bon 4e trimestre (Ebitda en hausse de +25%). En Allemagne, la performance de l'année (-9,9%) est fortement pénalisée par un effet base également défavorable (Euro de football et congrès biannuels) et une faible activité économique. Pour autant, le 4e trimestre montre une reprise avec une croissance de +4,9% des revenus sur un an. Les autres pays affichent une progression solide de +7,3% grâce à la très bonne tenue des marchés espagnols et italiens. Dans l'ensemble, les revenus variables baissent de -0,9% à périmètre constant mais progressent légèrement (+0,2%) en incluant le portefeuille remembré fin 2024 (exclu du calcul du périmètre constant). Pour autant, la marge d'EBITDA s'améliore de 1,2 point, à 28,8%. Les revenus fixes (53%) progressent de +3,0% par l'effet de l'indexation.

Le taux d'occupation moyen du patrimoine se maintient à un niveau élevé de 97,1%, tout comme la durée moyenne ferme des baux (6,4 ans).

1.1.5 1,5 Md€ de financements dans des conditions attractives et bilan à nouveau renforcé

1.1.5.1 1,5 Md€ financés ou refinancés en 2025, à des conditions favorables

Le Groupe a sécurisé près de 1,5 Md€ de financements ou refinancements à 100% (1,1 Md€ part du Groupe), pour une maturité moyenne de plus de 8 ans.

En juin 2025, Covivio a notamment émis pour 500 M€ d'emprunts obligataires verts à maturité 2034, avec une marge de 135 pb. Cette opération a été sursouscrite plus de 4 fois, témoignant de l'appétit des investisseurs obligataires pour cette émission, la première sous le format EU Green bond au sein du secteur immobilier.

Sur le marché bancaire, 1 Md€ de financements hypothécaires ou lignes de crédit corporate ont été sécurisés, pour une maturité moyenne de près de 8 ans.

Ces financements, majoritairement associés à des critères de performance ESG, permettent à Covivio de poursuivre le renforcement du poids de sa dette verte (associée à des objectifs ESG), porté à 74% à fin 2025 (vs. 64% fin 2024).

1.1.5.2 Indicateurs de dette solides et poursuite de la baisse du ratio de dette nette/ Ebitda

Le ratio d'endettement (LTV) est stable, à 38,9%, en ligne avec la politique Groupe de ratio LTV inférieur à 40%. Le ratio Dette Nette / EBITDA continue à s'améliorer, à 10,7x vs. 11,4x fin 2024.

La dette dispose d'une maturité moyenne de 4,8 ans (stable) et d'une protection élevée contre la hausse des taux d'intérêt, avec un taux de couverture de 87%, pour une maturité moyenne des instruments de couverture de 5,5 ans. Le taux moyen de la dette de Covivio s'établit à 1,7% et reste attendu en dessous de 2,5% jusque 2029.

L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé, le 15 mai 2025, sa notation BBB+, perspective stable sur Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.6 Croissance du résultat net récurrent de +10% (+6% par action)

1.1.6.1 Résultat net récurrent de 526,5 M€, en hausse annuelle de +10%

Portés par la bonne dynamique opérationnelle, la rotation de patrimoine et la croissance des revenus annexes (honoraires d'asset management, de développement et revenus des activités de service), les revenus nets progressent de +5,6% sur un an, à 725 M€ part du groupe. En parallèle, la maîtrise des coûts de fonctionnement permet de faire croître le résultat opérationnel de +7,7%, à 615,7 M€.

Le coût de l'endettement financier net diminue de -6,9% sur la période, la hausse du coût de la dette ayant été compensée par l'augmentation des frais financiers capitalisés en lien avec l'accroissement du pipeline de développement. Les frais financiers capitalisés devraient se réduire en 2026 avec les livraisons d'Icon *by Covivio* à Düsseldorf fin 2025 et de Beige à Paris en 2026.

Le résultat net récurrent (EPRA *Earnings* ajusté) ressort ainsi en forte croissance de +10% sur un an, à 526,5 M€. Il s'élève à 4,75 € par action, en hausse de +6,4%, compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions en 2024, liée au paiement du dividende 2023 en actions et au renforcement en hôtels.

Le résultat net de Covivio s'élève à +739 M€, bénéficiant, en plus du résultat récurrent, des variations de valeurs positives et de la réduction de la fiscalité latente en Allemagne avec la baisse progressive du taux d'impôt sur les sociétés, de 15% à 10% entre 2027 et 2032.

1.1.6.2 Actif net réévalué (EPRA NTA) de 82,9€/action, en hausse de +4% sur un an

L'actif net réévalué de continuation (ANR EPRA NTA) ressort à 9 236 M€ et 82,9 €/action, en hausse de +3,9% par action sur un an. Le résultat récurrent, la hausse des valeurs d'actifs et la création de valeur sur les acquisitions ont ainsi plus que compensé le versement du dividende. L'ANR de liquidation (EPRA NDV) s'établit à 9 140 M€ (82,1 €/action), en progression de +5,3% par action et l'ANR de reconstitution (EPRA NRV) ressort à 10 074 M€ (90,5 €/action ; +3,9% par action).

1.1.6.3 Proposition d'un dividende de 3,75€ par action, en hausse de +7%

Covivio proposera au vote de l'Assemblée Générale du 16 avril 2026 le paiement en numéraire d'un dividende de 3,75 € par action, en hausse de +7% par rapport à 2024. Compte tenu de la récurrence de son activité, Covivio distribuera le dividende en deux fois : un acompte sur dividende de 1,50€ sera versé le 19 mars (détachement le 17 mars), et le solde, pour 2,25€, le 17 juillet (détachement le 15 juillet).

Ce dividende fait ressortir un rendement de près de 7% sur la base du cours de bourse actuel.

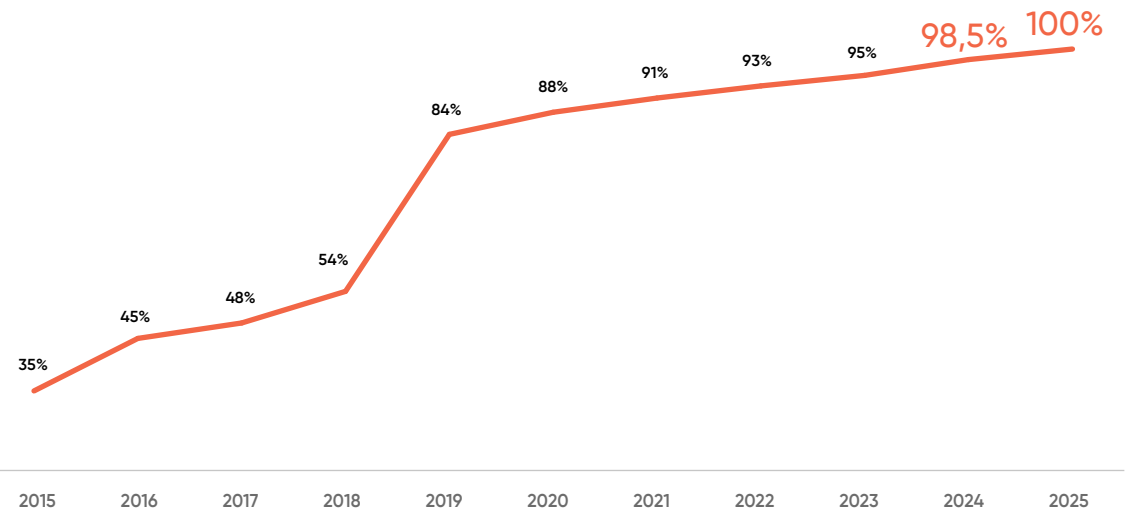
1.1.7 ESG : Covivio renforce son leadership

Covivio poursuit sa politique RSE ambitieuse, pragmatique, orientée vers la lutte contre le réchauffement climatique via l'amélioration de l'efficacité énergétique de ses actifs, et adressant les exigences de ses clients et parties prenantes.

1.1.7.1 Un patrimoine désormais 100% certifié (1)

Covivio atteint son objectif fixé il y a 6 années : la part d'actifs bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteint désormais 100% (+1,1 pt vs. 2024). En outre, la part des immeubles de bureaux bénéficiant des meilleurs niveaux de certification (Very Good et au-dessus) s'établit à 73%, en hausse de +2 pts par rapport à fin 2024.

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



(1) Taux de certification de 99,6% arrondi à 100%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Pionnier dans l'émission d'obligations vertes (Green bonds) depuis 2016, Covivio a poursuivi le renforcement du poids de sa dette verte (associée à des objectifs ESG), porté à 74% fin 2025 (vs. 64% fin 2024). L'intégralité de la dette obligataire de Covivio est composée de green bonds. Covivio a en particulier été la première foncière européenne à émettre un green bond sous le nouveau format européen EU Green Bond.

Entré en vigueur en décembre 2024, ce nouveau format vise à harmoniser et renforcer l'exigence des obligations vertes. Cette nouvelle réglementation européenne d'application volontaire (EU Green Bond Standards) s'appuie sur la taxonomie européenne et précise les règles à suivre en matière de transparence, de reporting et de vérification. Covivio a inauguré ce nouveau format au sein du secteur immobilier et conforte son statut de pionnier du marché des obligations vertes.

1.1.7.3 Covivio parmi les mieux notés par les agences

Chaque année, le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) évalue et classe la politique, les plans d'actions et les performances ESG de plus de 2 000 entreprises du secteur du bâtiment et de l'immobilier dans le monde. En 2025, Covivio obtient ainsi la première place de sa catégorie sur le volet exploitation, avec une note en hausse de 3 points à 91/100, tandis que la moyenne sectorielle s'établit à 82/100, et maintient ainsi son statut « 5 stars ». Le groupe conserve également sa note de 98/100 sur le volet Développement, dans la catégorie Bureaux, en progression de 11 points depuis 2020.

ISS ESG (branche d'investissement responsable d'ISS STOXX) fournit des évaluations de la performance en matière de durabilité des entreprises via son ESG Corporate Rating, couvrant 12 000 émetteurs à travers le monde. En octobre, ISS ESG a revu en hausse la notation de Covivio à B (vs B-). Covivio maintient également son statut Prime, comme chaque année depuis 2015.

Parmi les autres notations attestant de la reconnaissance de sa politique ESG, Covivio a également maintenu sa notation AAA auprès de MSCI, ainsi que son statut « negligible risk » par Sustainalytics conforté par une note en amélioration plaçant Covivio parmi les entreprises les mieux notées au monde, toutes catégories confondues.

Enfin, début 2026, Covivio a rejoint la *Climate A-list* du CDP (ex-Carbon Disclosure Project), organisation internationale à but non lucratif qui invite les entreprises à divulguer leur stratégie de lutte contre le changement climatique. La *Climate A-List* récompense les entreprises ayant une stratégie climatique complète et transparente. En 2025, seulement 877 entreprises ont été retenues dans la *A-List*, soit environ 4% des 22 100 participants.

1.1.7.4 Covivio, acteur engagé de la construction et rénovation bas carbone

L'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) a dévoilé en septembre les lauréats des premiers Grands Prix de l'immobilier bas carbone. L'Atelier, siège social européen de Covivio, a ainsi reçu le Grand Prix BBCA 2025 catégorie Rénovation Tertiaire. Cette opération a notamment été récompensée pour la préservation du patrimoine architectural. L'immeuble Beige, dont la livraison est prévue en 2026, vise également un label BBCA et se démarque par l'approche circulaire adoptée tout au long du projet pour réduire les émissions liées à l'opération de rénovation. Le projet vise par ailleurs une amélioration de la performance énergétique de 45% et la création de 1 900 m² d'espaces extérieurs végétalisés.

Le Groupe a également signé un accord pour l'acquisition d'un hôtel MEININGER à Porto, qui sera le premier immeuble labellisé LCBI (Low Carbon Building Initiative) au Portugal.

1.1.8 Perspectives 2026

En 2026, Covivio entend poursuivre sa dynamique de croissance et avancer sur ses trois axes stratégiques :

i) Le rééquilibrage de son patrimoine entre ses trois classes d'actifs, autour du renforcement en hôtellerie (1/3 d'exposition cible vs. 21% à fin 2025) et de la centralité (80% du patrimoine bureaux en centres-villes vs. 70% fin 2025) ;

ii) La réalisation du potentiel de croissance du patrimoine, notamment via les programmes de travaux sur les hôtels ;

iii) Le déploiement de son offre d'opérateur immobilier intégré sur l'ensemble de ses classes d'actifs et la croissance des revenus annexes.

Le début d'année a été dynamique avec l'annonce du partenariat avec Blue Owl sur Vélizy et 700 M€ (550 M€ PdG) de renforcement en hôtels enclenchés.

Covivio et des fonds gérés par Blue Owl Capital, gérant d'actifs alternatifs américain avec plus de 300 Md$ sous gestion, ont signé fin 2025 un accord afin de constituer une joint-venture visant à racheter les sites de Thales, acteur majeur des secteurs de la défense et de l'aérospatial, actuellement détenus par Covivio à Vélizy-Meudon. La réalisation de l'opération est attendue d'ici au second trimestre 2026.

Thales est présent depuis 1971 à Vélizy-Meudon, au sein du premier cluster d'innovation et de défense du Grand Paris, Paris-Saclay [(1)]. Depuis 2002, Covivio accompagne Thales dans son expansion à Vélizy avec trois sites (dont un en construction), loués pour 12 ans en moyenne, sur plus de 126 000 m², ce qui en fait la plus grande implantation du groupe dans le monde avec près de 6 000 collaborateurs.

L'opération consiste en la création d'une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, qui a vocation à détenir les trois sites Thales à Vélizy :

- Le campus "Hélios 1", de 46 750 m², actuellement détenu en partenariat entre Covivio et Crédit Agricole Assurances ;
- Le site de production et de R&D TED, de 41 500 m², détenu à 100% par Covivio ;
- Le nouveau campus "Hélios 2", de 38 000 m², en cours de construction pour une livraison mi-2026 et entièrement détenu par Covivio. Dans le cadre de cette cession en VEFA, Covivio conservera le rôle de promoteur.

(1) Cluster universitaire et de recherche Paris-Saclay, source EPA Paris-Saclay

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'opération valorise l'intégralité du site à 503 M€, soit une exposition pour Blue Owl de 246 M€. A l'occasion de la transaction, Crédit Agricole Assurances vendra l'intégralité de sa participation dans Helios 1. En conséquence, pour Covivio, la transaction représente l'équivalent de 138 M€ PdG de vente, en prime par rapport à la valeur de fin 2024.

En accueillant Blue Owl, Covivio ouvre un nouveau chapitre de sa culture partenariale qui a nourri sa croissance depuis le début de son histoire.

En parallèle, Covivio, via sa filiale Covivio Hotels (1), est entré en exclusivité pour l'acquisition de 300 M€ (160 M€ PdG) d'hôtels en bail en Italie et en Espagne, renforçant sa présence en Europe du Sud, sur la base d'un rendement moyen fixe supérieur à 6% et cible (y compris part variable) de 7%. Les accords définitifs devraient être signés au cours du 1er trimestre sous réserve des dernières due diligence.

A ces acquisitions, s'ajouteront 400 M€ (389 M€ PdG) de renforcement en hôtels via les cinq projets de transformation de bureaux. Situés à Paris, Boulogne-Billancourt en France et Bologne, en Italie, ces 5 projets, dont les livraisons sont attendues en 2028/2029, représentent 211 M€ (2) de capex pour un rendement sur le budget total (407 M€ y compris valeur du foncier) d'environ 6%. Les quatre actifs à Paris et Boulogne ont été libérés avant 2025 et n'ont généré aucun loyer en 2025.

1.1.8.1 Objectif de résultat net récurrent 2026 en croissance

Malgré la hausse des frais financiers, la baisse conjoncturelle de l'indexation et l'impact du départ de Suez sur CB21 dont les relocations prendront effet au fur et à mesure de l'année, Covivio devrait afficher des perspectives locatives solides en 2026. Le groupe pourra s'appuyer sur le repositionnement qualitatif du patrimoine et les opérations d'asset management. La montée en puissance de l'offre d'opérateur intégré et des activités annexes devrait également se poursuivre. Covivio se fixe ainsi pour objectif un **résultat net récurrent** (EPRA *Earnings* ajusté) **2026 en croissance d'environ +4% par action.**

(1) Détenue à 53,2% par Covivio.
(2) 206 M€ part du Groupe

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2 Éléments d'analyse de l'activité

1.2.1 Revenus : 705 M€ part du groupe en 2025

	100%			Part du groupe				
(En milliers d'euros)	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en%)	Variation (en %) à PC[1]	% des revenus
Bureaux	**385,5**	**378,6**	**-1,8%**	**317,0**	**319,4**	**+0,8%**	**+3,4%**	**45%**
Paris/Levallois/Neuilly	77,7	78,9	+1,5%	72,3	72,4	+0,1%	+6,7%	10%
Grand Paris (hors Paris)	92,3	89,9	-2,6%	68,8	74,0	+7,5%	+4,6%	10%
Milan	68,9	73,6	+6,8%	68,9	73,6	+6,8%	+1,5%	10%
Telecom Italia	58,0	56,2	-3,0%	29,6	28,7	-3,0%	+1,1%	4%
Top 7 des villes allemandes	56,8	48,9	-13,9%	50,6	45,2	-10,8%	+0,8%	6%
GMR	23,0	23,0	+0,1%	17,9	17,5	-2,3%	+2,0%	2%
Autres villes (France & Italie)	8,8	8,1	-8,4%	8,8	8,1	-8,4%	+2,1%	1%
Résidentiel Allemagne	**297,3**	**315,7**	**+6,2%**	**190,5**	**200,3**	**+5,2%**	**+4,8%**	**28%**
Berlin	152,9	162,1	+6,0%	98,5	102,4	+4,0%	+5,2%	15%
Dresde & Leipzig	24,0	25,7	+6,8%	15,6	16,6	+6,7%	+3,8%	2%
Hamburg	19,4	20,1	+4,0%	12,7	13,2	+4,0%	+3,0%	2%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	101,0	108,0	+6,9%	63,7	68,1	+7,0%	+4,9%	10%
Hôtels	**353,5**	**363,2**	**+2,7%**	**171,3**	**184,5**	**+7,7%**	**+1,6%**	**26%**
Hôtels en bail	**268,0**	**229,4**	**-14,4%**	**128,1**	**114,5**	**-10,6%**	**+3,6%**	**16%**
France	91,0	43,4	-52,3%	39,6	23,0	-41,9%	+2,1%	3%
Allemagne	35,5	38,4	+8,3%	16,8	17,9	+6,3%	+1,7%	3%
Royaume-Uni	38,3	38,9	+1,5%	19,3	20,6	+6,7%	-0,1%	3%
Espagne	42,5	42,5	-0,1%	21,6	22,5	+4,4%	+6,4%	3%
Belgique	15,4	10,6	-31,0%	7,8	5,6	-27,6%	+2,3%	1%
Italie	16,8	18,7	+11,5%	8,8	9,9	+12,7%	+11,5%	1%
Autres	28,5	36,9	+29,5%	14,1	14,8	+5,5%	+5,0%	2%
Hôtels en murs et fonds [2]	**85,5**	**133,8**	**+56,4%**	**43,3**	**70,0**	**+61,9%**	**-3,9%**	**10%**
France	26,2	71,2	+172%	13,7	37,8	+175%	+4,9%	5%
Allemagne	45,2	38,9	-13,9%	22,2	19,7	-11,4%	-9,7%	3%
Autres	14,1	23,6	+67%	7,3	12,6	+71%	+2,3%	2%
Total activités stratégiques	**1 036,3**	**1 057,4**	**+2,0%**	**678,8**	**704,2**	**+3,8%**	**+3,4%**	**100%**
Non stratégique	2,1	1,1	-48,7%	1,0	0,6	-44,5%	+2,2%	0%
REVENUS TOTAUX	**1 038,4**	**1 058,5**	**+1,9%**	**679,8**	**704,8**	**+3,7%**	**+3,4%**	**100%**

(1) PC : À périmètre constant.

(2) Hôtels en murs et fonds (EBITDA).

Les revenus part du Groupe sont en hausse de +3,7% à périmètre courant, s'établissant à 704,8 M€ contre 679,8 M€ en 2024, en raison de :

- La croissance de +3,4% à périmètre constant, répartie entre :
  - Bureaux : +3,4% à périmètre constant, grâce à l'indexation et à l'activité locative
  - Hôtels : le revenu à périmètre constant augmente de +1,6%, du fait d'une croissance à périmètre constant de +3,0% pour les immeubles à loyer fixe, de -0,9% pour les revenus variables liés à un effet de base négatif (Jeux olympiques et Euro de football en 2024) et à une performance négative en Allemagne, malgré une croissance en France, au Royaume-Uni et en Europe du Sud
  - Résidentiel Allemagne : une croissance robuste et accélérée de +4,8% à périmètre constant contre +4,3% en 2024.
- **Le renforcement de la participation dans Covivio Hotels en 2024 et au S1 2025 :** +7,4 M€
- **Renforcement de l'actionnariat sur la tour CB21** : +5,6 M€
- **Impact négatif des cessions :** -7,4 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.2 Échéancier des baux et taux d'occupation

1.2.2.1 Échéancier des loyers annualisés : durée moyenne des baux de 6,4 ans

1.2.2.1.1 Durée moyenne des baux par activité

	Baux date de fin (1re échéance)		Baux date de fin	
Part du Groupe (années)	2024	2025	2024	2025
Bureaux	4,8	4,9	5,4	5,4
Hôtels	11,0	11,1	12,6	12,2
Non stratégique	8,0	7,5	8,0	7,5
TOTAL	**6,2**	**6,4**	**7,1**	**7,1**

1.2.2.1.2 Échéancier des baux

Part du groupe (En milliers d'euros)	Baux date de fin (1re pause)	% du total	Baux date de fin	% du total
2026	39	5%	19	3%
2027	43	6%	30	4%
2028	51	7%	38	5%
2029	26	3%	26	3%
2030	57	8%	48	6%
2031	55	7%	44	6%
2032	40	5%	55	7%
2033	36	5%	50	7%
2034	16	2%	38	5%
2035	17	2%	38	5%
Au-delà	104	14%	96	13%
Total Bureaux et Hôtels en bail (1)	**482**	**63%**	**482**	**63%**
Résidentiel Allemagne	**207**	**27%**	**207**	**27%**
Hôtel en murs et fonds	**71**	**9%**	**71**	**9%**
TOTAL	**760**	**100%**	**760**	**100%**

(1) Hors non stratégique

En 2026, les échéances de baux avec première option de rupture représentent 39 M€ :

- 23,5 M€ sont déjà gérés
- 2,5 M€ libérés pour le redéveloppement à Paris
- 12,5 M€ (1,6% des revenus annualisés) doivent encore être gérés dans les bureaux.

1.2.2.2 Taux d'occupation : 97,1 % sécurisé, stable *vs* 2024

	Taux d'occupation	
Part du groupe (En %)	2024	2025
Bureaux	95,5%	95,1%
Résidentiel Allemagne	99,2%	99,0%
Hôtels (1)	100,0%	100,0%
Total activités stratégiques	**97,2%**	**97,1%**
Non stratégique	n.a	n.a
TOTAL	**97,2%**	**97,1%**

(1) sur les actifs loués

Taux d'occupation élevé de 97%. Dans les bureaux, le taux d'occupation atteint 95,1%, proche de 2024 malgré 75 400 m² de projets immobiliers livrés sur l'année.

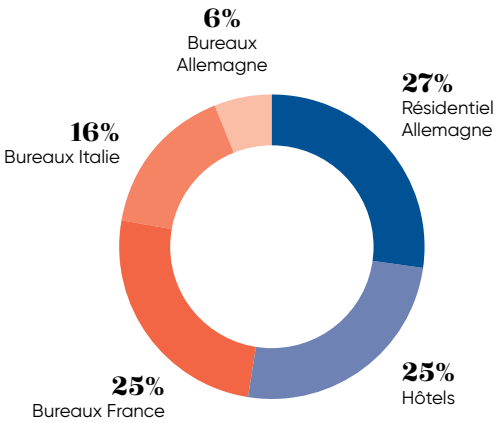
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.3 Répartition des revenus annualisés

Par principaux locataires

Part du Groupe (En millions d'euros)	Revenus annualisé 2025	%
Minor (NH Hotels)	32	4%
Fibercorp	26	3%
B&B	26	3%
Orange	21	3%
IHG	20	3%
Dassault	18	2%
Tecnimont	16	2%
Thalès	14	2%
LVMH	10	1%
Edvance	10	1%
Essendi	9	1%
Cerved	8	1%
Chloé	7	1%
Fastweb	7	1%
NTT Data Italia	6	1%
Hôtels en murs et fonds	71	9%
Autres < 5M€	254	33%
segment Résidentiel Allemagne	207	27%
TOTAL	**760**	**100%**

Par activité



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.4 Amélioration du taux de charges

Part du groupe (En millions d'euros)	Bureaux 2025	Résidentiel Allemagne 2025	Hôtels 2025	Total 2024	Total 2025
Loyers	318,0	201,7	115,1	636,6	634,8
Charges locatives non récupérées	-19,2	-0,7	-1,2	-23,5	-21,0
Charges sur immeubles	-12,0	-14,4	-0,2	-25,4	-26,5
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1,0	-2,1	0,6	-2,4	-2,5
Loyers nets	**285,9**	**184,5**	**114,3**	**585,3**	**584,7**
Taux de charges	**10,1%**	**8,5%**	**0,7%**	**8,1%**	**7,9%**

Le taux de charges est en baisse de -20 points de base par rapport à l'année précédente, principalement grâce à la baisse des charges d'exploitation immobilières non récupérables sur les bureaux, qui compense la baisse des revenus locatifs dans l'hôtellerie.

1.2.5 Cessions 2025 : 463 M€ réalisés et 392 M€ de nouveaux accords

(En millions d'euros)		Cessions <2025 réalisées (I)	Accords <2025 en cours de signature	Nouvelles cessions 2025 (II)	Nouveaux accords 2025 (III)	Total 2025 (II) + (III)	Marge *vs* valeur 2024	Rendement [1]	Total des cessions réalisées = (I)+(II)
Bureaux et transformation en résidentiel	100%	277	60	91	409	500	0,4%	7,2%	368
	Part du groupe	254	55	79	213	292	-2,7%	7,6%	333
Résidentiel Allemagne	100%	40	1	67	34	101	23,4%	1,6%	107
	Part du groupe	26	1	44	22	66	23,4%	1,6%	70
Hôtels & non-stratégique	100%	64	3	67	3	70	1,8%	7,8%	131
	Part du groupe	28	2	32	2	34	1,9%	7,7%	60
TOTAL	**100%**	**381**	**64**	**224**	**446**	**671**	**3,4%**	**6,4%**	**606**
	PART DU GROUPE	**308**	**57**	**155**	**237**	**392**	**1,3%**	**6,6%**	**463**

(1) Part du groupe

Les cessions réalisées en 2025 concernent principalement des bureaux (368 M€ à 100%) situés en périphérie de Milan (siège de Moncler), Berlin et Montpellier. Le groupe a également cédé 107 M€ (70 M€ part du groupe) d'actifs résidentiels en Allemagne, principalement des copropriétés, et 131 M€ d'hôtels non stratégiques (60 M€ part du groupe) situés dans des métropoles régionales en Allemagne et en France.

Sur l'année, Covivio a signé 671 M€ (392 M€ part du Groupe) de nouveaux contrats de vente, en ligne avec les valeurs d'expertises à fin 2024 (+1,3% de marge). Les principaux nouveaux accords de fin 2025 concernent la vente de 49% du campus de Thales à Blue Owl, qui devrait être finalisée au deuxième trimestre 2026.

À fin 2025, 386 M€ (602 M€ à 100%) des contrats de cession restent à encaisser.

1.2.6 Investissements : 446 M€ part du groupe

Covivio a poursuivi ses programmes d'investissement dans des actifs alignés sur les attentes des utilisateurs. 361 M€ (287 M€ part du groupe) ont été consacrés aux travaux de développement et de modernisation d'immeubles de bureaux de premier plan dans le QCA parisien (Beige, Grands Boulevards, The Line), à Berlin-Alexanderplatz, dans le centre d'affaires de Milan (Corte Italia), sur des actifs résidentiels en Allemagne, ainsi qu'à des projets nouveaux de réhabilitation d'hôtels. 92% des Capex sont alignés sur la taxonomie.

Le groupe a également réalisé 103 M€ (79 M€ part du Groupe) d'acquisitions, notamment en rachetant la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21 à Paris-La Défense. Cet investissement stratégique permet à Covivio de reprendre la pleine propriété de cet actif emblématique à un moment clé de la vie de l'immeuble, car le locataire historique de la tour, Suez, quitte les lieux. Les autres acquisitions concernent principalement des hôtels du sud de l'Europe, dont l'hôtel 3* B&B Porto Centro Massaleros de 176 chambres au Portugal.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.7 Actifs en développement

1.2.7.1 Livraisons : 75 400 m² de bureaux et deux hôtels livrés

- **Corte Italia à Milan** (coût total de 125 M€), 100% loué, avec un rendement sur coût de 6%.
- **Loft à Berlin** (coût total de 27 millions d'euros), loué à 76%, avec un rendement sur coût de 5%.
- **Icon à Düsseldorf** (coût total de 235 millions d'euros), loué à 59%, avec un rendement sur coût de 6%.
- **Le Met Hotel Leeds & Novotel-Ibis Brugge** (coût total de 41 millions d'euros), avec 403 chambres pour un rendement de sur coût de 9%.

1.2.7.2 Pipeline engagé : 91 M€ part du Groupe de revenus additionnels

Le pipeline de développement de Covovio a évolué en 2025, certains projets hôteliers ayant pris de l'ampleur (19% du pipeline total). Le pipeline engagé comprend désormais des projets de bureaux, à usage mixte et hôteliers avec un rendement total moyen de 6,0%.

Covivio dispose d'un pipeline de 8 immeubles de bureaux/mixtes avec un potentiel de revenus supplémentaires de 69 M€ en France, en Allemagne et en Italie. Ce pipeline participera à l'amélioration continue de la qualité du portefeuille vers plus de centralité et d'immeubles de Grade A (100% des projets certifiés « Excellent » ou plus).

Le pipeline de bureaux/mixtes se compose de :

- Projets de redéveloppement du quartier central des affaires (QCA) de Paris (Grands Boulevards et Monceau) et de Milan (Rombon et Parini), avec un rendement moyen sur coût d'environ 5,0% et un rendement marginal sur Capex de 6% à 7%
- Un projet clé en main situé en première couronne de Paris pour Thalès, avec un rendement sur coût de 8,2%, à partager avec Blue Owl (finalisation du partenariat au S1 2026)
- De nouveaux développements dans les centres-villes de Berlin (Alexanderplatz) et de Milan (Vitae), avec un rendement moyen sur coût de 5,3%
- La restructuration de la moitié (34 000 m²) de la tour CB21 à La Défense, avec un rendement sur coût de 6,7%.

Covivio dispose également d'un pipeline hôtelier de 9 bâtiments, offrant un rendement sur coût de 7,4% :

- Transformation de bureaux en hôtels à Paris (deux projets) et à Bologne, avec un rendement moyen sur coût de 6,4%
- Un projet clé en main à Porto pour Meininger, avec un rendement sur coûts de 7,4%
- Restructuration d'hôtels, provenant en grande partie de l'acquisition des sociétés d'exploitation (OpCos) d'Essendi, soit 5 hôtels pour un rendement sur coût de 9,7% et un rendement marginal sur investissement de 15,3%. 26 chambres neuves seront inaugurées dans ces hôtels, et deux établissements seront exploités sous une nouvelle marque.

La régénération ou la construction de ces hôtels permettra d'ouvrir 668 chambres supplémentaires. Le pipeline hôtelier générera 21 millions d'euros de revenus après livraison.

Les Capex restant à engager sur l'ensemble du pipeline de développement engagé (bureaux, usage mixte, hôtels) s'élèvent à 465 M€ part du groupe (soit 155 M€ par an en moyenne d'ici la fin 2028), dont 309 M€ pour les bureaux et immeubles mixtes, et 155 M€ pour les hôtels.

Projets engagés Bureaux et Usage mixte	Emplacement	Type de projet	Surface [1] (en m²)	Année de livraison	Pré-loué (en %)	Budget total [2] (M€, 100 %)	Budget total [2] (M€, PG)	Rendement cible [3]
Hélios 2 (part de 51%)	Meudon	Construction	38 000 m²	2026	100%	197	100	8,2%
Beige	Paris	Régénération	11 200 m²	2026	9%	249	249	4,8%
CB21 (50% des zones)	La Défense	Régénération	34 000 m²	2026	29%	256	256	6,7%
Grands Boulevards	Paris	Régénération	7 500 m²	2027	0%	157	157	4,6%
Rombon	Milan	Régénération	7 300 m²	2027	29%	25	25	8,0%
Vitae	Milan	Construction	11 000 m²	2027	75%	61	61	6,3%
Parini (part de 51%)	Milan	Régénération	6 500 m²	2027	12%	53	27	7,4%
Alexanderplatz (part de 55%)	Berlin	Construction	60 000 m²	2027	35%	623	343	5,0%
TOTAL PROJETS ENGAGÉS / PIPELINE USAGE MIXTE			**175 500 M²**		**34%**	**1 622**	**1 219**	**5,7%**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Projets engagés segment Hôtellerie	Emplace_ ment	Type de projet	Nombre de chambres	Année de livraison	Budget total [2] (M€, 100%)	Budget total [2] (M€, PG)	Rendement cible [3]
Mercure - Prom. des Anglais	Nice	Régénération	125	2026	37	20	
Novotel - Pont de Sèvres	Paris	Régénération	131	2027	29	15	
Ibis - Centrum	Anvers	Régénération	150	2026	18	10	
Voco - Picardie	Le Touquet	Régénération	113	2027	33	18	
Moxy - Montmartre	Paris	Régénération	326	2027	111	18	
Raspail	Paris	Transformation	103	2028	129	129	
Bobillot	Paris	Transformation	98	2028	44	44	
B&B - Piazza del 8 Agosto	Bologne	Transformation	213	2028	38	20	
Meininger - Bonfim	Porto	Construction	228	2028	32	17	
TOTAL DES HÔTELS ENGAGÉS			**1 487**		**470**	**290**	**7,4%**

Pipeline total engagé	Budget total (en M€, 100%)	Budget total (M€, part du Groupe) [2]	Rendement cible [3]
BUREAUX/USAGE MIXTE ET HÔTELS	**2 092**	**1 510**	**6,0%**

(1) Surface à 100%.

(2) Y compris foncier et coûts financiers.

(3) Rendement sur coût total.

1.2.7.3 Pipeline Maîtrisé

Covivio est également propriétaire de plus de 227 000 m² de réserves foncières qui pourraient accueillir de nouveaux projets de développement sur le long terme :

- à Paris, en IDF et les grandes villes françaises (115 000 m²), principalement pour des développements clé en main
- à Milan, principalement avec Symbiosis (23 000 m²) et Porta Romana (76 000 m²)
- et environ 14 000 m² à Berlin.

Une quinzaine d'hôtels, principalement situés en France, d'une valeur totale de 558 M€ (205 M€ part du Groupe), feront l'objet de travaux de valorisation entre 2026 et 2028. Les Capex prévus d'environ 260 M€ (91 M€ part du groupe) devraient générer 35 M€ d'EBITDA incrémental (12 M€ part du Groupe) et environ 210 M€ de création de valeur (69 M€ part du Groupe), ce qui correspond à un rendement marginal de 13%.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.8 Patrimoine

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

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2024 part du groupe	Valeur 2025 100%	Valeur 2025 part du groupe	Variation (en %)	Variation à PC exercice 2025	Rendement 2024	Rendement 2025	En % du patrimoine
Bureaux	7 884	9 261	7 851	-0,49%	-0,1%	5,8%	5,7%	49%
Résidentiel Allemagne	4 587	7 659	4 855	+5,8%	+4,9%	4,3%	4,2%	30%
Hôtels	3 059	6 734	3 324	+8,6%	+3,7%	6,4%	6,2%	21%
Non stratégique	26	30	18	-29,0%	-1,4%	n.a	n.a	n.a
TOTAL	**15 556**	**23 684**	**16 048**	**+3,2%**	**+2,1%**	**5,4%**	**5,3%**	

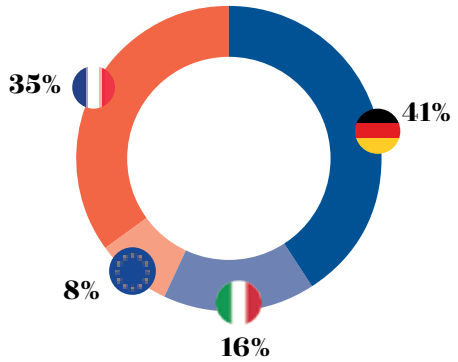
(1) PC : périmètre constant.

Les actifs de Covivio augmentent de +3,2% sur une base courante, à 16,0 Md€ part du groupe (23,7 Md€ à 100%), grâce notamment au retour à la croissance à périmètre constant, en hausse de +2,1% sur l'année.

- S'agissant des **bureaux** (stable à périmètre constant), la valeur des actifs stratégiques dans les centres-villes, qui représentent 70% du portefeuille, augmente de +1,7% à périmètre constant, bénéficiant d'une dynamique de marché favorable, notamment à Milan et à Paris. La valeur des biens centraux situés dans les quartiers d'affaires prime (26% du portefeuille) baisse de 2,8% sur l'année, pénalisée par la baisse des valeurs en Allemagne et en proche banlieue parisienne. Enfin, les actifs non stratégiques, qui représentent 4% du patrimoine de Bureaux contre 6% un an plus tôt, ont vu leur valeur baisser de 11% à périmètre constant sur un marché pauvre en transactions. Le rendement moyen du patrimoine de Bureaux était de 5,7%.
- En **Résidentiel Allemagne** les valeurs ont progressé de +4,9% à périmètre constant, portés par une croissance de +4,8% des loyers. Les valeurs à Berlin (58% des actifs) affichent une performance particulièrement bonne, avec une hausse de +5,4%. La valeur métrique moyenne des actifs résidentiels était de 2 587 €/m², dont 3 404/m² à Berlin, sur la base de l'évaluation des blocs. Cependant, 47% du portefeuille, soit 2,3 Md€, est déjà divisé en copropriétés, notamment à Berlin (67% et 1,9Md€), où la différence entre la valeur du bloc et le prix unitaire est de +40-45%.
- **Le portefeuille hôtelier**, porté par l'accord avec Essendi fin 2024, progresse de +3,7% à périmètre constant. Le portefeuille opérationnel a progressé de +4,2% à périmètre constant, dont +13% sur les actifs pour lesquels Covivio a racheté les sociétés opérationnelles fin 2024 pour fusionner les sociétés opérationnelles et les sociétés immobilières. Le portefeuille de baux gagne +3,4%. La croissance est particulièrement forte dans les hôtels en France (+6,8%) et en Europe du Sud (+9,0% en Espagne, +6,2% en Italie), tandis que l'Allemagne (-2,1%) a été pénalisée par une performance de marché négative en 2025.

Sur l'année, l'amélioration de la qualité du portefeuille se poursuit avec un taux de certification de 99,6% (en hausse de 1,1 point par rapport à fin 2024).

Répartition géographique du patrimoine à fin 2025



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.9 Liste des principaux actifs Bureaux et Hôtels

La valeur des dix principaux actifs représente 12% du patrimoine total (à 100%).

Top 10 actifs	Emplacement	Clients locataires	Surface (en m²)	Quote-part Covivio
COMPLEXE GARIBALDI	Milan	Multi locataires	44 700	100%
CB21	La Défense	Multi locataires & Dev	68 100	100%
PARK INN ALEXANDER PLATZ	Berlin	Radisson Group	95 700	51%
ALEXANDERPLATZ	Berlin	Développement	59 700	55%
JEAN GOUJON	Paris	LVMH	8 600	100%
BEIGE	Paris	Développement	11 200	100%
KIMPTON FITZROY LONDON	Londres	IHG	21 200	51%
MASLO	Levallois	Multi locataires	20 800	100%
PERCIER	Paris	Multi locataires	8 600	100%
THE WESTIN GRAND BERLIN	Berlin	Westin Group	36 700	51%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment

1.3.1 Bureaux : 49% du patrimoine de Covivio

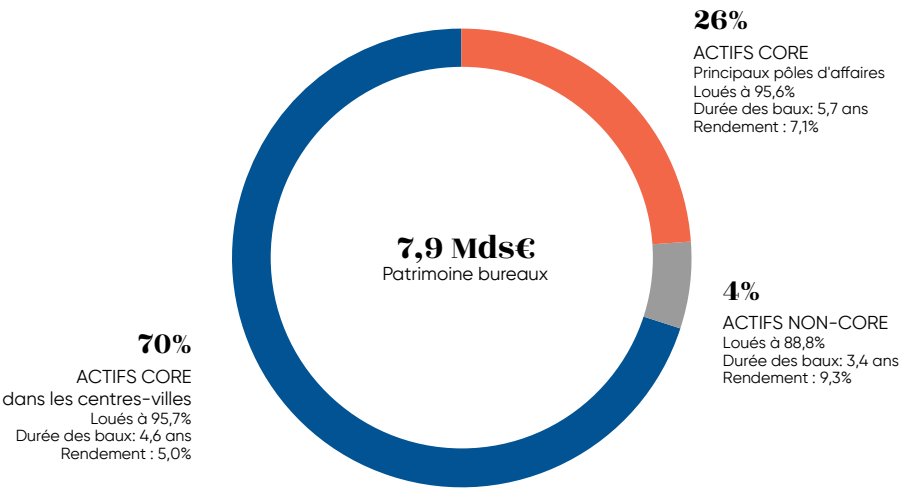
Covivio a mis en œuvre une stratégie globale de bureaux basée sur la **centralité, l'immobilier opéré et la durabilité**. Cette stratégie a été mise en œuvre en augmentant les participations dans les meilleurs actifs situés dans des emplacements centraux, en améliorant la qualité du portefeuille existant,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

Ces immeubles de bureaux sont situés en France (56% du patrimoine de Bureaux de Covivio), en Italie (31%, dont 87% à Milan) et en Allemagne (13%), pour un montant total de 9,3 Md€ (7,9 Md€ part du Groupe) à fin 2025.

Cette stratégie en matière de bureaux porte ses fruits, comme en témoigne le taux d'occupation de 95,1% en 2025.

Le portefeuille de Covivio se répartit comme suit :

- Actifs *Core* dans les centres-villes (**70% du patrimoine de Bureaux de Covivio**, +11 pts *vs* 2020) : situés dans les centres-villes de grandes villes européennes (Paris/Levallois/Neuilly, Milan, Berlin, Düsseldorf, Hambourg, et grandes métropoles régionales françaises), avec un taux d'occupation élevé (95,7%) et une durée moyenne des baux de 4,6 ans ;
- Actifs *Core* dans les principaux pôles d'affaires **(26%)** : comprend des actifs dans des centres d'affaires bien connectés (Grand Paris, périphérie des villes allemandes), avec un taux d'occupation élevé (95,6%) et une longue durée de baux (5,7 ans), principalement loués à des partenaires à long terme.
- Actifs *non-Core* **(4%)** : regroupe les actifs de bureaux secondaires en dehors des centres-villes pour lesquels le taux d'occupation (88,8%) et la durée des baux (3,4 ans) sont plus faibles, avec une stratégie de cession ou de conversion en résidentiel. Ce cluster a fortement diminué au cours des années précédentes, et de 2 points (de 6% à 4%) en 2025.

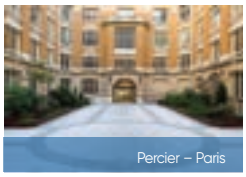


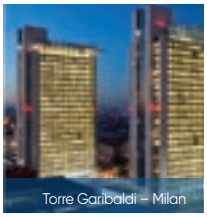
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

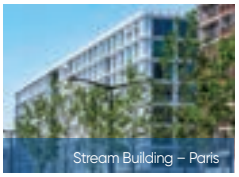
Actifs Core en Centres-villes (70% ; 5,5 Md€ part du Groupe)

Quelques exemples de notre patrimoine
39 %
du patrimoine de bureaux en centre-ville

Maslo – Levallois

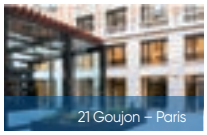

Percier – Paris


Torre Garibaldi – Milan


Stream Building – Paris

Via Amedei – Milan

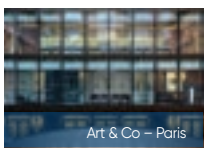
L'Atelier – Paris


21 Goujon – Paris

Via Dell'Unione – Milan

Steel – Paris

Corte Italia – Milan


Art & Co – Paris

Alexanderplatz – Berlin

Actifs Core dans les principaux pôles d'affaires (26% ; 2,1 Md€ part du Groupe)

Quelques exemples de notre patrimoine
85%
du patrimoine de bureaux dans les principaux pôles d'affaires

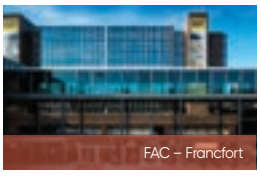
Dassault campus – Vélizy-Meudon

Corso Ferrucci – Turin

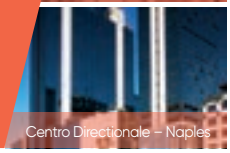
Iro – Chatillon

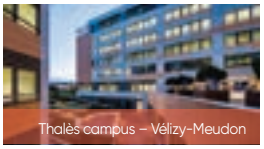
CB 21 – La Défense

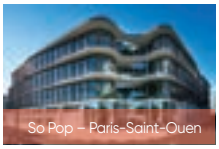
32 B – Boulogne-Billancourt


FAC – Francfort

Urban Garden – Issy les Moulineaux


Centro Direzionale – Naples


Thalès campus – Vélizy-Meudon


So Pop – Paris-Saint-Ouen

Flow – Montrouge

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

1.3.1.1.1 Bureaux français : polarisation en faveur des immeubles de catégorie A à Paris et dans les principaux quartiers d'affaires (source : Cushman & Wakefield)

La demande placée sur le marché des bureaux en Île-de-France a atteint 1 638 100 m² en 2025, en baisse de -9% sur un an. Dans le même temps, la demande des clients est devenue de plus en plus polarisée, se concentrant non seulement sur les actifs prime dans les centres-villes, mais aussi sur les actifs périphériques les mieux situés offrant le bon équilibre qualité-prix :

- Le QCA de Paris a de nouveau surperformé, malgré une demande placée de -11% à 311 681 m², confirmant la tendance continue de recherche de qualité vers les sites les plus centraux et les plus privilégiés.
- Le centre-ville parisien conserve sa position forte et représente 46% de la demande totale dans le Grand Paris, un résultat stable par rapport à l'année dernière et porté par quelques transactions d'envergure ciblées dans les secteurs les mieux situés.
- En périphérie, la demande s'est également concentrée sur les marchés les mieux implantés, avec un net retour de l'activité sur des actifs bien positionnés. La Défense illustre ce changement, avec une croissance continue de la demande de surfaces inférieures à 5 000 m².

L'année se caractérise par des signaux positifs concernant la demande de bureaux, soutenus par de nombreuses grandes entreprises qui mettent en œuvre des politiques renforçant la tendance au retour au bureau engagée en 2024 et confirmée en 2025. Sur l'ensemble de l'année 2026, Colliers prévoit une demande placée dans le Grand Paris autour de 1,7 million de m², soit une croissance d'environ +5%.

L'offre immédiate s'élève à 6,25 millions de m² avec un taux de vacance de 10,7%, en hausse de +50 points de base sur un an. En parallèle, l'obsolescence s'accélère et 34% des espaces sont aujourd'hui considérés comme obsolètes. Le pipeline de construction commence à se contracter fortement, tandis que les nouvelles constructions sont presque entièrement concentrées dans Paris *intra-muros*.

La rareté des meilleurs actifs en centre-ville continue d'impacter positivement les loyers prime, atteignant des niveaux historiques à Paris à 1 250 €/m²/an (+4% sur un an). Les mesures incitatives dans le Grand Paris augmentent légèrement à 30% et dans le Centre-Ouest parisien à 17 %.

Les mesures d'accompagnement dans des bureaux du Grand Paris s'élèvent à 5,6 Md€ en 2025, en hausse de +55% sur un an. Cet appétit renforcé pour les bureaux s'illustre également par le retour des grandes transactions (>200 M) qui représentent 29% des volumes d'investissement en 2025 contre 4% en 2024 et contre 40% en 2019. Les rendements « prime » sont stables par rapport à fin 2024 à 4,0% dans le QCA de Paris. Les rendements du Grand Paris ont continué d'augmenter, passant de 5,7% en 2024 à 5,9% en 2025.

1.3.1.1.2 Bureaux à Milan : marché de la location dynamique et amélioration du marché de l'investissement (source : Savills, DILS)

Le marché des bureaux de Milan a enregistré une demande placée totale de **402 000 m²** en 2025, en hausse de **+6%** sur un an et de +11% par rapport à la moyenne sur 10 ans. La demande est restée concentrée sur les immeubles situés dans des emplacements prime, offrant un bon niveau de services, comme l'illustre la demande de biens de catégorie A/A+, représentant 75% de la demande totale, en hausse de 4% par rapport à la moyenne des 5 dernières années. La disponibilité des bureaux de catégorie A devrait diminuer de 25% en 2027 par rapport à la moyenne sur 10 ans, ce qui souligne la rareté des actifs de haute qualité.

Le taux de vacance moyen à Milan, de **9,1%** en 2025, se concentre dans les zones périphériques. Le taux de vacance moyen dans le QCA, le centre et le semi-centre atteint **5,4%.** La rareté des produits est encore plus prononcée pour les bâtiments de catégorie A, avec un taux de vacance de 3,5%, dont 1,8% dans le QCA (où se trouve la majeure partie du portefeuille de Covivio). La forte demande d'espaces de haute qualité, combinée à la rareté des actifs de grade A, a contribué à une nouvelle augmentation des loyers prime à Milan, à **850 €/m²/an** (+16% sur un an).

Avec un montant total de 1,4 Md€ investi en 2025, le marché milanais de l'investissement dans les bureaux est en hausse de +40% par rapport à l'année dernière et les rendements prime sont en baisse à 3,80%.

1.3.1.1.3 Bureaux en Allemagne : un marché toujours sous pression (source : Savills)

La demande placée en 2024 dans les six principaux marchés de bureaux allemands **a augmenté de +2,8% sur un an** pour atteindre **2 421 879 m²** (mais reste inférieure de 11,3% à la moyenne sur 5 ans), portée par Frankfort (+55%), contrastant avec les baisses observées à Berlin (-7%) et Munich (-14%).

La baisse de la demande globale d'espace continue de contribuer à la hausse des taux de vacances dans les six principales villes. Les taux de vacance ont atteint **8,2%** en moyenne, en hausse de +170 points de base sur un an. Hambourg (4,8%) et Cologne (5%) ont enregistré les taux de vacance les plus bas, suivis de Berlin (7,9%) et Düsseldorf (8,4%), Munich (8,9%) et Frankfort (13,8%).

Néanmoins, le pipeline de développement commence à diminuer. On note une baisse de **12%** dans toute l'Allemagne et il devrait diminuer de **32%** d'ici 2027. Les loyers prime ont augmenté en moyenne de plus de 5% sur un an, Berlin enregistrant une augmentation significative à **576 €/m²/an** (+7% sur un an) et Francfort également (+13% sur un an).

Selon Cushman & Wakefield, les volumes d'investissement en Bureaux allemands ont augmenté de +5% sur un an en 2025, à 4,0 Md€. Les rendements prime se sont stabilisés depuis fin 2023, à 4,9% en moyenne pour les 6 principales villes d'Allemagne.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.1.2 Revenus comptabilisés : +3,4% de croissance à périmètre constant

	100%			Part du groupe				
(En millions d'euros)	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en%)	Variation (%) PC [1]	% des revenus
Bureaux	**385,5**	**378,6**	**-1,8%**	**317,0**	**319,4**	**+0,8%**	**+3,4%**	**100%**
France	196,7	194,9	-0,9%	162,7	167,0	+2,6%	+5,3%	52%
Italie	132,1	134,8	+2,0%	103,7	107,2	+3,4%	+1,4%	34%
Allemagne	56,8	48,9	-13,9%	50,6	45,2	-10,7%	+0,8%	14%

(1) PC : périmètre constant

Par rapport à l'année dernière, les revenus locatifs ont diminué de -2,4 M€, principalement en raison de :

- Forte croissance des loyers à périmètre constant de +3,4%, principalement due à l'impact de l'indexation (contribution de +2,0 pts) et à l'augmentation du taux d'occupation (+1,2 pts), et +0,3 pts de réversion.
- Cessions (-6,2 M€) principalement en Italie.
- Impact des actifs vacants à redévelopper (-11,6 M€), compensé par les livraisons de nouveaux actifs à Milan (+6,1 M€) et le renforcement de la CB21 à La Défense (+5,6 M€).

1.3.1.3 Revenus annualisés

(En millions d'euros)	Surface (en m²)	Nombre de biens	Revenus 2025 (à 100%)	Revenus 2025 (part du groupe)	En % des loyers totaux
France	**1 001 676**	**78**	**243,6**	**193,5**	**53%**
Paris/Levallois/Neuilly	260 126	22	99,1	90,1	25%
Grand Paris (hors Paris)	469 522	24	112,0	79,9	22%
GMR	231 409	22	29,4	20,5	6%
Autres France	40 619	10	3,0	3,0	1%
Italie	**650 701**	**61**	**145,9**	**120,5**	**33%**
Milan	234 175	26	88,4	88,4	24%
Patrimoine Telecom Italia (détenu à 51%)	373 387	33	51,9	26,5	7%
Autres Italie	43 139	2	5,6	5,6	2%
Allemagne	**299 871**	**11**	**52,4**	**48,3**	**13%**
Berlin	23 806	2	3,5	2,7	1%
Frankfurt	118 887	4	23,3	21,4	6%
Düsseldorf	68 702	2	8,8	8,3	2%
Autres (Hambourg & Munich)	88 476	3	16,8	15,8	4%
TOTAL BUREAUX	**1 952 248**	**150**	**441,9**	**362,3**	**100%**

1.3.1.4 Indexation

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

- Pour les loyers actuels en France, 92,8% des revenus locatifs sont indexés sur l'ILAT, 5,4% des revenus locatifs sont indexés sur l'ICC et 1,6% sur l'ILC
- En Italie, l'indexation des loyers est généralement calculée en appliquant l'augmentation de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) à chaque date anniversaire de la signature de l'accord.
- Les loyers sont indexés sur l'indice allemand des prix à la consommation pour 50% des baux, 17% ont une majoration fixe et 22% ont une clause d'indexation (clause spéciale). Les autres (11%) ne sont pas indexés et sont principalement loués à l'administration publique.

1.3.1.5 Activité locative : 134 657 m² loués ou renouvelés en 2025

(En millions d'euros - 2025)	Surface (m²)	Loyers IFRS annualisés (En M€, part du groupe)
Libérations en Europe	102 765	36
Locations en Europe	81 489	24
Renouvellements en Europe	53 169	13

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En 2025, 134 657 m² ont été loués ou renouvelés, représentant 36 M€ Part du Groupe des loyers IFRS.

- 81 489 m² (24 M€) ont été loués ou préloués en 2025, en France (41 558 m², principalement la CB21 La Défense avec 21 288 m² et Paris Cap 18 avec 3 830 m²), en Italie (24 815 m²) et en Allemagne (15 116 m²).
- 53 169 m² (13 M€) ont été renouvelés pour 9 ans fermes en moyenne, avec une réversion locative moyenne de +9%. Une grande partie des renouvellements a été réalisée en Allemagne (14 202 m²/27%), principalement 6 174 m² à Francfort, 3 509 m² à Berlin et 2 602 m² à Hambourg. 18 185 m² (34%) ont été renouvelés en France, l'essentiel étant concentré à Lyon (8 378 m²), Châtillon (4 856 m²) et Marseille (1 441 m²). Enfin, 20 782 m² (39%) ont été rénovés en Italie, principalement liés à Symbiosis A+B, à Milan.
- 102 765 m² (36 M€) ont été libérés, dont environ 44 000 m² liés au départ de Suez de la tour CB21 (près de 50% de ces zones ont déjà été reloués), 11 689 m² pour des actifs à réaménager ou à transformer en hôtels, et enfin 46 118 m² concernent des actifs opérationnels majoritairement reloués.

1.3.1.6 Échéanciers des baux et taux d'occupation

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

(En millions d'euros, part du groupe)	Baux date de fin (1re échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2026	31	9%	19	5%
2027	41	11%	30	8%
2028	49	13%	38	10%
2029	24	7%	22	6%
2030	56	15%	44	12%
2031	41	11%	30	8%
2032	34	10%	48	13%
2033	30	8%	44	12%
2034	12	3%	34	9%
2035	16	4%	21	6%
Au-delà	27	7%	31	9%
TOTAL	**362**	**100%**	**362**	**100%**

En 2026, 31 millions d'euros de contrats de location arriveront à échéance, dont :

- 16 M€ avec déjà une forte visibilité sur le taux d'occupation
- 3 M€ libérés pour le redéveloppement à Paris
- Ensuite, 13 M€ (3% du revenu annualisé des bureaux) restent à gérer, principalement sur les actifs stratégiques.

1.3.1.6.2 Taux d'occupation : 95,1% à fin décembre 2025

(En %)	2024	2025
France	**96,3%**	**96,8%**
Paris/Neuilly/Levallois	97,8%	97,6%
Croissant Ouest et La Défense	97,7%	99,5%
Première couronne	93,3%	94,3%
GMR	97,3%	98,2%
Autres France	84,7%	91,3%
Italie	**97,4%**	**98,3%**
Milan	96,6%	97,9%
Patrimoine Telecom Italia (détenu à 51%)	100,0%	100,0%
Autres Italie	97,2%	97,0%
Allemagne	**87,9%**	**83,6%**
Berlin	84,7%	82,3%
Frankfurt	90,4%	91,0%
Düsseldorf	85,8%	61,6%
Autres (Hambourg & Munich)	86,3%	93,0%
TOTAL BUREAUX	**95,5%**	**95,1%**

- En France, le taux d'occupation a augmenté de +50 points de base à 96,8%, contre 96,3% à fin 2024, principalement en raison de la location complète d'Urban Garden dans le Croissant Ouest de Paris.
- En Italie, le niveau du taux d'occupation a augmenté de +90 points de base à 98,3%, contre 97,4% à fin 2024, principalement grâce aux nouvelles locations réalisées à Milan.
- En Allemagne, le taux d'occupation a diminué à 83,6% contre 87,9% avec la livraison d'Icon à Düsseldorf fin 2025 (loué à 59%) et de Loft à Berlin en septembre 2025 (loué à 76%). Sans cet impact, le taux d'occupation aurait progressé à 91%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.1.7 Valeur du patrimoine

1.3.1.7.1 Variation de la valeur du patrimoine : -33 M€ pour les bureaux

(En millions d'euros, droits inclus, part du groupe)	Valeur 2024	Invest.	Cess.	Variations de valeur et autres	Valeur 2025
Actifs en exploitation	6 596	100	-89	-147	6 460
Actifs en développement	1 288	234	-140	9	1 391
TOTAL BUREAUX	**7 884**	**334**	**-229**	**-138**	**7 851**

Les autres effets sont principalement liés aux immeubles de bureaux à transformer en hôtels, reclassés dans le portefeuille hôtelier (-141 M€).

1.3.1.7.2 Variation de la valeur du patrimoine à périmètre constant : -0,1% sur l'année

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2024 100 %	Valeur 2024 part du groupe	Valeur 2025 100 %	Valeur 2025 part du groupe	PC (1) variation	Rendement (2) 2024	Rendement (2) 2025	En % du total
France	**5 126**	**4 264**	**5 140**	**4 382**	**-0,6%**	**5,7%**	**5,8%**	**56%**
Paris/Neuilly/Levallois	2 664	2 488	2 634	2 462	+1,3%	4,6%	4,8%	31%
Grand Paris (hors Paris)	1 904	1 375	1 977	1 546	-2,8%	7,0%	7,0%	20%
GMR	520	363	497	342	-3,7%	6,8%	6,6%	4%
Autres France	38	38	32	32	-14,2%	10,0%	12,9%	0%
Italie	**2 950**	**2 508**	**2 841**	**2 424**	**+2,6%**	**5,7%**	**5,5%**	**31%**
Milan	1 991	1 991	1 936	1 936	+3,3%	5,4%	5,1%	25%
Portefeuille Telecom (3)	903	460	851	434	+0,4%	6,2%	6,4%	6%
Autres Italie	57	57	55	55	-2,7%	9,9%	10,2%	1%
Allemagne	**1 345**	**1 112**	**1 279**	**1 045**	**-4,1%**	**6,4%**	**6,2%**	**13%**
Berlin	479	309	449	270	-2,7%	5,6%	4,8%	3%
Frankfurt	355	327	349	321	-3,9%	6,7%	6,4%	4%
Düsseldorf	215	203	228	215	-0,7%	6,1%	3,6%	3%
Autres (Hambourg & Munich)	296	273	253	239	-8,7%	6,3%	6,0%	3%
TOTAL BUREAUX	**9 422**	**7 884**	**9 261**	**7 851**	**-0,1%**	**5,8%**	**5,7%**	**100%**

(1) PC : périmètre constant.

(2) Rendement au taux d'occupation actuel, hors actif en développement

(3) Participation de 51%

La valeur à périmètre constant est stable en 2025, à la faveur de plusieurs effets.

- La valeur des actifs stratégiques dans les centres-villes, qui représentent 70% du portefeuille, augmente de +1,7% à périmètre constant, bénéficiant d'une dynamique de marché favorable, notamment à Milan et à Paris.
- La valeur des immeubles centraux situés dans les quartiers d'affaires prime (26% du portefeuille) baisse de 2,8% sur l'année, pénalisée par la baisse des valeurs en Allemagne et en proche banlieue parisienne.
- Enfin, les bâtiments non stratégiques, qui représentent 4% du patrimoine de Bureaux contre 6% un an plus tôt, ont vu leur valeur baisser de 11% à périmètre constant sur un marché pauvre en transactions.

Le rendement moyen du patrimoine Bureaux était de 5,7%.

1.3.1.8 Actifs détenus en quote-part

Les actifs détenus en quote-part sont les suivants :

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.2 Résidentiel Allemagne : 30% du patrimoine de Covivio

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

Covivio détient environ 41 100 unités à Berlin, Hambourg, Dresde, Leipzig et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, ce qui représente 7,7 Md€ (4,9 Md€ part du Groupe) d'actifs.

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

L'exposition à Berlin, où la pénurie de logements est la plus importante en Allemagne, représente 58% à fin 2025. Le patrimoine de Covivio à Berlin est de grande qualité, avec 61% d'immeubles construits avant 1950 et 67% déjà divisés en condominiums.

1.3.2.1 Dynamique positive confirmée sur les marchés locatifs, tandis que l'activité d'investissement reste modérée (source : Destatis, Immoscout 24)

- En Allemagne, la demande de logements a continué d'augmenter depuis le début de l'année, compte tenu de sa population importante (l'Allemagne reste le pays le plus peuplé d'Europe en 2025 avec 83,5 millions d'habitants), tandis que les permis de construire sont à un niveau historiquement bas malgré une croissance de +11% à fin novembre 2025 (à 237 784 unités *vs* objectif gouvernemental > 400 000 unités/an).
- Cette pénurie continue de soutenir les loyers en Allemagne et en particulier à Berlin. Au T4, les loyers moyens demandés pour les immeubles existants ont augmenté de +3,7% à 8,9 €/m²/mois par rapport à l'année précédente en Allemagne et de +4,3% à 13,1 €/m²/mois à Berlin. Pour les nouveaux bâtiments, les loyers ont augmenté de +3,7% sur un an en Allemagne à 13,1 €/m²/mois et de +4,4 % à Berlin à 21 €/m²/mois.
- Les prix moyens demandés ont constamment progressé. Les prix des bâtiments existants ont augmenté de 5,2% en 2025 à Berlin pour atteindre 4 884 €/m², ce qui reste bien supérieur à la valorisation actuelle du portefeuille résidentiel de Covivio (3 404 €/m² à Berlin). Le prix moyen des nouveaux bâtiments a également augmenté (+4,6%) pour atteindre 6 874 €/m² en 2025.
- Les volumes d'investissement en Résidentiel Allemagne (pour les immeubles collectifs de plus de 30 unités) sont proches de 2024 (-4%) à 8,9 Md€. Cependant, le marché privé a fait preuve d'un appétit soutenu, comme l'illustrent les prêts immobiliers privés enregistrés par la Bundesbank, en hausse de +23% sur un an à 238 Md€ sur les 12 derniers mois à fin novembre 2025.

1.3.2.2 Revenus locatifs comptabilisés : +4,8% à périmètre constant

	100%			Part du groupe				
(En millions d'euros)	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en %)	Variation (%) PC [1]	% des revenus
Berlin	152,9	162,1	+6,0%	98,5	102,4	+4,0%	+5,2%	51%
Dresde & Leipzig	24,0	25,7	+6,8%	15,6	16,6	+6,7%	+3,8%	8%
Hamburg	19,4	20,1	+4,0%	12,7	13,2	+4,0%	+3,0%	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	101,0	108,0	+6,9%	63,7	68,1	+7,0%	+4,9%	34%
Essen	37,0	39,5	+6,8%	23,0	24,5	+6,8%	+5,5%	12%
Duisburg	17,3	18,2	+4,6%	10,8	11,3	+4,6%	+4,8%	6%
Müllheim	12,0	12,7	+6,0%	7,6	8,0	+6,0%	+4,2%	4%
Oberhausen	10,5	11,2	+6,3%	6,9	7,3	+6,2%	+3,3%	4%
Autres	24,2	26,5	+9,6%	15,5	17,0	+9,7%	+5,0%	8%
TOTAL	**297,3**	**315,7**	**+6,2%**	**190,5**	**200,3**	**+5,2%**	**+4,8%**	**100%**
dont Résidentiel	254,1	262,8	+3,4%	163,2	167,4	+2,6%	+4,6%	84%
dont Autre commercial [2]	43,1	53,1	+23,0%	27,3	33,0	+21,1%	+6,1%	16%

(1) PC : périmètre constant.

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

Les revenus locatifs s'élèvent à 200,3 millions d'euros part du groupe sur l'exercice 2025, en hausse de +5,2% (+9,9 M€) en raison des facteurs suivants :

- À Berlin, la croissance des loyers à périmètre constant est de +5,2%, portée par l'indexation et les relocations avec une forte hausse (+36% en 2025).
- En dehors de Berlin, la croissance des loyers à périmètre constant a été soutenue dans toutes les zones (+4,4% en moyenne) en raison de l'impact des relocations (y compris les modernisations) et de l'indexation.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.2.3 Loyers annualisés : 207 M€ part du groupe

(En millions d'euros)	Surface (m²)	Nombre d'unités	100% 2025	100% Loyer moyen par mois	Part du groupe 2025	Part du groupe % des loyers totaux
Berlin	1 322 535	17 678	170,1	10,7 €/m²	107,5	52%
Dresde & Leipzig	264 133	4 333	25,6	8,1 €/m²	16,6	8%
Hamburg	147 990	2 395	20,6	11,6 €/m²	13,5	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 112 279	16 431	109,7	8,2 €/m²	69,1	33%
Essen	395 517	5 773	40,1	8,5 €/m²	24,9	12%
Duisburg	198 664	3 033	18,7	7,9 €/m²	11,6	6%
Müllheim	131 420	2 194	12,8	8,1 €/m²	8,1	4%
Oberhausen	137 929	1 836	12,8	7,8 €/m²	8,3	4%
Autres	248 749	3 595	25,2	8,4 €/m²	16,2	8%
TOTAL	**2 846 936**	**40 837**	**326,0**	**9,5 €/m²**	**206,7**	**100%**
dont Résidentiel	2 572 468	39 288	271,2	8,8 €/m²	172,7	84%
dont Autre commercial (1)	274 468	1 549	54,8	16,6 €/m²	34,0	16%

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

Les revenus locatifs (9,5 €/m²/mois en moyenne) offrent un solide potentiel de croissance par le biais de la réversion par rapport aux loyers de relocation atteints sur tous nos marchés, notamment Berlin (45%-50%) Hambourg (20%-25%), Dresde et Leipzig (10%-15%) et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (20%-25%).

1.3.2.4 Indexation

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

1.3.2.4.1 Les loyers de relocation :

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

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

- Si le bien a été modernisé au cours des trois dernières années, le loyer de relocation peut dépasser la limite de +10% d'un maximum de 8% des coûts de modernisation.
- Dans le cadre d'une modernisation complète du bien (travaux représentant plus d'un tiers des coûts de construction neuve, hors entretien), le loyer peut être augmenté librement.
- Si le loyer reçu du locataire précédent est supérieur à la limite de +10%, alors ce loyer constitue la limite en cas de relocation.

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

1.3.2.4.2 Sur les baux en cours :

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

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

1.3.2.4.3 Pour les baux en cours avec réalisation de travaux :

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.2.5 Taux d'occupation : un niveau élevé de 99,0%

(En %)	2024	2025
Berlin	98,7%	98,4%
Dresde & Leipzig	99,7%	99,6%
Hamburg	100,0%	99,8%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	99,7%	99,6%
TOTAL	**99,2%**	**99,0%**

Le taux d'occupation s'établit à 99,0%. Il se maintient au-dessus de 98% depuis fin 2015, reflétant la très bonne qualité du patrimoine et le faible risque locatif du Groupe.

1.3.2.6 Valeur du portefeuille : 7,7 Md€ (4,9 Md€ part du groupe)

1.3.2.6.1 Variation de la valeur du portefeuille

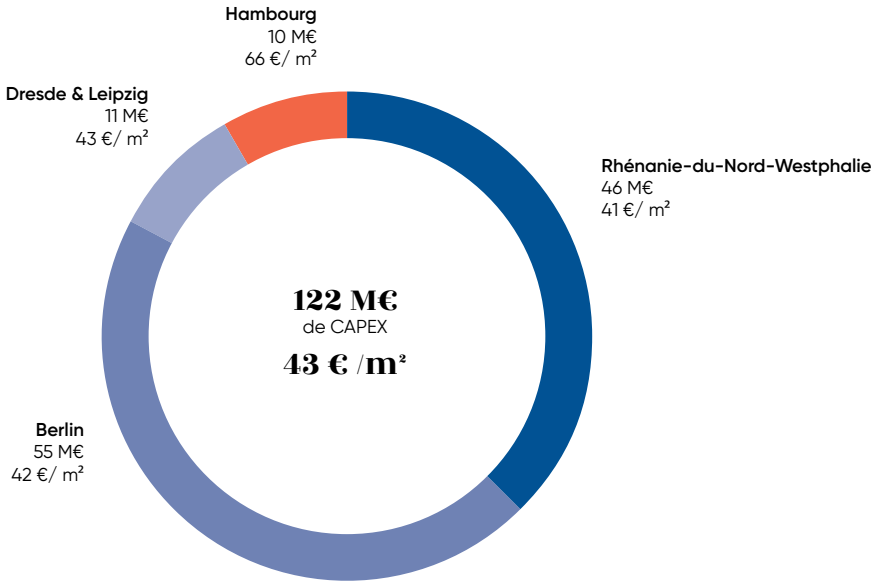
(En millions d'euros, Hors Droits, part du groupe)	Valeur 2024	Invest.	Cessions	Variation de la valeur et autres	Valeur 2025
Berlin	2 635	45	-18	160	2 822
Dresde & Leipzig	356	7	-2	11	373
Hamburg	346	6	0	11	363
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 250	31	-11	28	1 297
TOTAL	**4 587**	**89**	**-31**	**211**	**4 855**

En 2025, le portefeuille a augmenté de 268 M€ part du Groupe à périmètre courant, à 4,9 Md€ part du Groupe, principalement en raison de l'augmentation des valeurs de marché due à la forte croissance des loyers.

1.3.2.6.2 Capex de maintenance et de modernisation

En 2025, les Capex s'élèvent à 122 M€ (43 €/m² ; 80 M€ part du Groupe) et les Opex à 17 M€ (6 €/m² ; 12 M€ part du Groupe).

En moyenne, les projets de modernisation, qui totalisent 81 M€ en 2025 (52 M€ part du groupe), affichent un rendement immédiat proche de 5%, pouvant aller jusqu'à 10% post relocation.



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.2.6.3 Valeurs en croissance : +4,9% à périmètre constant

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2024 (100%)	Valeur 2024 (part du groupe)	Valeur 2025 (100%)	Valeur 2025 (en €/m²)	Valeur 2025 part du groupe	PC [1] variation Exercice 2025	Rendement 2024	Rendement 2025	% de la valeur totale
Berlin	4 171	2 635	4 468	3 404	2 822	+5,4%	3,8%	3,8%	58%
Dresde & Leipzig	550	356	575	2 176	373	+5,2%	4,5%	4,5%	8%
Hamburg	528	346	555	3 752	363	+5,1%	3,8%	3,7%	7%
Rhénanie -du-Nord-Westphalie	1 986	1 250	2 061	1 853	1 297	+3,7%	5,3%	5,3%	27%
Essen	806	501	841	2 128	522	+4,4%	4,8%	4,8%	11%
Duisburg	314	195	320	1 612	199	+2,0%	5,8%	5,9%	4%
Müllheim	224	141	231	1 757	146	+3,0%	5,6%	5,6%	3%
Oberhausen	175	115	198	1 439	129	+2,8%	6,1%	6,5%	3%
Autres	466	299	471	1 891	302	+4,4%	5,4%	5,4%	6%
TOTAL	**7 235**	**4 587**	**7 659**	**2 699**	**4 855**	**+4,9%**	**4,3%**	**4,2%**	**100%**
dont Résidentiel	6 337	4 036	6 620	2 587	4 215	+5,2%	4,1%	4,1%	87%
dont Autre commercial [2]	898	551	1 039	3 746	640	+3,3%	5,1%	5,2%	13%

(1) PC : périmètre constant.

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

La valeur moyenne du portefeuille résidentiel est de 2 699€/m² (2 587 €/m² sur le résidentiel pur), avec 3 404€/m² à Berlin et 1 853€/m² en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Le rendement moyen est quasi stable par rapport à fin 2024 à 4,2%. Le patrimoine est valorisé en valeur bloc. 48% du patrimoine est d'ores et déjà mis en copropriété, en particulier à Berlin (67%), où l'écart entre valeur en bloc et prix de vente unitaire atteint +40-45%.

En 2025, les valeurs ont augmenté de +4,9% à périmètre constant par rapport à fin 2024, suite à la hausse des loyers.

1.3.3 Hôtels : 21% du patrimoine de Covivio

Covivio Hotels, filiale de Covivio détenue à 53,2% au 31 décembre 2025 (contre 52,5% à fin 2024), est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) et un acteur immobilier leader en Europe. La société investit à la fois dans les hôtels en bail (fixe ou variable) et en murs & fonds. Le portefeuille hôtelier du groupe comprend également quatre immeubles de bureaux qui seront convertis en projets hôteliers et 8 hôtels en propriété directe en Allemagne. Les données sont communiquées en 100% et en part du groupe Covivio.

Covivio détient un portefeuille d'hôtels de premier ordre (278 hôtels/38 443 chambres) d'une valeur de 6,7 Md€ (3,3 Md€ part du groupe) et se concentre sur des biens situés dans de grandes métropoles européennes loués ou exploités par les principaux opérateurs hôteliers comme Accor, B&B, Mariott, IHG, Radisson, Minor, etc. Ce portefeuille offre une diversification géographique et locative (dans 11 pays européens) et des possibilités de gestion de plusieurs actifs (asset management) à travers différents modes de détention (hôtels en bail et murs et fonds).

Les actifs partiellement détenus par Covivio Hotels comprennent principalement :

- 90 actifs B&B en France, dont 88 détenus à 50,2% et 2 détenus à 31,2%
- 19 actifs en France (18 actifs) et en Belgique (1 actif), détenus entre 31,2% et 33,3%.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.3.1 Marché hôtelier : croissance soutenue du RevPAR en Europe en 2025 malgré des effets de base négatifs (source : MKG)

Après une bonne dynamique en 2024, la croissance des hôtels européens a été robuste en 2025, avec un RevPAR (revenu par chambre disponible) en Europe affichant une hausse moyenne de +1,7% sur un an en 2025, soutenu par une légère augmentation des prix moyens (+0,4%) et du taux d'occupation (+0,9%).

	REVPAR résultats cumulés à fin décembre* vs 2024	Average Daily Rate vs 2024	Occupancy rate vs 2024
	+1,7%	+0,4%	+0,9pt
	+4,2%	+3,6%	+0,5pt
	+3,8%	+2,1%	+1,3pt
	+2,1%	+0,4%	+1,2pt
	+1,4%	+0,2%	+0,8pt
	+1.3%	-0.3%	+1.1pt
	-1,2%	-1,9%	+0,5pt

- Les pays d'Europe du Sud continuent de surperformer, l'Espagne ayant augmenté de +4,2% et l'Italie de +3,8%, grâce à une forte demande internationale, à une forte croissance du prix moyen et à un nombre limité de pipelines, selon CBRE.
- Dans les pays d'Europe du Nord, la dynamique est plus contrastée, le Royaume-Uni enregistrant de meilleures performances avec une croissance du RevPAR de +2,1% tandis que les hausses restent faibles en France à 1,4% en raison d'un fort effet de base négatif avec les Jeux olympiques de 2024. Néanmoins, la France enregistre une fin d'année dynamique avec un RevPar en hausse de +8,5% en décembre 2025.
- L'Allemagne a été l'exception notable, avec un RevPAR en baisse de -1,2% *vs* 2024, pénalisée par un calendrier événementiel moins favorable, notamment le match de football de l'UEFA en juillet 2024, et par une activité économique plus faible sur l'ensemble de l'année.
- En 2026, la croissance devrait se poursuivre et être moins portée par les hausses que par les volumes de demande et l'optimisation du mix de clientèle, dans une phase de rattrapage post-inflation.

	2026e
	+4,2%
	+3,4%
	+3,3%
	+3,0%
	+2,2%

- Du côté des investissements, l'activité d'investissement hôtelier a été dynamique avec environ 23 Md€ en 2025, en croissance de +13% sur un an, signe d'un appétit soutenu des investisseurs. La classe d'actifs hôteliers représente désormais 10% du marché de l'investissement, ce qui en fait l'une des principales classes d'actifs immobiliers alternatifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.3.2 Revenus comptabilisés : +1,6% de croissance à périmètre constant

	100%			Part du groupe				
(En millions d'euros)	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en %)	Variation (%) PC [1]	% des revenus
Hôtels en murs et fonds – EBITDA	85,5	133,8	+56,4%	43,3	70,0	+61,9%	-3,9%	+38%
Hôtels en bail – Loyers variables	74,3	32,6	-56,1%	37,8	17,3	-54,3%	+6,4%	+9%
Revenus variables	**159,8**	**166,4**	**+4,1%**	**81,1**	**87,3**	**+7,7%**	**-0,9%**	**47%**
Revenus fixes (location de biens)	**193,7**	**196,8**	**+1,6%**	**90,2**	**97,2**	**+7,7%**	**+3,0%**	**53%**
Total revenus Hôtels	**353,5**	**363,2**	**+2,7%**	**171,3**	**184,5**	**+7,7%**	**+1,6%**	**100%**

(1) PC : périmètre constant.

Les revenus hôteliers augmentent de +7,7% sur une base courante, bénéficiant de l'augmentation de la participation dans Covivio Hotels au deuxième trimestre 2024. A périmètre constant, la croissance atteint +1,6%.

En termes de revenus variables (47% des revenus hôteliers), malgré l'effet de base défavorable lié aux Jeux olympiques, la France affiche une croissance de +3,4% sur l'année, aidée par un très bon quatrième trimestre (+25%). En Allemagne, la performance de l'année (-9,9%) a été fortement pénalisée par un effet de base tout aussi défavorable (Euro de football et conventions semestrielles) et une activité économique faible.

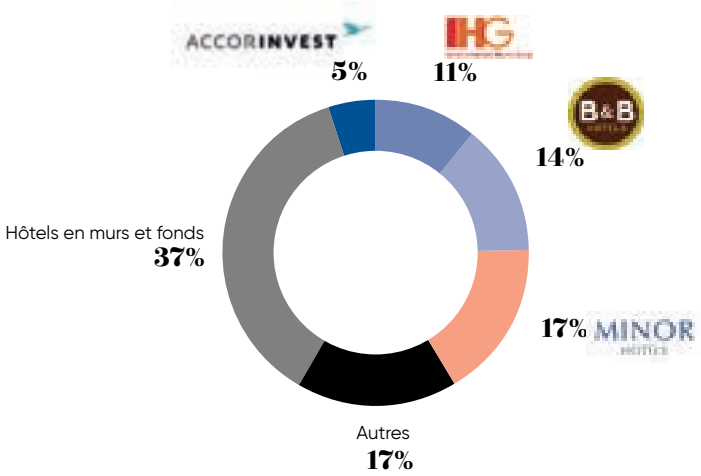
Cependant, le quatrième trimestre a montré une reprise avec une croissance de +4,9% des revenus en glissement annuel. Les autres pays affichent une croissance solide de +7,3% grâce à la très bonne performance des marchés espagnol et italien.

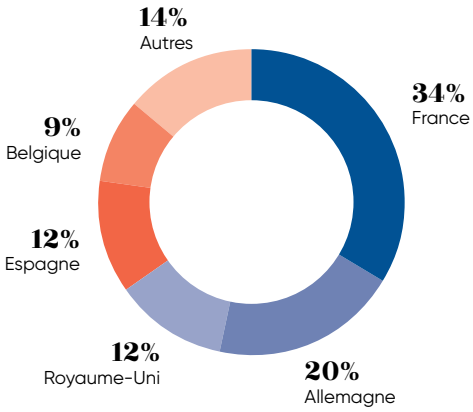
Au total, les revenus variables baissent de -0,9% à périmètre constant, mais augmentent légèrement (+0,2%) en incluant le portefeuille réorganisé à fin 2024 (exclu du calcul à périmètre constant). La marge d'EBITDA s'améliore toutefois de 2 points à 28,3%.

Les revenus fixes (53%) augmentent de +3,0% du fait de l'indexation et des renégociations.

1.3.3.3 Revenus annualisés

Répartition par locataire/opérateur et par pays (sur la base des revenus 2025) qui s'élève à 191 M€ en part du Groupe (hors Non stratégique) :





Les loyers sont ventilés de la façon suivante : fixes (54%), variables (9%) et EBITDA sur contrats de gestion (37%).

1.3.3.4 Indexation

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

(En millions d'euros, part du Groupe)	Baux date de fin (1re échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2026	8	6%	-	0%
2027	2	1%	-	0%
2028	3	2%	-	0%
2029	1	1%	4	3%
2030	1	1%	4	4%
2031	14	11%	13	11%
2032	5	4%	6	5%
2033	6	5%	6	5%
2034	4	3%	4	3%
2035	1	1%	17	14%
Au-delà	77	64%	65	54%
TOTAL HÔTELS EN BAIL (1)	**120**	**100%**	**120**	**100%**

(1) Hors non stratégiques

1.3.3.6 Valeur du patrimoine : 6,7 Md€ (3,3 Md€ part du Groupe)

1.3.3.6.1 Variation de la valeur du portefeuille

(En millions d'euros, Hors Droits, part du Groupe)	Valeur 2024	Invest.	Cessions	Variation des valeurs et autres	Valeur 2025
Hôtels en bail	1 890	22	-33	130	2 009
Hôtels en murs et fonds	1 169	18	-20	147	1 315
TOTAL HÔTELS	**3 059**	**40**	**-53**	**277**	**3 324**

Au 31 décembre 2025, le portefeuille hôtelier s'élève à 3,3 Md€ (part du groupe), en hausse de 265 M€ par rapport à fin 2024. Cette augmentation est principalement due aux conversions de bureaux en hôtels (+141 M€) et aux variations de valeur à périmètre constant (+111 M€).

1.3.3.6.2 Variation à périmètre constant : +3,7%

(En millions d'euros, Hors droits, part du Groupe)	Valeur 2024 100%	Valeur 2024 PG	Valeur 2025 100%	Valeur 2025 PG	Variation (%) à PC (1)	Rendement déc. 2024	Rendement déc. 2025	% du total
Hôtels en bail	**4 047**	**1 890**	**4 216**	**2 038**	**+3,4%**	**6,0%**	**6,1%**	**61%**
France	1 283	444	1 350	517	+2,3%	6,0%	6,2%	16%
Allemagne	584	301	581	304	-0,5%	5,7%	5,9%	9%
Royaume-Uni	712	374	703	374	+3,5%	5,3%	5,3%	11%
Espagne	641	337	699	372	+9,0%	6,2%	6,1%	11%
Belgique	121	64	146	78	+0,1%	8,5%	8,3%	2%
Italie	279	147	296	158	+6,2%	6,1%	6,2%	5%
Autres	426	224	441	235	+1,5%	6,3%	6,3%	7%
Hôtels en murs et fonds	**2 392**	**1 169**	**2 518**	**1 286**	**+4,2%**	**7,0%**	**6,4%**	**39%**
France	1 191	567	1 356	695	+10,5%	7,3%	6,5%	21%
Allemagne	815	406	755	381	-3,3%	6,1%	5,4%	11%
Autres	385	195	407	209	+1,8%	8,0%	7,8%	6%
TOTAL HÔTELS	**6 439**	**3 059**	**6 734**	**3 324**	**+3,7%**	**6,4%**	**6,2%**	**100%**

(1) PC : périmètre constant.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

À fin décembre 2025, Covivio détient un portefeuille hôtelier unique (278 hôtels/38 443 chambres) d'une valeur de 3,3 Md€ part du Groupe (6,7 Md€ à 100%) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

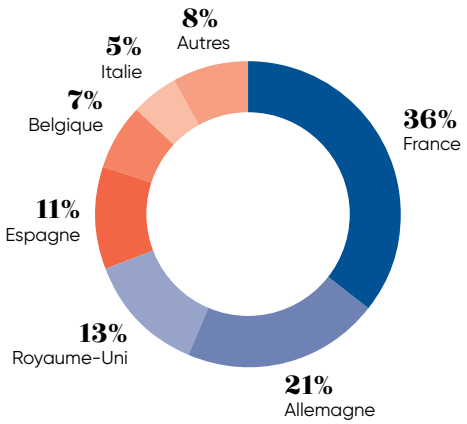
- Des emplacements de qualité : note moyenne d'emplacement Booking.com de 8,9/10 et 92% situés dans des destinations touristiques phares en Europe
- Un patrimoine diversifié : en termes de géographie (11 pays) et de segment (33% haut de gamme, 39% milieu de gamme et 28% économique)
- Des opérateurs hôteliers de qualité avec des baux à long terme : 19 opérateurs hôteliers et une durée de location moyenne de 11,1 années.

Le portefeuille hôtelier, porté par l'accord avec Essendi fin 2024, progresse de +3,7% à périmètre constant. Le portefeuille opérationnel a progressé de +4,2% à périmètre constant, dont +13% sur les actifs sur lesquels Covivio a racheté les sociétés opérationnelles fin 2024 pour fusionner les sociétés opérationnelles et les sociétés immobilières. Le portefeuille de baux gagne +3,4%. La croissance est particulièrement forte dans les hôtels en France (+6,8%) et en Europe du Sud (+9,0% en Espagne, +6,2% en Italie), tandis que l'Allemagne (-2,1%) a été pénalisée par une performance de marché négative en 2025.

Le portefeuille hôtelier affiche un rendement moyen hors droits de 6,2% contre 6,4% l'an dernier ; ce recul s'explique par l'évaluation au coût d'acquisition des actifs opérationnels acquis fin 2024 et par le repli de l'EBITDA en Allemagne.

92% des actifs sont situés dans les principales villes européennes

Répartition géographique du patrimoine en valeur



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4 Renseignements financiers et commentaires

Covivio est une société immobilière européenne de premier plan. Covivio exerce ses activités en tant qu'investisseur, promoteur, exploitant et prestataire de services, avec pour objectif de créer des actifs immobiliers performants, axés sur les services et durables. La société dispose d'un portefeuille diversifié d'une valeur de 23,7 Md€, composé de bureaux, d'hôtels et d'actifs résidentiels situés principalement en France, en Italie et en Allemagne.

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

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

1.4.1 Comptes consolidés

1.4.1.1 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2025, Covivio a élargi son périmètre d'activité en acquérant la participation minoritaire restante de 25% dans la tour CB21, située à Paris-La Défense. Cette acquisition permet à Covivio de devenir pleinement propriétaire de cet actif emblématique, offrant l'opportunité de mettre pleinement en œuvre sa stratégie immobilière et de bénéficier de la démarche d'asset management reflétant un objectif global de rendement de 10% et une création de valeur.

La participation de Covivio dans Covivio Hotels est de 53,2%, contre 52,5% au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2025, le périmètre de consolidation de Covivio couvrait les sociétés basées en France et dans plusieurs pays européens. Les principaux taux de détention des sociétés consolidées en intégration globale et non détenues à 100% sont les suivants :

Sociétés contrôlées	31 déc. 2024	31 déc. 2025
Covivio Hotels	52,5%	53,2%
Covivio Immobilien (Résidentiel Allemagne)	61,7%	61,7%
Covivio Berlin Prime (Résidentiel Allemagne, joint-venture avec CDC Investissement immobilier)	31,5%	31,5%
Sicaf (portefeuille Telecom en Italie)	51,0%	51,0%
OPCI CB21 (Tour CB21)	75,0%	100,0%
Covivio Alexanderplatz (projet mixte)	55,0%	55,0%
SCI Latécoëre (DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI Latécoëre 2 (extension DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI 15 rue des Cuirassiers (Silex 1)	50,1%	50,1%
SCI 9 rue des Cuirassiers (Silex 2)	50,1%	50,1%
Sas 6, Rue Fructidor (So Pop)	50,1%	50,1%
SNC N2 Batignolles (Streambuilding)	50,0%	50,0%
SCI N2 Batignolles (Streambuilding)	50,0%	50,0%
Hôtel N2 (Streambuilding – Zoku)	50,1%	50,1%
Fédération des Assurances Covivio	85,0%	85,0%

1.4.1.2 Principes comptables

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), ainsi que leurs interprétations. Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 18 février 2026.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.3 Compte de résultat simplifié part du Groupe

(En millions d'euros, part du groupe)	2024	2025	Var.	%
Loyers nets	585,3	584,7	-0,6	-0%
EBITDA activité Murs & Fonds	43,3	70,0	+26,8	+62%
Revenus des autres activités	27,6	38,0	+10,4	+38%
Revenus administratifs et de gestion	30,8	32,8	+2,0	+7%
REVENUS NETS	**687,0**	**725,5**	**+38,5**	**+6%**
Coût de fonctionnement	-107,5	-108,8	-1,4	-1%
Amort. des biens d'exploitation & variation nette des provisions	-65,6	-79,9	-14,3	-22%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**513,9**	**536,8**	**+22,9**	**+4%**
Résultat des variations de valeurs	-277,3	195,4	+472,7	n.a
Résultat des cessions d'actifs	4,1	1,2	-2,8	n.a
Résultat des cessions de titres	-1,0	-3,8	-2,9	n.a
Résultat des variations de périmètre et autre	-2,7	-0,1	+2,7	n.a
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**236,9**	**729,5**	**+492,6**	**N.A**
Coût de l'endettement financier net	-98,2	-91,4	+6,8	+7%
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	-8,5	-8,7	-0,2	-2%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-69,2	-16,9	+52,3	+76%
Autres produits financiers	0,1	-1,2	-1,3	n.a
Amortissement anticipé du coût des emprunts	-1,3	-1,3	+0,1	+5%
Quote-part de résultat des entreprises associées	15,6	15,6	+0,0	n.a
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT	**75,3**	**625,7**	**+550,4**	**N.A**
Impôts	-7,2	113,0	+120,2	n.a
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**68,1**	**738,7**	**+670,6**	**N.A**

1.4.1.3.1 Revenus nets de 725,5 M€ (+6%)

Les revenus nets part du Groupe progressent notamment grâce au dynamisme de l'activité locative qui a permis d'accroître les revenus locatifs nets. Il est porté par le renforcement de la participation dans Covivio Hotels et l'acquisition, en 2024, des sociétés d'exploitation d'Essendi qui ont compensé l'impact des cessions, augmentant l'EBITDA de l'activité d'exploitation hôtelière. Voir également 1.2 « Éléments d'analyse de l'activité ».

(En millions d'euros, part du Groupe)	2024	2025	Var.	%
Bureaux	**279,2**	**285,9**	**+6,6**	**+2%**
Résidentiel Allemagne	**179,4**	**184,5**	**+5,1**	**+3%**
Hôtellerie	**126,7**	**114,3**	**-12,4**	**-10%**
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS	**585,3**	**584,7**	**-0,6**	**N.A**
EBITDA activité Murs & Fonds	43,3	70,0	+26,8	+62%
Revenus des autres activités	27,6	38,0	+10,4	+38%
Revenus administratifs et de gestion	30,8	32,8	+2,0	+7%
REVENUS NETS	**687,0**	**725,5**	**+38,5**	**+6%**

Loyers de bureaux : augmentation principalement portée par la croissance à périmètre constant et par l'acquisition de la participation de 25% de CNP dans CB21, portant ainsi la détention à 100%. L'impact des cessions et des départs anticipés en amont des projets de réaménagement a été plus que compensé par la croissance portée par l'indexation, l'effet positif de la relocation et la réversion favorable.

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

Hôtels en Europe : la baisse est principalement due à l'impact des cessions à Essendi au second semestre 2024 et à la restructuration de l'échange d'actifs convertissant les hôtels en location en hôtels en murs et fonds.

- EBITDA de l'activité hôtelière : augmentation due à l'opération de restructuration en 2024 avec Essendi impliquant l'acquisition de sociétés d'exploitation hôtelières. La croissance du parc hôtelier est renforcée par l'augmentation de 8,7 points de la participation de Covivio dans Covivio Hotels au T2 2024, amplifiée par l'augmentation de 0,7 point de la participation de Covivio dans Covivio Hotels au S1 2025.
- Produits des autres activités : à noter que cet élément inclut les revenus des projets de développement ainsi que l'EBITDA provenant de l'activité de bureaux flexibles.
- Revenus administratifs et de gestion : ces revenus sont passés de 31 M€ à 33 M€, soutenus par l'intensification des activités de prestations aux occupants. Cette croissance reflète l'amélioration continue des services proposés et l'augmentation des offres à valeur ajoutée sur l'ensemble du portefeuille.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- Amortissements et variations nettes de provisions et autres :

Cette ligne inclut principalement l'amortissement des hôtels exploités ainsi que celui des hôtels exploités ainsi que celui des actifs Flex Office. L'augmentation des amortissements provient essentiellement de l'opération de restructuration réalisée en 2024, qui a consisté à convertir des hôtels en bail en hôtels en murs et fonds. Ces actifs étant désormais comptabilisés au coût, ils sont amortis.

- Variation de juste valeur des actifs :

Le compte de résultat comptabilise les variations de juste valeur des actifs (+195,4 M€) sur la base des expertises réalisées sur le patrimoine. Ce poste ne tient pas compte de la variation de la juste valeur des actifs comptabilisée au coût d'amortissement en vertu de la Norme IFRS, mais en tient compte dans l'EPRA NAV (hôtels en murs et fonds, actifs Flex Office et autres immeubles occupés par le propriétaire). L'évolution des valeurs immobilières en 2025 est le reflet d'un marché en réajustement progressif, porté par la stabilisation progressive des conditions et par une différenciation croissante des actifs en fonction de leur liquidité, de leur qualité et de leur positionnement. Pour le détail de l'évolution du patrimoine par activité, voir la **section 1** du présent document.

- Coût de l'endettement financier net :

Le taux moyen de la dette est passé de 1,71% au 31 décembre 24 à 1,70% au 31 décembre 2025 (-1 point de base). Le coût de l'endettement financier net diminue de 3 M€ principalement en raison de la hausse des intérêts financiers capitalisés.

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

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

- Ajustement de valeur des instruments dérivés :

La variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture entraîne une charge de -16,9 M€ dans le compte de résultat 2025. La hausse des taux d'intérêt à long terme depuis la fin de 2024 est compensée par l'effet calendaire, ce qui neutralise les avantages économiques des produits dérivés sur l'exercice 2025.

1.4.1.3.2 Quote-part de résultat des entreprises associées

Part du groupe	En % de détention	Apports aux résultats (en M€)	Valeur	Variation de la valeur des participations (en %)
OPCI Covivio Hotels	10,6%	1,2	44,4	-13%
Lénovilla (Bureau - New Vélizy)	50,1%	6,8	64,5	+0%
Euromed Marseille (Bureau)	50,0%	0,0	22,6	+0%
Cœur d'Orly (Aéroport d'Orly Paris)	50,0%	3,1	32,8	+0%
Phoenix (Hôtels)	17,7%	3,3	59,6	-5%
Zabarella 2023 Srl (transformation résidentielle)	51,0%	-0,2	13,5	-1%
Veltis Sicaf SpA (Milan Symbiosis G+H)	30,0%	0,0	58,1	+0%
Fondo Porta di Romana (foncier à Milan)	43,5%	1,6	51,9	+17%
Autres	35,0%	-0,2	-0,2	+0%
TOTAL		**15,6**	**347,4**	**+19%**

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

- OPCI Covivio Hotels : trois portefeuilles hôteliers, B&B (18 hôtels), Campanile (19 hôtels) et AccorHotels (24 hôtels) détenus à 20 % par Covivio Hotels, en location et en exploitation.
- Lenovilla : le campus New Vélizy (47 000 m²), loué à Thalès et détenu à 50%.
- Euromed à Marseille : un immeuble de bureaux (Calypso) et un hôtel (Golden Tulip) détenu à 50%.
- Cœur d'Orly en région parisienne : deux immeubles dans le quartier d'affaires de l'aéroport d'Orly, détenus à 50%.
- Portefeuille hôtelier Phoenix : participation de 32% détenue par Covivio Hotels (filiale à 53,2% de Covivio) dans un portefeuille de 19 hôtels AccorInvest en France, 2 en Belgique et 2 B&B en France.
- Zabarella à Padoue est une coentreprise entre Covivio (51,0%) et un promoteur immobilier (49,0%) visant à participer au projet en cours de développement Pauda Zabarella (transformation de bureaux en logements).
- Veltis Sicaf : à Milan, nouvelle coentreprise détenue à 30% par Covivio suite à la cession de 70% des parts détenues dans Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l.
- Fondo Porta di Romana à Milan est une co-entreprise entre Covivio (42,7%), Coima et Prada destinée à participer à l'acquisition d'un terrain dans le sud de Milan (futur village olympique).

1.4.1.3.3 Taxes

Les impôts comprennent les impôts différés pour +130,2 M€ (dont +138 M€ sur les biens liés à la variation de la juste valeur en Résidentiel Allemagne) et l'impôt sur les sociétés pour -17,2 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.3.4 *EPRA Earnings* ajusté à 526,5 M€

	Résultat net part du groupe	Retraitements	*EPRA Earnings* ajusté 2025	*EPRA Earnings* ajusté 2024
LOYERS NETS	**584,7**	**0,0**	**584,7**	**585,3**
EBITDA activité Murs & Fonds	70,0	-0,5	69,5	42,7
Revenus des autres activités	38,0	0,0	38,0	27,6
Revenus administratifs et de gestion	32,8	0,0	32,8	30,8
REVENUS NETS	**725,5**	**-0,5**	**725,0**	**686,5**
Coûts opérationnels	-108,8	0,0	-108,8	-107,5
Amortissement des biens d'exploitation & variation nette des provisions	-79,9	79,5	-0,4	-7,2
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**536,8**	**78,9**	**615,7**	**571,8**
Résultat des variations de valeurs	195,4	-195,4	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	1,2	-1,2	0,0	0,0
Résultat des cessions de titres	-3,8	3,8	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre et autre	-0,1	0,1	0,0	0,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**729,5**	**-113,7**	**615,7**	**571,8**
Coût de l'endettement financier net	-91,4	0,0	-91,4	-98,1
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	-8,7	5,9	-2,8	-3,0
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-16,9	16,9	0,0	0,0
Résultat de change & amortissement anticipé du coût des emprunts	-2,5	1,3	-1,2	0,1
Quote-part de résultat des entreprises associées	15,6	4,7	20,4	20,6
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	**625,7**	**-84,9**	**540,8**	**491,5**
Impôts	113,0	-127,3	-14,3	-14,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**738,7**	**-212,3**	**526,5**	**477,4**
Nombre d'actions moyen			*110 792 690*	*106 910 104*
RÉSULTAT NET PAR ACTION			**4,75**	**4,47**

- Le retraitement de la ligne amortissement des biens d'exploitation et variation nette des provisions compensent principalement l'amortissement immobilier des activités de flex-office et d'hôtellerie (+83,1 M€) et les charges de baux fonciers liées au bail au Royaume-Uni (-3,6 M€).
- Les frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail inhérent au bail du Royaume-Uni, selon l'IAS 40 § 25, à hauteur de 5,9 M€, ont été annulés et remplacés par les charges locatives payées (voir le montant de -3,6 M€ à la ligne « (...) Variation nette des provisions et autres » ci-dessus).
- Le retraitement de la quote-part de résultat des entreprises associées permet d'afficher la contribution *EPRA Earnings*.
- Le retraitement fiscal (-127,3 M€) est lié à l'impôt sur les cessions et autres (+2,9 M€) et à l'impôt différé (-130,2 M€).

1.4.1.3.5 *EPRA Earnings* ajusté par activité

(En millions d'euros, part du groupe)	Bureaux	Résidentiel Allemagne	Hôtels en location	hôtel en murs et fonds	Corporate ou non affectable	2025
Loyers nets	286,9	184,5	114,2	0,1	-1,0	584,7
EBITDA des hôtels en gestion	0,7	0,0	0,0	68,8	0,0	69,5
Revenus des autres activités	32,6	4,4	0,0	0,0	1,0	38,0
Revenus administratifs et de gestion	18,6	6,3	3,0	0,0	4,9	32,8
Revenus nets	**338,7**	**195,3**	**117,2**	**68,9**	**4,9**	**725,0**
Coûts opérationnels	-59,9	-34,5	-5,5	-1,8	-7,0	-108,8
Amortissement et variation nette des provisions	3,6	-0,6	-1,6	-3,6	1,8	-0,4
Résultat opérationnel	**282,4**	**160,2**	**110,1**	**63,4**	**-0,4**	**615,7**
Coût de l'endettement financier net	-30,2	-38,0	-11,9	-11,7	0,4	-91,4
Autres charges financières	-1,0	0,0	-2,1	-0,9	0,0	-4,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	13,3	0,0	3,5	3,5	0,0	20,4
Impôt sur les sociétés	-1,1	-3,6	-6,9	-2,0	-0,7	-14,3
EPRA EARNINGS AJUSTÉ	**263,4**	**118,6**	**92,7**	**52,4**	**-0,6**	**526,5**
Marge de promotion	-15,4	-4,3	0,0	0,0	0,0	-19,6
Résultat net récurrent	**248,1**	**114,3**	**92,7**	**52,4**	**-0,6**	**506,8**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.3.6 *EPRA Earnings* des entreprises associées

(En millions d'euros, part du groupe)	Bureaux	Hôtels (en bail)	2025
Loyers nets	13,3	0,3	13,6
EBITDA activité Murs & Fonds	0,0	16,3	16,3
Revenus administratifs et de gestion	0,2	0,0	0,2
Coût de fonctionnement net	-0,9	-7,8	-8,6
Amortissement des biens d'exploitation	-0,1	0,3	0,2
Résultat opérationnel	**12,6**	**9,1**	**21,7**
Coût de l'endettement financier net	0,7	-1,6	-0,9
Quote-part de résultat des entreprises associées	0,0	-0,4	-0,4
QUOTE-PART DES EPRA EARNINGS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	**13,3**	**7,1**	**20,4**

1.4.1.4 Compte de résultat consolidé simplifié (à 100%)

(En millions d'euros, 100%)	2024	2025	Var.	%
Loyers nets	887,2	862,0	-25,2	-3%
EBITDA activité Murs & Fonds	85,5	133,8	+48,2	+56%
Revenus des autres activités (y compris promotion immobilière)	32,0	41,3	+9,3	+29%
Revenus administratifs et de gestion	25,8	26,6	+0,8	+3%
Revenus nets	**1 030,5**	**1 063,7**	**+33,1**	**+3%**
Coût de fonctionnement net	-133,0	-135,4	-2,5	-2%
Amort. des biens d'exploitation & variation nette des provisions	-96,1	-123,4	-27,3	-28%
Résultat d'exploitation	**801,4**	**804,8**	**+3,4**	**+0%**
Résultat net des immeubles en stock	-0,1	0,0	+0,1	n.a
Résultat des cessions d'actifs	10,9	-1,4	-12,3	n.a
Résultat des variations de valeurs	-330,5	331,4	+661,9	n.a
Résultat des cessions de titres	-1,5	-0,4	+1,1	+76%
Résultat des variations de périmètre	-5,0	0,3	+5,3	n.a
Résultat d'exploitation	**475,2**	**1 134,7**	**+659,5**	**+139%**
Coût de l'endettement financier net	-163,8	-150,6	+13,2	+8%
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	-16,3	-15,9	+0,4	+3%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-95,2	-19,5	+75,7	+80%
Amortissement anticipé du coût des emprunts & résultat de change	-2,5	-1,8	+0,7	+27%
Autres produits financiers	0,6	-1,8	-2,4	n.a
Quote-part de résultat des entreprises associées	22,9	19,6	-3,3	-14%
Résultat net avant impôt	**220,9**	**964,7**	**+743,8**	**+337%**
Impôts	-23,5	195,1	+218,6	n.a
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**197,4**	**1 159,8**	**+962,4**	**N.A**
Intérêts minoritaires	129,2	421,1	+291,8	n.a
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**68,1**	**738,7**	**+670,6**	**N.A**

L'année 2025 présente une amélioration significative de la performance financière par rapport au 31 décembre 2024 (+738,7 M€ de résultat net contre 68,1 M€ en 2024). La variation de juste valeur (+331,4 M€ contre -330,5 M€ en 2024), reflétant le début d'une stabilisation du marché de l'immobilier. Quant à la performance opérationnelle, illustrée par la progression du revenu net (+33,1 M€), elle est en partie compensée par l'augmentation des dotations aux amortissements des actifs opérationnels et des provisions nettes (-27,3 M€), ainsi que par le produit des cessions d'actifs (-12,3 M€).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En millions d'euros, 100%)	2024	2025	Var.	%
Bureaux	**341,6**	**341,6**	**+0,0**	**+0%**
Résidentiel Allemagne	**280,4**	**291,4**	**+10,9**	**+4%**
Hôtels	**265,2**	**229,0**	**-36,2**	**-14%**
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS	**887,2**	**862,0**	**-25,2**	**-3%**
EBITDA activité Murs & Fonds	85,5	133,8	+48,2	+56%
Revenus des autres activités	32,0	41,3	+9,3	+29%
Revenus administratifs et de gestion	25,8	26,6	+0,8	+3%
REVENUS NETS	**1 030,5**	**1 063,7**	**+33,1**	**+3%**

1.4.1.5 Bilan consolidé simplifié (part du groupe)

(En millions d'euros, part du groupe) Actif	31 Dec. 2024	31 Dec. 2025	Passif	31 Dec. 2024	31 Dec. 2025
Goodwill	169	171			
Immeubles de placement (valorisés à la JV)	12 426	12 398			
Immeubles de placement en dév.	973	1 243			
Autres Immobilisations	1 298	1 205			
Sociétés mises en équivalence	292	347			
Actifs Financiers	333	370			
Impôts Différés Actifs	60	57			
Instruments financiers	308	291	**Capitaux propres**	8 228	8 614
Actifs destinés à la vente	238	308	Emprunts	7 513	8 061
Cash	668	1 001	Instruments financiers	117	84
Stocks (activité de négoce et de construction)	211	356	Impôts Différés Passifs	643	509
Autres	428	353	Autres dettes	902	831
TOTAL	**17 403**	**18 100**	**TOTAL**	**17 403**	**18 100**

1.4.1.5.1 Immeubles de placement, immeubles en développement et autres immobilisations

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

(En millions d'euros, part du groupe)	2024	2025	Var.
Bureaux	**7 373**	**7 377**	**+5**
Résidentiel Allemagne	**4 720**	**4 919**	**+199**
Hôtels	**3 010**	**3 028**	**+18**
Autres	2	0	-2
TOTAL DES IMMOBILISATIONS	**15 105**	**15 324**	**+219**

Le portefeuille de bureaux augmente (+5 M€). Cette variation est principalement due à la prise en compte de 25% supplémentaires de la valeur d'actif de la tour CB21 (+101,7 M€ de valeur des actifs), des Capex et coûts liés aux développements (+211,5 M€), des Capex sur les autres bâtiments (+112 M€). Elle reflète également la cession de 70% des parts détenues dans Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l, l'entité détenant l'actif Symbiosis G+H à Milan (-198 M€), et la variation de la juste valeur (-3 M€). Ces effets positifs sont partiellement compensés par la cession de l'actif situé à Vélizy, occupé par Thales, en stocks dans le cadre d'un projet en partenariat avec Blue Owl (-117 M€) et par des cessions supplémentaires (-82 M€).

La baisse de l'activité **Résidentiel Allemagne** (+199 M€) s'explique principalement par la variation de la juste valeur (+145,7 M€) et les dépenses d'investissement (+90 M€) qui ont été partiellement compensées par les cessions (-30 M€).

Le portefeuille hôtelier est stable (+18 M€) principalement grâce à la cession des titres détenus dans le Radisson Blue Erfurt (-16,4 M€), aux pertes de change (-21 M€), aux cessions (-38 M€) et à l'amortissement des immeubles en location et autres immobilisations corporelles (-52 M€). Ces pertes ont été partiellement compensées par l'acquisition de 2 hôtels B&B à Porto et Bruxelles Diegem (+23,7 M€), le renforcement de la participation dans Covivio Hotels (+38 M€), la variation de juste valeur (+60 M€) et les Capex (+21,2 M€).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.5.2 Actifs destinés à la vente (inclus dans le total des immobilisations ci-dessus), 308 M€ à fin 2025

- Les actifs destinés à la vente sont composés d'actifs pour lesquels une promesse de cession est signée. Il s'agit principalement d'actifs de bureaux en Italie et en France, et d'actifs en Résidentiel Allemagne à fin 2025.

1.4.1.5.3 Total des capitaux propres du Groupe

Les capitaux propres sont stables, passant de 8 228 M€ à fin 2024 à 8 614 M€ à fin 2025, soit : +386 M€, principalement en raison de :

- Le résultat de la période : +739 M€
- La distribution du dividende : -388 M€
- Acquisition de la participation minoritaire restante de 25% dans la tour CB21 (+44M €)
- Les écarts de conversion (-4 M€) et l'effet des actions propres et des rémunérations en actions (-13 M€).

1.4.1.5.4 Impôts Différés Passifs nets

Les impôts différés passifs représentent 509M€ à fin décembre 2025 contre 643M€ à fin 2024. Les impôts différés actifs représentent 57M€ à fin décembre contre 60M€ en 2024. Cette baisse de 137M€ du passif d'impôts différés nets au bilan s'explique principalement par la variation des valeurs d'expertises en Résidentiel Allemagne.

1.4.1.6 Bilan consolidé simplifié (à 100%)

(En millions d'euros, 100%)

Actif	31 Dec. 2024	31 Dec. 2025	Bilan Passif	31 Dec. 2024	31 Dec. 2025
Goodwill	325	324			
Immeubles de placement (valorisés à la JV)	18 197	18 066			
Immeubles de placement en dév.	1 112	1 442			
Autres Immobilisations	2 133	1 987			
Sociétés mises en équivalence	394	439			
Actifs Financiers	173	144	Capitaux propres	8 228	8 614
Impôts Différés Actifs	68	63	Participations ne donnant pas le contrôle	3 786	4 037
Instruments financiers	422	387	**Capitaux propres**	12 014	12 651
Actifs destinés à la vente	301	435	Emprunts	10 432	10 632
Cash	1 007	1 207	Instruments financiers	152	104
Stocks (activité de négoce et de construction)	261	401	Impôts Différés Passifs	1 034	800
Autres	497	443	Autres dettes	1 256	1 151
TOTAL	**24 888**	**25 338**	**TOTAL**	**24 888**	**25 338**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

COVIVIO France

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	66					41
Montant total des factures concernées TTC	204 321,88	31 996,34	76 061,15		33 808,90	141 866,39
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,47%	0,07%	0,18%	0,00%	0,08%	0,33%
Pourcentage des revenus TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						Sans objet
Montant total des factures exclues						Sans objet
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal) – article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement					Délais contractuels : Délais légaux : 60 jours	

COVIVIO Italie

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	391		121		104	225
Montant total des factures concernées TTC	12 941 264,91	242 644,82	39 901,81	0	3 825 237,71	4 107 784,34
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	25,48%					8,09%
Pourcentage des revenus TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						Sans objet
Montant total des factures exclues						Sans objet
Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal) – article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement					Délais contractuels : 30-60-90 jours Délais légaux : 60 jours	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
279					956
11 383,78	1 869 588,95	655 681,35	156 215,20	2 099 455,42	4 780 940,92
0,01%	2,31%	0,81%	0,19%	2,60%	5,91%
					Sans objet
					0,00
					Délais contractuels : Délais légaux : Observations : pas de facturation d'intérêts de retard

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

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
-		98		41	139
-	728 692,86	58 430,17	522 751,90	103 373,68	1 413 248,61
-	0,92%	0,07%	0,66%	0,13%	
					Sans objet
					2 904 158,56
					Délais contractuels : mensuel /trimestriel Délais légaux : Observations : pas de facturation d'intérêts de retard

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5 Ressources financières

1.5.1 Synthèse de l'activité financière

Covivio est noté BBB+ avec des perspectives stables par S&P, tel que confirmé le 22 avril 2025.

Le ratio d'endettement (*Loan-to-Value* ou LTV) de Covivio est de 38,9% à fin 2025, en ligne avec la politique Groupe de ratio LTV inférieur à 40%. Le coût moyen de la dette s'établit à 1,70%, grâce à une dette fortement couverte. La maturité de la dette reste stable à 4,8 ans.

La position de liquidité nette disponible s'établit à 2,1 Md€ part du groupe à fin décembre 2025, dont 1,8Md€ de lignes de crédit non tirées et 1,1 Md€ de liquidités, minorées de 0,8 Md€ de billets de trésorerie. Elle couvre toutes les échéances obligataires d'ici 2030 ou l'intégralité des échéances de la dette jusqu'au premier trimestre 2028.

1.5.2 Caractéristiques principales de l'endettement

Part du groupe	31/12/2024	31/12/2025
Dette nette, part du groupe (millions d'euros)	6 845	7 061
Taux moyen de la dette	1,71%	1,70%
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,8	4,8
Taux de couverture active moyen de la dette	94%	87%
Maturité moyenne de la couverture (en années)	5,8	5,5
LTV Droits Inclus	38,9%	38,9%
ICR	6,0x	7,0x
Dette nette/EBITDA	11,4x	10,7x

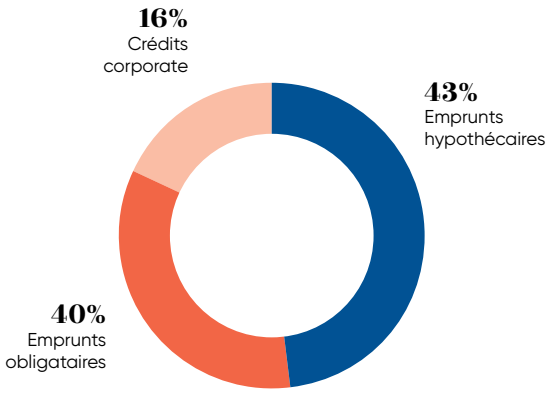
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5.3 Dette par nature

La dette nette de Covivio s'élève à 7,1 Md€ part du Groupe à fin 2025 (9,4 Md€ en consolidé).

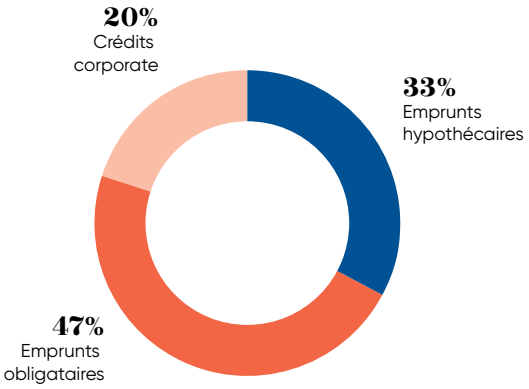
Engagements consolidés

Nature



Engagements part du groupe

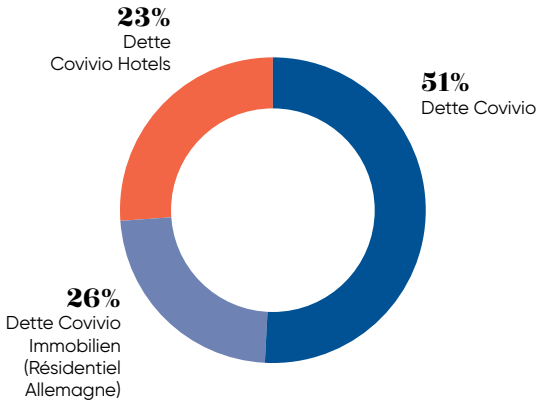
Nature



S'agissant des engagements part du groupe, la part des dettes *corporate* (emprunts obligataires et prêts) progresse à hauteur de 67% en part du groupe, à la fin de 2025. De plus, Covivio détient 0,9 Md€ de billets de trésorerie en circulation au 31 décembre 2025.

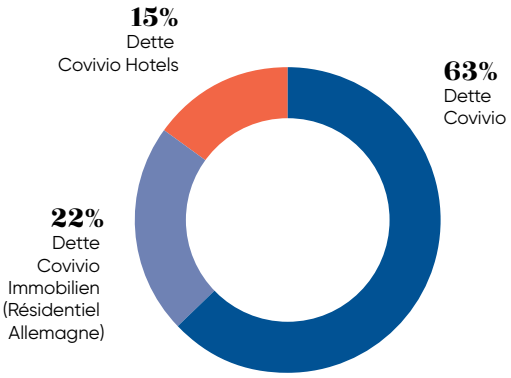
Engagements consolidés

Par entreprise



Engagements part du groupe

Par entreprise



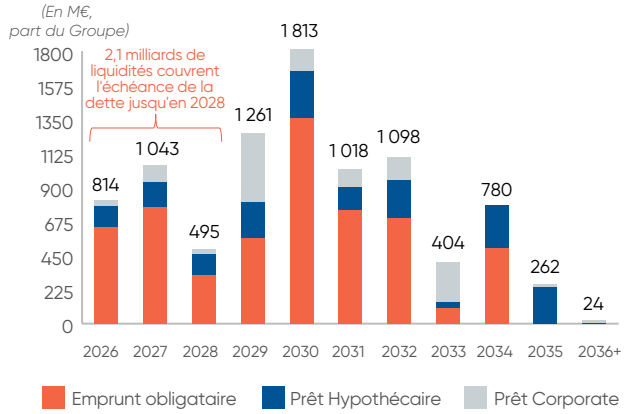
Pionnier de l'émission d'obligations vertes depuis 2016, Covivio n'a cessé d'augmenter la part de sa dette verte (liée aux objectifs ESG) qui atteindra 74% d'ici fin 2025 (contre 64% fin 2024). La totalité de la dette obligataire de Covivio est constituée d'obligations vertes (Green Bonds). En particulier, Covivio est la première société immobilière européenne à avoir émis une obligation verte sous le nouveau format European Green Bond.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5.4 Échéance de la dette

La maturité moyenne de la dette de Covivio s'établit à 4,8 années à fin décembre 2025.

Échéance de la dette par nature

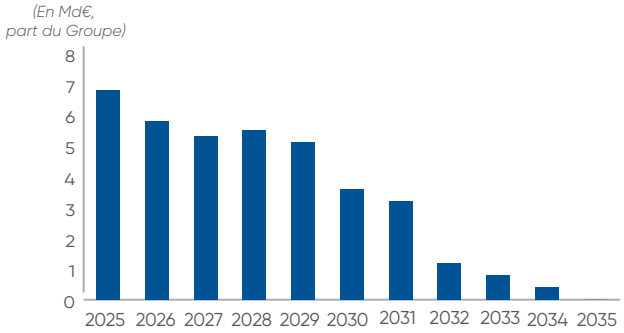


1.5.5 Profil de couverture

En 2025, la dette est couverte à hauteur de 87% en moyenne sur l'année et de 78% en moyenne jusqu'en 2030, le tout sur des maturités équivalentes ou supérieures à la maturité de la dette.

La durée moyenne des couvertures est de 5,5 ans part du groupe. Grâce à ce solide profil de couverture, Covivio anticipe de maintenir son taux d'endettement moyen en dessous de 2,5% d'ici 2029 (au niveau d'endettement actuel).

Maturité de la couverture



1.5.6 Ratios d'endettement

1.5.6.1 Structure financière

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

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

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

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

Ratio	Seuil covenant	31/12/2025
LTV	42,1% (1)	42,4% (1)
ICR	6,0x	7,0x
Ratio dette gagée	4,1%	0,0%

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

Les covenants sont pleinement respectés à fin décembre 2025. Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de *rating* de Covivio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Part du groupe (En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2025
Dette nette comptable	6 845	7 061
Créances rattachées aux associés (intégration globale)	-156	-154
Créances sur cessions	-61	-37
Intérêts courus liés aux produits dérivés	-20	-23
Promesses	-302	-329
Dette sur acquisitions	56	58
Dette nette	**6 363**	**6 575**
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	16 220	16 716
Promesses	-302	-329
Actifs Financiers	43	33
Créances rattachées aux participations MEE	102	129
Part des entreprises associées	292	350
Valeur des actifs	**16 355**	**16 898**
LTV HORS DROITS	**40,9%**	**41,0%**
LTV DROITS INCLUS	**38,9%**	**38,9%**

1.5.7 Rapprochement avec les comptes consolidés

1.5.7.1 Dette nette

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts minoritaires	Part du groupe
Dette bancaire	10 631	-2 570	8 061
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 206	-206	1 000
DETTE NETTE	**9 424**	**-2 364**	**7 061**

1.5.7.2 Patrimoine

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE	Juste valeur des immeubles en exploitation	Autres actifs destinés à la vente	Droit d'utilisation des immeubles de placement	Intérêts minoritaires	Part du groupe
Immeubles de placement & développement	19 509	1 064	2 785	158	-253	-7 512	15 749
Actifs destinés à la vente	435	-		-13		-124	299
ENSEMBLE DU PATRIMOINE	**19 944**	**1 064**	**2 785**	**145**	**-253**	**-7 636**	**16 048**

(+) Droits	849
(=) Patrimoine part du Groupe (droits inclus)	**16 897**
(-) portefeuille de sociétés consolidées par mise en équivalence	-422
(+) Juste valeur des activités de négoce	195
(+) Autres immeubles d'exploitation	47
PATRIMOINE POUR LE CALCUL DE LA LTV	**16 716**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5.7.3 Ratio de couverture des intérêts

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts minoritaires	Part du groupe
EBITDA (Loyers nets (-) Coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	965	322	643
Coût de l'endettement	151	59	91
ICR			**7,0x**

1.5.7.4 Dette nette / EBITDA

(En millions d'euros)	Part du groupe
Dette nette, part du groupe (millions d'euros)	7 061
Ajustement sur les emprunts auprès des entreprises associées (sur les JV) (1)	-154
Dette nette	**6 906**
EBITDA (loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) résultat autres activités) (2)	643
Autres ajustements (3)	0
EBITDA	**643**
DETTE NETTE / EBITDA	**10,7x**

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

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6 Reporting EPRA

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

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

1.6.1 Évolution des loyers nets (part du groupe)

(En millions d'euros)	2024	Acquis.	Cessions	Dévelop-pements [1]	Indexation, asset management et occupation	Change-ment de détention	Autres	2025
Bureaux	**280**	**5**	**-5**	**-6**	**9**	**0**	**3**	**286**
Résidentiel Allemagne	**179**	**0**	**-2**	**0**	**8**	**0**	**-1**	**185**
Hôtels [2]	**127**	**3**	**-26**	**0**	**3**	**5**	**3**	**114**
TOTAL	**585**	**8**	**-34**	**-6**	**20**	**5**	**5**	**585**

(1) Livraisons & libérations pour redéveloppement.

(2) Hors EBITDA des actifs en murs et fonds

Réconciliation avec les éléments financiers	2025
Total du tableau d'évolution des revenus locatifs nets (part du groupe)	585
Ajustements	0
Total des revenus locatifs nets part du Groupe (éléments financiers § 1.4.1.3)	**585**
Intérêts minoritaires	277
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS À 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.4)	**862**

1.6.1.1 Croissance des loyers à périmètre constant EPRA

(En millions d'euros)	2024	2025	en %
Bureaux	264	275	+4,2%
Résidentiel Allemagne	174	182	+4,7%
Hôtels (y compris murs et fonds)	142	144	+1,8%
LOYERS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT - EPRA	**580**	**602**	**+3,8%**

Par rapport à la croissance des revenus bruts à périmètre constant (§ 1.2.1) publiée à +3,4%, les principales différences proviennent d'une meilleure progression des charges immobilières sur l'ensemble des classes d'actifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.2 Actifs de placement – Données locatives

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

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

Part du Groupe (En millions d'euros)	Revenus locatifs bruts (en M€)	Revenus locatifs nets (en M€)	Loyer annuel (en M€)	Surface (m²)	Loyer moyen (€/m²)	Taux de vacance (hors zone sécurisée) (en %)	Valeur locative estimative des surfaces vacantes (en M€)	Valeur locative estimative de l'ensemble du portefeuille (en M€)	Taux de vacance EPRA (en %)
Bureaux	**318**	**286**	**362**	**1 952 248**	**226**	**4,9%**	**27**	**382**	**7,1%**
Résidentiel Allemagne	**202**	**185**	**207**	**2 846 936**	**115**	**1,0%**	**2**	**209**	**1,0%**
Hôtels (1)	**115**	**114**	**121**	**n.c.**	**n.c.**	**-**	**-**	**121**	**-**
TOTAL	**635**	**585**	**690**	**4 799 184**	**160**	**2,9%**	**29**	**712**	**4,1%**

(1) Hors EBITDA des hôtels en murs et fonds et incluant les commerces représentant 71 M€ de loyers annualisés

Le taux de vacance (2,9%) inclut les surfaces sécurisées dont la mise en location débutera prochainement, tandis que le taux de vacance EPRA (4,1%) correspond au taux spot au 31 décembre 2025. La valeur locative de marché n'inclut pas le potentiel de réversion sur tous nos marchés, en particulier en Résidentiel Allemagne (Berlin (45-50%), Hambourg (20-25%), Dresde et Leipzig (10-15%) et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (20-25%)).

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

1.6.3 Actifs de placement – Valeur du patrimoine

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

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

Part du Groupe (En millions d'euros)	Valeur de marché	Variation de juste valeur de l'exercice	Droits	EPRA NIY
Bureaux	**7 851**	**-9**	**296**	**4,5%**
Résidentiel Allemagne	**4 855**	**146**	**358**	**3,7%**
Hôtels	**3 324**	**62**	**145**	**5,8%**
Autres	18	-2	1	n.a
TOTAL	**16 048**	**196**	**800**	**4,5%**

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.3.1 Réconciliation avec les éléments financiers

(En millions d'euros)	2025
TOTAL VALEUR DU PATRIMOINE (EN PART DU GROUPE, VALEUR DE MARCHÉ)	**16 048**
Juste valeur des propriétés en murs & fonds	-1 664
Sociétés mises en équivalence	-422
Autres actifs destinés à la vente	-
Droit d'utilisation sur des actifs de placement	142
Juste valeur des parkings	-5
Immobilisations corporelles	-150
ACTIFS DE PLACEMENT PART DU GROUPE (1) (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.5)	**13 949**
Intérêts minoritaires	5 995
ACTIFS DE PLACEMENT À 100 % (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.6)	**19 944**

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

1.6.3.2 Réconciliation avec les IFRS

(En millions d'euros)	2025
Variation de juste valeur de l'exercice (en part du groupe)	196
Autres	-1
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR PART DU GROUPE (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.3)	**195**
Intérêts minoritaires	136
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR À 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.4)	**331**

1.6.4 Actifs en développement

	% de détention (part du groupe)	Juste valeur 2025	Coût (1)	Superficie à 100% (en m2)	% Avancement	Echéances	% Prélocations	Rendement (2) (en %)
La Défense - CB21 (3)	100 %		256	34 000 m²	24%	2026	29%	7%
Paris - Beige	100 %		249	11 200 m²	73%	2026	9%	5%
Paris - Grands Boulevards	100 %		157	7 500 m²	19%	2027	0%	5%
Milan - Vitae	100 %		61	11 000 m²	23%	2027	75%	6%
Milan - Rombon	100 %		25	7 300 m²	1%	2027	29%	8%
Milan - Parini	51 %		27	6 500 m²	7%	2027	12%	7%
Berlin Alexanderplatz	55 %		343	60 000 m²	51%	2027	35%	5%
TOTAL		**780**	**1 119**	**137 500 M²**	**40%**		**26%**	**5,5%**

(1) Coût total y compris terrains et frais financiers en M€ part du groupe.

(2) Rendement sur coût total.

(3) Part de la tour CB21 en développement

Tous les projets font l'objet d'une consolidation intégrale

1.6.4.1 Réconciliation avec le pipeline total engagé

Part du groupe (En millions d'euros)	Coût total, y compris frais financiers (part du Groupe)
Projets entièrement consolidés	1 119
Autres (Hélios 2 - Thales)	100
TOTAL PIPELINE BUREAUX ENGAGÉ	**1 219**

1.6.4.2 Réconciliation avec les éléments financiers

Part du groupe (En millions d'euros)	2025
Juste valeur des actifs en développement	780
Projets à l'étude technique et projets non engagés (1)	463
ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.5)	**1 243**

(1) Transfo de bureaux en hôtel (141 M€) et foncier (14 M€)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.5 Informations sur les baux

	Durée résiduelle ferme des baux (années)	Durée résiduelle des baux (années)	Expiration du bail par date de première option de sortie Revenus locatifs annualisés des baux expirant				Total (en M€)	Paragraphe
			N+1	N+2	N+3 à 5	Au-delà		
Bureaux	**4,9**	**5,4**	**9%**	**11%**	**36%**	**44%**	**362**	**1.3.1**
Hôtels	**11,1**	**12,2**	**6%**	**1%**	**4%**	**88%**	**121**	**1.3.3**
Autres (2)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	278	
TOTAL (1)	**6,4**	**7,1**	**8%**	**9%**	**28%**	**55%**	**761**	

(1) Pourcentage d'échéances de baux sur les revenus totaux.

(2) Résidentiel Allemand, EBITDA Hotels et autres.

En 2026, les baux arrivant à échéance représentent 5,1% du total des revenus annualisés : 3,1% des locataires n'ont pas l'intention de libérer les biens ; 0,3% vont être redéveloppés et également 0,3% vendus. Cela porte la part non-sécurisée à 1,3%, pour laquelle la décision du locataire n'est pas encore connue.

1.6.6 Rendement initial net EPRA

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

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

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

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

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

Part du groupe (En millions d'euros) Hors non stratégique	Total 2024	Bureaux	Résidentiel Allemagne	Hôtels	Total 2025
Immeubles de placement, cessibles et d'exploitation	15 556	7 851	4 855	3 324	16 030
Retraitement des actifs en développement	-791	-780	-8	-	-789
Retraitement des terrains et autres actifs en travaux	-733	-658	-	-225	-884
Droits	773	296	358	145	799
Valeur droits inclus du patrimoine (A)	**14 804**	**6 708**	**5 205**	**3 244**	**15 156**
Revenus IFRS bruts annualisés	730	333	206	191	730
Charges immobilières non récupérables	-52	-33	-15	-2	-50
Revenus nets annualisés (B)	**678**	**300**	**190**	**189**	**679**
Loyers à l'expiration des périodes de gratuité ou autre réduction de loyer	34	33	-	-	33
Revenus nets annualisés *Topped-up* (C)	**711**	**333**	**190**	**189**	**713**
Rendement initial net EPRA (B/A)	**4,6%**	**4,5%**	**3,7%**	**5,8%**	**4,5%**
Taux de rendement *EPRA Topped-up Net Initial Yield* (C/A)	**4,8%**	**5,0%**	**3,7%**	**5,8%**	**4,7%**
Passage *EPRA Topped-up NIY* aux rendements Covivio					
Effet des ajustements de loyers EPRA	0,4%	0,5%	0,3%	0,1%	0,3%
Effet des retraitements des droits	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
TAUX DE RENDEMENT COVIVIO	**5,4%**	**5,7%**	**4,2%**	**6,2%**	**5,3%**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.7 Ratio de coûts EPRA

Part du Groupe (En millions d'euros)	2024	2025
Coût de location non récupéré	-23,5	-21,0
Charges sur immeubles	-25,4	-26,5
Pertes nettes des créances irrécouvrables	-2,4	-2,5
Frais de structure	-106,8	-108,8
Autres produits et autres charges d'exploitation	8,3	13,5
Produits couvrants des frais généraux	30,6	32,8
Coût lié aux coentreprises	-5,9	-2,4
Charges du foncier	-1,8	-0,9
Coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A)	**-127,0**	**-115,9**
Coût de vacance	15,0	13,4
Coûts EPRA (hors coût de vacance) (B)	**-112,0**	**-102,5**
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	638,4	635,7
EBITDA des hôtels en murs et fonds et du flex office, résultat des coentreprises	84,3	112,4
Revenus locatifs bruts (C)	**722,7**	**748,1**
Ratio de coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A/C)	**-17,6%**	**-15,5%**
Ratio de coûts EPRA (hors coût de vacance) (B/C)	**-15,5%**	**-13,7%**

1.6.8 EPRA Earnings ajusté : en hausse à 526,5 M€

(En millions d'euros)	2024	2025
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (RENSEIGNEMENTS FINANCIERS § 1.4.1.3)	**68,1**	**738,7**
Variation de valeurs des actifs	277,3	-195,4
Résultat de cession	-3,0	2,6
Frais d'acquisition de titres de sociétés consolidées	2,7	0,1
Variation de valeurs des instruments financiers	69,2	16,9
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail (bail > 100 ans)	5,0	5,9
Frais de location (bail > 100 ans)	-3,6	-4,1
Impôts Différés Passifs	-13,8	-130,2
Impôts sur cession	6,9	2,9
Ajustement des amortissements et provisions	62,0	83,1
Ajustement des remboursements anticipés d'instruments financiers	1,5	1,3
Ajustement d'EPRA Earnings des entreprises associées	5,0	4,7
EPRA Earnings ajusté (B)	**477,4**	**526,5**
EPRA Earnings ajusté (en €/action) (B)/(C)	**4,47**	**4,75**
Marge de promotion	-10,3	-19,6
EPRA EARNINGS (A)	**467,1**	**506,9**
EPRA EARNINGS (EN €/ACTION) (A)/(C)	**4,37**	**4,57**
Nombre d'actions moyen (C)	106 910 104	110 792 690

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.9 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV

	2024	2025	Var.	Var. (en %)
EPRA NRV (en M€)	9 705	10 078	373	+3,8%
EPRA NRV/action (en M€)	87,1	90,5	3,4	+3,9%
EPRA NTA (en M€)	8 896	9 236	340	+3,8%
EPRA NTA/action (en M€)	79,8	82,9	3,1	+3,9%
EPRA NDV (en M€)	8 686	9 140	454	+5,2%
EPRA NDV/action (en M€)	78,0	82,1	4,1	+5,3%
Nombre d'actions	111 407 666	111 372 851	-34 815	-0,0%

1.6.9.1 Réconciliation entre les capitaux propres et l'ANR EPRA

	2024 (en M€)	2024 (€ par action)	2025 (en M€)	2025 (€ par action)
Capitaux propres	**8 228**	**73,9**	**8 614**	**77,3**
Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation	240		314	
Droits	810		849	
Instruments financiers	-199		-214	
Impôts Différés Passifs	626		514	
EPRA NRV	**9 705**	**87,1**	**10 078**	**90,5**
Re-calcul de la base Hors Droits de certains actifs	-773		-800	
Ecart d'acquisition et immobilisations incorporelles	-18		-18	
Impôts Différés Passifs	-19		-24	
EPRA NTA	**8 896**	**79,8**	**9 236**	**82,9**
Optimisation des droits	-37		-49	
Immobilisations incorporelles	18		18	
Dettes à taux fixes (1)	218		212	
Instruments financiers	199		214	
Impôts Différés Passifs	-608		-491	
EPRA NDV	**8 686**	**78,0**	**9 140**	**82,1**

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

Le patrimoine immobilier détenu directement par le Groupe a été évalué au 31 décembre 2025 par des experts immobiliers indépendants tels que Cushman, REAG, CBRE, HVS, JLL, BNPP Real Estate, MKG et CFE. Il n'inclut pas :

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

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

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

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

(1) La juste valeur des dettes à taux fixe est déterminée avec prise en compte d'un taux sans risque, hors spread de crédit

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.9.1.1 Évaluation à la juste valeur des immeubles d'exploitation

Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation sont évalués au coût historique. Afin de prendre en compte la valeur d'expertise, un ajustement de valeur net d'impôts différés de 314 M€ a été comptabilisé dans l'EPRA NRV, NDV, NTA principalement liés au coworking et à l'exploitation d'établissements hôteliers.

1.6.9.1.2 Mise en juste valeur des dettes à taux fixe

Le Groupe a contracté des emprunts à taux fixe (obligation sécurisée et placement privé). Conformément aux principes édictés par l'EPRA, l'EPRA NDV a été ajusté pour tenir compte de la juste valeur des dettes à taux fixe. L'impact était de +212 M€ au 31 décembre 2025.

1.6.9.1.3 Recalcul de la base hors droits de certains actifs

Lorsque la cession de la société, plutôt que de l'actif qu'elle porte, est réalisable, les droits de mutation sont recalculés sur la base de l'actif net réévalué de la société. La différence entre ces droits recalculés et les droits de mutation déjà déduits de la valeur des actifs a généré un retraitement de 49 M€ au 31 décembre 2025.

1.6.9.1.4 Écart d'acquisition et immobilisations incorporelles

L'écart d'acquisition (*goodwill*) correspondant aux fonds de commerce hôteliers acquis pour 169 M€ part du groupe, n'a pas été déduit pour le passage de l'EPRA NRV à l'EPRA NTA. En fait, le prix payé pour acquérir ceux qui sont en exploitation [en 2024] est inclus dans la valeur globale des actifs – y compris les composantes immobilières et opérationnelles – telle que déterminée par l'évaluateur externe. Le Groupe n'a pas payé de prix supplémentaire pour l'acquisition de ces fonds de commerce. L'écart d'acquisition présenté au bilan est donc constitutif de la juste valeur des immeubles présentée dans la ligne immeubles d'exploitation du bilan.

1.6.9.1.5 Impôts Différés Passifs

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

À cette fin, le Groupe utilise la méthode suivante :

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

1.6.10 Capex par nature

	2024		2025	
(En millions d'euros)	100%	Part du groupe	100%	Part du groupe
Acquisitions [1]	**83**	**45**	**103**	**79**
Développements	**204**	**183**	**259**	**223**
Immeubles de placement	**248**	**176**	**214**	**144**
Surface locative additionnelle	19	11	27	15
Pas de surface locative additionnelle	212	151	164	112
Mesures d'accompagnement pour les locataires	18	14	24	17
Autres dépenses matérielles non allouées	-	-	-	-
Dépenses immobilisées des actifs en développement [2] **(hors méthode de la mise en équivalence)**	**37**	**33**	**47**	**41**
TOTAL DES CAPEX	**573**	**437**	**623**	**487**

(1) Acquisitions droits inclus.

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

La part du Groupe dans les dépenses d'investissement (Capex) liées au développement, qui représente 223 M€, correspond aux dépenses liées aux projets de développement immobilier.

Les 144 M€ de Capex part du Groupe sur les immeubles de placement se composent essentiellement de :

- 47 M€ sur les bureaux, y compris les améliorations locatives et les Capex verts destinés à revaloriser les actifs de bureaux stratégiques et les investissements sur pipeline de développement engagé
- 17 M€ de Capex de modernisation sur les hôtels, dans le but d'améliorer la qualité des actifs et de bénéficier d'une augmentation des revenus et de la performance
- 80 M€ de Capex de modernisation et de maintenance sur le portefeuille Résidentiel Allemagne dont 65 % de modernisation, générant des revenus.

La quote-part du Groupe des acquisitions de 79 M€ est principalement liée au rachat de la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21 à Paris-La Défense, de deux hôtels B&B à Diegem et Porto, et d'un immeuble résidentiel à Berlin.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.11 EPRA LTV

EPRA LTV 31 décembre 2025 Part du Groupe (En millions d'euros)	Groupe selon le reporting	Intégration proportionnelle Quote-part des Coentreprises	Intégration proportionnelle Quote-part des associés majoritaires	Intégration proportionnelle Ne donnant pas le contrôle intérêts	Combiné
Inclut :					
Emprunts auprès des institutions financières	4 661	98	-	-1 899	2 860
Billets de trésorerie	903	-	-	-30,63824	872
Hybrides (y compris obligations convertibles, actions de préférence, dettes, options, obligations perpétuelles)	-	-	-	-	-
Emprunts obligataires	4 794	-	-	-514	4 280
Instruments dérivés de change (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	0	0	-	0	-
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)	-	-	-	-	-
Comptes courants (caractéristique capitaux propres)	-	-	-	-	-
Exclut :	-	-	-	-	-
Équivalents de trésorerie	1 207	29	-	-207	1 030
Dette nette (A)	**9 150**	**69**	**-**	**-2 237**	**6 983**
Inclut :					
Immeubles occupés par le propriétaire	2 605	-	-	870	1 735
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	17 813	261	-	-5 557	12 516
Immeubles destinés à la vente	435	0	-	127	308
Immeubles en développement	1 442	-	-	199	1 243
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	56	14	-	170	212
Actifs Financiers	88	53	-	225	260
Valeur totale des actifs (B)	**22 439**	**194**	**0**	**6 359**	**16 275**
Droits de mutation immobiliers	996	17	-	171	842
Valeur totale des actifs (y compris RETT) (C)	**23 435**	**211**	**0**	**6 530**	**17 117**
LTV (A/B)	**40,8%**				**42,9%**
LTV (YC. RETT) (A/C) (OPTIONNEL)	**39,0%**				**40,8%**

En incluant les accords de cessions restant à encaisser, la LTV EPRA (hors droits) passerait à 40,8%.

EPRA LTV	42,9%
Droits	-2,1%
Promesses	-1,2%
Autres effets (y compris retraitements de consolidation) (1)	-0,8%
LTV DROITS INCLUS	**38,9%**

(1) Retraitement des actifs consolidés selon la méthode de mise en équivalence et le besoin en fonds de roulement

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.12 Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA

Information EPRA	Paragraphe	En %	Montant (en M€)	Montant (en €/action)
EPRA *Earnings*	1.6.8		506,9 M€	4,57 €/action
EPRA Earnings ajusté	1.6.8		526,5 M€	4,75 €/action
EPRA NRV	1.6.9		10 078 M€	90,5 €/action
EPRA NTA	1.6.9		9 236 M€	82,9 €/action
EPRA NDV	1.6.9		9 140 M€	82,1 €/action
Taux de rendement net initial EPRA	1.6.6	4,5%		
Taux de rendement *EPRA Topped-up Net Initial Yield*	1.6.6	4,7%		
Taux de vacance EPRA fin de période	1.6.2	4,1%		
Ratio de coûts EPRA (yc. coût de la vacance)	1.6.7	-15,5%		
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	1.6.7	-13,7%		
EPRA LTV	1.6.11	42,9%		
Indicateurs EPRA des principales filiales	1.6.13			

1.6.13 Indicateurs financiers des principales activités

	Covivio Hotels			Covivio Immobilien		
	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en %)
EPRA Earnings de l'exercice (en M€)	258,1	273,0	+5,8%	152,9	168,1	+9,9%
EPRA NRV	4 124	4 539	+10,1%	4 686	4 941	+5,4%
EPRA NTA	3 815	4 235	+11,0%	4 179	4 392	+5,1%
EPRA NDV	3 690	4 079	+10,5%	3 563	4 015	+12,7%
% de capital détenu par Covivio	52,5%	53,2%	+0,7 pts	61,7%	61,7%	-
EPRA LTV	38,0%	31,7%	-6,3 pts	38,4%	37,5%	-0,9 pts
ICR	6,1x	7,9x	1,8x	4,0x	4,1x	0,1x

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.7 Expertises immobilières

1.7.1 Méthode de valorisation des actifs

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

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

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

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

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

Une expertise complète consiste en :

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

1.7.1.1 Méthode par capitalisation du revenu

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

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

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

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

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

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

1.7.1.3 Méthode dite « par comparaison de valeurs unitaires

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.7.2 Rémunérations des experts au niveau de Covivio

Experts (en milliers d'euros – 100% – HT)	TOTAL 2025	(en %)
BNPP Real Estate	639	36%
CBRE	299	17%
Cushman	433	24%
CFE (BPCE)	144	8%
SAVILLS	140	8%
COLLIERS	83	5%
MKG	16	1%
JLL	29	2%
INSULA (Cushman + Savills)	5	0%
TOTAL	**1 787**	**100%**

1.7.3 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2025 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel Allemagne

1.7.3.1 Contexte général de la mission

1.7.3.1.1 Cadre général

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

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

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

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

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

1.7.3.1.2 Mission en cours

En Bureaux France, la mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de **75 actifs Bureaux France**. Pour cette mission, la société Covivio a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans.

La mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au **31 décembre 2025.**

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

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

En Résidentiel Allemagne, la mission des experts a porté sur l'évaluation de la juste valeur de **1 194 actifs (40 626 lots) en Allemagne**. Pour cette mission, la société Covivio Immobilien SE a demandé aux experts de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans. La mission des experts a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au 31 août 2025. En cas de changements majeurs, par exemple de nouveaux contrats commerciaux, des mises à jour sont fournies entre le 31 août et le 31 décembre. Les actifs expertisés sont situés en Allemagne. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Covivio Immobilien SE ou par ses filiales. Il s'agit essentiellement d'immeubles à usage résidentiel. Les actifs sont loués à plusieurs locataires dans le cadre principalement de baux d'habitation.

1.7.3.2 Conditions de réalisation

1.7.3.2.1 Éléments d'étude

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

En Résidentiel Allemagne, la mission d'expertise préalablement décrite a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués aux experts au cours du mois de **septembre 2025**.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.7.3.2.2 Cadre général

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

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

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

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

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

1.7.3.2.3 Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, les évaluateurs ont retenu la méthode par Discounted Cash Flows ainsi que la méthode par le rendement (capitalisation des revenus), avec recoupement par comparaison directe.

En Résidentiel allemand, pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, les évaluateurs ont retenu la méthode par *Discounted Cash Flows*.

1.7.3.3 Synthèse de la valorisation du patrimoine Bureaux France à fin 2025

Covivio détient **80 actifs de bureaux à fin 2025, dont 75** comptabilisés à leur valeur d'expertise et 3 actifs sous promesse, comptabilisés à la valeur de leur promesse de vente. Aucun actif n'est comptabilisé en valorisation interne.

Bureaux	Paris	IDF & Autres	Territoires	Total	
	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	% total
BNPP Real Estate	853	1 447	29	2 329	45%
Cushman & Wakefield	918	571	54	1 543	30%
CBRE	580	193	346	1 119	22%
JLL	-	67	66	133	3%
TOTAL PATRIMOINE EXPERTISÉ	**2 352**	**2 279**	**494**	**5 124**	**100%**
Actifs sous promesse			16	16	0%
Actifs valorisés en interne				-	-
ENSEMBLE DU PATRIMOINE	**2 352**	**2 279**	**510**	**5 140**	**100%**

1.7.3.3.1 Synthèse par expert

Experts	Nombre d'actifs	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur Hors Droits
BNPP Real Estate	21	2 329	1 950
Cushman & Wakefield	22	1 543	1 398
CBRE	22	1 119	916
JLL	10	133	102
ENSEMBLE DU PATRIMOINE	**75**	**5 124**	**4 365**

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.7.3.3.2 Observations générales

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

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

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

1.7.3.4 Synthèse de la valorisation du portefeuille résidentiel allemand de Covivio à fin 2025

	Valeur Expert	Juste valeur 100%	% total
Berlin	4 442 873 500	4 467 590 445	58%
Dresde & Leipzig	574 870 700	574 870 700	8%
Hamburg	555 214 000	555 214 000	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	2 066 964 000	2 061 338 591	27%
TOTAL	**7 639 922 200**	**7 659 013 736**	**100 %**

L'écart entre la valeur remise par les experts et la juste valeur résulte de l'impact des ventes et promesses ainsi que des projets de développement évalués à leur coût.

1.7.3.4.1 Résumé par expert

Experts	Nombre d'unités	Valeur estimée 100% hors droits	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur PdG hors droits
BNP PARIBAS REAL ESTATE	40 570	7 592 822 200	7 590 913 736	4 811 980 595
Savills	56	47 100 000	68 100 000	42 831 495

BNP Paribas Real Estate et Savills ont évalué 40 626 lots [1] du patrimoine résidentiel de Covivio, dont 39 083 logements.

1.7.3.4.2 Observations générales

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

(1) À cela s'ajoutent 1 022 actifs divers (guichets automatiques, espaces publicitaires)/6 894 places de parking internes/3 496 places de parking externes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.8 Liste du patrimoine

1.8.1 Bureaux France

Zone	Surface à 100%
Actifs *Core* en exploitation	**745 231**
Paris	**207 326**
Croissant Ouest et La Défense	**117 616**
1re couronne	**291 017**
2e couronne	**-**
GMR	**129 273**
Lyon	47 106
Bordeaux	18 433
Marseille	21 750
Montpellier	18 013
Metz	9 045
Nantes	14 926
Actifs en développement	**220 397**
Actifs *non Core*	**36 047**

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

Nom	% de Détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
Actifs Core en Exploitation					**745 231**
PARIS / ART&CO	100%	15/17 RUE TRAVERSIERE	75012	PARIS	13 793
PARIS / ATELIER	100%	11 R EDIMBOURG	75008	PARIS	5 947
PARIS / CAP 18	100%	189, RUE D'AUBERVILLIERS 73, RUE DE L'EVANGILE	75018	PARIS	63 526
PARIS / CHERCHE-MIDI	100%	37 RUE DU CHERCHE MIDI	75006	PARIS	3 510
PARIS / GOBELINS	100%	40 BD PORT ROYAL	75005	PARIS	4 442
PARIS / JEAN GOUJON	100%	19-21 RUE JEAN GOUJON	75008	PARIS	8 606
PARIS / LOUVRE	100%	55/57 RUE J.J. ROUSSEAU	75001	PARIS	4 884
PARIS / MAILLOT	100%	18 RUE GUSTAVE CHARPENTIER	75017	PARIS	9 755
PARIS / MENILMONTANT	100%	26 RUE SORBIER	75020	PARIS	3 939
PARIS / MONTMARTRE	100%	114 RUE MARCADET	75018	PARIS	5 926
PARIS / N2 BATIGNOLLES	50%	ZAC Clichy Batignolles	75017	PARIS	9 985
PARIS / PERCIER	100%	5/7 AVENUE PERCIER	75008	PARIS	8 574
PARIS / PHILIPPE AUGUSTE	100%	42/46 AVENUE PHILIPPE AUGUSTE	75011	PARIS	14 176
PARIS / QUAI DE JEMMAPES	100%	103/107 BD VILLETTE	75010	PARIS	9 158
PARIS / STEEL	100%	29 RUE DES SABLONS	75016	PARIS	3 681
PARIS / THE LINE	100%	11 AVENUE DELCASSE	75008	PARIS	4 974
Total Paris					**207 326**
BOULOGNE / GRENIER	100%	32 AVENUE P.GRENIER	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	7 752
ISSY LES MX / URBAN GARDEN	100%	11 RUE CAMILLE DESMOULINS	92130	ISSY LES MOULINEAUX	11 263
LA DEFENSE / CB21	75%	16 PLACE DE L'IRIS	92400	COURBEVOIE	68 081
LEVALLOIS PERRET / MASLO	100%	35, RUE BAUDIN	92300	LEVALLOIS-PERRET	20 771
LEVALLOIS PERRET / THAIS	100%	25/27/29 RUE ANATOLE FRANCE	92300	LEVALLOIS-PERRET	5 561
NANTERRE / ROUSSEAU	100%	40 RUE J.J.ROUSSEAU	92000	NANTERRE	4 188
Total Croissant Ouest et La Défense					**117 616**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nom	% de Détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
CHATILLON / IRO	100%	82-90 RUE PIERRE SEMARD	92320	CHATILLON	25 560
MONTROUGE / FLOW	100%	58/60 AVENUE DE LA MARNE / 165/173 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE	92120	MONTROUGE	23 430
ORLY / CDO ASKIA BUREAUX	50%	BAT 3 "ASKIA"	94310	ORLY	17 892
ORLY / CDO ASKIA COMMERCES	50%	2-4-6-8 Promenade d'Orly	94310	ORLY	994
ORLY/ COEUR D'ORLY BELAÏA	50%	COEUR D'ORLY	94310	ORLY	23 018
SAINT OUEN / SO POP	50%	65 rue Arago	93400	SAINT OUEN	32 449
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 1	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	4 010
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 2 5 6 7	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	8 253
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 3	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	SAINT OUEN	1 400
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 4	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	1 137
VELIZY / DASSAULT CAMPUS BAT (ABCD)	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	57 005
VELIZY / DASSAULT CAMPUS BOIS BAT (G)	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	27 211
VELIZY / DASSAULT CAMPUS METAL (EF)	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	12 834
VELIZY / THALES HELIOS 1	50%	10/12 RUE LATECOERE	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	46 751
VELIZY / THALES TED	100%	2/8 RUE LATECOERE	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	41 523
Total 1re Couronne					**291 017**
BORDEAUX / CITE NUMERIQUE	100%	406 BOULEVARD JEAN-JACQUES BOSC	33130	BEGLES	18 433
LYON / SILEX 1	50%	15 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	11 814
LYON / SILEX 2	50%	9 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	31 050
LYON / TELEGRAPHE	100%	1 RUE DUPHOT - 36 RUE MAZENOD	69003	LYON	4 242
MARSEILLE / EUROMED CALYPSO	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	9 884
MARSEILLE / EUROMED HOTEL	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	9 929
MARSEILLE/ EUROMED PARKING	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	1 937
METZ / ARSENAL	100%	5 PERIGOT DVT LES PONTS	57000	METZ	9 045
MONTPELLIER / MAJORIA B4	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	2 543
MONTPELLIER / TRENCAVEL	100%	196 RUE RAYMOND TRENCAVEL	34000	MONTPELLIER	9 637
MONTPELLIER/ MAJORIA LA BASTIDE	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	5 833
NANTES / GLORIETTE	100%	6 8 RUE GASTON VEIL	44000	NANTES	4 489
NANTES / TANNEURS	100%	10 BIS AV DES TANNEURS	44000	NANTES	10 437
Total GMR					**129 273**
Actifs en développement					**220 397**
MEUDON / VIBE THALES 2 / CANOPÉE	100%	23-25 AVENUE MORANE SAULNIER 22 24 AVENUE MARECHAL JUIN	92360	MEUDON LA FORET	38 019
PARIS / GRANDS BOULEVARDS	100%	15/17 RUE POISSONNIERE	75009	PARIS	7 428
PARIS / MONCEAU BEIGE	100%	23 RUE MEDERIC	75017	PARIS	11 177
Total projets engagés (bureaux)					**56 624**
BORDEAUX / TERRES NEUVES	100%	RUE MARC SANGNIER	33130	BEGLES	10 000
LYON / SILEX 3	100%	5-9 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	-
MEUDON / VIBE	100%	16 A 20 RUE DU MARECHAL JUIN	92360	MEUDON LA FORET	9 637
MONTPELLIER / FONCIER POMPIGNANE	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	49 711
RUEIL / LESSEPS B4	100%	1 cours de Ferdinand de Lesseps	92500	RUEIL-MALMAISON	5 478
VELIZY / RESERVE FONCIER DS	50%	N.A	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	13 230
Total Projets maitrisés					**88 056**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nom	% de Détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
CHALONS SUR SAONE / VICTOR HUGO	100%	20 AVENUE VICTOR HUGO	71100	CHALON/SAONE	10 222
LEVALLOIS-PERRET / PEREIRE	100%	37 À 43 RUE PIERRE BROSSOLETTE	92300	LEVALLOIS-PERRET	7 864
LILLE / CORMONTAIGNE	100%	34 PLACE CORMONTAIGNE	59000	LILLE	3 573
MASSY / PARIS	100%	147 149 RUE DE PARIS	91300	MASSY	5 152
SAINT DENIS / PLEYEL	100%	171-175 boulevard Anatole France	93200	SAINT DENIS	11 745
SAINT-MAUR-DES-FOSSES / GRAVELLE	100%	36 BOULEVARD RABELAIS	94100	ST MAUR DES FOSSES	3 969
TOULOUSE / TROENES	100%	106/110 RUE DES TROENES	31200	TOULOUSE	32 000
VALENCE / HUGO	100%	179 AV VICTOR HUGO	26000	VALENCE	-
VILLEBON-SUR-YVETTE / CENTRAL	100%	2 RUE VICTOR HUGO	91140	VILLEBON-SUR-YVETTE	1 192
Total développement résidentiel					**75 717**

1.8.2 Bureaux Italie

Synthèse

Zone	Surface à 100% (en m²)
Actifs Core en exploitation	**319 587**
QCA	106 153
Centre	5 423
Semi – Centre	130 044
Périphérie	77 967
Actifs en développement	**35 529**
TOTAL MILAN	**355 116**
Actifs non Core & hors Milan	*329 798*

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

Nom	% de détention	Emplacement	Surface à 100% (en m²)
Actifs *Core* en exploitation			**319 587**
CORSO MONFORTE 17	51%	MILAN QCA	3 415
PIAZZA S. FEDELE 2	100%	MILAN QCA	5 089
PIAZZA SAN FEDELE 4	100%	MILAN QCA	3 112
PIAZZA SIGMUND FREUD (ACCESSORI) 1	100%	MILAN QCA	2 339
PIAZZA SIGMUND FREUD (CORPO C) 1	100%	MILAN QCA	5 784
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE A) 1	100%	MILAN QCA	16 349
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE B) 1	100%	MILAN QCA	16 567
VIA AMEDEI 8	100%	MILAN QCA	6 437
VIA CORNAGGIA 6	100%	MILAN QCA	7 065
VIA DANTE 7 - OFFICE WELLIO	100%	MILAN QCA	4 542
VIA DANTE 7 - RETAIL	100%	MILAN QCA	1 878
VIA DELL'UNIONE 1 - RETAIL	100%	MILAN QCA	2 991
VIA DELL'UNIONE 1 - OFFICE	100%	MILAN QCA	4 300
VIA PARINI 6	51%	MILAN QCA	7 082
VIA TONALE 11	51%	MILAN QCA	19 202
Total QCA			**106 153**
CORSO MAGENTA 59	100%	MILAN CENTRE	4 772
CORSO MAGENTA 63	100%	MILAN CENTRE	651
Total Centre			**5 423**
SYMBIOSIS A+B	100%	MILAN SEMI CENTRE	20 766
SYMBIOSIS D	100%	MILAN SEMI CENTRE	18 004
THE SIGN - EDIFICIO A	100%	MILAN SEMI CENTRE	4 631
THE SIGN - EDIFICIO B	100%	MILAN SEMI CENTRE	9 588
THE SIGN - EDIFICIO C	100%	MILAN SEMI CENTRE	12 430
THE SIGN - EDIFICIO D	100%	MILAN SEMI CENTRE	13 328

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nom	% de détention	Emplacement	Surface à 100% (en m²)
VIA CESARE BALBO 8	51%	MILAN SEMI CENTRE	6 014
VIA MANTEGNA 11	51%	MILAN SEMI CENTRE	5 978
VIA MAROSTICA 1	100%	MILAN SEMI CENTRE	8 115
VIA MESSINA (TORRE A) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	4 588
VIA MESSINA (TORRE B) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	5 312
VIA MESSINA (TORRE C) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	5 309
VIA MESSINA (TORRE D) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	4 976
VITAE	100%	MILAN SEMI CENTRE	11 005
Total Semi – Centre			**136 544**
VIA CASCINA BELLARIA 4	51%	MILAN PERIPHERIE	4 507
VIA FOLLI 17	51%	MILAN PERIPHERIE	4 807
VIA MARCO AURELIO 24-26	51%	MILAN PERIPHERIE	61 400
VIA ROMBON 11	100%	MILAN PERIPHERIE	7 253
Total Périphérie			**77 967**
Actifs en développement			**35 529**
CORSO ITALIA 19	100%	MILAN QCA	12 376
Total Projets engagés			**12 376**
SYMBIOSIS C+E	100%	MILAN SEMI CENTRE	23 153
Total Projets maitrisés			**23 153**

1.8.3 Bureaux Allemagne

Synthèse

Zone	Surface à 100%
Actifs *Core* en exploitation	**275 366**
Berlin	25 248
Frankfurt	72 041
Hamburg	43 485
Munich	19 280
Düsseldorf	55 717
Actifs en développement	**98 995**
Actifs *non Core*	**59 595**

Liste des actifs en exploitation et en développement en Allemagne

Nom	% de détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100% (en m²)
Actifs Core en exploitation					**275 366**
EBERSWALDER	66%	Eberswalder Str. 6-9	10437	Berlin	5 035
BERLIN HQ	66%	Knesebeckstr. 3	10623	Berlin	2 500
TINO	94%	Tino-Schwierzina-Str. 32	13089	Berlin	10 163
LOFT by Covivio	66%	Alt-Moabit 105	10559	Berlin	7 550
Total Berlin					**25 248**
ICON by Covivio	94%	Herzogstraße 15	40217	Düsseldorf	55 717
Total Düsseldorf					**55 717**
FAC	90%	Hugo-Eckener-Ring 1	60549	Frankfort	48 145
CITY GATE	94%	Nibelungenplatz 3	60318	Frankfort	23 896
Total Francfort					**72 041**
ZEUGHAUS	94%	Christoph-Probst-Wveg 1-4, 26-31	20251	Hambourg	43 485
Total Hambourg					**43 485**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nom	% de détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100% (en m²)
SUN	94%	Sonnenallee 1, Kirchheim	85551	Munich	19 280
Total Munich					**19 280**
CCC	94%	Colmarer Straße 5, 11	60528	Frankfort	16 286
AIRPORT BUSINESS CENTER	94%	Franz-Rennefeld-Weg 2-6	40472	Düsseldorf	12 985
Y2	94%	Emil-von Behring-Straße 8-14	60439	Frankfort	30 324
TOTAL *NON CORE*					**59 595**
Total actifs en développement					**98 995**
ALEXANDERPLATZ	55%	Alexanderplatz	10117	Berlin	59 500
Total Projets engagés					**59 500**
PENTAHOF	94%	Suhrenkamp 71-77	22335	Hambourg	25 345
PLANO	100%	Wilhelm-Kabus-Straße 11-19	10829	Berlin	14 150
Total Projets maitrisés					**39 495**

1.8.4 Covivio Immobilien SE

Synthèse

Régions	Nombre d'unités
Berlin	17 713
Dresde & Leipzig	4 333
Hambourg	2 395
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	16 431
Essen	5 773
Duisburg	3 033
Mülheim	2 194
Oberhausen	1 836
Autres villes	3 595
TOTAL	**40 872**

Nombre d'unités par code postal à Berlin

Code postal	Nombre d'unités
10115	57
10117	27
10119	27
10178	16
10179	128
10243	83
10245	188
10247	189
10249	83
10317	259
10365	34
10405	270
10409	45
10435	11
10437	426
10439	92
10551	193
10553	106
10555	38
10557	320
10559	149

Code postal	Nombre d'unités
10585	65
10587	41
10589	78
10623	11
10625	77
10627	21
10629	32
10707	33
10709	223
10711	47
10713	119
10715	25
10717	16
10719	51
10777	163
10779	40
10781	19
10783	69
10785	172
10789	334

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

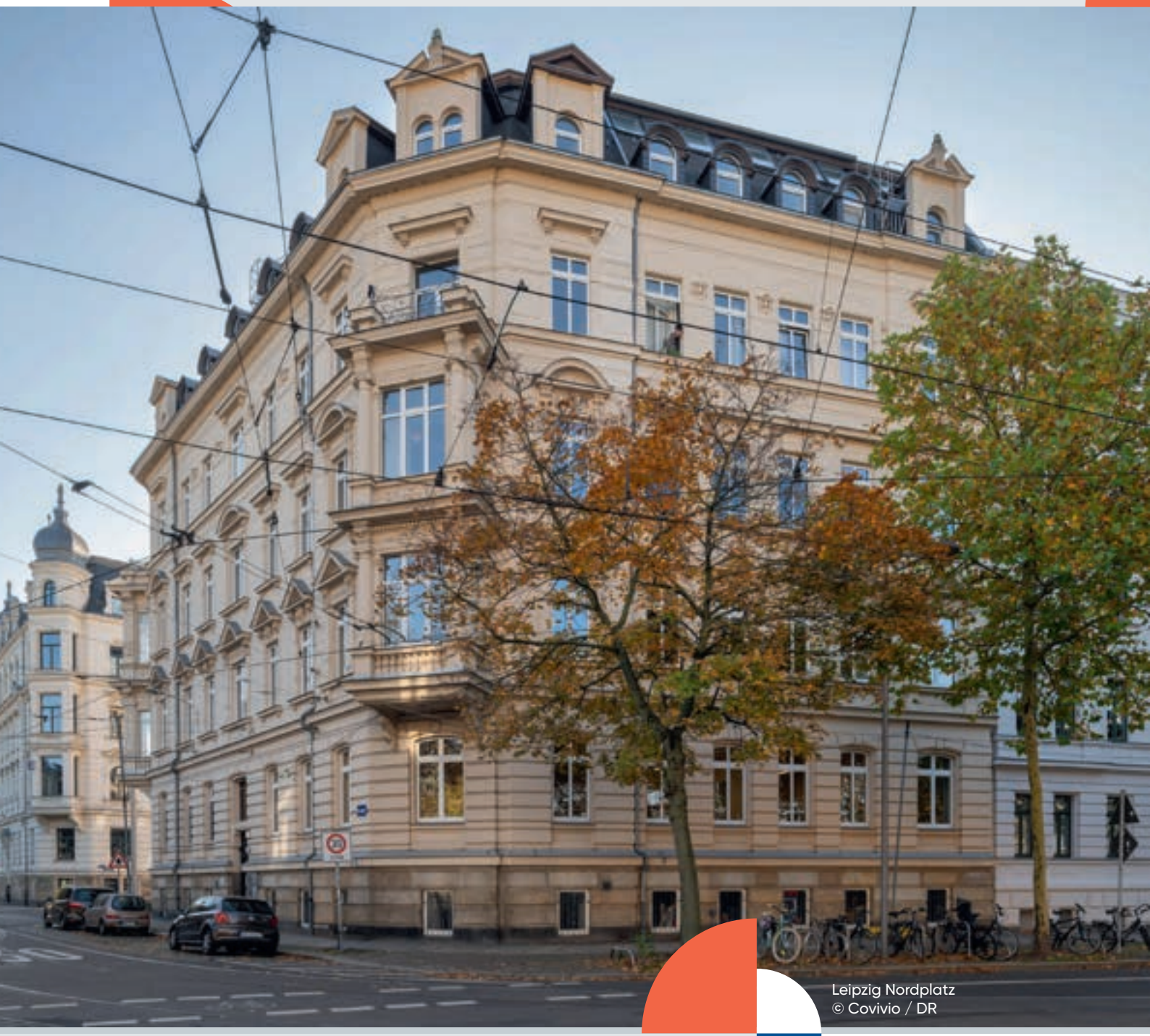
Code postal	Nombre d'unités
10823	71
10825	39
10827	114
10829	208
10961	92
10963	25
10965	139
10967	278
10969	14
10997	220
10999	212
12043	302
12045	141
12047	217
12049	518
12051	401
12053	320
12055	219
12057	15
12059	423
12099	105
12103	52
12105	85
12107	117
12109	204
12157	83
12159	59
12161	154
12163	221
12165	25
12167	426
12169	67
12203	69
12205	4
12207	93
12209	13
12247	115
12249	535
12277	139
12307	5
12347	41
12351	360
12355	30
12435	2
12439	25
12459	485
12487	64
12489	35
12529	54

Code postal	Nombre d'unités
12555	158
12557	8
12587	16
12623	28
12683	205
13086	809
13088	37
13156	89
13158	11
13187	99
13189	38
13347	392
13349	48
13351	345
13353	463
13355	29
13357	522
13359	222
13403	280
13407	121
13409	206
13465	3
13467	8
13469	32
13507	36
13509	34
13581	43
13583	209
13585	373
13587	25
13591	49
13595	142
13597	71
13599	20
13629	90
14052	28
14059	109
14109	12
14129	5
14163	11
14165	9
14167	18
14193	17
14195	19
14467	7
14471	17
14473	117
14482	40
15831	31

1.8.5 Hôtels

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E



Leipzig Nordplatz
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2

Risques et dispositifs de maîtrise

2.1 Facteurs de risques 76
2.1.1 Hiérarchisation et synthèse des principaux risques 76
2.1.2 Description des principaux risques, impacts et maîtrise 80
2.1.3 Risques financiers liés aux effets du changement climatique 94

2.2 Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité 95
2.2.1 Objectifs, périmètre et référentiel 95
2.2.2 Composantes du dispositif 95
2.2.3 Le contrôle interne de l'information comptable et financière 99
2.2.4 Dispositif assurantiel 100

2.3 Évolutions et perspectives 2026 101

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.1 Facteurs de risques

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

La cartographie des risques, régulièrement réévaluée, a été mise à jour en 2025. Elle couvre l'ensemble de ses filiales et activités, et prend en compte tant l'évolution des métiers que celle de l'environnement dans lequel Covivio opère. Les résultats de cette mise à jour sont présentés et discutés d'abord avec le Comité d'Audit, puis avec le Conseil d'Administration.

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

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

2.1.1 Hiérarchisation et synthèse des principaux risques

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

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

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

2.1.1.1 Méthodologie

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

2.1.1.1.1 Impact et niveau de maîtrise

Une fois réalisé, le risque est susceptible d'avoir de multiples impacts, notamment sur l'ANR ou sur l'EPRA *Earning* consolidés en Part du Groupe Covivio. Certains risques non financièrement quantifiables sont estimés en fonction de leurs conséquences potentielles sur la continuité de l'activité et/ou sur l'image de Covivio, conséquences qui pourraient entraver la capacité du Groupe à mettre en œuvre sa stratégie et à nouer des relations d'affaires avec ses parties prenantes (acquéreurs, vendeurs, clients, locataires, salariés, fournisseurs…).

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

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

2.1.1.1.2 Probabilité et niveau de maîtrise

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

2.1.1.1.3 Qualification globale du risque

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

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

2.1.1.2 Synthèse des principaux risques

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

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

II. Risques liés au changement climatique

III. Risques financiers

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

V. Risques liés au développement de Covivio

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

VII. Risques RH.

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Préambule :

La cotation des risques présentée ci-après reflète tant les spécificités du marché immobilier européen – marqué par une forte hétérogénéité – que les effets positifs de la mise en œuvre par Covivio de ses priorités stratégiques : implantation au cœur des capitales européennes et des principaux quartiers d'affaires et de loisirs, modèle d'opérateur immobilier intégré lui conférant un positionnement différenciant et stratégie de valorisation continue de son patrimoine fondée sur le développement durable.

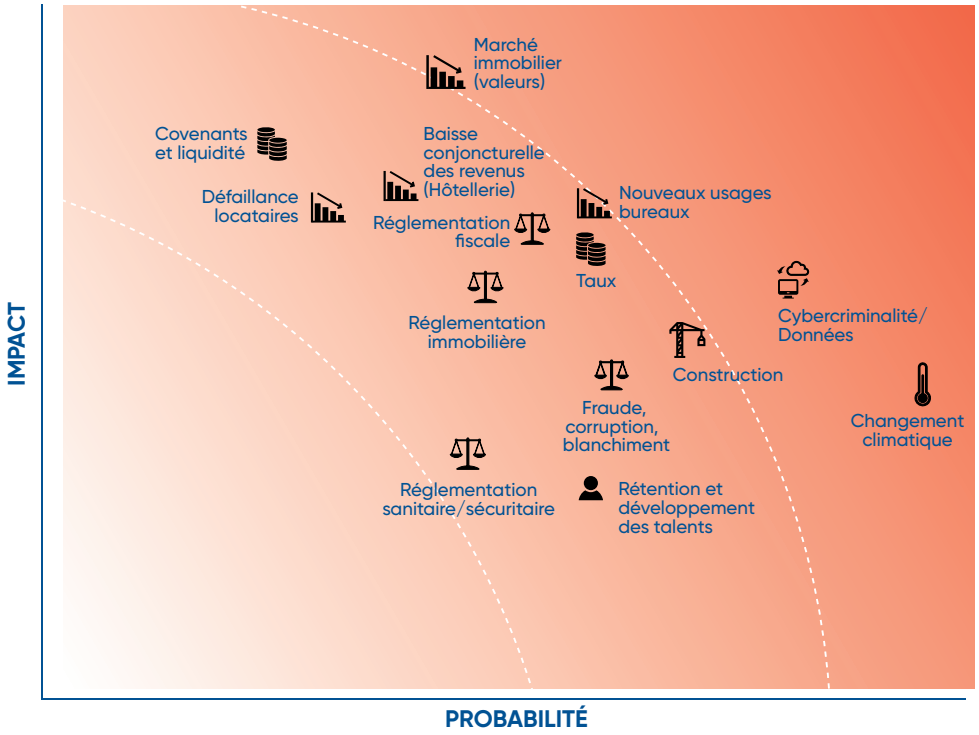
Au-delà de leurs impacts positifs sur les performances financières (croissance de l'ANR et du résultat net récurrent par action), ces orientations contribuent à atténuer les risques liés à l'environnement de marché dans lequel le Groupe opère, dans un contexte géopolitique toujours incertain et susceptible d'affecter la stabilité de l'environnement financier.

S'agissant du cadre réglementaire, la Loi de Finances 2026 est venue clarifier plusieurs zones d'incertitude relatives à l'exonération applicable aux SIIC. Elle réaffirme notamment la volonté de préserver le régime dans le contexte de la taxation minimale prévue par le Pilier 2, ce qui se traduit par une diminution du risque fiscal pesant sur la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.1.2 Description des principaux risques, impacts et maîtrise

I. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio			
Risque	**Cf. graphique page 79**	**Niveau**	**Évol. /N-1**
Évolution défavorable du marché immobilier	**Marché immobilier (valeurs)**	**Élevé**	→

Description

- Le total des actifs de Covivio à fin 2025 (18,1 Mds€ en Part du Groupe) est essentiellement constitué de la valeur d'expertise des immeubles qui s'élève à 16,0 Mds€. Ainsi, toute évolution de valeur des actifs immobiliers aura un impact direct sur le total du bilan.
- La valeur du patrimoine de Covivio dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels il opère. Tant les loyers que les prix de marché (et, par conséquent, les taux de rendement utilisés à titre de comparables par les experts immobiliers) peuvent être soumis à des fluctuations liées à l'environnement économique et financier. Covivio comptabilise en effet ses immeubles de placement à leur juste valeur conformément à l'option offerte par la norme IAS 40.
- En 2025, la valeur du patrimoine en part du groupe a évolué à périmètre constant de +2,1% sur l'année (contre -1,1% en 2024) ; cette évolution s'expliquant essentiellement par une amélioration globale du contexte économique et financier ainsi que par les effets positifs de la stratégie patrimoniale mise en oeuvre par le Groupe.
- La sensibilité des valeurs d'actifs aux taux de rendement (correspondant au Loyer/Valeur d'expertise) est présentée au paragraphe 4.2.5.4.4 du présent Document.
- Ainsi, une diminution des valeurs d'expertise est susceptible d'affecter la valeur de l'Actif Net Réévalué de Covivio et, éventuellement, la valorisation de son cours de bourse.
- Enfin, Covivio pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie en matière de locations, de cessions, et d'investissements à des conditions de marché favorables, en raison des fluctuations des marchés immobiliers.

Synthèse des potentiels impacts

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

Evolutions par rapport à N-1

- Risque stable compte tenu des évolutions de valeurs constatées en 2025, des perspectives de marché pour 2026 et de la stratégie de la société : diversification pays et produits, amélioration de la qualité du patrimoine, centralité des localisations et solidité de la base locative.

Dispositif de maîtrise

- Covivio s'attache à maintenir une base locative solide caractérisée par des partenariats locatifs long-terme. Le taux d'occupation s'établit à 97,1% à fin 2025 (quasi stable par rapport à 2024), et la durée ferme résiduelle des baux à 6,4 ans (contre 6,2 ans à fin 2024).
- Le groupe privilégie la réalisation de développements au profit de grands comptes, pré loués avant le lancement ou la livraison (le taux de pré-commercialisation sur les projets Bureaux engagés à fin 2025 s'établit à 34%).
- Covivio améliore la qualité de son patrimoine *via* le développement d'actifs ayant de très bonnes performances environnementales d'une part et la mise en œuvre de plans de travaux ciblés d'autre part.
- Au 31 décembre 2025, 99,6% du patrimoine du Groupe est doté d'une certification HQE, BREAM, LEED ou équivalent. En outre, la part des immeubles de bureaux bénéficiant des meilleurs niveaux de certification (*Very Good* ou au-dessus) s'établit à 73%, en hausse de +2 points par rapport à 2024.
- Covivio vise ainsi une baisse de ses émissions de 40% (entre 2010 et 2030). Les actions engagées à ce jour, contribuant à l'amélioration de l'attractivité des immeubles de Covivio auprès des locataires, sont ainsi saluées par les principales agences de notation.
- Sur son patrimoine existant, Covivio mène en parallèle une stratégie continue d'*asset management* destinée à en défendre la valorisation ; celle-ci se traduit notamment par une politique d'arbitrage visant à maintenir ses localisations au cœur des capitales européennes ainsi que dans les principaux quartiers d'affaires et de loisirs. 392 M€ de nouveaux accords de cessions ont ainsi été sécurisés en 2025.
- La diversification des activités de Covivio en termes de produits et de géographie participe aussi significativement à la réduction de l'impact du risque de marché.
- Enfin, une Direction de l'Innovation et une Direction de la Transformation ont été créées afin de renforcer le positionnement concurrentiel du patrimoine de Covivio *via* la mise en place d'une offre servicielle élargie (digitalisation, espaces de coworking…).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Diminution de la demande et risque de vacance résultant des nouveaux usages sur le périmètre bureaux (télétravail et Intelligence Artificielle)	Nouveaux usages bureaux	Élevé	→

Description

- Au 31 décembre 2025, les actifs à usage de bureaux représentent 49% du patrimoine du Groupe et 45% des revenus (contre 47 % en 2024) ; leur taux d'occupation s'établit à 95,1%.
- Le télétravail, peu courant avant la crise sanitaire de Covid-19, s'est fortement accru lors des mesures de confinement de la population à partir du printemps 2020. Le taux de satisfaction élevé des collaborateurs, combiné au fait que les entreprises voient dans le télétravail une opportunité de réduire leurs coûts de fonctionnement (notamment en déployant des ratios postes/collaborateurs < 1), ont confirmé cette tendance.
- À noter néanmoins que ce phénomène, ayant désormais atteint une certaine maturité, tend à se stabiliser ; le recours au *full remote*, assez marginal, n'étant pas privilégié par les entreprises, certaines ayant même renoncé totalement au télétravail.
- En parallèle, l'émergence de l'Intelligence Artificielle (IA) pourrait également influer sur la demande future de bureaux.
- Selon certaines analyses sectorielles, l'IA pourrait contribuer à automatiser davantage certaines fonctions administratives ou répétitives, ce qui pourrait entraîner une réduction progressive des besoins en espaces affectés à ces activités.
- Dans le même temps, la montée en puissance des métiers qualifiés liés aux technologies ou à la gestion de l'IA pourrait générer de nouveaux besoins en espaces collaboratifs, sans toutefois compenser totalement, à court terme, la diminution potentielle des effectifs dédiés aux tâches les plus standardisées.
- De manière plus globale, l'IA pourrait encourager les entreprises à rationaliser leurs surfaces pour privilégier des configurations plus qualitatives et mieux alignées avec les modes de travail actuels. Les réflexions immobilières des utilisateurs s'orientent ainsi vers des implantations plus flexibles et optimisées, ce qui pourrait conduire à une demande de surfaces plus sélective.
- Sans que ces effets à moyen/long terme ne puissent être évalués avec certitude, un attentisme des utilisateurs à court terme pourrait ralentir la dynamique du marché locatif et par là même affecter les performances du patrimoine Bureaux du Groupe.

Synthèse des potentiels impacts

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

Evolutions par rapport à N-1

- Risque stable compte tenu du possible attentisme des utilisateurs (IA) contrebalancé par une diminution du recours au télétravail par les entreprises.

Dispositif de maîtrise

- Covivio a fait le choix d'une stratégie d'allocation d'actifs exigeante caractérisée par une base locative long terme et une qualité immobilière élevée privilégiant les actifs ayant une excellente localisation.
- Le maintien d'une durée résiduelle ferme élevée des baux, l'étalement de la sortie des locataires ainsi que les discussions suivies avec ces derniers permettent à Covivio de sécuriser ses revenus sur le long terme. Ainsi, à fin 2025, la durée résiduelle ferme des baux bureaux s'établit à 6,4 ans.
- Bénéficiant d'équipes de *property management* intégrées, Covivio place la satisfaction de ses clients au cœur de ses priorités. Le groupe entend ainsi se démarquer de ses concurrents en renforçant son offre servicielle ainsi qu'en poursuivant ses ambitions environnementales *via* la certification de ses actifs.
- Les mesures visant à renforcer l'attractivité et la compétitivité de son patrimoine sont également détaillées dans le risque "Marché immobilier (valeurs)".
- Enfin, la stratégie de renforcement de Covivio dans l'hôtellerie (qui représente désormais 26% des revenus du Groupe contre 25% en 2024 et 22% en 2023) contribue à réduire de manière progressive l'exposition du Groupe à ce risque sectoriel.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Baisse/arrêt de l'activité résultant d'un environnement géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies (hôtellerie essentiellement)	Baisse conjoncturelle des revenus	Modéré	→

Description

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

Activité hôtelière

- Ce risque est le plus prégnant sur l'activité hôtelière de Covivio (opérée *via* sa filiale Covivio Hotels détenue à 52,5%). Cette activité est en effet partiellement susceptible de souffrir d'une baisse rapide, voire d'une totale absence de revenus :
  - sur ses actifs à loyers variables indexés sur le chiffre d'affaires de ses partenaires hôteliers
  - sur ses revenus d'exploitation lorsque son patrimoine est exploité en « murs & fonds ».
- Le portefeuille hôtelier représente 21% du patrimoine de Covivio en Part du Groupe (contre 20% en 2024) et 26% de ses revenus (contre 25% en 2024.
- Les revenus variables (y compris EBITDA du portefeuille détenu en murs & fonds) de Covivio s'établit à 87,3 M€ en hausse de 6,2 M€ par rapport à fin 2024, du fait essentiellement du renforcement de Covivio dans sa filiale Covivio Hotels courant 2024. Ils constituent 12% des revenus totaux du Groupe.
- Ainsi, au plus lourd de la crise de Covid-19, seulement 22% (en nombre de chambres) du parc hôtelier de Covivio était ouvert.
- De même, en 2018, le mouvement des « Gilets jaunes » a eu un impact défavorable sur la fréquentation des hôtels entraînant une baisse de -0,5 point du taux d'occupation moyen dont - 3,6 points à Paris.
- Le risque d'attentat a aussi des conséquences directes sur la fréquentation des hôtels dans les grandes villes : lors des attentats de 2015, l'hôtel situé à l'aéroport de Bruxelles a vu sa fréquentation diminuer de 14,4 points.
- Le contexte géopolitique toujours incertain (et notamment les tensions entre l'UE et les USA) pourrait entrainer une diminution de la fréquentation hôtelière plus précisément un ralentissement du tourisme international, sans qu'il ne soit possible à l'heure actuelle d'en mesurer précisément les potentiels impacts.

Autres activités

- Les autres activités du Groupe ont été, dans une bien moindre mesure, affectées par la pandémie et sont plus généralement moins sensibles aux évolutions de contextes géopolitiques, sanitaires, etc.

Synthèse des potentiels impacts

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

Évolutions par rapport à N-1

- Risque stable compte tenu de la quote-part limitée de revenus variables à l'échelle du Groupe et des perspectives du marché hôtelier pour 2026.

Dispositif de maîtrise

- Les mesures de réduction des risques mises en place par Covivio consistent à :
  - développer une base locative solide et long terme en maintenant une durée résiduelle des baux élevée (6,4 années fermes à fin 2025) dont 11 années sur le périmètre hôtelier
  - mettre en place des règles prudentielles appliquées aux opérations de développement (suivi du ratio de pré commercialisation sur les actifs en développement, limitation des fonds propres exposés au risque de vacance…)
  - maintenir la diversification de ses activités en termes de produits et d'implantations géographiques.
- Concernant son activité hôtelière, Covivio a fait le choix de nouer des partenariats avec des grands groupes hôteliers (B&B, Accor, IHG, Minor…) bénéficiant d'une assise financière solide leur permettant de faire face à court/moyen terme à une baisse significative de leur chiffre d'affaires.
- Parallèlement la filiale hôtelière de Covivio a su élargir son implantation géographique (11 pays au total), ainsi que les segments sur lesquels elle opère (33% *upscale*, 39% *midscale* et 28% *economy*). Cette diversification lui a notamment permis de profiter pleinement de la reprise de l'activité touristique "post Covid" sur son patrimoine en revenus variables.
- Le dispositif de maîtrise de ce risque est également décrit dans les développements dédiés au risque « Défaillance locataires ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé	Défaillance locataires	Modéré	→

Description

- Covivio est soumis au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à leur insolvabilité.
- Pour rappel, en 2019, le Groupe avait été confronté à la défaillance d'un de ses locataires, Sequana, qui avait libéré 5 900 m² dans un immeuble situé à Boulogne. Le préjudice financier a été maîtrisé à 6 mois de loyers, car le dépôt de garantie avait pu être conservé.
- En 2020, face aux difficultés financières de WeWork, Covivio a dû conclure un accord aboutissant à la libération de 21 600 m² à Düsseldorf soit un manque à gagner de 7 M€.
- Sur le périmètre hôtelier, le risque d'insolvabilité des locataires de Covivio Hotels est majoritairement lié à des facteurs exogènes pouvant affecter la fréquentation hôtelière : environnement géopolitique défavorable, terrorisme, mouvements sociaux ou pandémies… (cf. risque « Baisse conjoncturelle des revenus »).

Historique des impayés de Covivio sur les cinq dernières années :

- 2020 : 9,6 M€
- 2021 : 9,8 M€
- 2022 : 8,9 M€
- 2023 : 7,2 M€
- 2024 :7,4 M€
- 2025 : 7,2 M€

Synthèse des potentiels impacts

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

Evolutions par rapport à N-1

- Risque stable compte tenu de l'évolution constatée des impayés à date et des mesures prises par le Groupe pour réduire sa concentration locative.

Dispositif de maîtrise

- Covivio a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises, tout en assurant la diversification de sa base locative.
- Ainsi, depuis plusieurs années, le poids de certains locataires grands comptes comme Orange en France, Télécom Italia en Italie a considérablement diminué.
- La quote-part représentée par les 3 premiers locataires dans les loyers annualisés du Groupe est passée de 41% en 2014 à 10% à fin 2025.
- La conclusion, début 2026, d'un accord de partenariat avec Blue Owl pour le campus Thalès à Vélizy s'inscrit contribue également à réduire les risques liés à une exposition locative trop concentrée.
- La tenue de « Comités de Partenariat », permet de suivre au plus près l'évolution des activités des locataires.
- Des garanties locatives, des dépôts de garantie ainsi que le recours à des prestataires réalisant des études de solidité financière permettent à Covivio de suivre les risques d'insolvabilité.
- La majorité des loyers du patrimoine résidentiel en Allemagne est payée par prélèvement automatique. L'existence d'un fichier national des incidents de paiements consultable par les bailleurs et les établissements financiers permet également une meilleure maîtrise du risque de défaut de paiement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

II. Risques liés au changement climatique

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Conséquences financières du changement climatique : risque de "transition" (coût d'adaptation aux contraintes environnementales existantes et futures) et risque "actif"	Changement climatique	Élevé	→

Description

- Depuis 2020, Covivio mandate MSCI pour la réalisation d'une étude MSCI Real Estate Climate Value-at-Risk® sur son portefeuille Bureaux en Europe. En 2022 cette analyse a été étendue aux actifs Hôtels et Logements. Le détail de ce risque ainsi que les résultats de l'analyse sont présentés au paragraphe 3.2.1 du présent Document.
- Dans un contexte de changement climatique, ce risque se décompose en deux sous-catégories de risques susceptibles d'avoir des conséquences financières sur le patrimoine ou sur les revenus du Groupe : les risques physiques et les risques de transition. À noter toutefois que le modèle ne cote, financièrement, que les risques dits « extrêmes » et ne prend pas en compte les possibles impacts qui résulteraient des risques « chroniques » : baisse de fréquentation résultant d'un remodelage des usages hôteliers et/ou de leur saisonnalité notamment.

Risques physiques

- Les risques physiques consistent en l'impact financier potentiel direct du changement climatique sur le patrimoine de Covivio. Le modèle proposé par MSCI permet de sélectionner des scénarios plus ou moins pessimistes et d'analyser 11 risques physiques suite à la mise à jour du modèle en 2024 : inondations côtières, fluviales et pluviales, cyclones tropicaux, feux de forêt, froid et chaleur extrême, précipitations et chutes de neige extrêmes, rafales et stress hydrique.
- Les impacts financiers peuvent ainsi être multiples tant en termes de valeur d'actifs que de résultat : pertes d'actifs, coûts de réparation ou de remplacement, retards de construction, coûts de redimensionnement des installations chaud/froid, augmentation des coûts opérationnels, baisse des taux d'occupation, baisse de loyers...
- En retenant le scénario 5 °C – RCP 8.5 (selon lequel il n'y aurait pas de réduction des émissions carbone atteinte au niveau mondial), les risques physiques représenteraient 0,39% de la valeur des actifs analysés d'ici à 2100. Ce risque est réduit à 0,22% en retenant un scénario *business as usual* (REMIND 3°C). Les principaux risques identifiés pour Covivio sont les inondations fluviales, pluviales, côtières et la chaleur extrême.

Risques de transition

- L'enjeu à l'échelle du portefeuille détenu par Covivio se situe davantage au niveau des risques de transition inhérents à la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Les impacts de ces risques peuvent être modélisés selon différents scénarios d'alignement avec une trajectoire carbone, prenant en compte les évolutions attendues en termes de démographie, de mix énergétique et de coût du carbone. Pour son portefeuille, Covivio a sélectionné un alignement avec une trajectoire 1.5 °C :
  - selon le modèle REMIND Net Zero, le risque de transition représente 4,81% de la valeur des actifs du portefeuille, en raison des efforts à réaliser pour s'aligner sur une trajectoire 1,5 °C et de l'hypothèse d'augmentation du prix du carbone dans le temps. Ce niveau est inférieur au niveau du benchmark MSCI Europe Annual (à 4,91%).
  - selon le modèle CRREM 1.5°C, le risque de transition représente 2,30% de la valeur des actifs du portefeuille (diminution de 94% de l'intensité carbone du portefeuille d'ici à 2050).

Synthèse des potentiels impacts

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

Évolutions par rapport à N-1

- Risque stable : le profil du Groupe (allocation géographique notamment) n'a pas modifié de manière significative son exposition aux risques climatiques par rapport à 2024.

Dispositif de maîtrise

- Afin de mettre en conformité son patrimoine avec ses objectifs bas-carbone et maîtriser son risque de transition, Covivio prévoit d'investir 261 M€ de travaux d'investissement sur son portefeuille en exploitation (CAPEX "verts") d'ici à fin 2030. L'impact de ces travaux n'est pas pris en compte dans les résultats des analyses ci-contre, mais permettront d'assurer la baisse de l'intensité carbone moyenne du portefeuille de Covivio et ainsi de réduire ce niveau de valeur à risque.
- La stratégie développement durable de Covivio, et notamment ses enjeux les plus significatifs et plan d'actions déployés en lien avec le climat, sont retracés dans le chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel ainsi que dans le Rapport Nature du Groupe.
- Les risques chroniques, non financièrement cotés par MSCI, font l'objet d'un suivi particulier par la Direction des Risques et la Direction du Développement Durable.
- Tout projet d'acquisition de Covivio fait l'objet d'une analyse de risques, incluant le risque lié au changement climatique, lequel constitue un critère déterminant de la décision d'investissement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

III. Risques financiers

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable des taux d'emprunt : augmentation des frais financiers sur la quote-part de dette non couverte, entrave à la capacité de refinancer les dettes existantes ainsi que le développement immobilier	Taux	Élevé	↗

Description

- En décembre 2025, la BCE a décidé de laisser inchangés ses trois taux d'intérêt directeurs, confirmant une nouvelle fois que l'inflation devrait se stabiliser au niveau de l'objectif de 2 % à moyen terme. Selon les nouvelles projections des services de l'Eurosystème, l'inflation totale devrait s'établir en moyenne à 1,9 % en 2026, 1,8 % en 2027 et 2,0 % en 2028.
- Si ces perspectives apparaissent favorables, les incertitudes géopolitiques croissantes pourraient conduire à une plus grande sélectivité de la part des marchés de capitaux et une augmentation conséquente des coûts de l'endettement.
- Les besoins en financements et en refinancements de ses dettes arrivant à échéance, rendent les résultats de Covivio sensibles aux augmentations des taux d'intérêt tant passées que futures.
- Avec une dette bancaire Part du Groupe s'élevant à 8,1 Md€ à fin 2025, Covivio est toujours exposé au risque d'augmentation de ses frais financiers pour les années à venir. En 2025, le coût de l'endettement financier s'établit à 91 M€ en part du Groupe contre 98 M€ en 2024, soit une diminution de 9 M€.
- Les sensibilités à une hausse de taux d'intérêt sont décrites au paragraphe 4.2.2. du présent Document.

Synthèse des potentiels impacts

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

Évolutions par rapport à N-1

- Risque en hausse modérée compte tenu du climat géopolitique incertain susceptible de dégrader l'environnement financier.

Dispositif de maîtrise

- Covivio a recours à des instruments de couverture pour maîtriser son risque de taux.
- Le taux moyen de la dette de Covivio s'établit à 1,70% à fin 2025 (contre 1,71% à fin 2024).
- La maturité moyenne de la dette est de 4,8 années au 31 décembre 2025, stable par rapport à fin 2024.
- Les sociétés du groupe utilisent des instruments dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt auquel elles sont exposées, principalement des caps et des swaps. Elles ne réalisent pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux.
- À fin 2025, la dette de Covivio est couverte à 87% (taux de couverture active) avec une maturité moyenne des instruments de couverture de 5,5 ans.
- Les risques financiers ainsi que les dispositifs de maîtrise sont plus amplement décrits au paragraphe 4.2.2 du présent Document.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Risque de liquidité et risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ou de revenus	**Covenants et liquidités**	**Élevé**	↘

Description	Dispositif de maîtrise

Liquidité

- Le montant total des emprunts de Covivio (dette tirée au Bilan) s'élève à fin 2025 à 8,1 Mds€ (Part du Groupe) contre 7,5 Md€ à fin 2024. La dette exigible en 2026 s'établit à 0,8 Md€ et à 4,6 Mds€ entre 2027 et 2030 (inclus).
- Covivio dispose de 2,1 Mds€ de liquidités disponibles lui permettant de couvrir les maturités de ses dettes d'ici à fin 2028.
- Le Groupe est donc exposé au risque d'insuffisance de liquidités pour assurer le service de la dette ou pour refinancer des dettes arrivées à échéance à horizon 2028.
- Une telle insuffisance pourrait théoriquement entraîner un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté *via* la prise de possession par l'établissement prêteur des actifs concernés.
- L'échéancier des dettes de Covivio est présenté au paragraphe 4.2.2.1 du présent Document.

Covenants

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

Synthèse des potentiels impacts

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

Evolutions par rapport à N-1

- Risque en baisse modérée compte tenu tant de l'échéancier de la dette de Covivio que de ses ratios de LTV et d'ICR, stable (LTV) ou en amélioration (ICR) par rapport à 2024 (dans un contexte de possible hausse des taux néanmoins).

- La politique de désendettement menée par Covivio depuis plusieurs années lui permet de mieux maîtriser ce risque. Ainsi, le ratio de dette nette survaleur des actifs droits inclus reste bien maîtrisé à 38,9% à fin 2025, stable par rapport à 2024.
- Le suivi de plans pluriannuels de gestion de trésorerie, et à court terme, le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées permettent également de limiter les risques de défaut de liquidités.
- Des prévisions de liquidité à dix-huit mois sont analysées mensuellement par la Direction Financière et présentées à la Direction Générale.
- La notation Investment Grade BBB+, perspective stable, de Covivio par Standard & Poors ainsi que sa capacité à sécuriser des financements et refinancements sur le marché (1,5 Md€ Part du Groupe en 2025 pour une maturité moyenne de 8 ans) viennent attester de la bonne maîtrise de ce risque par le Groupe.

- Les dispositifs de maîtrise du risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) sont essentiellement liés à la maîtrise des autres risques suivants :
  - « Évolution défavorable du marché immobilier »
  - « Évolution défavorable des taux d'emprunt ».
- À fin 2025, le covenant de LTV (*Loan to Value*) le plus restrictif de Covivio s'élève à 60% pour un ratio effectif de 42,4% (LTV bancaire). Ainsi la société pourrait subir une baisse de valeur de ses actifs de 29% avant d'atteindre son covenant de LTV.
- À fin 2025, le covenant d'ICR (*Interest Coverage Ratio)* le plus restrictif de Covivio s'établit à 2x pour un ratio effectif de 7x (contre 6x à fin 2024).
- Le ratio de dette nette / EBITDA continue à s'améliorer à 10.7x contre 11,4x à fin 2024.
- Les risques financiers ainsi que les dispositifs de maîtrise sont plus amplement décrits au paragraphe 4.2.2 du présent Document.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Défaillance des systèmes d'information, conséquences de cyberattaques, vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel	Cybercriminalité / données	Élevé	→

Description

Attaques cyber

- Le montant des flux que Covivio peut être amené à décaisser l'expose aux risques de cyberattaques et de tentatives de fraude par ingénierie astucieuse à des fins d'extorsions de fonds, de vols, d'altérations ou suppressions de données; elles peuvent également entraîner une interruption d'activité.
- Au cours des quatre dernières années Covivio a enregistré une augmentation des tentatives de fraudes par ingénierie astucieuse et opérations de *phishing*. En fonction de leur étendue, les interruptions, violations ou défaillances des systèmes d'information sont susceptibles d'entraîner, outre des dommages matériels informatiques importants, un risque d'image et des conséquences financières élevées : dépenses engagées pour rétablir les systèmes et reconstituer les données, frais d'expertise et d'avocats, le cas échéant amendes liées au non-respect de la réglementation sur la protection des données à caractère personnel.
- Début 2022, Covivio a fait l'objet d'une attaque informatique de type *ransomware via* l'encryption des données localisées sur certains de ses serveurs. Ces derniers, qui n'hébergeaient qu'une partie limitée des données et applications de Covivio, ont pu être redémarrés sans dommage significatif ni impact sur l'activité de la Société.
- En 2025, malgré des tentatives d'hameçonnage très fréquentes et des atteintes à des sites web édités par Covivio, les systèmes d'information du Groupe n'ont pas été affectés.

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

- Compte tenu de son activité résidentielle en Allemagne (près de 41 000 logements) et de prestataire de services de *coworking,* la société est particulièrement concernée en matière de gestion de données à caractère personnel.
- À noter également que le Groupe a renforcé son exposition sur l'hôtellerie opérée en murs & fonds courant 2024, suite à l'opération réalisée avec Essendi. Covivio a ainsi augmenté de manière significative tant le volume de données personnelles gérées (clients, salariés des hôtels) que d'interfaces avec des opérateurs tiers tels que prestataires de PMS (*Property Mangaement System*), OTA (*Online Travel Agencies*), franchiseurs…
- Par ailleurs la digitalisation croissante de ses activités destinée à déployer une offre de services attractive sur ses immeubles, implique pour Covivio un recours à de multiples sous-traitants de données.
- Ainsi, outre les dommages financiers, opérationnels et/ou d'image qui pourraient résulter d'un vol ou d'une altération de ses données (traitées dans ses propres systèmes ou dans ceux de ses sous-traitants), Covivio pourrait être passible d'amendes émanant des autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données, lesquelles, conformément au règlement européen n° 2016/679, dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), pourraient atteindre 4% de son chiffre d'affaires mondial.
- Plus généralement, Covivio pourrait être passible de sanctions pour non-respect des autres principes du règlement : finalité, proportionnalité et pertinence, durée de conservation limitée, sécurité et confidentialité, respect des droits des personnes, en ce compris l'information de celles-ci quant aux modalités de traitement de leurs données.

Synthèse des potentiels impacts

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

Evolutions par rapport à N-1

- Risque stable : la vulnérabilité de la société par rapport aux risques cyber n'a pas évolué par rapport à l'année précédente, Covivio adaptant régulièrement son dispositif de maîtrise du risque à l'évolution des techniques de cyber attaques.

Dispositif de maîtrise

- Les mesures mises en place afin de réduire ce risque sont plus amplement décrites dans le paragraphe 2.2.2.1.2 du présent Document :
  - existence d'un plan de secours
  - mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité
  - réalisation de tests d'intrusion
  - formations et sensibilisations aux risques cyber
  - réalisation d'une cartographie des risques cyber
  - souscription d'une assurance cyber
  - mise en place d'une PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Information) et d'un RSSI (Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information).
- Plus généralement, Covivio a initié un projet de sécurisation de ses données et systèmes *via* l'hébergement de ses applications stratégiques dans un réseau de serveurs *Cloud* en faisant appel à un fournisseur de renom bénéficiant des meilleurs standards de sécurité.
- Covivio a déployé une organisation dédiée à la protection des données à caractère personnel à l'échelle européenne détaillée au paragraphe 3.3.4.4.1 du présent document. Celle-ci est animée par des *Data Protection Officers* pays et un *Data Protection Officer* Groupe, garants de la conformité des traitements de données à la réglementation.
- Enfin, des audits de sécurité et de respect de la réglementation sont régulièrement mis en œuvre par la Direction de l'Audit Interne.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

V. Risques liés au développement de Covivio

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Risques liés aux opérations de construction, de promotion ou de développement immobiliers : retards de livraison, non-respect des prévisions budgétaires (coûts de construction, vacance sur opérations en blanc), risques liés à la sécurité sur les chantiers	Construction	Élevé	→

Description

- Le total du pipeline de développement engagé de Covivio en Part du Groupe s'établit à 1,5 Md€ (dont 1,2 Md€ de Bureaux) stable par rapport à 2024. Il correspond à 8 projets de bureaux en France, en Allemagne et en Italie ainsi qu'à 9 projets hôteliers (transformation ou régénération).
- En parallèle, le Groupe mène une politique active de valorisation de son patrimoine par la mise en place de travaux de rénovation, notamment en vue de l'amélioration de la performance énergétique de ses immeubles.
- Covivio est de ce fait exposé aux risques liés aux développements (et dans une moindre mesure à la modernisation) de ses actifs immobiliers, notamment :
  - coût de construction d'une opération supérieur à l'évaluation préalable du projet
  - durée de construction plus longue que celle estimée (difficultés techniques ou retard d'exécution lié à un défaut d'obtention d'autorisations administratives, retards de chantiers résultant d'une pénurie de matériaux…) pouvant entraîner un retard dans la perception des loyers et, dans certains cas, le paiement de pénalités auprès du futur acquéreur dans le cadre des opérations de promotion ou du futur locataire (voire la caducité du bail si le retard va au-delà d'une période prédéterminée)
  - risque lié à la commercialisation locative des actifs en cas de retournement de marché avant la livraison du projet
  - risque Santé/Sécurité important sur l'ensemble des chantiers.

Augmentation des coûts et pénurie de matériaux de construction

- Les arrêts de production des fournisseurs de matériaux de construction pendant la pandémie, associés à une demande très soutenue impulsée par une reprise économique plus forte que prévu notamment aux États-Unis et en Asie, ont contribué au décalage entre la reprise de la demande et la capacité de l'offre.
- La tendance constatée depuis 2021 (augmentations de prix et de délais, voire annulations de commandes de la part des fournisseurs aggravées par la guerre en Ukraine) s'est toutefois nettement améliorée. En 2025, l'ICC a même connu une baisse significative de -4,1% entre le T3 2024 et le T3 2025 contre +1,8% un an auparavant sur la même période.
- Plus structurellement et à plus long terme, une mauvaise gestion des ressources (notamment naturelles) nécessaires à la construction serait susceptible d'engendrer une pénurie et par conséquent une hausse significative et continue des coûts des développements immobiliers.

Dispositif de maîtrise

- Les développements font l'objet, en fonction de seuils définis par la gouvernance, d'une présentation et validation au Comité Exécutif après revue par le *Risk Manager*. Ils sont ensuite soumis au Comité Stratégique et des Investissements avant leur approbation par le Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail.
- Sur les 1,2 Md€ de pipeline bureaux, 34% sont pré-loués. Les coûts en sont sécurisés à hauteur de 73%.
- Une procédure précise l'ensemble des études à effectuer préalablement au lancement de toute opération, incluant un processus de sélection des prestataires, le suivi de la période de construction jusqu'à la livraison de l'actif et le lancement de la commercialisation pour les opérations lancées « en blanc » (sans pré-location).
- En 2024, un Comité d'Engagement Immobilier (instance interne) a également été créé. Celui-ci a pour fonction, notamment, de valider en amont l'ensemble des études préalables à la réalisation de tout projet de développement.
- Le renforcement ces dernières années de l'équipe dédiée au développement, qui dispose d'experts dans leur secteur d'activité, permet une meilleure maîtrise des projets y compris sur le volet sécurité des chantiers pour lesquels Covivio recours systématiquement à des prestataires spécialisés.
- Enfin, des engagements en matière de prix et de respect des délais de livraison sont pris avec les entreprises de construction, incluant des pénalités de retard.

Synthèse des potentiels impacts

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

Tendance par rapport à N-1

Risque stable par rapport à 2024 compte tenu du volume du pipeline de développement en Part du Groupe demeuré inchangé.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable de la réglementation fiscale	Réglementation fiscale	Élevé	↘

Description

- Covivio bénéficie, pour certaines de ses activités, du régime des sociétés Immobilières, SIIC. En contrepartie de son régime d'exonération, la société est tenue de distribuer la majeure partie de ses bénéfices, ses actionnaires étant par la suite imposés.
- En Espagne, au Royaume-Uni et au Portugal, les investissements de Covivio Hotels, filiale de Covivio détenue à 52,5% bénéficient également de régimes fiscaux spécifiques pour les activités immobilières (régimes « SOCIMI », « UK REIT » et « REIC/SIGI »).
- Une SIIC doit être une société cotée et ne pas être détenue à 60% ou plus par un actionnaire majoritaire, seul ou agissant de concert. Les activités de foncière (activités SIIC) doivent être prépondérantes.
- En cas de remise en cause du Régime SIIC, Covivio serait assujetti à l'impôt sur les sociétés sur la partie de ses revenus jusqu'alors exonérés.
- Issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, la réforme de la fiscalité au niveau international "PILIER 2" vise à garantir une imposition minimale effective de 15% des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€. Applicable depuis 2024, le texte de la réforme prévoit une exclusion spécifique pour les « REITs entités mères ultimes » et leurs filiales sous certaines conditions de détention.
- La Loi de Finances 2026 est venue éclaircir certaines incertitudes quant à l'exonération effective des SIIC, avec un exposé ouvert sur la préservation du régime dans le contexte de taxation minimale prévue par PILIER 2.
- Sur cette base, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC, SOCIMI, UK REIT et REIC/SIGI. Les résultats des périmètres non SIIC n'ont pas généré d'impôt PILIER 2.
- Plus généralement, toute modification des règles fiscales applicables au secteur de l'immobilier ou de l'hôtellerie (taxes foncières, taxes de séjour…) ou tout non-respect des obligations en découlant, pourraient avoir un impact défavorable sur les résultats financiers de Covivio.

Dispositif de maîtrise

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

Synthèse des potentiels impacts

- Sanctions fiscales.
- Augmentation de l'impôt.

Tendance par rapport à N-1

- Risque en baisse modérée par rapport à 2024 compte tenu de la clarification opérée par la Loi de Finance 2026 quant au maintien du statut SIIC dans le contexte de taxation minimale prévue par PILIER 2.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable de la réglementation immobilière	Réglementation immobilière	Modéré	→

Description

- Les évolutions légales et réglementaires en matière de baux commerciaux ou d'habitation, notamment en matière de durée, d'indexation ou de charges locatives récupérables sont susceptibles d'avoir des conséquences financières négatives pour Covivio.
- À titre d'exemple, afin de limiter la forte hausse des loyers intervenue ces dernières années, la ville de Berlin a voté en février 2020 une loi – aujourd'hui invalidée par la Cour Constitutionnelle allemande – qui prévoyait un gel et un plafonnement des loyers dans la ville pendant 5 ans. L'impact de cette réglementation sur les revenus de locatifs de Covivio pour l'année 2020 avait été estimé à environ -1%.
- Les politiques d'urbanisme en faveur du Logement pourraient également, dans l'hypothèse d'une reconversion obligatoire des actifs de bureaux en actifs résidentiels, affecter la valeur du patrimoine immobilier tertiaire de Covivio.
- Enfin, les nouvelles contraintes liées au bâti sont également susceptibles d'entraîner une augmentation significative des coûts de construction et de rénovation des immeubles qui affecterait significativement la rentabilité du patrimoine de Covivio dans les zones les moins tendues.
- Les autres risques spécifiques liés aux enjeux environnementaux sont détaillés aux paragraphes 3.1.2.2.5 et suivants du présent Document.

Synthèse des potentiels impacts

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

Tendance par rapport à N-1

- Risque stable : ni le profil de la société, ni le contexte réglementaire dans lequel elle évolue n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques liés à la réglementation immobilière.

Dispositif de maîtrise

- Covivio bénéficie d'équipes juridiques intégrées suivant de près l'évolution des réglementations immobilières.
- La Direction du Développement Durable de Covivio est en charge du suivi de l'évolution des réglementations environnementales. Elle pilote et relaie l'information permettant la mise en œuvre par les équipes immobilières de Covivio d'objectifs et de plans d'actions associés pour anticiper les réglementations à venir.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent & risques juridiques et d'image liés	Fraude, corruption, blanchiment	Modéré	→

Description

- Les activités de Covivio et notamment les activités de vente, d'acquisition, de location et de développement impliquent des mouvements de capitaux importants ainsi que des contacts réguliers entre les collaborateurs de Covivio et des prestataires, intermédiaires et/ou des agents publics locaux.
- Le renforcement du Groupe sur l'hôtellerie opéré en murs & fonds courant 2024 est également susceptible d'augmenter l'occurrence de ces risques. Cette progression avait néanmoins déjà intégrée dans la cartographie des risques de l'année précédente.

Fraude

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

Corruption et trafic d'influence

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

Blanchiment d'argent

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

Image

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

Synthèse des potentiels impacts

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

Tendance par rapport à N-1

- Risque stable : ni le profil de la société, ni le contexte réglementaire dans lequel elle évolue n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques de fraude, de corruption ou de blanchiment d'argent.

Dispositif de maîtrise

- Covivio dispose d'un dispositif de Contrôle Interne structuré dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 2.2.
- Les mesures de préventions des risques spécifiques de fraude, de corruption et de blanchiment d'argent sont détaillées en section 3.4 du présent document. Ce dispositif est animé à l'échelle européenne par le *Compliance Officer* groupe.
- Les formations obligatoires dispensées régulièrement à l'ensemble des collaborateurs à l'échelle européenne ainsi que l'ensemble des outils mis à leur disposition (Charte Éthique, système d'alerte, procédures…) contribuent pleinement à une maîtrise croissante de ces risques.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Conformité à la réglementation sanitaire et sécuritaire (hôtellerie essentiellement)	Réglementation sanitaire/ sécuritaire	Modéré	→

Description

- Par son activité, Covivio est exposé à des risques sanitaires (amiante, légionelle) et environnementaux (notamment pollution des sols et sous-sols). Ces risques peuvent engendrer des coûts élevés de mise en conformité et des délais supplémentaires importants liés à la recherche, à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets de développement ou de rénovation d'immeubles, et entraîner la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale de la société.
- Par ailleurs, compte tenu de son importante activité de construction (cf. *supra*), Covivio est exposé aux risques liés à la sécurité sur ses chantiers.
- De même, sur son périmètre hôtelier, la qualité d'exploitant de Covivio Hotels, fait peser sur la société différentes obligations et responsabilités liées à la santé et à la sécurité de ses client.
- Le renforcement du Groupe sur l'hôtellerie opérée en murs & fonds courant 2024 est également susceptible d'augmenter l'occurrence de ces risques, à tout le moins durant la phase d'intégration des processus et personnels des OpCos nouvellement gérées. La cartographie des risques de 2024 tenait déjà compte de l'augmentation de l'exposition du Groupe à cette activité.

Synthèse des potentiels impacts

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

Tendance par rapport à N-1

- Risque stable : ni le profil de la société, ni le contexte réglementaire dans lequel elle évolue n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques liés à la conformité sanitaire et sécuritaire.

Dispositif de maîtrise

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

VII. Risques RH

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Risques organisationnels liés à la non-rétention des collaborateurs les plus recherchés sur le marché du travail	**Rétention et développement des talents**	**Modéré**	→

Description

- L'année 2022 avait été caractérisée par une reprise de l'activité post crise sanitaire ainsi que par une recrudescence des embauches à l'échelle européenne. Le marché du travail a depuis poursuivi sa normalisation. En octobre 2025, le taux de chômage corrigé des variations saisonnières en Union Européenne s'établissait à 6,0 % en octobre 2025, en légère hausse par rapport aux 5,8 % enregistrés en octobre 2024. Ces moyennes masquent toutefois des disparités persistantes entre États membres et secteurs d'activité.
- Les activités déployées au sein du groupe, tant dans les domaines opérationnels que dans les fonctions dites « supports » nécessitent un haut degré de qualification des collaborateurs et/ou concernent des secteurs d'activités particulièrement dynamiques.
- Sur le marché de l'emploi, Covivio se trouve donc en concurrence avec de nombreux autres opérateurs immobiliers (promoteurs, développeurs, entreprises de construction, commercialisateurs…) mais aussi à connotation plus financière (*asset managers*, fonds d'investissement…).
- Outre les difficultés organisationnelles temporaires susceptibles de découler d'un nombre de départs trop important (pertes de savoir-faire, réaffectation de la charge de travail et risques psychosociaux associés…), Covivio pourrait, si une telle tension devait se maintenir à plus long terme, se voir dans la difficulté de mettre en œuvre sa stratégie de façon optimale faute de personnel qualifié et/ou être confrontée à une augmentation significative de sa masse salariale.
- Néanmoins, si certains secteurs souffrent de pénuries structurelles, d'autres, notamment en raison du ralentissement de l'activité de construction, connaissent un fléchissement significatif des tensions sur le marché de l'emploi. Covivio, se trouve ainsi faiblement affectée par ce risque sur ses fonctions immobilières, mais demeure exposée quant à ses fonctions *corporate*. Une reprise de l'activité à moyen terme pourrait toutefois renverser cette tendance.
- Enfin, sur son patrimoine hôtelier en « murs & fonds » détenu par sa filiale Covivio Hotels, le Groupe se retrouve également confronté à la pénurie de main d'œuvre croissante constatée depuis quelques années sur le secteur hôtellerie et restauration : si une telle tension devait se maintenir à plus long terme, Covivio pourrait se voir dans la difficulté de mettre en œuvre sa stratégie de façon optimale faute de personnel qualifié et /ou être confrontée à une augmentation significative de sa masse salariale.

Synthèse des potentiels impacts

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

Tendance par rapport à N-1

- Risque stable : ni le profil du Groupe, ni le contexte du marché de l'emploi n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques liés à la non-rétention des talents par rapport à 2024.

Dispositif de maîtrise

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.1.3 Risques financiers liés aux effets du changement climatique

La stratégie développement durable de Covivio, et notamment ses enjeux les plus significatifs en lien avec le climat, sont retracés dans le précédent paragraphe 2.1.2 ainsi que dans le chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

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

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

2.2.1 Objectifs, périmètre et référentiel

2.2.1.1 Objectifs et limites

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

Il vise plus particulièrement à s'assurer que :

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

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

2.2.1.2 Périmètre sous revue

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

2.2.1.3 Référentiel

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

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

2.2.2 Composantes du dispositif

2.2.2.1 Une organisation structurée

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

2.2.2.1.1 Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

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

2.2.2.1.2 Sécurisation des systèmes d'information

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

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

2.2.2.1.3 Des procédures actualisées, validées et diffusées

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

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

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

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

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

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

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

2.2.2.1.4 Formation des collaborateurs

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

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

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

En 2025, ces formations ont porté plus particulièrement sur la lutte contre la fraude, la cybercriminalité, la corruption et la protection des données personnelles ainsi que sur les bonnes pratiques en matière d'utilisation des outils d'Intelligence Artificielle. L'ensemble des collaborateurs de Covivio a été formé.

2.2.2.1.5 Un dispositif éthique et de conformité établi

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

Covivio bénéficie ainsi d'une Charte Éthique - tenant Lieu de Code de Conduite au sens de la Loi Sapin 2- régulièrement mise à jour. La Charte fait l'objet d'adaptations régulières (dont la dernière en 2025) afin de tenir compte des changements dans l'organisation du Groupe ainsi que des évolutions du cadre juridique dans lequel il évolue.

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

2.2.2.1.6 Publication au titre de l'article L22-10-35 du Code de Commerce

Covivio étant une société cotée, le Groupe est tenu de publier des informations en application de l'article L22-10-35 du Code de Commerce :

- Les dispositions de la loi du 23 octobre 2018 portant sur la lutte contre l'évasion fiscale sont prises en compte dans la revue des risques de Covivio. Le chapitre 4, section 4.2.6.9. décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 4, section 4.2.3.3 du présent document.
- En lien avec la loi n° 2023703 du 1er août 2023 visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, le Groupe prévoit une autorisation d'absence pour les salariés réservistes dans le cas où un salarié se déclarerait auprès de la Direction des Ressources Humaines. À date, cela n'a pas d'impact sur la performance financière du Groupe compte tenu de l'absence d'effectif déclaré auprès de Covivio.
- L'article 17-II de la loi n° 2025-1249 du 22 décembre 2025 a introduit l'obligation de déclarer les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale. Covivio n'a pas pris de dispositions particulières en la matière mais rappelle dans sa charte éthique que le Groupe « respecte les engagements des collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer à la vie publique. Tout collaborateur concerné doit cependant s'abstenir d'engager moralement ou financièrement Covivio ou l'une de ses entités dans ses activités publiques non professionnelles. »

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (3.1.2.3), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018 (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise.

2.2.2.2 Une organisation structurée

2.2.2.2.1 Cartographie des risques

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

2.2.2.2.2 Base incidents

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

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

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

2.2.2.3 Des activités de contrôle proportionnées aux risques

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

2.2.2.3.1 Contrôle des risques sur investissements, cessions et financements

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

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

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

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

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

2.2.2.3.2 Contrôle des activités du Groupe

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

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

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

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

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

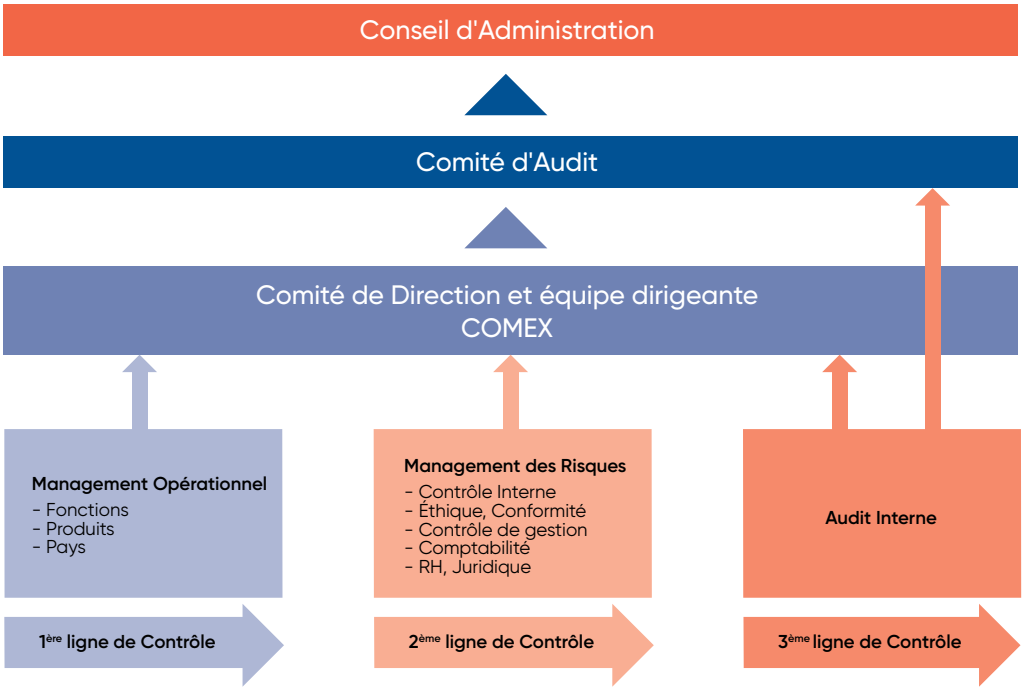
2.2.2.3.3 Un organisme de vigilance en Italie

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.2.2.4 Niveaux de contrôle et intervenants

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



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.2.3 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

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

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

2.2.3.1 Périmètre

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

2.2.3.2 Acteurs et gouvernance

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

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

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

2.2.3.3 Production des informations comptables et financières

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

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

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

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

2.2.3.4 Production des comptes consolidés

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

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

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

2.2.3.5 Contrôle de la communication des informations financières et comptables

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

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.2.4 Dispositif assurantiel

2.2.4.1 Politique générale

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

Covivio bénéficie par ailleurs d'un programme d'assurance contre les risques cyber adapté à la digitalisation de l'activité du Groupe et aux impacts possibles dus au traitement des données personnelles complétant ainsi son dispositif assurantiel contre les risques de fraude et de malveillance informatiques.

Dans le cadre de l'élaboration et de l'amélioration continue de ses programmes d'assurances, Covivio s'appuie sur ses partenaires courtiers et assureurs de premier plan dont notamment les Compagnies Chubb European Group, Generali Global Corporate & Commercial, AXA/XL, Groupama, AIG Europe, Allianz, Zurich, Liberty Mutual, et Ace Europe.

2.2.4.2 Description des niveaux de couverture

2.2.4.2.1 Assurances du patrimoine immobilier

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

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

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

2.2.4.2.2 Assurance de responsabilité civile

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

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

2.2.4.2.3 Assurances des autres risques

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

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

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

Les actifs professionnels de Covivio qui comprennent les murs des bureaux que la société exploite, ainsi que leur contenu (mobilier, aménagement) et matériel informatique, sont assurés par des polices spécifiques offrant à Covivio des garanties étendues à divers événements qui font régulièrement l'objet d'appels d'offres sur le marché de l'assurance. Les véhicules de société sont quant à eux couverts en tous risques par une police « flotte-auto » dont les caractéristiques d'assurances sont revues annuellement et les véhicules personnels dont les collaborateurs font usage ponctuellement dans l'exercice de leurs missions sont couverts par les garanties d'une police « auto-mission ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.3 Évolutions et perspectives 2026

Dans le prolongement des actions déployées en 2025, la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes s'assurera de la réalisation complète et approfondie du plan d'audit de l'année. Elle s'attachera à dynamiser les démarches de gestion, d'identification, d'appréhension et de couverture des risques. La maîtrise des risques cyber, le respect de la réglementation relative à la protection des données personnelles et l'utilisation des outils d'Intelligence Artificielle dans le cadre de la transformation digitale de la société et de son exposition croissante au secteur « murs et fonds », constitueront également des enjeux importants pour l'année 2026.

Événements post-clôture :

Les évolutions récentes de la situation au Moyen-Orient en mars 2026 ont contribué à accroître l'incertitude géopolitique et économique mondiale. Compte tenu de cette incertitude, il ne peut être exclu que la cartographie des risques du Groupe, et/ou leur appréciation, évolue défavorablement. Les répercussions économiques, financières, sociales ou environnementales – incertaines par nature et susceptibles d'évoluer rapidement – ainsi que la possibilité d'une extension du conflit, pourraient entraîner des effets négatifs potentiellement significatifs sur les activités du Groupe, ses prévisions budgétaires et de performance, ainsi que sur sa trajectoire stratégique.

À ce stade, aucun impact significatif n'a été constaté sur l'activité de Covivio. Néanmoins, ce contexte est susceptible d'aggraver plusieurs catégories de risques identifiés dans la cartographie ci-après :

- Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio :

L'activité hôtelière de Covivio (menée via sa filiale Covivio Hotels détenue à 52,5%) est particulièrement sensible au contexte international. Ce portefeuille est exposé à l'évolution de la fréquentation touristique, tant directement (hôtels détenus en murs et fonds) qu'indirectement (hôtels sous bail). Une limitation des déplacements internationaux pourrait affecter les taux d'occupation et, par conséquent, les revenus générés par le portefeuille. De même, dans un environnement économique plus volatil, la solidité financière de certains locataires et opérateurs hôteliers pourrait également être fragilisée, en particulier pour les acteurs internationaux dont la performance dépend fortement des flux touristiques.

À très court terme, le principal risque identifié concerne la hausse des prix de l'énergie. Si elle devait se prolonger, elle entraînerait une augmentation des charges de Covivio ainsi qu'une diminution de l'EBITDA des hôtels détenus en murs et fonds.

- Risques financiers :

S'agissant des taux d'intérêt, le contexte international tendu entretient une volatilité accrue des marchés financiers, accentuant un risque de hausse déjà préexistant. Depuis le début du conflit, les taux longs ont ainsi enrégistré une augmentation de plus de 30bps. Cette hausse affectant également les taux courts, pourrait se poursuivre à plus ou moins long terme.

Plus globalement, une remontée des taux et/ou une contraction des revenus pourraient entraîner une baisse de la valeur d'expertise des actifs détenus par Covivio.

- Risques liés au développement de Covivio :

Si le conflit devait se prolonger, notamment les perturbations affectant le détroit d'Ormuz, pourraient entraver durablement l'acheminement non seulement des hydrocarbures, mais également d'autres marchandises telle que des matières premières et des matériaux. Une telle situation pourrait exercer une pression haussière sur les coûts d'approvisionnement et générer des tensions sur la disponibilité de certaines ressources. Compte tenu du piepline de travaux et développement de Covivio, ce contexte pourrait se traduire par des augmentations de coûts, ainsi que des retards sur les chantiers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Urban Garden Issy-les-Moulineaux
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3

Rapport de durabilité

répondant à l'obligation de publication des informations en matière de durabilité au sens de l'article L.232-6-3 du Code de Commerce.

3.1 Introduction 104
3.1.1 L'éditorial du Directeur Général 105
3.1.2 Informations générales (ESRS 2) 106
3.1.3 Lutte contre l'obsolescence des actifs (Enjeux sectoriel) 130

3.2 Informations environnementales 139
3.2.1 Changement climatique (ESRS E1) 139
3.2.2 Pollution (ESRS E2) 170
3.2.3 Ressources aq uatiques et marines (ESRS E3) 176
3.2.4 Biodiversité (ESRS E4) 185
3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5) 196
3.2.6 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable 209

3.3 Informations sociales 217
3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1) 221
3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2) 243
3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3) 253
3.3.4 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4) 262

3.4 Informations liées à la conduite des affaires 271
3.4.1 Gouvernance et dispositif de vigilance (GOV-1) 271
3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés à la conduite des affaires (G1-SBM 3) 272
3.4.3 Politiques liées à la conduite des affaires (G1-1) 273
3.4.4 Plan d'action et outils de mise en œuvre liés à la conduite des affaires (G1-2; G1-3; G1-4) 274
3.4.5 Indicateurs liés à la conduite des affaires (G1-4) 278
3.4.6 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2) 279
3.4.7 Relations avec la sphère publique (G1-5) 279
3.4.8 Exigence de données complémentaires CSRD (G1-1) 280

3.5 Performance RSE 281
3.5.1 Tableaux de concordance 281
3.5.2 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne 288

3.6 Vérification des informations extra-financières 290
3.6.1 Certification des informations en matière de durabilité 290

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1 Introduction

Le Développement Durable chez Covivio en quelques dates clés

ANNÉE	RÉGLEMENTATION	STRATÉGIE	FAITS MARQUANTS
2008-2010	Lois Grenelle I/II	Lancement de la politique RSE Cartographie environnementale et énergétique du parc	Livraison de DS Campus, 1er immeuble certifié HQE de Covivio Lancement du programme Passerelle 1ères annexes vertes et 1ères ACV Signature de la Charte de la Diversité
2011-2013	Décret annexe verte Décret Transparence RSE	Lancement et déploiement de la politique Achats Responsables	Signature du Global Compact 1ère ACV sur une rénovation et sur un hôtel
2014	Directive européenne sur la transparence RSE	Rédaction de 2 cahiers des charges sur la biodiversité	EPRA d'or pour le rapport Développement Durable (et pour les années suivantes)
2015	Loi de transition énergétique Accord de Paris	Publication du Livre blanc Achats et signature de la Charte RFR	1er site en exploitation labellisé BiodiverCity Covivio dans la A-List du CDP
2016		Emission du 1er Green Bond (500 M€)	Trophée Cube 2020 pour un immeuble Covivio
2017	Décret sur la transparence RSE	Rédaction du plan de mobilité	Finalisation du cahier des charges GTB « ouvertes »
2018	Entrée en vigueur de la DPEF	Trajectoire 2°C approuvée SBTi Mise à jour de la politique Achats Responsables	Cartographie des risques RSE Groupe
2019	Loi PACTE Décret tertiaire	Expression de la Raison d'Être et création du Comité des Parties prenantes	Déploiement de la supervision énergétique HQE Exploitation sur 100% du résidentiel allemand (maintenu chaque année depuis)
2020	Règlement Taxonomie Arrêté méthode décret tertiaire	Première analyse de résilience du parc Création de la Fondation Covivio	Cartographie des risques RSE liés aux achats Air Quality Challenge européen avec EDF
2021	Entrée en vigueur de la Taxonomie	Création du Comité RSE Trajectoires WB2°C et 1,5°C approuvées SBTi	Global Sector Leader au GRESB Care Program pour le bien-être et la sécurité des clients
2022	Publication des indicateurs climat de la taxonomie Déclaration OPERAT	Global Biodiversity Score et lancement des travaux Nature Verdissement de 100% des obligations	Chiffrage des CAPEX liés à la trajectoire carbone Label Best Managed Company (renouvelé chaque année depuis) 1er Rapport Climat
2023	Directive CSRD	Elargissement de la Politique Achats Responsables à l'Europe Green Bond Framework Covivio Hotels	Mise en œuvre du projet Covivio 4 Climate de réduction des émissions de carbone du scope corporate Programme EcoWater *Say on Climate* approuvé par les actionnaires
2024	Entrée en vigueur de la CSRD Pleine application de la taxonomie européenne	Stratégie Nature Plan d'action RSE initié sur Wellio	1er Rapport Nature Inscription de la Raison d'Être dans les statuts approuvée par les actionnaires 2 immeubles Covivio parmi les 1ers labellisés BBCA Exploitation
2025	Omnibus et projet de refonte de la CSRD	Stratégie économie circulaire (Développement – France) Création d'un groupe RSE au sein de WiZiU	Déploiement du plan Covivio 4 Nature Signature de la charte de l'adaptation des bâtiments de l'OID Covivio devient la première foncière à émettre un EU Green Bond

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.1 L'éditorial du Directeur Général

En 2025, les risques climatiques se sont matérialisés de manière croissante, avec des épisodes plus longs et plus fréquents de sécheresses, canicules, feux de forêt ou encore inondations. Sur le plan règlementaire, l'année a été marquée par deux tendances. D'une part, une revue à la baisse du niveau d'exigence des directives européennes sur le reporting extra-financier et le devoir de vigilance, avec la directive Omnibus. D'autre part, une ambition renouvelée sur des sujets de fonds, renforcée par de nouvelles obligations portant sur les énergies renouvelables, l'économie circulaire ou encore l'efficacité énergétique des bâtiments avec la Directive EPBD (1).

Dans ce contexte, fidèles à nos engagements, nous avons continué à faire évoluer notre stratégie RSE en 2025 et poursuivi nos efforts dans plusieurs domaines que nous considérons comme essentiels. Ce rapport de durabilité, le second publié conformément aux dispositions de la Directive CSRD (2)[2], rend compte de cette stratégie et de ses avancements.

D'abord en faveur de l'atteinte de nos trajectoires carbone et énergétique, avec le déploiement de plans d'investissement pour améliorer les performances environnementales de nos immeubles. En 2025, quelques 51 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique ont été investis (121 M€ depuis 2023), portés par des opérations d'ampleur sur notre patrimoine existant, en bureaux, hôtels et résidentiel. Nos investissements (acquisitions et développement) font aussi l'objet d'une attention particulière en matière d'ESG afin d'assurer leur alignement à nos engagements. Ces efforts ont permis d'atteindre à fin 2025 une nouvelle réduction des émissions de gaz à effet de serre du Groupe de 31 % par rapport à 2010, en ligne avec l'objectif de -40 % d'ici fin 2030.

Chez Covivio, nous sommes convaincus que l'atteinte de notre trajectoire carbone passe par des solutions favorisant l'économie circulaire. Depuis plus de 10 ans, nous avons multiplié des expérimentations qui ont contribué à un apprentissage partagé. Ce rapport présente un certain nombre de ces initiatives : déconstruction soignée permettant le réemploi, remise en état d'équipements énergétiques, et recours à des matériaux issus du réemploi ou du recyclage avec, à la clé, une réduction de l'empreinte en termes d'impacts et de ressources. Nous avons capitalisé sur ce savoir-faire pour poursuivre la mise en œuvre de la stratégie Nature du Groupe, publiée dans notre rapport Nature fin 2024. Conjuguant climat et biodiversité, elle répond à plusieurs de nos enjeux matériels qui ressortent de l'analyse des impacts, risques et opportunités liés à la nature. Cette stratégie est le fruit de l'implication de toutes les strates de l'entreprise, en commençant par le Conseil d'Administration, via son Comité RSE.

Le développement du Groupe s'est poursuivi avec notamment l'acquisition fin 2024 des murs et fonds de commerce d'une quarantaine d'hôtels, une opération structurante qui renforce notre maîtrise sur la performance environnementale et opérationnelle de ces actifs.

Autre objectif structurant, que nous avons annoncé dès 2019 : détenir 100% d'actifs certifiés à fin 2025. Nous y sommes, avec l'atteinte d'un taux de 99,6% au 31 décembre. Nous entendons non seulement maintenir ce niveau par la suite, mais aussi améliorer le niveau de nos certifications. Une dynamique qui s'inscrit au cœur de notre politique patrimoniale, en complément d'un travail permanent visant à l'amélioration de la satisfaction des clients.

Cette dynamique est rendue possible par l'implication de toutes les équipes de l'entreprise, qui œuvrent au développement des activités du Groupe. En 2025, nous sommes fiers d'avoir obtenu le label Great Place To Work® dans nos trois pays principaux. Cette certification témoigne de notre engagement quotidien pour un environnement de travail basé sur la confiance, l'ouverture et la collaboration. En outre, je constate avec plaisir la participation croissante des collaborateurs aux actions soutenues par la Fondation Covivio auprès d'une vingtaine d'associations européennes qui œuvrent en faveur de l'égalité des chances

Toutes ces réalisations capitalisent sur l'agilité et la réactivité de Covivio, autant d'atouts qui nous permettent d'anticiper et de nous adapter à des situations sans cesse changeantes, tout en restant fidèles à nos valeurs ainsi qu'à notre politique ESG et ses objectifs.

Christophe Kullmann
Directeur Général

(1) Directive sur la performance énergétique des bâtiments
(2) Corporate Sustainability Reporting Directive – Directive sur le reporting extra-financier

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2 Informations générales (ESRS 2)

3.1.2.1 Contexte, périmètre et méthodologie de reporting (ESRS 2 BP-1/2, GOV-4)

Chaque année, Covivio rend compte de sa stratégie et de ses résultats extra-financiers dans le chapitre RSE (chapitre 3) de son Document d'Enregistrement Universel (DEU).

La présente déclaration a été préparée conformément à la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) et à ses 12 normes européennes (*European Sustainability Reporting Standards* ou ESRS), transposées en droit français par l'ordonnance du 6 décembre 2023 et le décret du 30 décembre 2023. Ce cadre, pilier du Pacte Vert pour l'Europe, vise à harmoniser le reporting extra-financier et à renforcer la disponibilité, la fiabilité et la comparabilité des données ESG.

Les 12 normes ESRS sont organisées en quatre blocs thématiques :

<table>
<tr><th>Normes transverses</th><th>Environnement</th><th>Social</th><th>Gouvernance</th></tr>
<tr><td>ESRS 1
Exigences générales</td><td>ESRS E1
Changement climatique</td><td>ESRS S1
Effectifs propres</td><td rowspan="6">ESRS G1
Conduite des affaires</td></tr>
<tr><td rowspan="5">ESRS 2
Informations générales</td><td>ESRS E2
Pollution</td><td>ESRS S2
Travailleurs sur la chaîne de valeur</td></tr>
<tr><td>ESRS E3
Eau et ressources marines</td><td>ESRS S3
Communautés affectées</td></tr>
<tr><td>ESRS E4
Biodiversité et écosystèmes</td><td rowspan="2">ESRS S4
Consommateurs et utilisateurs finaux</td></tr>
<tr><td>ESRS E5
Ressources et économie circulaire</td></tr>
</table>

3.1.2.1.1 Cadres de référence

Au-delà des ESRS, Covivio s'appuie sur plusieurs référentiels internationaux afin de garantir un reporting pertinent, aligné aux attentes des investisseurs et comparable à ses pairs du secteur.

CADRES/ INITIATIVES	NATURE / PORTÉE	APPLICATION CHEZ COVIVIO
EPRA (European Public Real Estate Association)	Recommandations sectorielles pour l'immobilier coté en Europe	Base de structuration historique du reporting extra-financier Le tableau de conformité aux recommandations EPRA est publié à la section 3.5.1
GRI Standards (The Global Reporting Initiative)	Référentiel international de reporting extra-financier multi-secteurs	Utilisé comme cadre de cohérence pour couvrir l'ensemble des impacts ESG significatifs Le tableau de conformité est publié à la section 3.5.1
SASB (Sustainability Accounting Standards Board*), membre de la Fondation IFRS*	Cadre sectoriel américain, orienté investisseurs	Le tableau de conformité est publié à la section 3.5.1
TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) (désormais intégrée aux standards ISSB)	Gouvernance et gestion des risques/ opportunités liés au climat	Covivio est devenu supporter de la TCFD dès 2023 ; les recommandations ont été intégrées dans le Rapport Climat puis Nature (cf. section 3.2.1.1.12)
TNFD (Task Force on Nature-related Financial Disclosures)	Gestion des risques liés à la biodiversité et au capital naturel	Covivio est supporter de la TNFD depuis 2024 (cf. section 3.2.4.1.2)
Objectifs de Développement Durable (ONU)	Agenda 2030 (17 ODD)	Depuis 2017 Covivio a retenu 9 ODD en phase avec ses activités (cf. section 3.3.3.5)

Cette combinaison de cadres sectoriels (EPRA, SASB), globaux (GRI, ODD) et prospectifs (TCFD, TNFD) permet à Covivio :

- de sécuriser ses obligations réglementaires en matière de reporting
- de renforcer sa crédibilité auprès des investisseurs et des agences de notation
- et d'assurer une comparabilité internationale de son reporting extra-financier.

Autres législations applicables

Covivio étant une société cotée, le Groupe est tenu de publier des informations en application de l'article L22-10-35 du Code de Commerce :

- Les dispositions de la loi du 23 octobre 2018 portant sur la lutte contre l'évasion fiscale sont prises en compte dans la revue des risques de Covivio. Le chapitre 4, section 4.2.6.9. décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 4, section 4.2.3.3 du présent document.
- En lien avec la loi n° 2023703 du 1er août 2023 visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, le Groupe prévoit une autorisation d'absence pour les salariés réservistes dans le cas où un salarié se déclarerait auprès de la Direction des Ressources Humaines. À date, cela n'a pas d'impact sur la performance financière du Groupe compte tenu de l'absence d'effectif déclaré auprès de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- L'article 17-II de la loi n° 2025-1249 du 22 décembre 2025 a introduit l'obligation de déclarer les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale. Covivio n'a pas pris de dispositions particulières en la matière mais rappelle dans sa charte éthique que le Groupe « respecte les engagements des collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer à la vie publique. Tout collaborateur concerné doit cependant s'abstenir d'engager moralement ou financièrement Covivio ou l'une de ses entités dans ses activités publiques non professionnelles. »

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (3.1.2.3), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018 (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise.

3.1.2.1.2 Périmètre de reporting

Contexte et principes

Le reporting de durabilité de Covivio couvre l'ensemble des activités consolidées du Groupe (telles que présentées en section 4.2.3). Il est adossé au périmètre du reporting financier. Dans la mesure du possible, il intègre également la chaîne de valeur en amont et en aval (fournisseurs, prestataires, locataires). Certaines catégories spécifiques, telles que les actifs atypiques, les sièges sociaux et les livraisons récentes, sont suivies mais ne sont pas systématiquement intégrées aux indicateurs publiés. Les écarts, à la marge, entre les périmètres de reporting financier et extra-financier sont précisés dans les sections concernées lorsqu'ils existent. Ce chapitre prend également en compte les dispositions déjà publiées dans le cadre du règlement européen de la Taxonomie « verte » européenne.

Environnement (E1, E3, E5)

Le reporting environnemental distingue deux typologies de contrôle selon le mode de gestion effectué par Covivio :

- **Contrôle opérationnel** : c'est la typologie visée par les recommandations de l'EPRA.

Il correspond aux parties communes des immeubles multilocataires sur lesquelles les équipes de Covivio ou de ses filiales assurent directement la gestion. Il inclut également les sièges sociaux de Covivio en Europe. Depuis 2024, cette typologie a été élargie afin d'intégrer les hôtels dont les fonds de commerce sont gérés par Covivio Hotels. Ces actifs, auparavant classés hors contrôle opérationnel, relèvent désormais de ce périmètre élargi, traduisant une évolution significative dans la couverture et la précision du reporting environnemental.

- **Hors contrôle opérationnel** :

Cette seconde typologie couvre les immeubles ou parties d'immeubles dont la gestion directe est assurée par les locataires. Cela concerne par exemple les parties privatives des immeubles multilocataires, ainsi que les immeubles monolocataires, qu'il s'agisse d'hôtels ou de bureaux. Pour ces actifs, les informations relatives aux consommations d'énergie et d'eau, ainsi qu'aux volumes de déchets produits (lorsqu'elles sont disponibles) sont collectées auprès des locataires ou exploitants. Ces classes d'actifs, auxquelles s'ajoute le portefeuille résidentiel allemand, relèvent du scope 3 de Covivio et correspondent aux données des bâtiments détenus mais non gérés directement par le Groupe.

Le reporting environnemental concernant les développements est traité de manière distincte, projet par projet, et en requérant de l'information auprès des partenaires de la chaîne de valeur.

Social (S1-S4)

Le reporting social couvre l'ensemble des parties prenantes sociales définies par les ESRS :

- salariés propres (France, Italie, Allemagne)
- travailleurs de la chaîne de valeur (fournisseurs, sous-traitants, prestataires)
- communautés affectées (riverains, usagers des espaces publics)
- clients et utilisateurs finaux (occupants d'immeubles, hôtes d'hôtels).

Depuis 2025, ce périmètre s'est élargi afin d'intégrer les données sociales relatives aux hôtels détenus en murs et fonds par Covivio Hotels, permettant une couverture complète de cette activité.

Gouvernance (G1)

Le périmètre de reporting en matière de gouvernance couvre l'ensemble des entités consolidées ainsi que les principales filiales de Covivio. Les informations sont établies sur la base des dispositifs internes en vigueur, notamment la Charte Éthique, qui constitue le socle des engagements du Groupe en matière d'intégrité et de transparence. Le reporting inclut également les procédures de suivi mises en place pour garantir le respect des réglementations relatives à la lutte contre la corruption, la prévention des pratiques anticoncurrentielles et la conformité fiscale.

Ces éléments permettent de démontrer la solidité du cadre de gouvernance de Covivio et son alignement avec les exigences de l'ESRS G1 en matière de conduite responsable des affaires.

3.1.2.1.3 Horizons temporels

Le reporting de Covivio s'appuie sur des horizons temporels différenciés, permettant d'articuler les actions de court terme avec les objectifs stratégiques de long terme.

Horizon	Temporalité	Périmètre couvert
Court-terme	< 1 an	Actions simples et rapides à mettre en œuvre, ne nécessitant pas d'analyse approfondie ni de validation officielle de la gouvernance.
Moyen-terme	2-5 ans	Cycle du plan d'action RSE, structuré en séquences quinquennales, permettant d'évaluer les progrès accomplis par rapport aux objectifs stratégiques.
Long-terme	6-10 ans	Projets de plus grande ampleur, y compris ceux liés au développement, intégrant l'utilisation de scénarios prospectifs pour anticiper les évolutions réglementaires, économiques et sociétales.
Très long-terme	> 10 ans	Bien que non défini par la CSRD, cet horizon est pris en compte pour appréhender les risques majeurs, en particulier ceux liés au climat, et anticiper les impacts financiers et opérationnels associés aux IRO potentiels.

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.1.4 Fiabilité et véracité des informations produites

Collecte des données

Une partie significative des données quantitatives dépend de la chaîne de valeur (locataires, exploitants, fournisseurs), qui fournit les informations nécessaires.

Principales sources de données sur les différents piliers :

- **environnement :** Les consommations d'énergie et d'eau, ainsi que les données relatives aux déchets, sont collectées auprès des services de *property management*, des factures ou plateformes des fournisseurs, des distributeurs ou directement auprès des locataires. Ces données sont consolidées par la Direction Développement Durable puis retraitées, notamment par des corrections climatiques (été, hiver), afin d'assurer leur comparabilité d'une année sur l'autre. Covivio peut également être amené à s'appuyer sur des tiers externes dans le cadre de certaines études ou analyses (bureaux d'études, consultants, services d'analyses de risque…).
- **social** : Les données sont collectées au travers des systèmes internes ou externalisés de gestion des ressources humaines, d'outils d'évaluation comme EcoVadis, de cartographies de risques sociaux et de dialogues réguliers avec les parties prenantes concernées. Ce dispositif vise à garantir une meilleure transparence et à renforcer la capacité de Covivio à identifier, prévenir et suivre ses impacts sociaux sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.
- **gouvernance :** Ces informations sont collectées et consolidées au niveau du Groupe par les directions concernées (Conformité, Juridique, Développement Durable et Finance), puis intégrées au dispositif global de reporting extra-financier.

Méthodes de calcul et protocoles de reporting

Les périmètres et modes de calcul retenus par Covivio sont définis dans deux protocoles distincts : l'un consacré aux indicateurs environnementaux ; l'autre aux indicateurs sociaux et sociétaux. Ces documents, disponibles en ligne sur le site de Covivio, constituent la référence pour l'ensemble du dispositif de reporting. Ces deux protocoles, ainsi que le protocole spécifique dédié à la production des indicateurs taxonomiques, ont été mis à jour en 2025.

Sauf mention contraire, les données sont publiées à périmètre courant. Les données de flux concernant le portefeuille résidentiel allemand s'appuient sur l'année la plus récente disponible, alignée sur les régularisations de charges. Les principales règles de calcul ainsi que les estimations et sources de données sont rappelées dans les sections correspondantes de chaque ESRS, notamment pour les normes E1, E3 et E5 relatives au reporting environnemental des actifs détenus.

Recours à des estimations

Les protocoles de reporting environnementaux et sociaux de Covivio précisent les méthodes utilisées pour l'estimation des données manquantes. Toute donnée estimée est explicitement signalée dans les tableaux de reporting, ou dans les parties narratives correspondantes, afin de garantir la transparence de l'information. Le taux d'estimation est indiqué pour les indicateurs environnementaux directement dans les tableaux de reporting.

Les cas de recours aux estimations concernent principalement trois types de données :

- **Les consommations d'eau et d'énergie :**

Elles peuvent être estimées pour les périodes où les données ne sont pas disponibles en temps utile (par exemple, décembre pour l'énergie et le dernier trimestre pour l'eau). Ces estimations sont réalisées à l'échelle de l'actif concerné soit à partir des données historiques, soit sur la base des moyennes observées.

- **La production de déchets** :

Lorsque les opérateurs ne fournissent pas l'information, les volumes sont estimés à partir de la fréquence des collectes, des capacités de contenants et des taux de remplissage observés, afin d'obtenir une approximation cohérente à l'échelle du site.

- **L'extrapolation à partir d'échantillons représentatifs** :

Certains indicateurs peuvent être extrapolés sur la base d'échantillons construits de manière représentative (typologie d'actifs, localisation, taille), comme par exemple pour l'accessibilité aux transports en commun du portefeuille résidentiel allemand. Les informations de calcul sont précisées lorsque cette méthode est utilisée.

L'ensemble des hypothèses d'estimation, des sources utilisées et de leurs limites est documenté dans les protocoles de reporting et rappelé dans les ESRS concernés.

Procédures de contrôle interne et de supervision

Covivio a mis en place dès 2012 des procédures de remontée d'informations extra-financières et de contrôle interne, revues et complétées chaque année pour tenir compte des évolutions réglementaires et de marché. Elles sont élaborées en coordination avec les services impliqués (ex. : Ressources Humaines pour l'ESRS S1), validées par la Direction Audit, Contrôle Interne et Compliance, puis partagées à l'ensemble des contributeurs. Le champ d'action de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne couvre toutes les activités du Groupe. La politique générale de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité ainsi que l'organisation qui en découle sont détaillées au chapitre 2.1 – Facteurs de risques (ESRS GOV-1).

L'organisation de supervision et de validation repose sur plusieurs niveaux :

- **opérationnel** : la Direction Développement Durable supervise la collecte auprès des contributeurs, consolide les données et effectue des contrôles de cohérence. Depuis 2024, un Comité de Pilotage mensuel CSRD rassemble le Secrétaire Général, la Directrice Risques et Compliance, le Directeur Comptabilités et Consolidation, le Directeur Général de Covivio Hotels et la Direction Développement Durable.
- **supervision** : le Comité RSE, en lien avec le Conseil d'Administration, suit les objectifs et plans d'action, y compris ceux liés à la CSRD.
- **validation** : le Comité d'Audit s'assure de la fiabilité du processus de préparation et de consolidation du reporting de durabilité.
- **vérification** : deux auditeurs de durabilité externe (KPMG et Ernst & Young & Autres) contrôlent l'information et émettent un rapport de certification en assurance modérée.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Procédure de collecte et vérification des informations de durabilité

	Travail préliminaire	Lancement de la collecte	Vérification interne	Vérification externe	Finalisation des données
	Préparation des tableaux de collecte (RH, environnement) Détermination du périmètre des actifs à couvrir Mise à jour des protocoles de reporting	Envoi des tableaux de collecte aux contributeurs (y compris externes pour les données environnementales)	Contrôles de cohérence sur les fichiers et contrôle des calculs en lien avec les protocoles de reporting Envoi de demande de compléments aux contributeurs puis correction des fichiers suite aux retours	Vérification par les auditeurs de durabilité dans le cadre de l'audit CSRD	Intégration des commentaires éventuels des auditeurs de durabilité et demande de complément le cas échéant Consolidation des informations à l'échelle du Groupe
RESPONSABILITÉS	Consolidateur Dir. DD (central) Validation par les Dir. DD et ACI	Responsables DD de chaque activité	Consolidateur Dir. DD (central)	CAC	Responsables DD de chaque activité Consolidateur Dir. DD (central)

Intégration dans le Rapport de Durabilité

Validation des données par la Direction DD, vérification finale des auditeurs de durabilité de la concordance des données

Présentation aux organes de gouvernance : Comité RSE pour consultation et Comité d'Audit pour validation

Exemples de contrôles de cohérence : Le cas des consommations énergétiques et d'eau des bâtiments

Le calcul de certains indicateurs nécessite des étapes de vérification spécifiques, notamment pour les données de consommation énergétique. Une première collecte de données au 30 septembre est réalisée afin d'améliorer la couverture et de sécuriser la disponibilité des données.

À réception des consommations par un contributeur, le responsable DD concerné doit conduire ces vérifications préalables	>	**Une fois ces contrôles effectués, le tableau est envoyé au consolidateur DD, lequel procède à un nouveau contrôle avant envoi pour vérification externe**
• Variations : les écarts (+/-20%) par rapport à l'année précédente (N-1) doivent être justifiés d'un commentaire ou une nouvelle demande doit être adressée en ce sens. • Cohérence : contrôle de la présence des fluides déclarés en N-1 *vs.* N et inversement, validation à demander si fluide nouveau ou absent. • Exhaustivité : données complètes sur la période concernée ou réalisation d'estimations réalisées conformément au protocole et en le notifiant clairement dans le tableau (les estimations ne doivent pas être réalisées par le contributeur directement). • Contrôle : pour les données du périmètre opérationnel, le responsable procède à une double vérification en ayant recours aux systèmes de supervision quand ils sont opérationnels.		• Présence des commentaires pour les cas listés (variations, cohérence, exhaustivité, contrôle). • Contrôle des niveaux d'intensité aberrants (+/-20%) par rapport à la classe d'actif. • Contrôle des paramètres et formules (ajustements climatiques, facteurs de conversion en énergie primaire et CO_2). • Réalisation d'exclusions de périmètre pour les actifs n'ayant pas reçu de justifications suffisantes (impactant ainsi le taux de couverture).

Une revue du fichier de collecte a permis d'automatiser une partie de ces opérations de cohérence. La consolidation est désormais réalisée via PowerBI afin d'assurer un meilleur contrôle des données renseignées.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Audit externe et certification des informations de durabilité

L'approche d'audit est détaillée dans le rapport de l'auditeur de durabilité présenté en section 3.6.1. Selon la matérialité de chaque point de donnée, elle se décline en trois niveaux successifs :

1. vérification de la cohérence globale du rapport de durabilité
2. entretiens au niveau Groupe, revue analytique et tests de cohérence des indicateurs quantitatifs
3. entretiens et tests de détail au niveau des activités, avec vérification des données sur la base d'échantillons.

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2025, les auditeurs ont confirmé la conformité des informations produites avec les obligations de publication prévues par la CSRD et par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 relatif à la Taxonomie.

Engagement de transparence et pistes d'amélioration

Covivio s'attache à garantir la fiabilité des données en s'appuyant sur plusieurs niveaux de contrôle et sur la vérification indépendante d'un tiers. Toutefois, comme dans tout exercice de reporting extra-financier, une incertitude totalement nulle n'est pas envisageable, notamment pour les données issues de la chaîne de valeur. Covivio ne peut donc garantir une absence totale d'incertitude pour les résultats présentés comme pour les objectifs futurs.

Les procédures de contrôle interne (3.1.2.2.5) reposent sur les pratiques de gestion des risques du Groupe et visent à assurer la robustesse et la comparabilité des données publiées. En cas d'évolution méthodologique ou d'identification d'une erreur significative dans le reporting extra-financier d'un exercice antérieur, Covivio s'engage à informer de manière transparente, à expliquer les raisons des changements et, le cas échéant, à retraiter les données pour assurer leur comparabilité.

Enfin, afin d'alléger la charge opérationnelle et d'améliorer la robustesse du dispositif, Covivio poursuit la systématisation de l'automatisation des remontées de données, identifiée comme une priorité pour les prochaines années.

À la connaissance des personnes responsables de la préparation du présent rapport, les informations publiées dans ce chapitre RSE reflètent fidèlement la réalité et ne comportent pas d'omission susceptible d'en altérer la portée. Par ailleurs, comme les années précédentes, ce rapport ne fait pas l'objet d'exemption de divulgation.

3.1.2.1.5 Ressources et moyens mis en œuvre

La préparation du reporting repose sur l'implication conjointe des directions fonctionnelles et opérationnelles du Groupe, mobilisées à différents niveaux de l'organisation. Des relais RSE dans chacune des activités transmettent régulièrement à la Direction Développement Durable les données nécessaires au reporting, selon une fréquence adaptée (mensuelle, trimestrielle ou annuelle).

Les moyens mobilisés sont présentés de manière détaillée dans chaque ESRS, en lien direct avec les plans d'action, et reposent sur plusieurs types de ressources complémentaires :

- ressources humaines : l'équipe Développement Durable, les directions métiers et les relais opérationnels (internes et externes) assurent la collecte, l'analyse et la validation des données
- ressources financières : Covivio consacre un budget spécifique au reporting extra-financier et à l'amélioration continue de ses pratiques, ce budget intègre les frais d'étude, de conseil et de vérification
- ressources techniques : des outils numériques et plateformes dédiées facilitent la centralisation, l'automatisation et la fiabilisation de la collecte de certaines données à l'échelle des bâtiments, du portefeuille ou directement du Groupe via les outils comptables par exemple.

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

Un Conseil d'Administration structuré et équilibré

La gouvernance de Covivio repose sur une structure à Conseil d'Administration, avec dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, garantissant un équilibre efficace des pouvoirs et une meilleure répartition des responsabilités :

- le Président veille au bon fonctionnement du Conseil d'Administration
- le Directeur Général, également Administrateur, assure la gestion exécutive.

Le Président du Conseil d'Administration garantit une animation transparente et efficace des instances de gouvernance. Ses échanges continus avec le Directeur Général contribuent à renforcer le fonctionnement et l'efficacité du Conseil. Les rôles et compositions des organes de gouvernance sont détaillés au chapitre 5 ; la présente section met l'accent sur l'implication des organes de gouvernance sur les enjeux de durabilité.

Un cadre de référence solide

Dès novembre 2008, Covivio a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence. Depuis 2022, Covivio applique sa version actualisée et s'appuie sur les travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE), les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et de l'EPRA, ainsi que sur le Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).

Diversité et indépendance du Conseil d'Administration

Depuis 2013, Covivio a renforcé la féminisation du Conseil, tout en veillant à l'équilibre entre indépendance et diversité de compétences (immobilières, juridiques, environnementales/RSE, financières, internationales et cotées). Au 31 décembre 2025 :

- 50% d'Administrateurs indépendants
- 43% de femmes
- 7% d'Administrateurs exécutifs (présence de Christophe Kullmann, Directeur Général)
- durée moyenne d'un mandat : 8 ans (EPRA Gov-Board)
- 5 nationalités représentées
- 2 représentants de la délégation du personnel du Comité Social et Economique participent aux réunions (cf. 5.3.2.2.6.4).

À la suite de la mise à jour du Code Afep-Medef en 2022, le Conseil a intégré dans son règlement intérieur [1] la procédure de sélection des Administrateurs indépendants (EPRA Gov-Select).

(1) Règlement intérieur CA Covivio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Une gouvernance reconnue

Ces progrès ont contribué à doter Covivio d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à son actionnariat, et orientée vers les intérêts de long terme de toutes ses parties prenantes (actionnaires, clients, salariés, société civile).

Ces efforts ont été salués par les analystes et les agences de notation, et couronnés, entre autres, par :

- le « Grand Prix de la Compliance 2020 » de l'AGEFI (Agence Économique et Financière)
- en 2025, pour la 4ème année consécutive, le label *Best Managed Companies* (Deloitte France). Covivio figure parmi les 19 sociétés françaises distinguées.

Pour aller plus loin, informations détaillées disponibles dans le Chapitre 5 :

- le rôle du Président : 5.3.2.2.1
- les missions du Conseil : 5.3.2.2.2
- les compétences et diversité des Administrateurs : 5.3.2.1.3 et 5.3.2.2.5
- les CV des Administrateurs : 5.3.2.1.3.

Un Comité Exécutif européen

La Direction Générale s'appuie sur le Comité Exécutif (COMEX), organe de décision, de réflexion et de concertation.

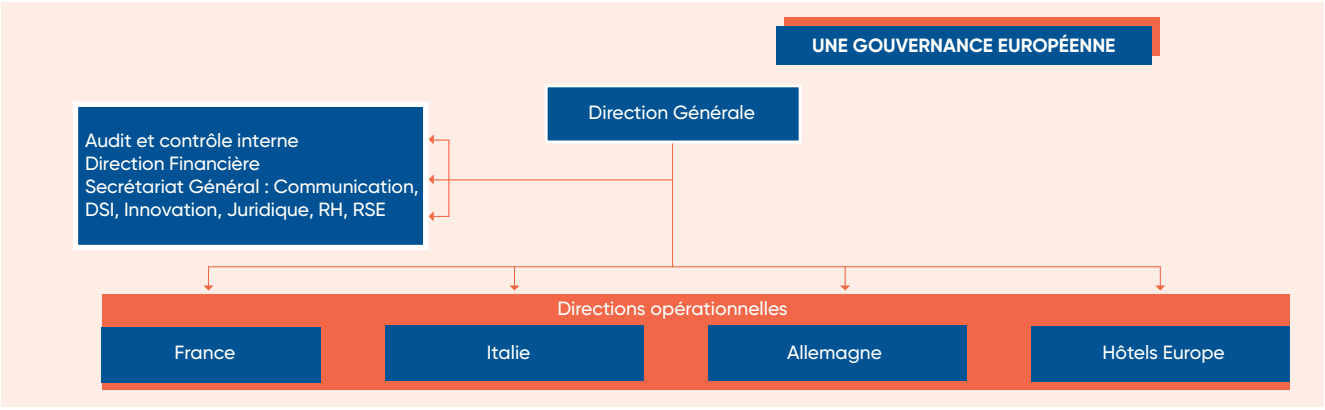
- Validation des décisions importantes sur : rotation des actifs, suivi des filiales et participations, politique financière, organisation, RSE, outils.
- 13 membres (cf. 5.3.1.4), représentant les pays, activités et fonctions corporate.
- Composition diversifiée en âge, nationalités et compétences qui permet d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du Groupe.
- Validation des investissements et cessions > 5 M€.
- Responsabilité directe dans la mise en œuvre des objectifs RSE, en coordination avec la Direction Développement Durable.

Des Comités de Direction locaux

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

- du suivi des opérations
- de l'exécution budgétaire (finances, asset management, portefeuille)
- des sujets corporate.

Organigramme simplifié de la Direction Exécutive européenne



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

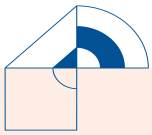
3.1.2.2.1 Présentation de la gouvernance en matière de durabilité (GOV-1)

La durabilité, un pilier stratégique du modèle d'affaires

La Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) occupe une place centrale dans le modèle d'affaires et le développement de Covivio. Les instances de gouvernance s'attachent à promouvoir la création de valeur durable, en intégrant pleinement les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels le Groupe est confronté.

La stratégie Développement Durable couvre l'ensemble des activités de Covivio en Europe et s'adresse à toutes les strates de l'entreprise. Construite à partir de l'analyse des enjeux matériels et des risques RSE, elle se décline en un plan d'action (section 3.1.2.5) directement relié à la Raison d'Être de Covivio : « Construire du bien-être et des liens durables ». Cette stratégie repose sur quatre piliers communs à toutes les activités : Bâtiment durable, Sociétal, Social et Gouvernance.

Les quatre piliers de la stratégie RSE de Covivio



BÂTIMENT DURABLE

ENVIRONNEMENT

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

VILLE INCLUSIVE ET DURABLE

SOCIÉTAL

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

DÉVELOPPER, DIVERSIFIER ET RETENIR LES TALENTS

SOCIAL

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

GOUVERNANCE EFFICACE ET ÉTHIQUE

GOUVERNANCE

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

Une gouvernance en constante évolution

Ces dernières années, différentes étapes ont marqué le renforcement de l'implication des organes de gouvernance, à commencer par le Conseil d'Administration, dans la stratégie RSE et ont renforcé son intégration dans le modèle d'affaires du Groupe :

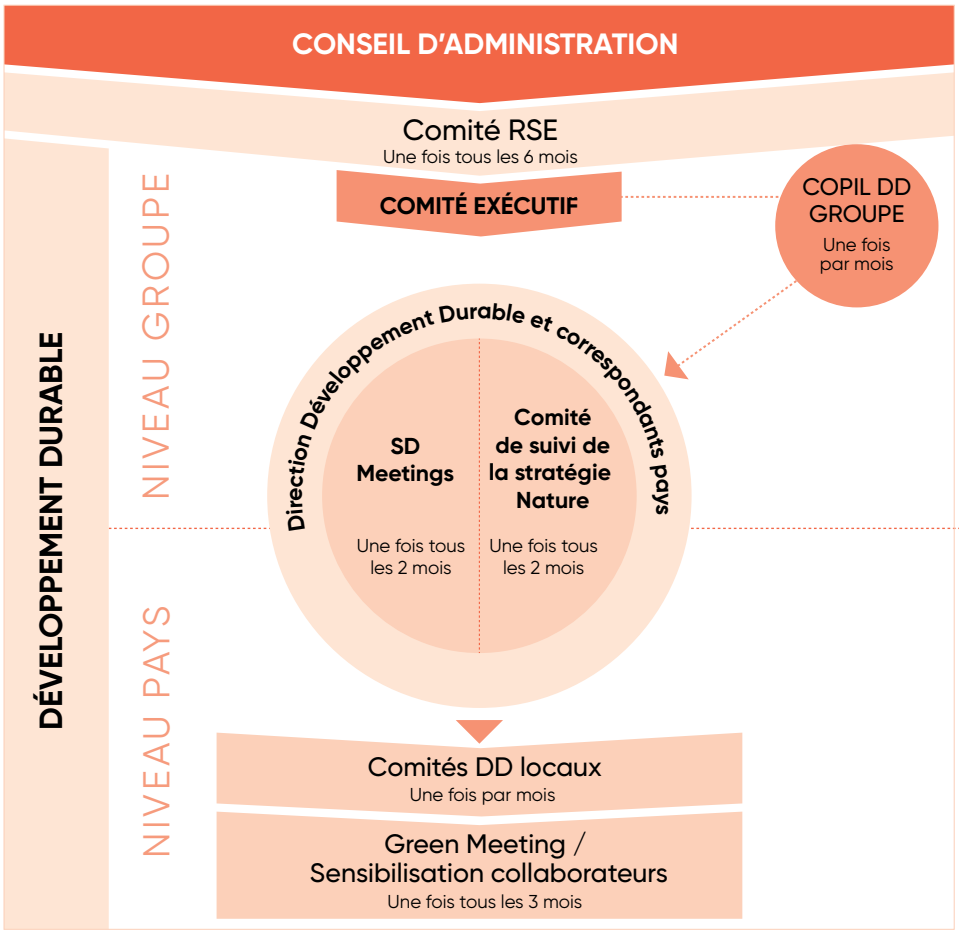
- **2019** : expression de la Raison d'Être « Construire du bien-être et des liens durables ». Covivio a confirmé ainsi que ses objectifs économiques doivent être poursuivis en cohérence avec une mission plus large intégrant l'ensemble des parties prenantes et plaçant les enjeux sociaux et environnementaux au cœur de sa stratégie
- **2020** : création du Comité des Parties Prenantes et de la Fondation en lien avec le Conseil d'Administration
- **2021** : création du Comité RSE pour assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE et s'assurer de la prise en compte des sujets RSE dans la stratégie du Groupe et dans sa mise en œuvre
- **2022** : avancement du verdissement de la dette et mise en place d'un plan d'investissements verts dédiés à l'atteinte des objectifs de réduction de gaz à effet de serre du Groupe
- **2023** : *Say on Climate* : approbation par les actionnaires de la stratégie climat du Groupe à 94,2%
- **2024** : approbation par les actionnaires de l'inscription statutaire de la Raison d'Être à 99,98%
- **2025** : validation par le Comité RSE de la grille d'analyse ESG des investissements.

Organisation de la gouvernance RSE

Le schéma de gouvernance présente l'ensemble des organes impliqués dans le suivi des enjeux de durabilité et des ROID (Risques, Opportunités, Impacts et Dépendances) associés. Ces organes sont en interaction constante avec les deux principales instances : le Conseil d'Administration qui est assisté du Comité RSE et le Comité Exécutif.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Gouvernance de la stratégie Développement Durable du Groupe



Climat et Nature : une stratégie élargie

Depuis de nombreuses années, le climat constitue un enjeu central pour Covivio. La stratégie s'est progressivement enrichie d'une dimension « Nature », couvrant la biodiversité et le capital naturel, afin d'élargir la vision environnementale et de proposer une approche plus holistique. Cette stratégie Nature s'appuie sur la gouvernance RSE en place et mobilise toutes les strates de l'entreprise. Elle fait l'objet d'un suivi spécifique à travers des comités dédiés et une articulation claire avec les instances de gouvernance du Groupe.

À noter : le Comité Innovation et Transformation, non représenté dans ce schéma, contribue également à certains sujets transverses liés à la stratégie Développement Durable. Il réunit le Directeur Général Délégué, les responsables du Développement, de l'*Asset management*, de la DSI, de Wellio, de l'Innovation et du Développement Durable.

3.1.2.2.2 Le rôle du Conseil d'Administration dans la durabilité (GOV-1/2)

Un Conseil garant des orientations stratégiques

Le Conseil d'Administration approuve les orientations stratégiques du Groupe, notamment les orientations pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale, dont il est le garant. Il veille à leur bonne mise en œuvre et accorde un intérêt particulier au suivi des performances RSE. Dans le cadre de la mise en œuvre de la CSRD, le Comité d'Audit a été mandaté pour revoir la méthodologie et l'approche d'audit. Il est garant de la fiabilité des processus d'élaboration de l'information et du reporting de durabilité.

Implication et expertise des Administrateurs

Une part importante des Administrateurs (71% en 2025) dispose de compétences spécifiques RSE (5.3.2.1.3), couvrant l'ensemble des dimensions :

- environnement : Patricia Savin, avocate spécialisée en droit de l'environnement
- social et sociétal : Alix d'Ocagne et Daniela Schwarzer, expertes en enjeux sociaux, justice et démocratie
- gouvernance : Jean-Luc Biamonti, reconnu pour son expérience en gouvernance d'entreprise.

Afin de renforcer et d'actualiser ces compétences, les Administrateurs bénéficient régulièrement de formations et sensibilisations aux enjeux de durabilité, notamment via les réunions du Comité RSE et l'intervention d'experts externes.

Les séminaires stratégiques, organisés tous les deux ans depuis 2015, constituent également un temps fort de cette dynamique. Ils permettent aux Administrateurs d'approfondir leur compréhension des enjeux long-terme et des spécificités locales des marchés européens. Lors du séminaire tenu en 2025 à Berlin, le Conseil a à nouveau consacré une séance de travail aux enjeux climatiques.

Cette combinaison d'expertise et de formation continue contribue à doter Covivio d'un Conseil d'Administration engagé, compétent et apte à piloter la stratégie de durabilité du Groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Un Conseil mobilisé sur les sujets RSE

En 2025, 100% des réunions du Conseil ont inscrit au moins un sujet RSE à l'ordre du jour. Les sujets examinés ont notamment concerné :

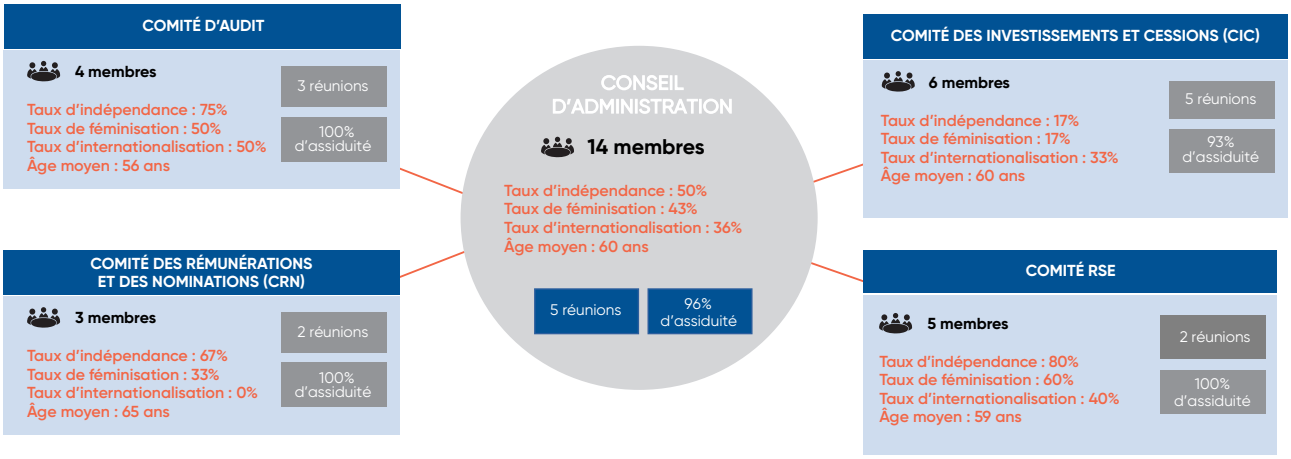
- le rapport de durabilité
- les propositions de renouvellement d'Ernst & Young et Autres et de nomination de KPMG SA en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité
- le suivi de l'avancement de la politique ESG
- la politique de non-discrimination et de diversité des instances dirigeantes
- la politique d'égalité professionnelle et salariale
- les résultats du Baromètre Engagement 2025
- le suivi des travaux de la Fondation Covivio
- les critères ESG dans l'analyse des investissements
- les critères RSE de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs
- la cartographie des risques sociaux et environnementaux et l'approbation des plans d'action associés.

Les différents sujets mentionnés font référence à des IRO matériels (3.1.2.3.3), principalement dans les enjeux E1, E4, S1 et S2.

Rôle des Comités spécialisés du Conseil

Pour assurer un suivi approfondi et régulier notamment des enjeux de durabilité, le Conseil d'Administration de Covivio s'appuie sur quatre Comités spécialisés. Ces instances, décrites plus en détail au chapitre 5.3.3, renforcent la qualité des travaux du Conseil en apportant une expertise ciblée sur des thématiques clés. Le travail des Comités spécialisés contribue à une gouvernance RSE robuste et intégrée, en donnant lieu à un suivi des impacts, risques et opportunités ainsi qu'à une bonne articulation entre stratégie, reporting et exécution opérationnelle.

Composition du Conseil et des 4 Comités spécialisés en 2025



En particulier, le Comité RSE, créé en 2021, examine en détail l'ensemble des sujets RSE et assure un suivi rapproché de la stratégie climat et Nature du Groupe. Il se réunit au moins deux fois par an, passe en revue les objectifs et l'avancement des plans d'actions, et rend compte de ses travaux au Conseil. Il est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risques RSE, avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents dans le cadre de la rémunération des dirigeants et avec le Comité des Investissements et Cessions sur les critères ESG des investissements.

Il a été impliqué tout au long de l'exercice de formalisation de la stratégie Nature, *via* la revue des principaux résultats des études ROID consacrées à la biodiversité (Comité RSE de mars 2023), ainsi que des objectifs de la nouvelle stratégie Nature (Comités RSE d'avril 2024 et d'octobre 2024). En 2025, le Comité RSE a été particulièrement impliqué sur le déploiement de la politique Achats Responsables et la validation de la grille d'analyse ESG des investissements.

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

Les Assemblées Générales constituent un moment clé de partage de la politique RSE et des résultats obtenus par Covivio. Depuis 2013, un dispositif d'e-convocation permet aux actionnaires d'accéder directement aux documents et d'exprimer leurs votes de manière dématérialisée, contribuant à réduire l'empreinte environnementale des communications. Il est rappelé qu'au terme de son Assemblée Générale du 17 avril 2015, Covivio a maintenu le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires, en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2025, les actionnaires ont été informés de l'avancement des objectifs RSE, régulièrement salués par les agences de notation extra-financière. Les échanges ont notamment porté sur :

- la trajectoire carbone du Groupe (réduction de -40 % des émissions entre 2010 et 2030)
- la certification environnementale du portefeuille immobilier (98,5% à fin 2024)
- la stratégie Nature avec la fixation de 21 objectifs qui déclinent trois piliers : (i) éviter la détérioration des habitats naturels, (ii) réduire la consommation de ressources, et (iii) transformer, en améliorant la biodiversité dans les villes
- la publication fin 2024 du Rapport Nature.

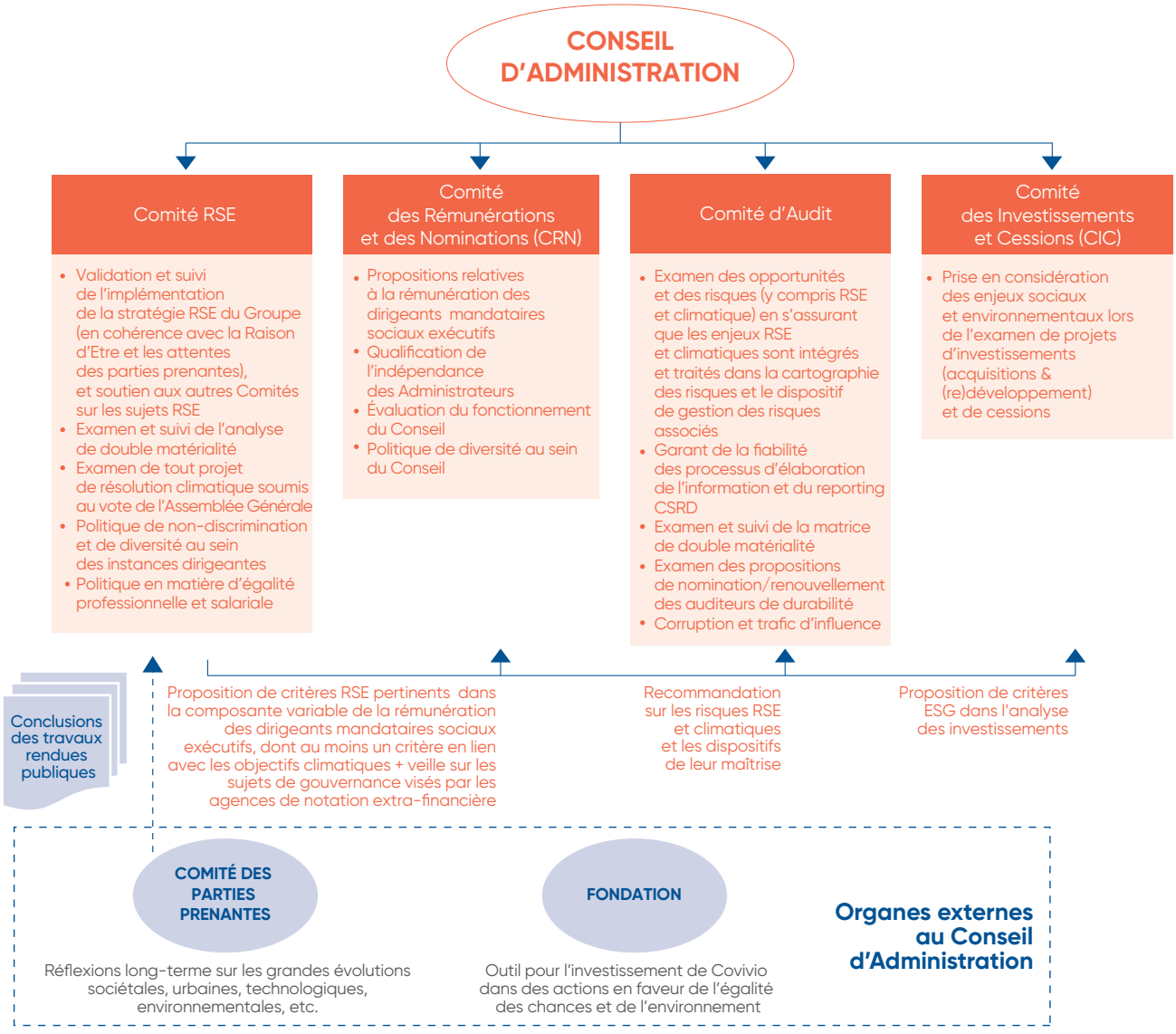
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Consultation des actionnaires sur le *Say on Climate*

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

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

Couverture des enjeux de durabilité par les Comités spécialisés



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

La Direction Développement Durable, pilote central

La **Direction Développement Durable** impulse, coordonne et déploie les initiatives RSE dans toutes les strates et activités du Groupe. Elle travaille en lien direct avec la Direction Générale, le Conseil d'Administration (via le Comité RSE) et le Comité de pilotage Développement Durable.

- Équipe de coordination : composée de huit personnes (cinq personnes en France, deux en Allemagne, une en Italie), cette direction met à disposition une expertise technique couvrant le pilotage stratégique, l'innovation, la sensibilisation et le reporting RSE.
- Organisation : l'équipe s'appuie sur des relais opérationnels et corporate présents en France, Allemagne et Italie, dont la fonction principale n'est pas le Développement Durable mais pouvant être directement impliqués sur les sujets.

Instances de suivi spécifiques :

- **SD Meetings** (*Sustainable Development*) : réunions bimestrielles permettant de suivre la mise en œuvre des engagements RSE au niveau Groupe et pays
- **Comité de suivi de la stratégie Nature** : créé en 2024, il se réunit également tous les deux mois. Sa mission est de piloter la stratégie Nature, de proposer des solutions opérationnelles et de partager les retours d'expérience entre pays.

Le Comité de pilotage (CoPil) Développement Durable

Le **CoPil** Développement Durable réunit chaque mois le Directeur du Développement Durable (Jean-Éric Fournier), le Directeur Général (Christophe Kullmann) et le Secrétaire Général (Yves Marque).

Ses missions :

- suivre la mise en œuvre des plans d'action RSE
- valider les décisions stratégiques
- assurer la transmission d'informations au Comité Exécutif et au Conseil d'Administration
- échanger sur les études et diagnostics associés aux enjeux RSE, incluant les sujets Nature (études ROID), ainsi que sur les implications stratégiques associées.

Comités Développement Durable locaux

Ces comités opérationnels, organisés en France, Allemagne et Italie, associent les directions métiers (principalement Ingénierie Immobilière et Développement), les coordinateurs RSE locaux et les membres des Comités de Direction locaux, dont les responsables sont membres du Comité Exécutif Groupe. Ils assurent l'interface entre la stratégie Groupe et les spécificités locales tout en permettant sa diffusion auprès des équipes. Ces instances peuvent également donner lieu à des comités thématiques spécialisés selon le besoin, à l'instar des comités énergie en France ou en Allemagne.

Les Covivio Meetings, un outil de mobilisation collective

Les Covivio Meetings sont des réunions bimestrielles de sensibilisation et d'information sur différents sujets, incluant le Développement Durable, en lien avec les métiers de Covivio. Ouvertes à tous les collaborateurs de Covivio, ces réunions permettent à des experts internes ou externes (bureaux d'études, associations, etc.) de présenter des sujets clés ou émergents pour le Groupe :

- les nouveaux labels et réglementations
- des retours d'expérience sur des réalisations en lien avec la RSE
- la présentation de projets exemplaires.

En 2025, le programme de communication interne s'est déployé autour de la stratégie Nature, par des Green Meetings dédiés mais aussi par une visite d'immeubles Covivio ainsi que des actions ciblées : ateliers biodiversité, journée végétarienne. L'exposition « La Nature à l'œuvre » mise en place à l'Atelier à Paris a également permis d'associer sensibilisation au Développement Durable et art (plus d'informations ici).

3 sessions ont également été consacrées à la formation et à la mission handicap.

3.1.2.2.4 Mécanismes d'incitation liés à la durabilité (GOV-3)

Intégration des critères RSE dans la rémunération

Pour aligner la stratégie d'entreprise avec les enjeux RSE, des critères spécifiques sont intégrés à la rémunération variable des dirigeants puis déclinés auprès des managers et équipes opérationnelles.

- Le Comité RSE détermine les critères applicables aux mandataires sociaux.
- Le Directeur Général assure leur déclinaison dans les directions et auprès des managers.

Décisions clés depuis 2022 s'agissant de **l'Intéressement Long Terme** (ILT) du Directeur Général et du Directeur Général Délégué :

- pondération des critères RSE portée de 20% à 30%
- alternance chaque année entre deux critères sociaux (chacun comptant pour 15%) :
  - féminisation des équipes (une année sur deux)
  - engagement des collaborateurs (sur la base du baromètre social).
- un critère environnemental permanent (15%) portant sur la certification environnementale du patrimoine et, depuis 2023, sur la progression de la trajectoire carbone.
- Objectifs fixés :
  - certification à 100% du patrimoine d'ici 2025 ; pour les années suivantes, atteinte de l'objectif annuel de la trajectoire carbone
  - cible du critère d'engagement des collaborateurs à +10 pts vs benchmark.

Ainsi, la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs approuvée par les actionnaires réunis en Assemblée Générale le 17 avril 2025 prévoit que le poids des critères RSE représente 30% de la rémunération long terme, avec les critères cités ci-dessus.

De surcroît, le **bonus annuel** des dirigeants mandataires sociaux exécutifs est également calculé sur des critères RSE, qui pèsent pour 15% du bonus cible total, et qui peuvent évoluer chaque année en fonction des priorités stratégiques.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Rémunération variable et intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Bonus 2025 (renvoi à la section Partie 5.3.4.2.1.1.2 variable) / critères proposés par le Comité RSE de novembre 2025		
Christophe Kullmann	**16%**	1) *Mise en œuvre du plan de CAPEX verts* 2) *Déclinaison d'objectifs RSE pour le top 50 managers* 3) *Notations MSCI AAA et GRESB 5-stars* 4) *Attraction et développement des talents et le renforcement de l'équipe dirigeante*
Olivier Estève	**20%**	1) *100% des développements visant une certification Excellent Gold et alignés taxonomie* 2) *Label BBCA sur 75% des opérations en France et 50% en Allemagne/Italie* 3) *Couverture à 100% des appels d'offres par la politique Achats Responsables et la notation EcoVadis* 4) *Démarche d'économie circulaire sur 100% des projets de développement*

Intéressement long terme 2025 (renvoi à la section 5.3.4.1.2.1.4 Intéressement Long Terme (ILT))			
Attribué en	*2025*		
Livré en	*2028*		
	15%	***Intensité Carbone à fin 2028 :*** *100% si 49,3 kgeqCO_2/m^2/an* *50% si 51,5 kgeqCO_2/m^2/an*	
ESG	**15%**	***Engagement des équipes (1 année sur 2)*** *100% si Covivio > + 10pts* *50% si > + 5pts* *0% si < benchmark*	***Féminisation des équipes (1 année sur 2)*** *100% si score interne > 90/100* *0% si index < 70/100*

Déploiement progressif à l'ensemble du management

Des objectifs RSE sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans la rémunération variable des membres du Comité Exécutif. L'ambition est d'étendre ce dispositif aux managers du Groupe, puis à l'ensemble du personnel, en fonction des responsabilités opérationnelles**.** En 2025, il a donc été décidé d'inclure un critère de performance collective pour les membres des 3 CODIR nationaux (soit 30 managers) à hauteur de 7,5% de la rémunération variable. Ce critère est à ce stade calé sur la performance carbone et, en complément 1 année sur 2, sur l'engagement des équipes.

Consultation des actionnaires sur le *Say on Pay*

Lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2025, les actionnaires ont approuvé à une très large majorité la politique de rémunération des mandataires sociaux et son application au cours de l'exercice 2024 :

- **93%** d'approbation sur le *Say on Pay ex post*
- **94%** sur le *Say on Pay ex ante*.

Ces résultats traduisent la confiance des actionnaires dans l'équilibre entre performance financière, critères sociaux et objectifs RSE.

3.1.2.2.5 Procédures d'identification et de gestion des risques en lien avec les informations de durabilité (GOV-4/5)

Cartographie des risques du Groupe

En 2021, Covivio a actualisé sa cartographie des risques à l'échelle du Groupe, couvrant toutes ses filiales et activités. Les résultats ont été présentés et partagés avec le Comité d'Audit de Covivio en septembre 2021. Cela a permis de faire un point sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'actions spécifiques avaient été définis et mis en place, et de partager les niveaux de maîtrise ainsi que les plans d'actions mis en place sur les risques majeurs de la société.

Cartographie spécifique des risques RSE

La Direction Développement Durable, en lien avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes (ACI), a réalisé :

- en 2018 : une première cartographie des risques RSE (validée par le Comité de Direction)
- en 2020/2021 : une cartographie des risques liés aux achats
- en 2025 : analyse des risques RSE liés aux fournisseurs via la plateforme IQ+ d'EcoVadis.

Chaque année, l'ACI procède à une revue des risques afin d'actualiser la cartographie générale et de garantir la cohérence des analyses.

Méthodologie et résultats

L'analyse a été menée auprès de responsables français, allemands et italiens, en charge des directions opérationnelles ou fonctionnelles exposées aux risques identifiés :

- étape 1 : identification des risques RSE à l'échelle européenne par entretiens internes avec les responsables identifiés
- étape 2 : notation des risques identifiés selon trois paramètres (risque réputationnel, fréquence, niveau de maîtrise).

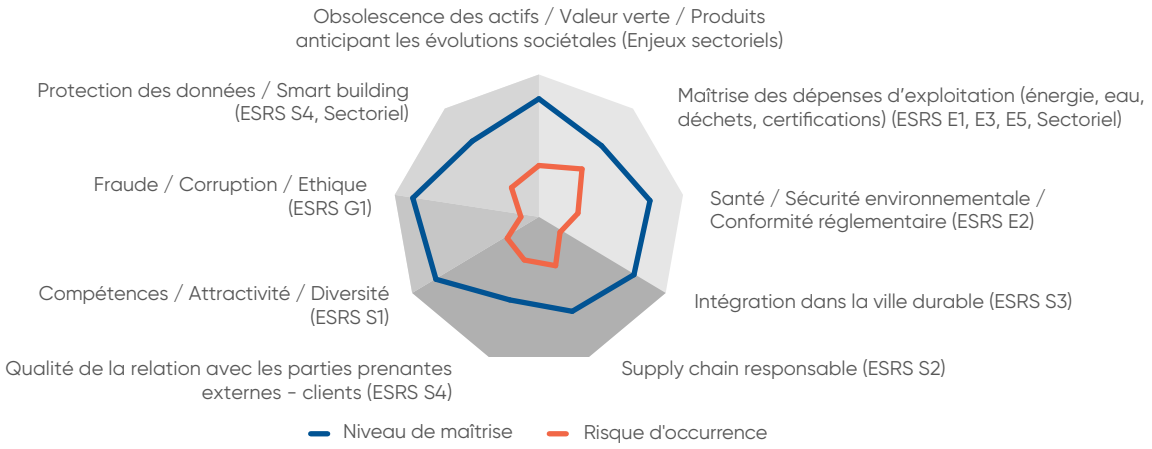
La cartographie RSE distingue :

- les risques inhérents, considérés dans l'absolu compte tenu du secteur et des activités de Covivio
- les risques résiduels, appréciés après prise en compte des actions conduites par Covivio pour maîtriser ces risques.

Cette cartographie a fait ressortir neuf risques RSE majeurs. Certains sujets transverses, comme la résilience ou le bien-être et la santé, sont intégrés à plusieurs de ces risques, ce qui explique leur absence en tant que risques autonomes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Synthèse des risques RSE de Covivio



Gouvernance et suivi

La cartographie a été validée par le Comité Exécutif et partagée avec le Conseil d'Administration. Les stratégies d'atténuation sont décrites dans les sections thématiques du présent rapport (cf. ESRS correspondants).

3.1.2.2.6 Vigilance raisonnable

Contexte réglementaire

Covivio n'est pas soumis à l'obligation légale de vigilance raisonnable (*due diligence*) issue de la loi française de 2017 sur le devoir de vigilance. Néanmoins, le Groupe a mis en place des pratiques de diligence raisonnable volontaire tout au long du cycle de vie de ses immeubles : achat, gestion, rénovation, déconstruction, vente, etc. Il s'agit en particulier de :

- intégrer la diligence raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle d'affaires
- collaborer avec les parties prenantes intéressées concernées à toutes les étapes de la diligence raisonnable
- identifier et évaluer les impacts négatifs
- prendre des mesures pour remédier à ces impacts négatifs
- suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer.

Les responsables des directions impliquées doivent respecter, à chacune de ces étapes, les procédures associées aux opérations à conduire.

Diligence en phase d'investissement et de cession

- La Direction de l'Asset et du *Property Management* (DOP) en coordination avec les services support (Environnement, Juridique, Développement Durable, etc.) analyse la documentation disponible en phase de due diligence.
- Cette analyse vise à obtenir les garanties nécessaires et à identifier les risques environnementaux. Elle est, complétée, si besoin par des investigations (sécurité, connectivité, numérique, Taxonomie, etc.).
- Les impacts, à court ou long terme, sont évalués afin d'anticiper les coûts éventuels de mise en remédiation.
- Les diagnostics et études font ensuite l'objet d'un suivi.

La grille d'investissement ESG vise à encadrer les informations à collecter de manière à répondre aux principaux enjeux, et couvre les acquisitions et les développements. Des mesures complémentaires sont prévues pour les développements, notamment via les clauses contractuelles (3.3.2).

Un processus analogue est organisé lors de la cession d'actifs, afin de rendre accessibles à l'acquéreur les données pertinentes pour garantir la transparence et la continuité des informations.

Diligence en phase d'exploitation

Durant la phase d'exploitation des immeubles, les fournisseurs sont intégrés dans le champ de vigilance. Ils font l'objet d'une évaluation systématique au moyen du dispositif IQ+ développé avec EcoVadis (cf. ESRS S2, section 3.3.2.3.3). Certains risques peuvent également faire l'objet de mesures renforcées afin de réduire l'exposition de Covivio, notamment concernant les Droits Humains (3.3.1).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.3 Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur (SBM)

3.1.2.3.1 Le modèle d'affaires du Groupe

Une stratégie immobilière européenne diversifiée et agile

Avec un patrimoine de 23,7 Md€ (16 Md€ PdG), Covivio a fait le choix différenciant de se développer simultanément dans plusieurs pays et sur plusieurs produits, tout en conservant depuis sa création l'agilité nécessaire pour saisir les opportunités de marché. Actif sur l'ensemble de la chaîne de valeur, le Groupe s'appuie sur une double expertise financière et immobilière, qui lui permet d'anticiper les évolutions de ses clients et d'adapter en permanence ses immeubles, services et savoir-faire.

Une vision stratégique fondée sur trois piliers

L'activité de Covivio consiste à investir pour détenir et exploiter des actifs immobiliers, tout en développant et rénovant des bâtiments. Covivio s'attache à faire progresser les performances (techniques, environnementales, servicielles, financières) de son portefeuille.

Son modèle économique repose sur une vision de long terme articulée autour de trois piliers complémentaires :

- la centralité, avec une présence au cœur des grandes capitales européennes et centres économiques
- l'hospitalité, en intégrant dans ses métiers bureaux, hôtels et résidentiel de nouveaux concepts et usages
- et la durabilité, en plaçant la RSE et la transition climatique au cœur du modèle de l'entreprise.

Ce triptyque stratégique permet à Covivio d'anticiper les grandes transitions – énergétique, climatique, environnementale et numérique – tout en plaçant l'humain, la santé et le bien-être au cœur de ses projets.

Un rôle d'opérateur immobilier responsable

Covivio s'est imposé comme le partenaire de confiance privilégié de grands comptes qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière. Dès 2008, Covivio a fait le choix, précurseur à l'époque, d'un immobilier respectueux de l'environnement et responsable.

La Raison d'Être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », s'inscrit dans une vision de long terme. Elle traduit la volonté du Groupe de capitaliser sur ses partenariats durables et son savoir-faire, afin de créer des lieux de vie contribuant à une ville plus durable, inclusive et résiliente.

Une couverture géographique et sectorielle unique

Covivio occupe une place singulière parmi les foncières européennes, grâce à une allocation multi-pays et un positionnement équilibré sur trois classes d'actifs :

- bureaux : France, Italie et Allemagne (49% du patrimoine au 31/12/2025)
- résidentiel : principalement en Allemagne, *via* Covivio Immobilien (30%)
- hôtellerie : en Europe, *via* Covivio Hotels (21%).

Le reporting suit cette organisation en distinguant cinq activités : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne et Hôtels Europe. Toutefois, certaines activités encore minoritaires sont incluses dans le reporting mais rattachées à ces portefeuilles selon leur localisation comme les activités de Wellio, l'activité de transformation Bureaux en logements ou hôtels (pendant leur développement) ou encore la location de parkings.

Cette diversification géographique et sectorielle contribue à équilibrer les cycles économiques, réduire les risques et accompagner les clients dans leur développement international.

Innovation et diversification des activités

En constante évolution, Covivio adapte son modèle pour saisir de nouvelles opportunités, en développant des activités complémentaires. Parmi les innovations récentes figurent :

- le développement d'une offre de *proworking* en 2017 sous marque propre, Wellio
- le lancement d'une activité de *coliving* en Allemagne en 2017
- la conversion de bureaux en logements dans le cadre d'opérations de promotion
- l'exploitation d'hôtels *via* des contrats de management ou *via* la plateforme hôtelière de Covivio Hotels, WiZiU, brandée en 2024.

Le rééquilibrage des activités se traduit par un renforcement de l'hôtellerie (notamment via une opération significative de remembrement de la propriété des murs et des fonds de commerce d'hôtels avec AccorInvest en 2024 ; chapitre 1, section 1.1.2.1.), une légère baisse relative des bureaux et une légère hausse du résidentiel.

Les principes comptables et résultats de ces activités sont détaillés à la section 4.2.8.1 (SBM-1.41).

Création de valeur et performance durable

En combinant expertise sectorielle, diversification géographique et innovation, Covivio maximise la résilience de son modèle et crée de la valeur pour ses parties prenantes, tout en consolidant son rôle de pionnier de la transformation durable des villes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur

UNE DIVERSITÉ DE CAPITAUX

FINANCIER

- **23,7** Md€ de patrimoine dont > 90% situés dans des localisations centrales, au cœur des grandes métropoles européennes
- **78%** d'investissements contribuant un objectif climat de la taxonomie
- **100%** d'obligations vertes et premier EU Green Bond émis en 2025
- **38,9%** de ratio d'endettement maîtrisé

Stabilité financière · Investissement · Liquidité

RESSOURCES HUMAINES

- **~ 1 000** collaborateurs en Europe dont 93% en CDI
- **50%** de répartition Homme/Femme
- **98%** de collaborateurs formés
- Maintien d'une bonne qualité de vie au travail

Rétention de talents · Compétences · Flexibilité

INDUSTRIEL

- **1,2** Md€ de pipeline bureaux engagé
- **1 120** logements livrés ou à livrer en 2026 issus du pipeline reconversion Bureaux > Logements
- **2** projets de reconversion Bureaux > Hôtels
- Elaboration d'une offre complète : **Travailler - Voyager - Habiter**

Gestion des actifs · Infrastructures · Equipements

RELATIONNEL

- Durée moyenne ferme des **baux de 6,4 ans**
- Préservation des **relations long terme** avec les actionnaires
- Développement de **partenariats** avec les collectivités et organisations

Achats responsables · Relation durable · Partenariats

NATUREL

- Stratégie d'**amélioration de la performance environnementale** du portefeuille (énergie, carbone, eau)
- Déploiement de la stratégie **Nature du groupe**

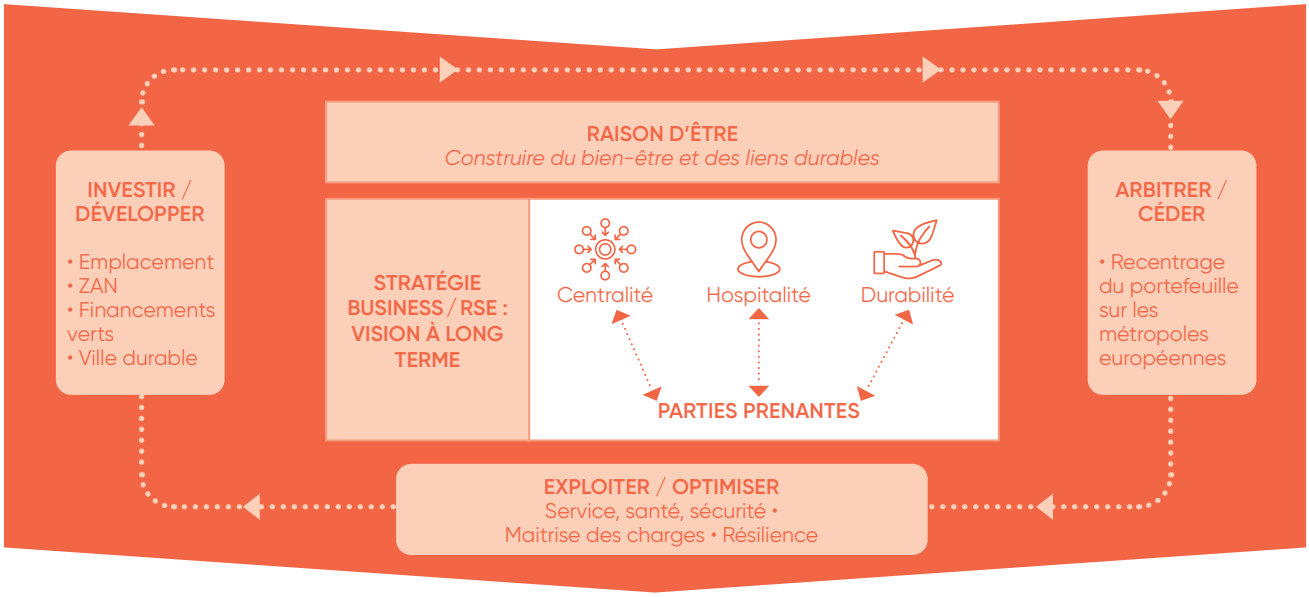
Stratégie climat · Biodiversité · Résilience

INTELLECTUEL

- **Expertise** immobilière, financière et technique
- Lutte contre l'obsolescence
- Innovation et smart building (stratégie numérique)
- Participation à des groupes de travail sur les innovations bas carbone

Innovation · Recherche · Expertise

ACTIVITÉS MÉTIERS



VALEUR CRÉÉE

VALEUR ÉCONOMIQUE

- **705** M€ de chiffre d'affaires PDG
- **642** M€ d'investissements
- **135 000** m² de baux bureaux signés
- Des relations éthiques (**88%** de dépenses couvertes par la politique achats responsables en France)
- Taxonomie : **459** M€ de CA verts

VALEUR SOCIALE ET SOCIETALE

- **3%** de la masse salariale allouée au développement des compétences (formations – France)
- **2** M€ alloués à la Fondation Covivio depuis sa création
- **17 000** emplois soutenus grâce aux activités du Groupe
- **19 associations soutenues** par la Fondation pour lutter pour l'égalité des chances

CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE

- **99,6%** d'immeubles certifiés, **73%** des bureaux bénéficiant d'un label ≥ **Très bien**
- **32%** de baisse des consommations énergétiques entre 2019 et 2025
- **26%** de réduction de la consommation d'eau sur la même période (périmètre opérationnel)

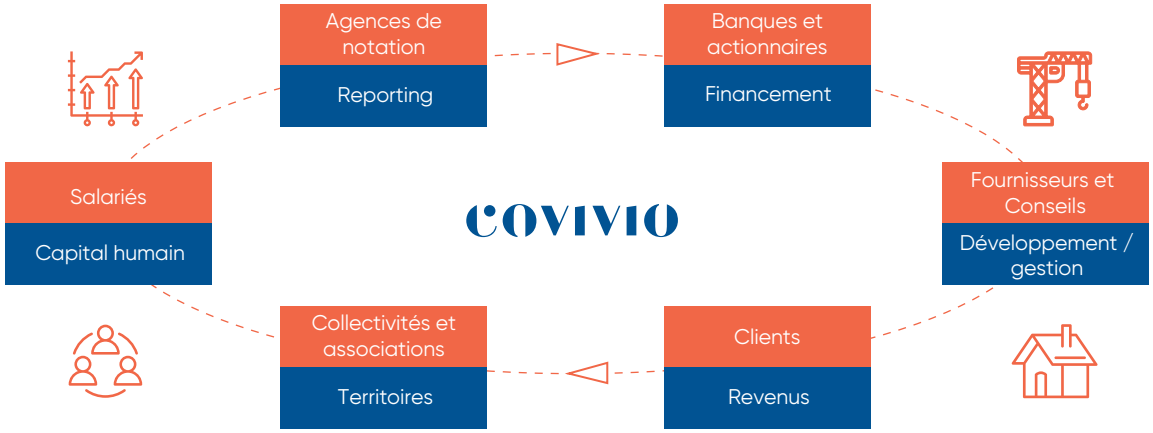
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.3.2 Impliquer les parties prenantes (SBM-2)

Un rôle moteur au cœur de la filière

Le secteur du bâtiment et de l'immobilier mobilise une grande diversité d'acteurs : architectes, bureaux d'études, collectivités, fournisseurs, investisseurs, associations, médias, mais aussi salariés et clients. Au cœur de ce maillage, Covivio s'appuie sur une relation constante avec ses parties prenantes pour co-inventer des solutions immobilières répondant à leurs attentes.

Positionnement de Covivio dans la filière bâtiment / immobilier



Covivio mise sur la complémentarité de ses offres en bail classique et en contrat flexible (Wellio), ainsi que sur sa culture servicielle, pour apporter des solutions toujours plus sur mesure à ses clients. Enquêtes clients, études de satisfaction et ateliers de *design thinking* permettent au Groupe d'aller plus loin et d'associer ses parties prenantes à la conception des espaces et services de demain qu'il développe.

Répondre aux attentes et cartographie des parties prenantes

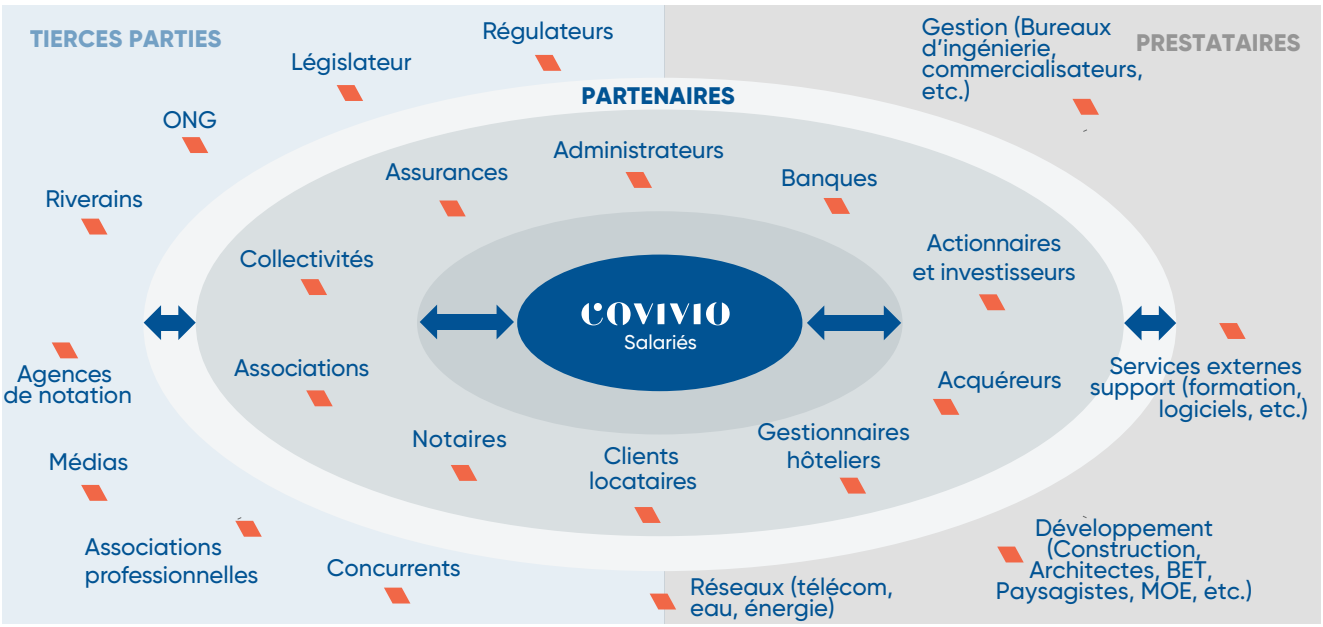
Dès 2010, Covivio a cartographié ses principales parties prenantes et établi une matrice de matérialité afin de hiérarchiser leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE.

Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur intérêt et de leur influence vis-à-vis de l'activité de l'entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après ainsi qu'à la mise en place d'outils de dialogue adaptés. Cette analyse a été actualisée en 2019 lors de la formalisation de la Raison d'Être du Groupe.

Les parties prenantes principales sont regroupées en cinq grandes catégories :

- la communauté commerciale : locataires grands comptes, fournisseurs
- la communauté financière : actionnaires, banques
- le capital humain : managers, salariés
- les pouvoirs publics : collectivités
- la société civile : associations, médias.

Les parties prenantes de Covivio tout au long de la chaîne de valeur



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Modes de communication et de dialogue

Face à la diversité des principales parties prenantes identifiées et de leurs attentes, Covivio a progressivement mis en place une communication spécifique à chacune. Pour cela, le Groupe recourt à divers modes de communication interne et externe, notamment *via* les réseaux sociaux : extranet locataire, LinkedIn.

Parties Prenantes	Attentes	Outils de dialogue	Réponses apportées aux attentes	Références
Salariés	Santé-sécurité, bien-être au travail, employabilité, suivi du parcours professionnel, formations, éthique	Intranet, newsletters, Green Meetings	Ajustement du plan de formation, bureaux exemplaires/ Nombreux services objectifs managériaux RSE	ESRS S1
Clients et utilisateurs finaux	Performances environnementales, qualité des services, maîtrise des charges, flexibilité des espaces et équipements	Comités de Partenariat, ateliers de *design thinking* en amont des projets, enquêtes de satisfaction	Performances RSE des immeubles en constante évolution, services sur mesure	ESRS S4
Collectivités et riverains	Prise en compte de leurs enjeux socio-économiques Limitation des nuisances durant les chantiers Bonne intégration de l'immeuble dans le tissu urbain	Concertation en amont des projets, Réunions techniques, lettres d'information Une adresse email voire une application dédiée pour certains grands projets	Adaptations programmatiques, Evolutions de la Charte chantiers à faibles nuisances Réponses aux sollicitations	ESRS S3
Fournisseurs et prestataires	Loyauté des pratiques Protection de la santé et sécurité sur les chantiers Respect des délais de paiement	Charte Achats Responsables Dispositif d'évaluation *via* EcoVadis (annuel) Plateforme d'alerte	Suivi des évaluations EcoVadis Clauses RSE Pour les chantiers en France, coordinateur Sécurité et protection de la santé	ESRS S2
Agences de notation	Transparence des communications financières et extra-financières	Questionnaires des organismes de notation Document d'Enregistrement Universel et rapport de durabilité Rapport Nature	Amélioration continue du périmètre et de la qualité des données	Chapitre 3
Actionnaires et investisseurs	Visibilité et durabilité du modèle économique et de la rentabilité	Assemblée Générale, *road shows, investors days,* publications… Document d'Enregistrement Universel et rapport de durabilité	Orientation des priorités d'allocation (CAPEX verts, trajectoire carbone)	Chapitre 4 / Section Finance durable (3.2.6)
Autorité publique	Conformité, alignement réglementaire Contribution à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique	Implication dans des consultations autour de projets de textes Contribution via différentes initiatives : Plan Bâtiment Durable	Anticipation des réglementations (taxonomie, climat, biodiversité)	ESRS G1
Associations professionnelles	S'impliquer dans les initiatives et dans l'administration des organismes dont Covivio est adhérent	Collaboration à différents groupes de travail Réponse à des enquêtes Participation active à des évènements	Expérimentations de solutions innovantes Prise de responsabilités au sein d'associations professionnelles (ESRS G1)	ESRS S3/E4/E5

Engagement de transparence auprès des parties prenantes

Depuis 2022, Covivio publie un rapport Climat, devenu rapport Nature en 2024 pour conjuguer carbone et biodiversité. Celui-ci regroupe les politiques et réalisations du Groupe sur les enjeux environnementaux matériels (climat, biodiversité, eau, économie circulaire). D'autres supports complètent la démarche :

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

Covivio a également adopté et publié deux politiques régissant les relations de Covivio avec ses parties prenantes :

- une Politique Environnementale (2022, mise à jour en 2025)
- une Politique Droits Humains (2024).

Comité des Parties Prenantes

En 2019, à l'occasion de la définition de sa Raison d'Être, Covivio a créé un Comité des Parties Prenantes. Cette instance permet une prise en compte régulière et structurée des attentes externes dans la gouvernance du Groupe. Plus d'informations figurent dans l'ESRS S3, section 3.3.3.3.3.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.3.3 Résilience du modèle d'affaires (SBM-3)

Le tableau ci-après détaille les impacts, risques et opportunités (IRO) ayant été identifiés comme matériels à la suite de l'analyse de double matérialité (3.1.2.4). La description vise à évaluer la nature de ces IRO vis-à-vis du modèle d'affaires de Covivio, de manière à mieux comprendre les politiques et actions qui ont été mises en place pour en accroître sa résilience.

Covivio a procédé cette année à une revue de ses IRO de manière à reformuler certains d'entre eux ou préciser quelques éléments sans remettre en cause l'exercice de cotation réalisé et validé lors de l'exercice précédent.

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Horizon temporel			Référence
		⇐	❑	⇒		CT	MT	LT	
Enjeux sectoriel - Lutte contre l'obsolescence des bâtiments	Impacts		■	■	Les impacts sont principalement liés: - à la performance environnementale du parc immobilier pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients - aux caractéristiques des immeubles développés ou exploités par Covivio pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients				
	Risques		■		Risques financiers : obsolescence liée à la détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût des travaux; désavantage concurrentiel dû à l'absence de certification ou à des emplacements peu attractifs; coût des certifications et labels complémentaires pour répondre aux attentes du marché		■	■	
	Opportunités		■		Amélioration de la liquidité des actifs et bonne perception des parties prenantes de la qualité des actifs de Covivio, contribuant à la durabilité du modèle d'affaires				
E1 - Adaptation au changement climatique	Impacts	■	■	■	Impact sur les ressources : l'adaptation (climatisation et/ou l'artificialisation des sols) l'activité immobilière engendre des besoins importants de ressources et contribue à l'amplification des effets du changement climatique, que ce soit en exploitation (avec la climatisation par exemple) ou en phase de développement (artificialisation des sols, pression sur les matières premières critiques)	■	■	■	
			■	■	L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien-être des personnes en cas de mal-adaptation du bâtiment				
E1 - Atténuation du changement climatique	Impacts	■	■	■	Impact sectoriel fort : le secteur du bâtiment représente 27 % des émissions GES françaises (https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique). Il amplifie le changement climatique et participe par conséquent aux impacts négatifs sur le vivant Activité Développement : avec les émissions liées aux chantiers et à la fabrication des matériaux de construction Activité Exploitation : Impact lié à l'exploitation des sites	■	■	■	
	Risques		■	■	Risque de baisse des revenus locatifs et une perte de valeur des actifs en raison d'une mauvaise performance environnementale (augmentation des charges) ou d'un coût d'alignement élevé (investissements sur l'actif pour éviter d'être considéré comme "échoué")				
			■		Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments				
			■		Risque financier et réputationnel en raison d'un engagement perçu insuffisant en faveur de l'atténuation du changement climatique, pouvant conduire à une procédure légale pour inaction face au changement climatique				
	Opportunités		■	■	Développement d'une offre intégrant la performance environnementale à tous les niveaux (développement et exploitation) participant à l'image de marque de Covivio et à la liquidité des actifs				
E1 - Energie (consommation, approvisionnement, EnR)	Impacts		■	■	Impact environnemental important du secteur du bâtiment qui représente 45 % de la consommation énergétique nationale (https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique) Pour une foncière, cela se traduit par le fait de détenir des bâtiments énergivores et recourant aux d'énergie fossiles				
	Risques		■	■	Risque financier lié à la hausse des coûts de l'énergie, leur volatilité, et au coût d'alignement et de mise en œuvre de nouvelles réglementations dans le cas où elles n'auraient pas été anticipées (décret tertiaire, RE 2020 et équivalents européens)		■	■	
	Opportunités		■		Développement d'une offre intégrant la performance énergétique participant à la baisse du niveau des charges des clients et à l'amélioration de l'image de marque de Covivio				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Horizon temporel CT	MT	LT	Référence
E3 - Eau (consommation, approvisionnement, risque hydrique)	**Impacts**		■	■	Impact sur les ressources en eau avec un risque de participer à renforcer le niveau de stress hydrique de certaines zones. L'usage de l'eau est plus important pour l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroit avec la montée en gamme des établissements. L'activité des bureaux avec prestations de service haut de gamme est également concernée		■	■	
E4 - Biodiversité	**Impacts**		■		Impact lié à l'occupation des sols (artificialisation et imperméabilisation des sols)	■	■	■	
		■			Impact amont l'achat de matériaux de construction pour son patrimoine existant et dans le cadre des développements et rénovations : l'utilisation des ressources (extraction et fabrication des matériaux) exerce une pression sur les habitats et peut être source de perturbations hydrologiques et de pollution				
			■	■	Impact lié à la consommation d'énergie et d'eau des bâtiments détenus pouvant exercer une pression sur le changement climatique, un des cinq facteurs conduisant à l'effondrement de la biodiversité (https://www.ofb.gouv.fr/les-menaces-sur-la-biodiversite)				
	Risques	■	■		Les risques financiers peuvent être importants mais restent difficiles à caractériser notamment parce qu'ils sont spécifiques à chaque projet : mesures préventives, augmentation des coûts liés à la préservation de la biodiversité. Sur les projets de développement, cela peut conduire à la réalisation d'études complémentaires, voire aller jusqu'à un refus de permis de construire				
		■	■	■	Risque réputationnel important avec des parties prenantes de plus en plus sensibles et vigilantes quant au respect de la biodiversité				
E5 - Economie circulaire, gestion des ressources et des déchets	**Impacts**		■	■	Exploitation : Impact important dans le secteur hôtelier, notamment via la restauration. Pour les autres activités, la production et la gestion des déchets est davantage un enjeu locataire mais nécessite toutefois des installations permettant de faciliter la gestion et le recyclage des déchets	■	■		
		■	■		Développement : Impact lié à l'extraction et à la transformation des matières nécessaires à la construction et à la rénovation (épuisement des ressources, pression sur la biodiversité, pollution...). Impact additionnel lié à la gestion des déchets de chantier				
S1 - Conditions de travail / Diversité et égalité des chances / Respect des droits du travail et Droits Humains	**Risques**		■		Risques financiers liés à une potentielle mauvaise gestion des aspects liés à la sécurité et le bien-être des salariés pouvant conduire à une hausse de l'absentéisme et une baisse de la productivité	■			
			■		Risque éventuel de pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents. Ce risque de perte de compétences peut engendrer un risque sur la compétitivité de l'entreprise				
			■		Risque financier, pénal et réputationnel en cas de pratiques discriminatoires				
S2 - Conditions de travail et respect des droits humains sur la chaîne de valeur	**Risques**	■	■		Risque réputationnel fort en cas d'accident sur un des chantiers ou au sein d'un site en exploitation. Même si la responsabilité pénale relève du constructeur, la réputation de Covivio qui est donneur d'ordres peut être affectée	■			
S3 - Implication sociétale - Intégration dans la ville durable	**Risques**	■	■		Risque sur la continuité de l'activité : l'intégration dans le territoire et son écosystème est nécessaire notamment dans le cadre des projets de rénovation pour emporter l'adhésion des communautés locales		■	■	
			■		Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet				
S4 - Informations aux clients et utilisateurs finaux/ Sécurité des clients et utilisateurs finaux	**Risques**				Risque réputationnel : principe du Name and Shame en cas d'infraction RGPD	■			
					Risque réputationnel en cas d'incident grave en matière de sécurité				
G1 - Ethique des affaires	**Risques**	■	■	■	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque si un cas de corruption avérée devait survenir	■			
		■	■	■	Risque réputationnel, risque financier ou encore frein du développement des activités en cas de manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe				

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

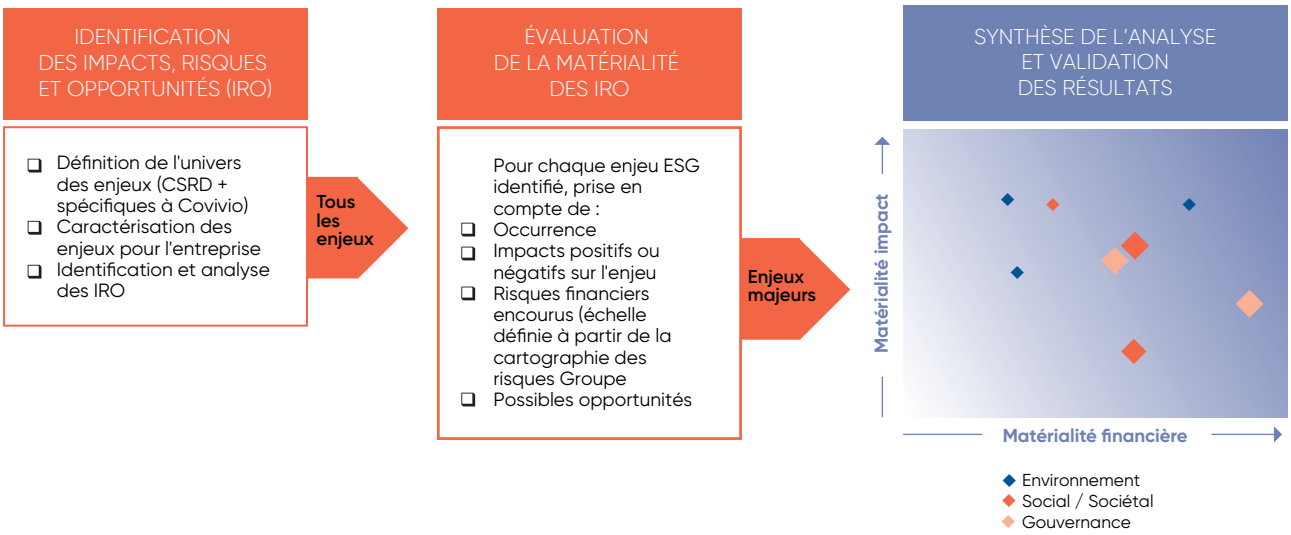
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.4 Identifier et gérer les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité (IRO)

3.1.2.4.1 Identification et évaluation des enjeux matériels (IRO-1)

En s'appuyant sur les travaux réalisés jusque-là, notamment les différentes cartographies des risques (3.1.2.2.5) et la matrice de matérialité publiée lors des exercices précédents, Covivio a réalisé une analyse de double matérialité en retenant la méthodologie présentée ci-après. Cette analyse a été élaborée à l'échelle du Groupe et concerne l'ensemble des activités et de la chaîne de valeur.

Méthodologie de l'analyse de double matérialité



Travail préparatoire et définition de l'univers

Avant de procéder à la cotation des enjeux, un travail préliminaire a été conduit afin de définir l'univers des enjeux en s'appuyant sur la liste des enjeux de la CSRD. Ce travail s'est appuyé sur une recherche documentaire tant en interne qu'en externe :

- en interne, les analyses et travaux conduits jusqu'à 2024 ont permis de nourrir le cadre de définition des enjeux, avec notamment :
  - les résultats de l'analyse de matérialité publiée jusqu'à l'exercice précédent
  - les cartographies des risques : Groupe, RSE, achats/RSE, cybersécurité, corruption. Ces travaux ont été particulièrement clés dans l'élaboration du profil de risque général de Covivio
  - les reportings précédents tant sur le plan social qu'environnemental, avec un historique de données important
  - les études mandatées par Covivio : MSCI Climate Value at Risk, WRI Baseline Water stress, cartographie des espaces protégés, chiffrage des investissements liés à la trajectoire carbone, Global Biodiversity Score, impact socio-économique
  - les politiques mises en œuvre : Achats Responsables, Charte de la Diversité, Ex-Aequo, stratégie Nature, etc.
- en externe, Covivio s'est appuyé sur des travaux de la Commission Européenne, de l'ADEME, de l'INSEE, de l'OID (notamment via le Baromètre de l'Immobilier Responsable), de l'IFPEB ou encore d'organismes internationaux comme WRI, ENCORE ou le CDP.

Ce travail a ainsi conduit à la définition d'un univers de 20 enjeux sur la base des 10 ESRS thématiques et d'un enjeu additionnel afin de couvrir les thématiques sectorielles qui n'étaient pas couvertes par les textes. Ces enjeux sont détaillés dans la matrice présentée en 3.1.2.4.2.

Méthodologie de cotation des IRO

La méthodologie de cotation a été réalisée en application des principes de la CSRD et en lien avec les précédentes cartographies des risques réalisées avec l'aval de la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes. Des sous-critères de notation ont été définis pour évaluer d'une part l'impact (matérialité d'impact) et d'autre part le niveau de risque et d'opportunité (matérialité financière). Chaque note (sur une échelle de 1 à 4) est ensuite pondérée par la fréquence d'occurrence selon la probabilité de survenance dans un horizon de temps donné (généralement 3 ans sauf pour certains risques nécessitant un horizon d'analyse plus lointain, à l'instar du climat). Les risques sont notés de manière brute, avant toute mesure de maîtrise du risque.

Sous-critères retenus

		Critères notés de 1 (faible) à 4 (critique)
Matérialité d'impact	**Ampleur et irrémédiabilité**	Bien-être physique et/ou psychologique
		Faune, flore, environnement
		Marché et opérations des concurrents
	Importance	Événement isolé ou impactant la société dans son ensemble
Matérialité financière	**Risque financier**	Impact sur les revenus ou la valeur des actifs
	Réputation/Image	Intérêt des médias et risque de publicité négative
	Continuité des affaires	Risque d'interruption d'une ou plusieurs activités
	Implication du top management	Niveau de management impliqué par la gestion du risque

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Cotation des enjeux

Afin de simplifier la cotation des enjeux, différents ateliers ont été menés avec l'ensemble des directions du Groupe, permettant également de sensibiliser les équipes à la CSRD. Ces ateliers ont mobilisé près d'une quarantaine de responsables du Groupe, impliquant la gouvernance avec six membres du COMEX représentés au fil des ateliers et la majorité des membres des CODIR locaux. La précédente analyse de matérialité a fait intervenir des parties prenantes externes et les différents services représentés travaillant au quotidien avec les parties prenantes externes du Groupe (investisseurs, clients, fournisseurs). Il n'a pas été jugé nécessaire d'impliquer ces derniers formellement dans ce nouvel exercice de cotation. La nature a également été prise en compte comme partie prenante silencieuse.

Ces ateliers, organisés entre le dernier trimestre 2023 et début 2024 se sont déroulés de la manière suivante :

- présentation du contexte et de l'objectif de la CSRD
- présentation du concept de double matérialité et de la méthodologie de cotation des enjeux
- présentation de chaque enjeu illustré du travail de recherche documentaire déjà réalisé et invitation des participants à échanger sur les niveaux de risque
- consolidation des notes et envoi aux participants pour revue avant validation et consolidation à l'échelle du Groupe.

Cette consolidation a été réalisée par la Direction Développement Durable en tenant compte de la pondération de chaque activité dans le Groupe. Les notes moyennes obtenues par enjeu ont été multipliées par la fréquence puis repondérées en prenant en compte la note maximale pour chaque catégorie (matérialité d'impact et matérialité financière).

3.1.2.4.2 Résultats de l'analyse de double matérialité (IRO-2)

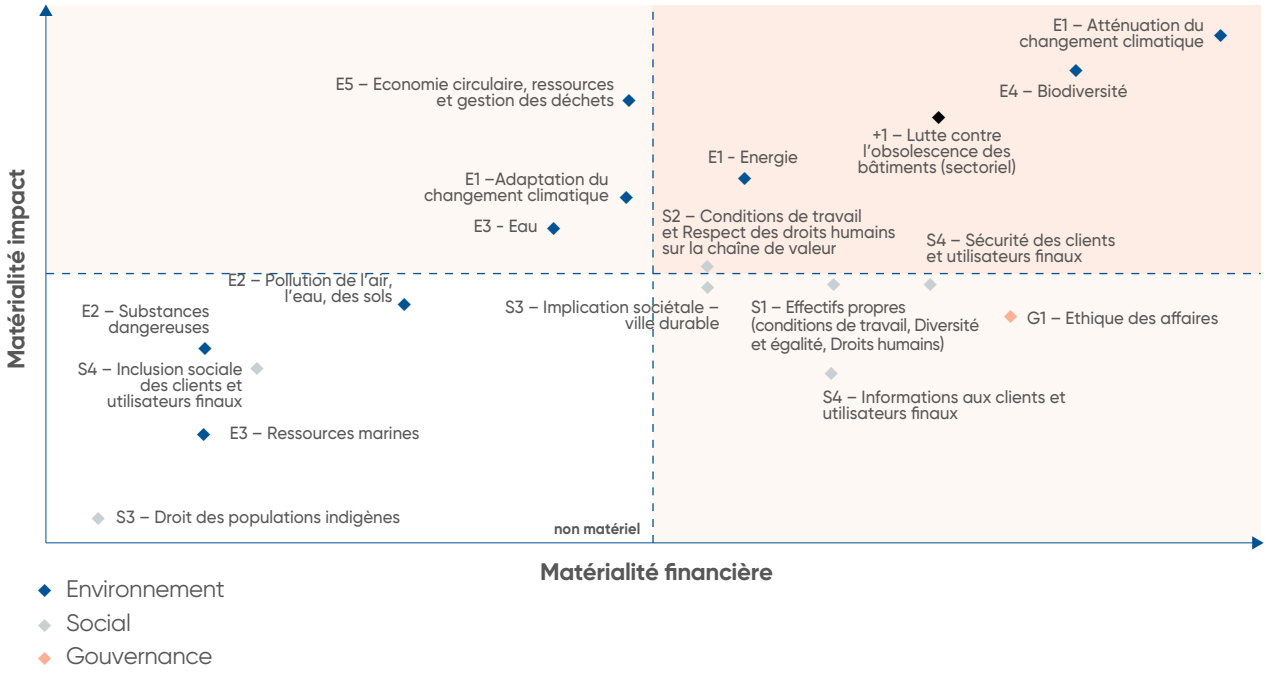
La matrice présentée ci-après est le résultat de l'exercice de cotation tel que détaillé plus haut. Elle a été partagée et validée de la sorte :

- T1 2024 : Présentation aux participants des ateliers et au COPIL CSRD
- avril 2024 : Présentation au COMEX et au Comité RSE pour consultation
- septembre 2024 : Présentation au Comité d'Audit pour validation
- les élus du CSE ont également rendu un avis favorable à l'unanimité sur la matrice de double matérialité et sur les moyens d'obtenir les informations de durabilité et de les vérifier.

Matrice de double matérialité de Covivio

En 2025, il n'a pas été jugé nécessaire de mener à nouveau l'analyse résumée ci-dessus. En effet, le périmètre des activités de Covivio ou ses activités n'ont pas varié au cours de l'année écoulée. De même, les évolutions réglementaires n'ont pas apporté de changements de nature à remettre en cause la présentation de la matrice de double matérialité ci-après. Toutefois, une revue complète des IRO a été effectuée afin de repréciser l'expression de certains et à tenir compte de l'intégration tardive de l'activité d'exploitation hôtelière en 2024. Cela a conduit au regroupement des enjeux de l'ESRS S1 en une catégorie matérielle.

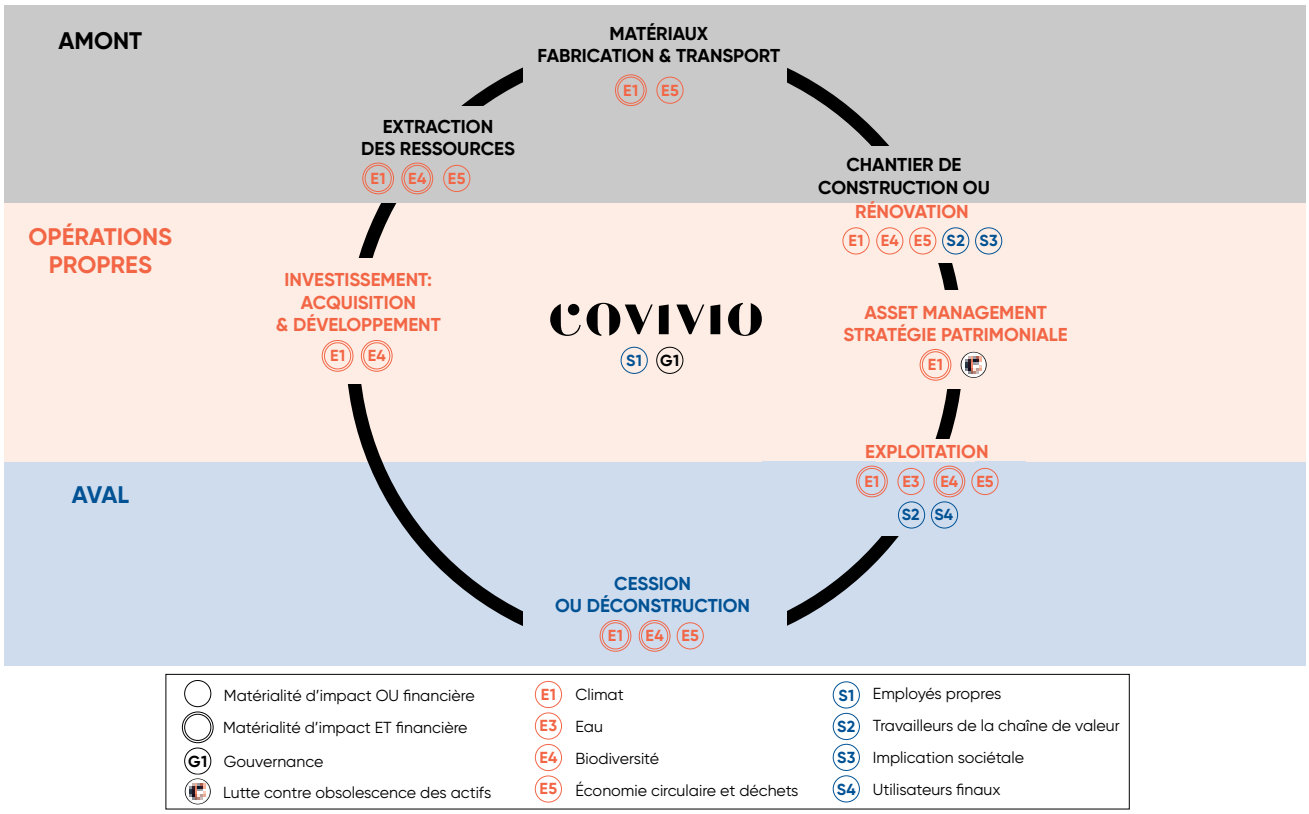
Les enjeux matériels sont ceux pour lesquels une note strictement supérieure à 2 a été obtenue soit en matérialité d'impact soit en matérialité financière.



La liste des *data requirements* reportés est présentée en section 3.5.1.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Matérialité des enjeux dans la chaîne de valeur de Covivio



Mise à jour de la matrice de double matérialité

En 2025, puis les années suivantes, une évaluation de la pertinence des sujets considérés comme matériels est faite afin de :

- intégrer les retours d'expérience faisant suite à la publication de pairs
- intégrer les éléments sectoriels qui pourront être précisés
- vérifier la cohérence avec la cartographie des risques Groupe.

Une mise à jour complète sera faite tous les trois ans pour réévaluer la pertinence de la méthode et la cotation des IRO, donnant lieu à une nouvelle validation de la gouvernance.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.5 Plan d'action (MDR)

Covivio s'est fixé un plan d'action RSE pluriannuel dès 2010. Revu tous les cinq ans, ce plan a été adapté pour intégrer les ESRS et de nouveaux objectifs liés à la stratégie Nature dévoilée en 2024. La déclinaison opérationnelle de ces objectifs et les spécificités par portefeuille sont précisées dans les parties relatives à chaque ESRS du présent rapport.

RÉFÉRENCE		ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2025	AVANCEMENT
	N R	Secteur Bâtiment/ Immobilier– Obsolescence des actifs	Détenir 100 % d'actifs certifiés	Groupe	Fin 2025	A fin 2025 : 99,6 % (seuls deux actifs ne sont pas certifiés à l'échelle du Groupe) Hôtels MF : 100% des hôtels en M&F engagés dans le programme Green Key (86% d'ores et déjà labellisés) 100 % des développements tertiaires (neuf et restructuration lourde) visant un niveau a minima Gold/Excellent	●●●●●
			Exploiter 100 % d'actifs labellisés Green Key	Hôtels en exploitation	Fin 2025		
			Développer 100 % d'immeubles tertiaires certifiés d'un niveau *a minima* Excellent/Gold	Tertiaire	Permanent		
	N R	E1 – Climat (Atténuation)	Réduire les émissions de GES du Groupe de 40 % par rapport à 2010 (en intensité kgeqCO_2/m^2/an)	Groupe	Fin 2030	Baisse de 31 % (Développement et Exploitation)	●●●●○
	N	E1 – Climat (Adaptation)	Cartographier 100 % des actifs au regard des risques climatiques	Groupe	Permanent	100 % des actifs (*core*) inclus dans l'analyse MSCI.	●●●●●
		E1 – Climat (Énergie)	Réduire la consommation d'énergie du parc de 25 % par rapport à 2019	Groupe	Fin 2030	-32 % en incluant le panel résidentiel (iso-méthodologie)	●●●●●
			Doubler la capacité de production solaire du parc (1,3 GWh en 2023) et atteindre 100 % d'électricité verte sur le portefeuille Bureaux en gestion directe	Groupe	Fin 2030	2 GWh en 2025 d'énergie solaire produite sur le parc 98 % d'électricité verte sur le parc bureaux en gestion directe	●●●●○
		E2 – Pollution	Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires	Groupe	Permanent	100 % des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles Réalisation d'audits de résilience pour appréhender les différents impacts du changement climatique sur le patrimoine	●●●●●
	N	E3 – Eau	Réduire la consommation d'eau de 10 % par rapport à 2019	Périmètre contrôle opérationnel	2030	Bureaux :multilocataires : -29 % Hôtels en exploitation : -22 %	●●●●●
			Maîtriser la consommation d'eau en ne dépassant pas le seuil établi pour chaque portefeuille (0,5 m^3/m^2 Bureaux France et Allemagne, 1 m^3/m^2 Bureaux Italie, 1,5 m^3/m^2 Résidentiel Allemagne, 2 m^3/m^2 Hôtels Europe)	Groupe	Permanent	Seuil respecté pour chaque portefeuille en 2025	●●●●●
	N	E4 – Biodiversité	Cartographier 100% du parc au regard de la proximité des sites aux espaces naturels	Groupe	Permanent	Réalisé en 2024	●●●●●
	N R		Atteindre le Zéro artificialisation nette à l'échelle du pipeline 90% des opérations en biodiversité positive	Groupe – Dévelop-pement	Fin 2030	CBS amélioré sur 100 % des projets livrés depuis 2024 (soit 5 projets bureaux). Indicateur multiplié par 2,9 en moyenne sur ces projets.	●●●●●
	N	E5 – Économie circulaire	Réduire la production de déchets sur les bureaux en gestion directe de 15 % par rapport à 2024	Contrôle opérationnel	2030	Objectif réajusté pour intégrer les hôtels Intensité déchets 2025 : 5,4 kg/m², soit -9 % par rapport à 2024	●●●●○
			Impulser une démarche d'économie circulaire sur les opérations de développement	Groupe – Dévelop-pement	Permanent	Groupe économie circulaire en France (détails à la section objectifs de l'ESRS)	●●●○○
			Accroître le recours aux matériaux biosourcés, recyclés, réemployés	Groupe	Permanent	Réalisation d'opérations pilotes sur les rénovations, notamment concernant les vitrages	●●○○○
	R	S1 – Effectifs propres	Attirer, développer et retenir les talents	Groupe	Permanent	1 032 salariés sur le périmètre historique (49% de femmes et 51% d'hommes) dont 93,3 % en CDI Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du Groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes	●●●●○
						Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du Groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes	
						2ème reporting sur le périmètre des hôtels en exploitation et intégration des hôtels ex-Essendi Structuration des axes de travail RH sur ce périmètre.	
			Promouvoir la diversité et l'égalité	Groupe (périmètre historique*)	Permanent	Programme ex-aequo : sensibilisation des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes/ femmes, programme de mentoring bénéficiant à 24 Françaises, Italiennes et Allemandes.	●●●●●

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

RÉFÉRENCE		ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2025	AVANCEMENT
11	R	S1 – Effectifs propres	Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle/vie personnelle	Groupe (périmètre historique*)	Permanent	Accord Qualité de Vie au Travail en France, Accord Sénior en 2020.	●●●●●
						Mise en place du télétravail dès 2018 – Généralisé depuis le début de la crise Covid	
			Mesurer le bien-être des équipes tous les deux ans			Enquête de satisfaction des collaborateurs renouvelée en 2025 à l'échelle du Groupe. Obtention du label Great Place to Work	
			Impliquer les collaborateurs dans les engagements du Groupe			Projet Covivio 4 Climate afin de sensibiliser les collaborateurs au Développement Durable	
						Implication de collaborateurs dans différentes actions : Palladio, article.1, Passerelle…	
						SoCovivio Week organisée depuis 2022 ponctuée d'événements solidaires au profit d'associations 437 missions solidaires réalisées en 2025	
8 12		S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	Charte Achats Responsables signée par les fournisseurs clés	Groupe	2025	Mise à jour du contenu de la Charte Achats Responsables en 2024	●●●●●
						Nouveau dispositif lancé en 2022 s'appuyant sur la solution EcoVadis. 457 fournisseurs évalués au 31/12/25 (vs. 232 en 2024) 78 % des dépenses 2024 couvertes avec la solution IQ+	●●●●○
						Réalisation d'une cartographie européenne des risques liés aux achats fin 2020	●●●●●
			100% des appels d'offres soumis à un questionnaire RSE	Groupe	2026	Appels d'offres travaux > 200K€ Appels d'offres corporate > 50K€	●●●○○
9 11	R	S3 – Communautés affectées	S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires	Groupe	Permanent	Étude d'impacts socio-économiques sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe ; 17 000 emplois soutenus en 2023 (étude réalisée en 2024)	●●●●●
			Co-construire avec les parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif	Groupe	Permanent	Plusieurs opérations représentant de véritables morceaux de ville : Symbosis et The Sign à Milan, Stream Building à Paris, Nice Brancolar, Icon à Dusseldorf, etc…	●●●●●
						Comité des Parties Prenantes : Synthèse des travaux « La fabrique des rythmes sociaux » publiée en 2024	
			Promouvoir les Droits Humains et l'égalité des chances	Groupe	Permanent	Publication de la Politique Droits Humains de Covivio	●●●●●
						Une vingtaine d'associations accompagnées par la Fondation d'entreprise Covivio	
8 12	R	S4 – Clients et utilisateurs finaux	Optimiser la satisfaction des locataires	Groupe	Permanent	Renouvellement des études de satisfaction sur les portefeuilles Bureaux	●●●●○
						Covivio Immobilien de nouveau récompensé par le magazine Focus Money comme « Fairest Landlord »	
9	R		Assurer un haut niveau de connectivité au sein de nos immeubles			Tous les sites Wellio sont labellisés R2S ou WiredScore	
						Wellio Dante premier immeuble labellisé Wiredscore en Italie	
3			Détenir des actifs accessibles aux transports en commun à moins de 1 km à pied à hauteur de 100%			99,1% du patrimoine à moins de 500 m à pied des transports en commun, et 99,9% à moins de 1 kmà pied des transports	
16		G1 – Éthique des affaires	Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/anti-corruption avec l'ensemble des collaborateurs	Groupe	Permanent	100% des collaborateurs formés aux matinales du process et aux principes de la Charte Ethique	●●●●●
			45% de membres indépendants siégeant au Conseil d'Administration			50% d'indépendants siégeant au Conseil d'Administration depuis 2017	●●●●●
			Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités			Observation des meilleurs référentiels internationaux : EPRA, Afep-Medef, GRI, SASB… Forte reconnaissance des organismes de notation extra-financière (Notes encore en hausse en 2025)	●●●●●

N Objectif lié à la stratégie Nature

R Objectif lié à la Raison d'Être

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Les immeubles peuvent perdre de la valeur s'ils ne sont pas régulièrement remis à niveau pour répondre à l'évolution des besoins des clients (flexibilité, services…), ainsi qu'aux transformations liées aux transitions écologique et numérique. De même, leurs valeurs pourraient pâtir d'une prise en compte insuffisante des évolutions sociétales et des modes de vie. L'analyse de double matérialité conduite par Covivio en 2023/2024 (inchangée en 2025) a confirmé comme doublement matériels les enjeux liés au risque d'obsolescence des immeubles (section 3.1.2.4.2).

3.1.3.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à lutte contre l'obsolescence des actifs (IRO-1)

Tableau récapitulatif des IRO liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
Enjeux sectoriel- Lutte contre l'obsolescence des bâtiments	Impacts		■	■		Les impacts sont principalement liés: - à la performance environnementale du parc immobilier pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients - aux caractéristiques des immeubles développés ou exploités par Covivio pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients	✓			
	Risques		■		€	Risques financiers : obsolescence liée à la détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût des travaux; désavantage concurrentiel dû à l'absence de certification ou à des emplacements peu attractifs; coût des certifications et labels complémentaires pour répondre aux attentes du marché	✓		■	■
	Opportunités		■	■	€	Amélioration de la liquidité des actifs et bonne perception des parties prenantes de la qualité des actifs de Covivio, contribuant à la durabilité du modèle d'affaires	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Le risque d'obsolescence des actifs recouvre plusieurs dimensions stratégiques : la conformité réglementaire et la performance énergétique et carbone (ESRS E1), la qualité d'usage, de sécurité et de bien-être pour les occupants (ESRS S4), ainsi que la capacité à anticiper les évolutions sociétales et à maintenir un lien fort avec les parties prenantes (ESRS S3). Covivio y répond par une approche intégrée couvrant tout le cycle de vie des bâtiments, afin de garantir leur attractivité, leur valeur et leur résilience face aux changements climatiques.

Cette approche s'appuie sur l'économie circulaire et l'intégration des meilleures pratiques en matière de construction durable, de flexibilité et d'innovation.

La vision globale du cycle de vie du bâtiment de Covivio vise à appréhender l'ensemble des impacts, risques et opportunités (IRO) liés à la lutte contre l'obsolescence. Les politiques et les actions déployées en la matière permettent de couvrir les différentes étapes de ce cycle de vie, telles que détaillées ci-dessous :

UNE VISION GLOBALE ET DURABLE DU BÂTIMENT

APPORTS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Anticiper les réglementations, intégrer les contraintes de marché et d'évolution des modes de vie et de travail
- Réduire l'empreinte environnementale du bâtiment tout au long de son cycle de vie
- Maximiser les apports sociaux et sociétaux de l'immeuble vis-à-vis de ses occupants, des riverains, de la cité…
- Placer les critères de confort, santé, bien-être de l'utilisateur final et les questions environnementales au cœur du projet
- Recourir à des solutions favorisant la mixité des usages, des acteurs, des énergies utilisées…

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.2 Politiques liées à la lutte contre l'obsolescence des bâtiments

La lutte contre l'obsolescence vise à préserver la valeur des immeubles et leur attractivité dans la durée, en anticipant les évolutions réglementaires, technologiques et sociétales. Elle s'inscrit dans le schéma de Gouvernance - Développement Durable présenté dans l'ESRS 2, section 3.1.2.2.1. Impulsée par la Direction du Développement Durable, sa mise en œuvre implique toutes les fonctions immobilières.

Périmètre d'application	Groupe	
Supervision	• Direction du Développement Durable • Direction du Développement • Directions Techniques	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Règlementation RE2020 (France) et équivalents européens • Taxonomie européenne • ISO 50 001 (management de l'énergie) • Labels et certifications : HQE, BREEAM, LEED, DGNB, BBCA, LCBI, WiredScore, R2S, WELL, OsmoZ, Green Key, BiodiverCity…	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte chantier à faibles nuisances • Cahiers des charges techniques / RSE	• Fournisseurs, sous-traitants. • Prestataires techniques, exploitants, locataires.

Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux (Groupe - Toutes les activités)

Covivio va au-delà des exigences légales pour garantir la durabilité et la valeur de son patrimoine. Cette stratégie vise à anticiper les évolutions réglementaires, (Taxonomie européenne, directives sur l'environnement, etc.) afin de prévenir le risque d'obsolescence. Elle repose sur l'adoption des certifications et labels les plus exigeants (HQE, BREEAM, LEED, DGNB, BBCA, LCBI, WELL, WiredScore, R2S, Green Key) et sur l'intégration des principes d'économie circulaire. En dépassant les standards, Covivio renforce la confiance des investisseurs, répond aux attentes des clients et contribue activement à la transition bas carbone.

Lien avec les IRO : *Réduction du risque de dépréciation des actifs, prévention des surcoûts de mise en conformité et maintien de l'attractivité du patrimoine*

Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables (Groupe - Toutes les activités)

Pour répondre à l'évolution rapide des usages et des modes de vie, Covivio conçoit des immeubles capables de s'adapter dans le temps. Cette stratégie intègre la flexibilité des espaces, la mixité des fonctions (bureaux, coworking, hôtellerie, résidentiel) et la possibilité de reconversion pour prolonger la durée de vie des actifs. Elle vise également à offrir des environnements confortables, accessibles et ouverts sur la ville, favorisant la biodiversité et la qualité de vie. En plaçant l'utilisateur au cœur de la conception, Covivio garantit des actifs attractifs, inclusifs et résilients face aux mutations sociétales.

Lien avec les IRO : *Amélioration du bien-être des clients, adaptation aux nouveaux usages et optimisation de la performance environnementale du parc*

Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs (Groupe - Toutes les activités)

L'innovation est un levier clé pour prévenir l'obsolescence et améliorer la performance des immeubles. Covivio déploie des solutions technologiques avancées (BIM, BOS [1], smart building), expérimente des matériaux bas carbone et des procédés innovants pour réduire l'empreinte environnementale. Cette stratégie s'appuie sur une dynamique d'innovation ouverte, en partenariat avec des start-ups, des industriels et des plateformes spécialisées. En misant sur la digitalisation et la connectivité, Covivio renforce la résilience de ses actifs et leur capacité à répondre aux enjeux climatiques et sociétaux.

Lien avec les IRO : *Amélioration de la liquidité des actifs, durabilité du modèle d'affaires et valorisation du patrimoine immobilier*

(1) BIM – Building Information Modeling, BOS – Building Operating System

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.3 Contexte et cadre méthodologique

Évolution des attentes des parties prenantes : La performance énergétique et environnementale est devenue un prérequis pour les locataires grands comptes. Les critères liés au bien-être (convivialité, services, connectivité, accessibilité) influencent également leurs choix d'implantation.

Vision stratégique : Le Groupe a défini sa vision du « bâtiment de demain » : durable, intelligent et centré sur l'utilisateur, reposant sur cinq caractéristiques clés spécifiées dans l'encadré ci-après. Ces caractéristiques ont été définies par un groupe de travail interne dédié, composé de représentants des Directions Technique, Innovation, Développement Durable, *Asset* et *Property Management*.

Outils internes pour garantir la mise en œuvre : Cette vision est traduite en pratiques opérationnelles grâce à :

- une grille d'évaluation interne retenant les critères d'innovation constitutifs du bâtiment de demain : elle a été intégrée dans les Comités d'Investissement pour vérifier la conformité des projets aux critères d'innovation et de durabilité
- un cahier des charges RSE, élaboré en 2020/2021, en coordination avec les équipes européennes : il définit les niveaux de labels et certifications attendus. Ce document est partagé en interne (équipes techniques et de gestion) et en externe (architectes, bureaux d'études) pour assurer l'alignement avec les standards Covivio.

LE BÂTIMENT DE DEMAIN

FLEXIBLE : choix constructifs innovants favorisant la mutabilité, la mixité des usages et la flexibilité des espaces

SERVICIEL : menu de services à la carte en fonction des besoins du locataire, accessible via une application dédiée

OUVERT SUR LE TERRITOIRE : en termes d'architecture mais aussi de concertation avec les collectivités publiques

CONNECTÉ : immobilier *ready for* tant sur le pilotage que la gestion de l'immeuble (GTB, BIM, Supervision, etc.)

ENVIRONNEMENTALEMENT PERFORMANT : approche globale d'écoconception, utilisation de nouveaux matériaux, biophilie, EnR, etc.

RÉSILIENT : bâtiment apte à surmonter les risques physiques climatiques

3.1.3.4 Plan d'action lié à la luttre contre l'obsolescence des actifs

La vie de l'immeuble s'inscrit dans un temps long (les analyses du cycle de vie portent sur une durée de 50 ans, les immeubles haussmanniens ont plus d'un siècle, etc.) alors que les usages et les technologies évoluent rapidement. Les bâtiments doivent donc être hautement adaptables pour accueillir les changements d'usages et de technologies qui s'effectuent dans des temps de plus en plus courts.

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	Indicateurs	Impacts attendus
Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux	Déployer des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED, DGNB) et labels spécifiques (BBCA, LCBI, WELL, Green Key)	Groupe – Développement / Développement Durable	100% des projets de développement certifiés niveau ≥ Excellent/Gold ; 100% des hôtels WiZiU labellisés Green Key à fin 2025	Prévention de l'obsolescence, valorisation des actifs, conformité Taxonomie
	Mettre en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers	Groupe – Développement / Direction Technique	100% de projets ayant une charte faibles nuisances ou équivalent	Réduction des impacts environnementaux et sociaux des chantiers
Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables	Intégrer la flexibilité et de la réversibilité • dans la programmation des projets • dans l'hypothèse d'une libération à long terme et d'une transformation du bâtiment	Groupe – Développement / Ingénierie Immobilière	100% des projets de restructuration majeurs analysés prennent en compte des critères de flexibilité	Allongement du cycle de vie des actifs, réduction des coûts de reconversion
	Reconvertir des immeubles obsolètes en logements ou hôtels	Groupe / Développement	Nombre projets de reconversion	Limitation de l'artificialisation, réponse aux besoins locaux
Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs	Déployer une stratégie contribuant à améliorer résilience et performance des actifs	Groupe – Développement & IT et Opérations	Labellisation R2S 100% des actifs sont analysés du point de vue de la résilience, par l'étude conduite annuellement par MSCI	Optimiser les performances énergétiques pour réduire l'empreinte environnementale des immeubles Mesurer l'exposition des immeubles aux risques climatiques.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.4.1 Plan d'action : Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux

Déployer des certifications environnementales (Groupe - Toutes les activités)

Pour garantir la durabilité de son patrimoine et répondre aux attentes croissantes en matière de transition écologique, Covivio déploie un plan d'action structuré autour des certifications et labels environnementaux. Cette démarche vise à anticiper les évolutions réglementaires, renforcer la performance énergétique et carbone des actifs, et assurer leur attractivité à long terme. Elle s'appuie sur l'innovation, la coopération avec les parties prenantes et l'adoption des standards les plus exigeants, faisant des certifications un levier stratégique de résilience et de compétitivité.

1. **Intégrer systématiquement les certifications internationales dans les projets.**

Les projets bureaux de construction et de restructuration lourde sont conçus pour répondre aux standards HQE [1], BREEAM [2], LEED [3], ou DGNB [4] à un très haut niveau (Excellent ou Gold). Les équipes projets appliquent ces référentiels dès la conception, en coordination avec les architectes et les bureaux d'études, afin d'assurer la conformité aux meilleures pratiques et visent en complément un alignement à la Taxonomie européenne.

Pour les projets de rénovation n'entrainant pas une restructuration complète de l'immeuble, l'accent est davantage mis sur la performance énergétique et carbone et l'obtention d'un label ou d'une certification de l'exploitation à la fin des travaux. C'est notamment le cas pour les projets initiés dans le cadre de l'opération de rénovation des hôtels récemment remembrés (opération de rachat des fonds de commerce auprès d'Essendi en novembre 2024), pour lesquels l'alignement à une trajectoire CRREM (3.2.1.1.1) et l'obtention d'un label Green Key sont systématiquement intégrés dès la phase projet.

Enfin, concernant le secteur résidentiel, Covivio Immobilien s'est engagé à faire certifier (HQE, NaWoh (Nachhaltiger Wohnungsbau) ou équivalent) l'ensemble de ses projets de rénovation et extensions/développement destinés à être conservés en location.

2. **Maintenir et améliorer la certification du parc en exploitation.**

Pour son parc en exploitation, Covivio a développé une approche différenciée en fonction de l'activité, afin d'optimiser l'utilité de ces certifications pour l'ensemble des parties prenantes.

- Sur le parc bureaux, Covivio déploie HQE Exploitation, BREEAM In Use et ISO 50001 sur les immeubles existants. Des audits réguliers sont organisés pour renouveler les certifications et identifier les opportunités d'amélioration continue, notamment en matière de performance énergétique et de confort des occupants.
- En hôtellerie, la certification environnementale du portefeuille hôtelier s'appuie sur l'engagement des exploitants. Covivio privilégie pour ses hôtels en gestion directe le label Green Key. Certains opérateurs recourent à d'autres labels spécifiques au secteur hôtelier (GSTC [5], Green Hotel) et au secteur du loisir (Green Globe), tandis que certains ont mis en place des systèmes équivalents, comme Planet 21 pour Accor ou Green Engage pour IHG. Les critères pris en compte pour la labellisation Green Key sont les suivants :
  - mise en œuvre d'une politique environnementale et d'une démarche socialement responsable
  - gestion intelligente des déchets (réduction à la source, collecte et recyclage)
  - maîtrise des consommations d'énergie et d'eau
  - achats responsables (en particulier pour l'alimentation et l'entretien)
  - sensibilisation active de la clientèle.
- En résidentiel, Covivio recourt depuis 2019 à la certification HQE Exploitation, une reconnaissance qui atteste de la qualité du portefeuille résidentiel allemand dans sa totalité et de sa gestion. Cette certification repose sur quatre engagements : un management responsable lié à l'organisation du maître d'ouvrage ; la qualité de vie ; le respect de l'environnement ; la performance économique. La certification est délivrée sur un cycle de 5 ans avec un audit annuel du système de management environnemental (SME) dans une logique d'amélioration continue, et des inspections des bâtiments sur la base d'échantillons aléatoires pour évaluer la qualité des constructions et des méthodes d'exploitation.

3. **Expérimenter et coconstruire de nouveaux référentiels.**

Covivio participe activement à la création et à l'expérimentation de labels innovants, notamment :

- **R2S** pour la connectivité et la digitalisation des bâtiments
- **BiodiverCity** pour la préservation et l'intégration de la biodiversité
- **BBCA Hôtel**, en partenariat avec l'association BBCA, pour intégrer la dimension bas carbone dans l'hôtellerie
- **LCBI** (Low Carbon Building Initiative) pour accélérer la construction bas carbone en Europe.

Covivio, acteur de la construction et rénovation bas carbone en Europe

Lancée au MIPIM en 2022, la LCBI réunit des acteurs majeurs de l'immobilier européen afin de promouvoir la construction bas carbone et réduire de 50% les émissions de CO_2 du secteur, en s'appuyant sur l'Analyse du Cycle de Vie (ACV). Après un an de travail collaboratif et d'analyses comparatives, la méthode et le label LCBI ont été lancés le 25 janvier 2024 dans 8 pays (Allemagne, Belgique, Espagne, France, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Royaume-Uni). En 2025, Covivio Hotels a lancé la construction d'un hôtel au Portugal qui sera le premier à y obtenir ce label. La méthode s'applique d'abord aux bâtiments neufs (bureaux, résidentiels, hôtels) et visera à terme les rénovations et le parc existant.

En parallèle, le label BBCA Hôtel a été lancé. Il peut être atteint soit pour la construction neuve, ou une rénovation ou encore pour l'exploitation. Les travaux sur ce référentiel ont été menés en partenariat avec des acteurs pionniers de l'hôtellerie, dont Covivio qui va tester le label au Touquet.

Enfin en 2025, Covivio a reçu le Grand Prix BBCA Rénovation Tertiaire pour l'Atelier à Paris. Cette distinction récompense le choix stratégique de la réhabilitation bas carbone, qui réduit l'empreinte carbone des projets et s'inscrit dans la démarche de durabilité du Groupe.

(1) HQE : Haute Qualité Environnementale
(2) BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method
(3) LEED : Leadership in Energy and Environmental Design
(4) DGNB : Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
(5) Global Sustainable Tourism Council : Conseil mondial du tourisme durable en français a développé un référentiel reconnu au plan international

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Mettre en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers (Groupe - Développement)

La mise en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers repose sur un dispositif complet comprenant : une notice environnementale, un système de management de l'opération, une évaluation HQE ou BREEAM, et la charte chantier à faibles nuisances. Ces outils structurent la démarche, formalisent les engagements et assurent le suivi tout au long du chantier.

La charte chantier à faibles nuisances, partagée avec les entreprises intervenant sur le projet constitue un cadre opérationnel pour limiter les nuisances et améliorer la performance environnementale des chantiers.

Principes clés de la charte chantier à faibles nuisances :

- **gestion des déchets :** atteindre un taux de valorisation d'au moins 85% des déchets de chantier
- **matériaux responsables :** utiliser au minimum 80% de bois certifié PEFC ou FSC et privilégier les matériaux à faible impact environnemental
- **réduction des nuisances :** limiter le bruit, la poussière et les pollutions locales, avec des mesures de suivi et d'information des riverains
- **formation et contrôle :** sensibiliser les entreprises intervenantes aux exigences de la charte et vérifier leur application par des audits réguliers.

3.1.3.4.2 Plan d'action : Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables

Intégrer la flexibilité et de la réversibilité dans les projets (Groupe - Toutes les activités)

Covivio s'est fixé l'objectif d'intégrer la flexibilité et la réversibilité dans tous les projets afin de prolonger la durée de vie des actifs et de répondre aux évolutions des usages. Covivio s'appuie sur l'expérience de sa filiale Wellio, spécialiste des espaces de pro-working flexibles lancée dès 2017, ainsi que sur son savoir-faire dans l'hôtellerie, pour concevoir des projets capables d'offrir des espaces modulables et des services adaptés, afin d'anticiper les besoins des utilisateurs et d'assurer la pérennité des actifs.

Dès 2017, Covivio a lancé en Allemagne une offre de *coliving*. Positionnée entre l'hôtel et la colocation, cette offre propose une expérience « comme à la maison », avec cuisine équipée, décoration moderne, mobilier de qualité, connexion Wi-Fi, etc. En 2025, Covivio a décidé de franchir une étape supplémentaire en structurant sa démarche en vue de la livraison en 2027 de chambres en *coliving* à Berlin dans le cadre du projet Alexanderplatz.

L'étude mandatée par Covivio auprès d'Opinion Way en 2020, « Flexibility First! » [1], a mis en évidence que salariés et dirigeants attendent plus de flexibilité, une ambiance de travail adaptée et des espaces variés. Convaincu que la flexibilité et les services sont déterminants pour la performance collective des organisations, Covivio propose des offres hybrides (baux + services). Le Groupe associe également les utilisateurs dès la conception via des ateliers de *design thinking* ou de sessions de travail avec des partenaires innovants.

Cette approche se traduit dans plusieurs programmes emblématiques, tels que Stream Building à Paris, Symbiosis à Milan ou Alexanderplatz à Berlin, qui combinent mixité des fonctions (bureaux, coworking, hôtellerie, résidentiel, commerces) et services personnalisés. Elle est renforcée par des enquêtes régulières de satisfaction clients, suivies de plans d'action pour ajuster l'offre et améliorer l'expérience utilisateur.

En 2023, Covivio a publié sa vision du « Bureau opéré », qui repose sur :

- des bureaux et services singuliers qui donnent envie et sont vecteurs de transformation, de fierté, d'efficacité individuelle et collective et qui anticipent les usages
- des offres hybrides et flexibles selon les besoins, tout en conservant un seul interlocuteur
- un apport conseil de A à Z, l'approche *All in One*, proposant conseil/programmation/conception/gestion des bureaux serviciels, le tout jusqu'à la conception et la gestion du *smart building*
- une relation client centrée sur la qualité de services et de gestion 5 étoiles, la fiabilité, l'écoute, la réactivité en se nourrissant des retours clients.

Reconvertir des immeubles obsolètes en logements ou hôtels (Groupe - Développement)

Covivio entend donner une seconde vie aux immeubles de bureaux lorsque leur usage n'est plus adapté, en les transformant en logements ou en hôtels, afin de limiter l'artificialisation des sols et de préserver la valeur des actifs. Cette stratégie répond aux attentes des villes et des marchés, tout en contribuant à revitaliser les zones urbaines, lutter contre l'artificialisation additionnelle des terres et répondre aux nouveaux modes de vie et de travail. Covivio a identifié depuis plusieurs années des bâtiments pouvant faire l'objet d'une reconversion en immeubles résidentiels ou en hôtels, en cohérence avec le marché et les collectivités locales.

Bobillot, un projet de reconversion ambitieux au cœur de Paris

« Bobillot », c'est un bâtiment discret, une adresse stratégique en plein cœur de Paris qui abrite un projet d'ampleur : d'anciens bureaux libérés par Orange, et qui seront demain transformés en hôtel. 4 000 m² entièrement rénovés, en respectant un haut niveau de performance environnementale qui accueilleront début 2028 une auberge urbaine de près de 100 chambres.

(1) https://www.covivio.eu/en/real-estate-insights/white-papers-and-studies/tomorrows-offices-flexibility-

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.4.3 Plan d'action : Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs

Déployer une stratégie contribuant à améliorer résilience et performance des actifs (Groupe - Toutes les activités)

Si l'innovation désigne l'introduction sur le marché de nouveaux produits, services ou procédés, ceux-ci n'ont de sens pour Covivio que s'ils réussissent à transformer durablement les usages, améliorer la performance énergétique des immeubles et renforcer leur durabilité. Depuis plusieurs années, Covivio a engagé une profonde transformation digitale, visant à optimiser la gestion de son patrimoine, développer de nouveaux services et améliorer la satisfaction clients ainsi que la performance durable. Cette démarche se déploie selon plusieurs axes :

Axe 1 : Innover pour améliorer le confort et les usages des immeubles grâce à la technologie

Covivio déploie des systèmes dits « intelligents » qui s'appuient sur les technologies numériques afin d'optimiser la performance énergétique du patrimoine, améliorer le confort des occupants, faciliter la maintenance prédictive et favoriser une gestion plus efficiente et durable des immeubles.

Depuis plusieurs années, Covivio se distingue par une approche proactive de l'innovation technologique, considérée comme un levier structurant pour renforcer la maîtrise des consommations énergétiques de ses bâtiments et améliorer leur exploitation au quotidien.

Cette stratégie « smart building », portée par une équipe dédiée rattachée à la DSI, repose sur la combinaison de plusieurs solutions technologiques complémentaires. Celles-ci permettent à la fois d'affiner la compréhension du fonctionnement réel des immeubles et de mieux maîtriser leur empreinte environnementale, tout en améliorant la qualité d'usage pour les occupants.

Concrètement, cette démarche se traduit par :

- **le déploiement de réseaux IP centralisés**, permettant d'interconnecter les principaux équipements techniques des immeubles (GTB, objets connectés, capteurs). Ces infrastructures facilitent la gestion des systèmes techniques et contribuent à la rationalisation des architectures numériques.
- **la mise en œuvre de progiciels** qui assurent une supervision en temps réel des consommations énergétiques, tout en favorisant la détection des anomalies et l'amélioration continue de la performance énergétique. Au titre de ces progiciels utilisés, citons Powerbat (supervision énergétique en temps réel) ou Witco (services aux occupants)
- **l'utilisation d'une plateforme de pilotage centralisée**, consolidant l'ensemble des données des bâtiments au sein d'un tableau de bord unique, afin de simplifier le suivi, l'analyse et le pilotage opérationnel du parc immobilier.
- **l'intégration du BIM (Building Information Modeling) et du BOS (Building Operating System)** : ces deux technologies permettent : pour la première, de disposer d'une base de données 3D complète sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, améliorant la gestion opérationnelle, la conception des aménagements et la traçabilité des matériaux, dans une logique d'économie circulaire. Pour la seconde, l'usage d'un Building Operating System (BOS), adossé à un cahier des charges Covivio à l'échelle européenne, permet de centraliser les données des équipements, d'optimiser la maintenance prédictive et de renforcer la performance énergétique et les usages en phase d'exploitation. In fine, d'avoir une meilleure connaissance de l'usage au quotidien de nos immeubles.

Pour garantir la connectivité et la performance numérique de ses bâtiments, Covivio applique et vise des référentiels reconnus : R2S sur les sites de Paris Jean Goujon (8ème arrondissement), So Pop (17ème), l'Atelier (8ème et siège européen de Covivio), WiredScore : Flow à Montrouge, Wellio via Dante et Wellio Duomo à Milan, SmartScore sur le site d'Alexanderplatz à Berlin. Ces démarches anticipent l'intégration des immeubles dans des réseaux intelligents, où chaque bâtiment devient un maillon actif de la ville durable, en devenant lui-même producteur d'énergie.

Axe 2 : Innover pour concevoir des immeubles durables et résilients

En complément des actions déjà engagées en matière de climat, de nature et de biodiversité, tant dans le cadre des opérations de construction neuve que de rénovation, la stratégie d'innovation de Covivio s'articule autour de plusieurs leviers visant la décarbonation des bâtiments. Dans ce contexte, et notamment afin de répondre aux exigences de la réglementation environnementale RE 2020, le recours à des matériaux et à des procédés constructifs innovants constitue un levier majeur pour atteindre les objectifs climatiques, tout en proposant aux clients des immeubles performants sur le plan énergétique et à l'empreinte environnementale maîtrisée.

Qu'il s'agisse de l'utilisation de bétons bas carbone, de solutions constructives en bois ou de matériaux recyclés, la démarche d'innovation de Covivio repose sur une approche pragmatique : innover suppose de tester, en conditions réelles, des solutions développées aussi bien par des acteurs industriels établis que par des entreprises plus émergentes de la filière construction.

C'est dans cet esprit qu'au cours des années 2024 et 2025, Covivio a mené, en partenariat avec AGC Glass Europe, une expérimentation visant à concasser et recycler des vitrages existants afin de produire et de réinstaller des vitrages neufs à faible empreinte carbone. Dans le même temps, l'aluminium des fenêtres démontées est parti en recyclage sous l'égide de Wicona, tandis que les nouvelles menuiserie aluminium mises en place sont issues du recyclage et produite par cette même entreprise. Déployées sur l'immeuble « Beige » à Paris (17e arrondissement) et Miromesnil (Paris 8ème), ces opérations ont permis de tester à l'échelle réelle des filières de recyclage et d'organiser une synergie entre les différents acteurs.

À l'heure où le triptyque « décarbonation – préservation – recyclage/récupération » s'impose comme un cadre de référence de l'acte de bâtir, l'expérimentation et une veille active sur les innovations constituent des facteurs clés pour identifier, éprouver et déployer de nouveaux procédés constructifs bas carbone, capables de répondre aux exigences croissantes en matière de performance énergétique, de durabilité et de respect de l'environnement.

En complément à ces actions et afin de mieux organiser et structurer l'ensemble des initiatives internes destinées à recycler les matériaux et éléments issus de la déconstruction, le projet « France Recycle » a été élaboré en interne chez Covivio. Il s'agit de favoriser l'économie circulaire et le réemploi en listant sur les chantiers tout ce qui peut être valorisé et réutilisé (3.2.5.3.1).

Axe 3 : Innover pour enrichir l'expérience client

Présenté à l'ESRS S4, section 3.3.4.4.1

Axe 4 : Veille et expérimentation, conditions clés de l'innovation

Présenté à l'ESRS S3, section 3.3.3.3.2

Les indicateurs relatifs à l'usage des ressources et à l'économie circulaire (réemploi, contenu recyclé, valorisation des déchets, passeport matériaux) sont présentés à l'ESRS E5, section 3.2.5.5.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.5 Objectifs et indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

3.1.3.5.1 Tableau des objectifs

Politique	Périmètre	Objectif	Echéance	Situation au 31/12/25
Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux : les labels	Groupe – Toutes les activités	100% des développement (nouvelles constructions et restructurations lourdes) certifiés HQE/BREEAM/ LEED/DGNB niveau ≥ Excellent/Gold et conforme à la taxonomie (N)	Fin 2025 et permanent	73,3 % des actifs bureaux certifiés ≥ Very Good
		Carbone 75% des projets en France et 50% en Allemagne et Italie labellisés BBCA/LCBI	Permanent	80 % en France (en budget PdG) 14 % en Allemagne / Italie
		100% des actifs certifiés (1) (N)	Fin 2025 et permanent	99,6 % (98,5 % fin 2024)
	Groupe / Bureaux	**Connectivité** (Wiredscore/R2S) : 100% des bureaux > 5 000 m² opérés par Wellio	Permanent	100 % des sites Wellio 97 % du pipeline
		Bien-être (WELL/Osmoz/Fitwel) : 100% des projets de développement bureaux > 5 000 m²	Permanent	100 % en France 61 % en Europe
	France / Bureaux	**Biodiversité** : 100% des projets dans les localisations où un tel label (BiodiverCity ou équivalent) est disponible et où le potentiel d'espaces verts est significatif	Permanent	80 % en France
	Groupe / Hôtels	**Green Key** : 100% des hôtels en murs et fonds	Fin 2025	86 % des hôtels en murs et fonds déjà labellisés et 100 % en process
Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables	Groupe	Etudier le potentiel de reconversion des actifs Bureaux	Permanent	1 120 logements livrés ou à livrer en 2026 issus du pipeline de reconversion bureaux > logements 2 projets de reconversion bureaux en hôtels dans le pipeline
Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs	Bureaux	100% des nouvelles constructions conçues sous BIM	Permanent	100% des nouvelles constructions

(N) *Objectif Stratégie Nature*

Les **effets financiers** de ce plan d'actions sont principalement liés au plan de CAPEX prévu dans le cadre du plan d'atténuation. Le pipeline de développement bureaux de 1,2 Md€ à fin 2025 participe également à la stratégie de lutte contre l'obsolescence du portefeuille. Les coûts liés aux certifications et labels sont intégrés aux budgets des opérations ou immeubles en exploitation.

3.1.3.5.2 Méthodologie et suivi des indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

Le taux de certification environnementale exprime la valeur totale des actifs bénéficiant d'une certification rapportée à la valeur totale du portefeuille Part du Groupe. Ce taux est calculé à l'échelle de chaque portefeuille et de manière consolidée à l'échelle du Groupe. Les certifications incluses sont celles se rapportant au bâti (HQE, BREEAM, LEED…) et/ou à l'exploitation (BREEAM In Use, HQE Exploitation, Green Key…). Le portefeuille retenu est le patrimoine core hors exclusions telles que précisées dans le périmètre de reporting (foncier non bâti, commerces, autres typologies spécifiques), soit 3 % de la valeur totale des actifs détenus par Covivio.

Cet indicateur est calculé mensuellement par la Direction du Développement Durable en lien avec les équipes opérationnelles et suivi par le Comité de Pilotage Développement Durable.

Il joue un rôle structurant dans les décisions d'investissement, de travaux et d'arbitrage du patrimoine. Il est également intégré dans le calcul de l'intéressement long terme et/ou la part variable des mandataires sociaux et managers concernés.

Le suivi permet :

- d'identifier les certifications à lancer sur les actifs non certifiés ou à renouveler pour les certifications en exploitation
- d'évaluer le potentiel d'amélioration du niveau de certification dans le cas des renouvellements et les mesures à mettre en œuvre pour y parvenir
- d'adapter les référentiels, notamment pour les hôtels, afin de choisir un label pertinent pour l'activité et pour l'enseigne.

A l'exception de deux actifs non certifiés, Covivio a atteint son objectif de certification de l'ensemble de son portefeuille à fin 2025. L'ambition est conservée afin de maintenir ce taux et de continuer à faire évoluer les niveaux de certification où un potentiel est identifié.

(1) *hors exclusions telles que précisées dans le périmètre de reporting (foncier non bâti, commerces, autres typologies spécifiques), soit 3 % de la valeur totale des actifs détenus par Covivio.*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.5.3 Les indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

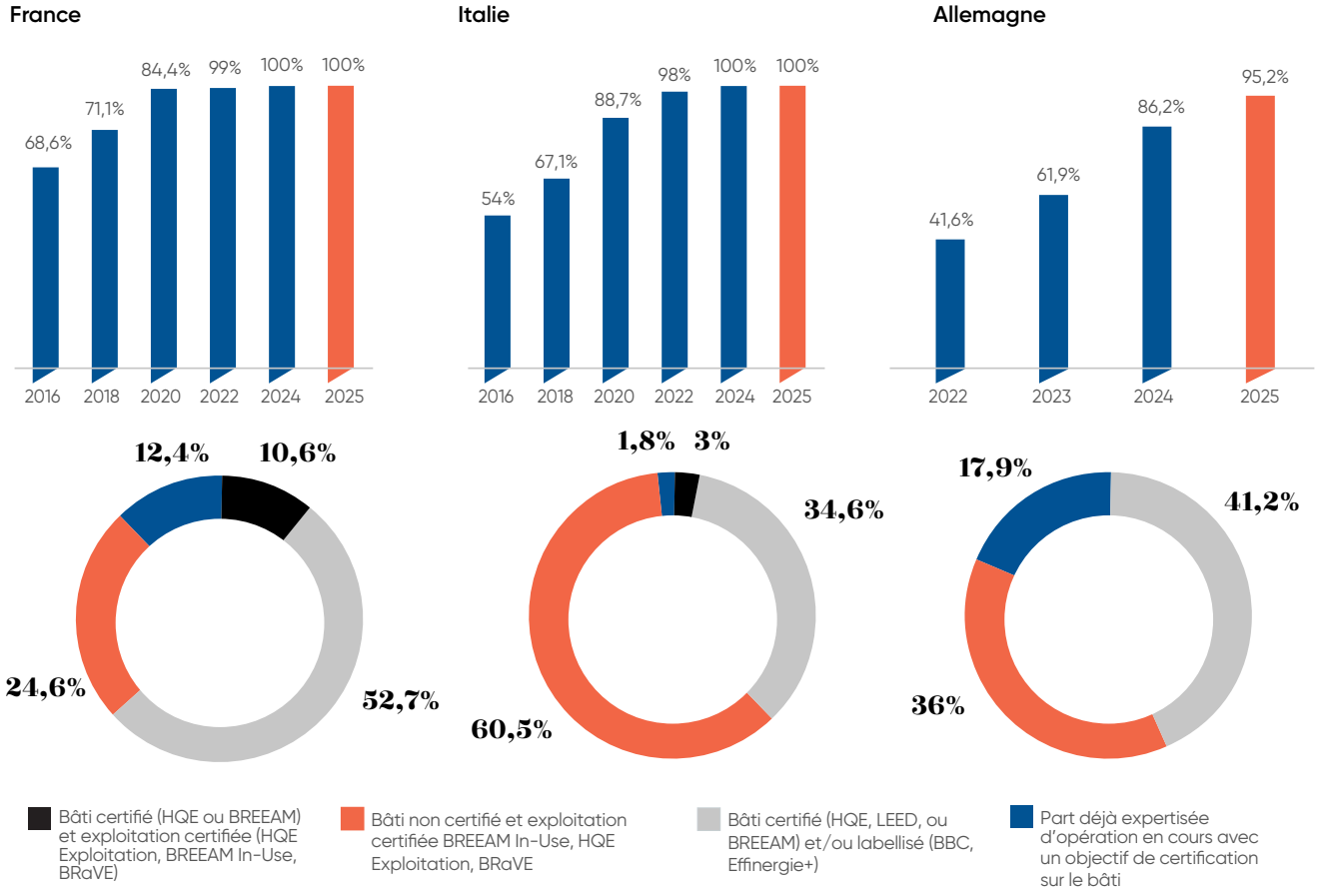
Part des immeubles (toutes les activités) certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)

Détail des certifications obtenues :

	EXPLOITATION		BÂTI	
Type de certification	**Nombre**	**Surface (m²)**	**Nombre**	**Surface (m²)**
HQE	1	68 076 +2,8M m² sur le parc résiel allemand	30	504 654
BREEAM	89	1 088 071	31	558 124
LEED			14	277 917
DGNB			3	55 717
Green Key	75	836 391		

Portefeuille Bureaux

Part des immeubles de bureaux certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)

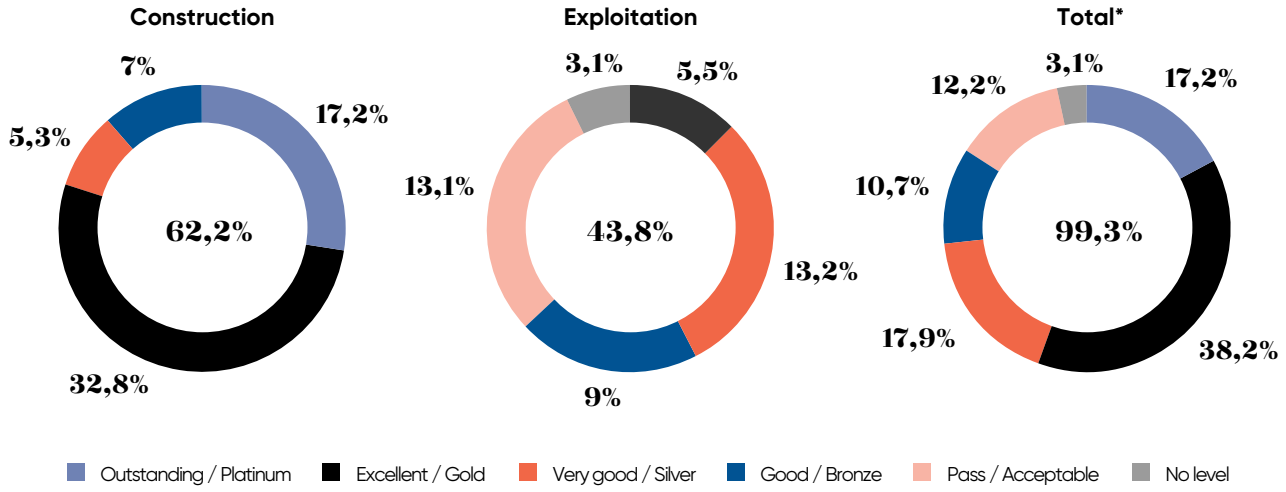


Au-delà de ces certifications environnementales globales, Covivio continue d'améliorer la part d'actifs recourant à des labels spécifiques (données à fin 2025 en valeur PdG) :

- **Bien-être (WELL, Osmoz) : 28% du portefeuille**
- **Connectivité (R2S, Wiredscore, Smartscore) : 44% du portefeuille**
- **Biodiversité (BiodiverCity, DGNB Biodiversity) : 18% du portefeuille**
- **Énergie (effinergie, kfW) : 54% du portefeuille**
- **Carbone (BBCA, LCBI) : 9% du portefeuille**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Synthèse des certifications obtenues et visées sur les actifs ou projets bureaux du Groupe



Retraité des actifs certifiés sur l'exploitation et la construction

Portefeuille Résidentiel

100% du portefeuille résidentiel allemand bénéficie de la certification NF Habitat HQE^{tm} depuis 2019. L'audit de renouvellement de la certification HQE sur le portefeuille résidentiel a eu lieu fin 2025, sur les mêmes principes :

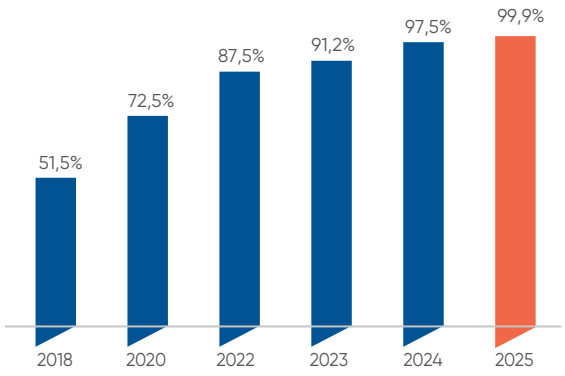
- Système de management responsable : audit du SME en suivant une logique d'amélioration continue année après année.
- Qualité des bâtiments et méthodes d'exploitation : inspections des bâtiments sur la base d'échantillons aléatoires.

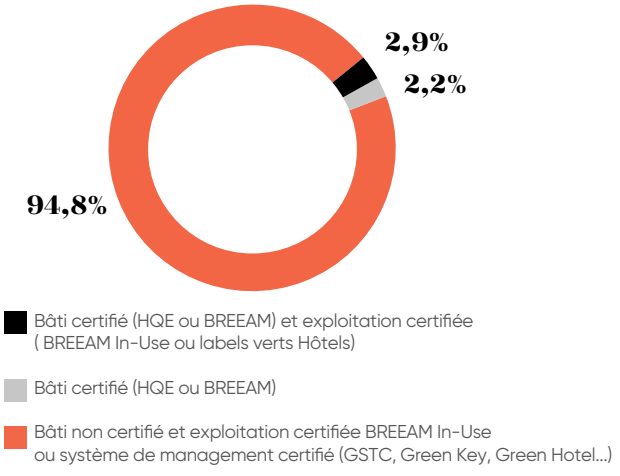
EIS2 - un projet complet

Niché sur l'île paisible d'Eiswerder à Berlin-Spandau, ce projet immobilier développé par Covivio au bord de l'eau est entouré par la rivière Havel et allie nature, patrimoine et vie urbaine contemporaine. Autrefois site industriel, Eiswerder est aujourd'hui en train d'être réinventé pour devenir un quartier résidentiel dynamique, doté d'une forte identité architecturale et engagé en faveur du Développement Durable. La première phase du projet comprend 84 logements et 12 espaces commerciaux. et la deuxième phase comprend 17 appartements, un restaurant situé dans la tour et une pension proposant 95 appartements avec services hôteliers. Certifié HQE et BEG 55 NH, le complexe dispose d'un système de chauffage central alimenté à 65 % par du biogaz et intègre un système d'infiltration des eaux de pluie sur place pour une gestion durable de l'eau.

Portefeuille Hôtels

Part des immeubles certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)





Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2 Informations environnementales

3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)

La norme ESRS E1 porte sur le changement climatique. Elle couvre l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à celui-ci. Elle porte également sur les questions liées à l'énergie, dans la mesure où elles sont pertinentes au regard de cet enjeu.

Il s'agit ici d'expliquer la manière dont Covivio influe sur le changement climatique en détaillant ses incidences matérielles positives et négatives, réelles et potentielles ainsi que ses efforts d'atténuation passés, présents et futurs, conformes à l'Accord de Paris et compatibles avec la limitation du réchauffement de la planète à 1,5 °C.

Il est préalablement rappelé que les informations concernant l'intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs, en particulier vis-à-vis du Directeur Général et du Directeur Général Adjoint, sont explicitées dans l'ESRS 2, section 3.1.2.2.4.

3.2.1.1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique (E1-1)

3.2.1.1.1 Objectifs de réduction de l'empreinte carbone du Groupe

Capitalisant sur ses retours d'expériences en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, Covivio a décidé en 2021 d'accélérer sa transition en relevant le niveau de ses ambitions sur l'ensemble de son patrimoine tertiaire en gestion directe, pour s'aligner sur une trajectoire 1,5 °C (basée sur les scénarios du GIEC).

Moins de trois ans après la publication de sa première trajectoire de réduction de ses émissions carbone, dont la compatibilité avec le scénario 2 °C de l'Accord de Paris avait été reconnue dès l'été 2018 par l'initiative *Science Based Target* (SBTi), Covivio a ainsi relevé le niveau de ses ambitions et se positionne une nouvelle fois comme un acteur majeur de la transition bas carbone du secteur immobilier en Europe. Couvrant l'ensemble des activités de Covivio en Europe, la trajectoire actualisée fin 2021 prend en compte l'expérience acquise par le Groupe dans la construction bas carbone et les expérimentations complémentaires sur les matériaux, l'économie circulaire ou la biodiversité. Ces objectifs ont reçu l'approbation de l'initiative SBT début 2022.

Deux scénarios prospectifs à 2030 ont été construits, afin de prendre en compte les changements susceptibles d'influencer la performance carbone de Covivio, qu'ils soient internes ou externes, en réalisant une modélisation en 7 macro-lots, à savoir : voiries et réseaux divers ; infrastructure ; superstructure ; enveloppe ; second-œuvre et finitions ; équipements ; production locale d'énergie. Une démarche novatrice de modélisation de l'intensité carbone a été retenue de façon à suivre la performance carbone du Groupe en la rapportant à un mètre carré composite, et ceci en intégrant l'ensemble des activités (bureaux, résidentiel, hôtels) en Europe, sur tout le cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Ces modèles s'appuient sur différents scénarios scientifiques prenant en compte les rythmes de décarbonation des mix énergétiques des pays où Covivio opère, ainsi que des différents secteurs qui impactent l'activité. Ces modèles scientifiques ont été consolidés par le CSTB, qui a également utilisé son expérience du secteur de la construction pour les adapter au mieux aux spécificités du Groupe. Les paramètres ont été définis en prenant en compte le patrimoine actuel de Covivio en Europe ainsi que les projections de ce patrimoine à horizon 2030. La mise à jour réalisée en 2021 a permis d'intégrer les nouvelles orientations du Groupe, notamment suite à l'acquisition d'immeubles de bureaux en Allemagne en 2020 et d'un portefeuille d'hôtels haut de gamme au Royaume-Uni.

En s'impliquant dans des initiatives telles que l'Alliance HQE-GBC, l'association BBCA, Sekoya ou le Hub des Prescripteurs bas carbone (3.2.1.1.2.b), Covivio dispose d'une expertise forte sur le sujet, lui permettant de conforter sa vision à 10 ans. Les outils internes en matière de carbone, développés avec le CSTB, permettent d'éclairer et d'orienter les décisions depuis la conception jusqu'à l'exploitation des immeubles. Par exemple, l'ACV Express, portant sur la construction et la rénovation, permet d'estimer les performances carbone en amont d'un projet et de réaliser des sensibilités aux impacts en fonction du choix des matériaux ou de la forme du bâtiment.

La mise à jour de la trajectoire carbone de Covivio a ainsi mené à la détermination des objectifs suivants :

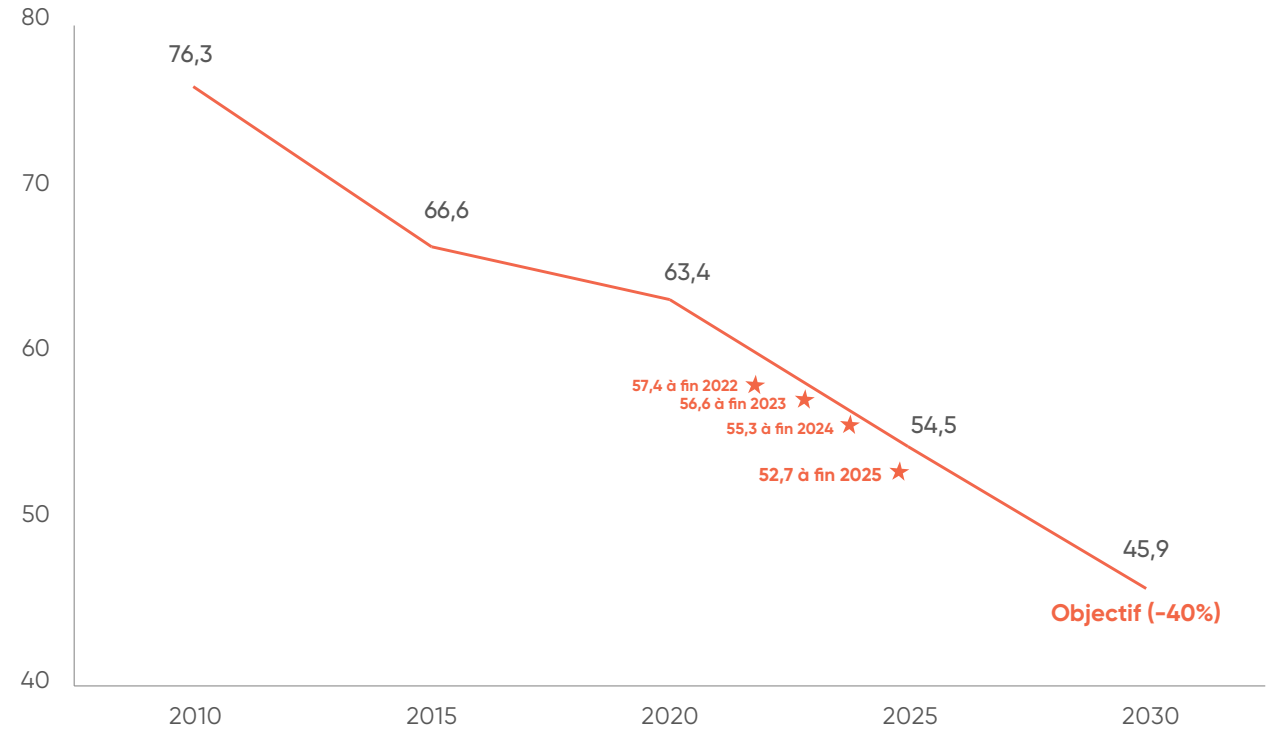
- réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) en intensité carbone
- aligner les objectifs de ses activités sous gestion directe sur une trajectoire 1,5 °C, soit une réduction des émissions absolues de 63% entre 2015 et 2030, sur les scopes 1 et 2 (périmètre Bureaux, exploitation des parties communes des immeubles multilocataires et sièges sociaux)
- viser l'alignement au scénario « Well-Below 2 °C » (entre 1,5 et 2 °C) de la SBTi sur le scope 3 (construction, rénovation, exploitation des surfaces privatives des immeubles multilocataires, bureaux monolocataires, résidentiel et hôtels).

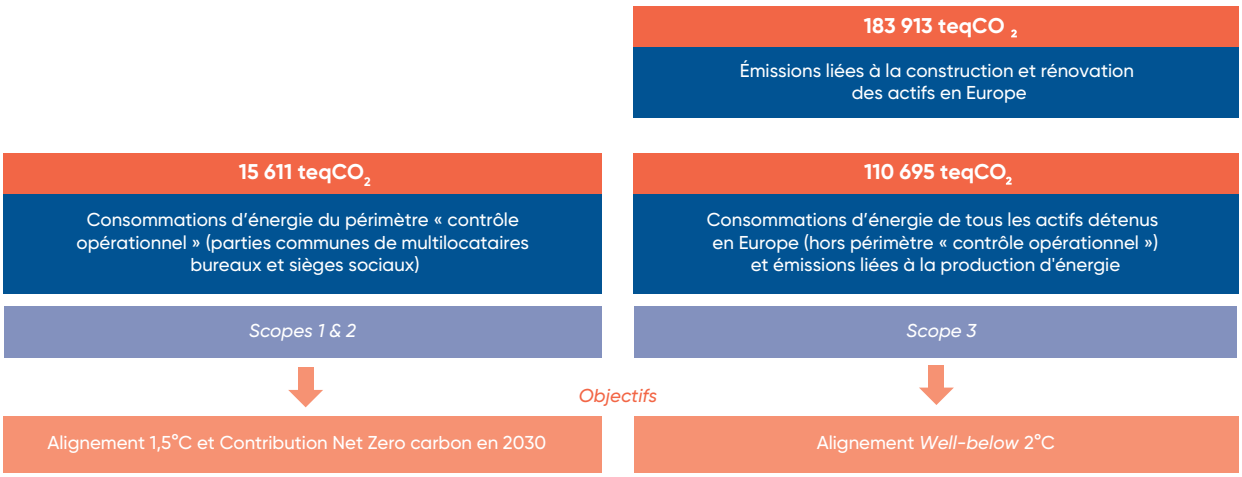
Par ailleurs, Covivio s'est engagé à avoir une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 sur son périmètre opérationnel. L'atteinte de la trajectoire carbone de chaque activité passe par la mise en œuvre de différentes actions, notamment la réalisation de travaux (CAPEX) sur le patrimoine. En 2022, ces travaux ont été identifiés et chiffrés par portefeuille (3.2.1.1.3).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Trajectoire 2030 du poids carbone moyen d'un m² (construction + restructuration + exploitation)

(Synthèse des différentes activités de Covivio en Europe, en intensité carbone kgCO_2/m²/an)





Covivio travaille actuellement à la mise à jour de ses objectifs suite à la publication d'un nouveau référentiel pour le secteur immobilier par l'initiative SBT et le CRREM. L'étude en cours vise à identifier les conditions dans lesquelles ces objectifs pourraient être conformes à une trajectoire 1,5 °C sur les trois scopes pour la partie exploitation. La mise à jour de ces objectifs pourrait être également l'occasion pour Covivio de préciser les conditions d'atteinte de sa contribution à la neutralité carbone au plus tard d'ici 2050 sur les 3 scopes. Un délai supplémentaire lié à l'instruction du dossier par SBTi sera également nécessaire avant la publication de nouveaux objectifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

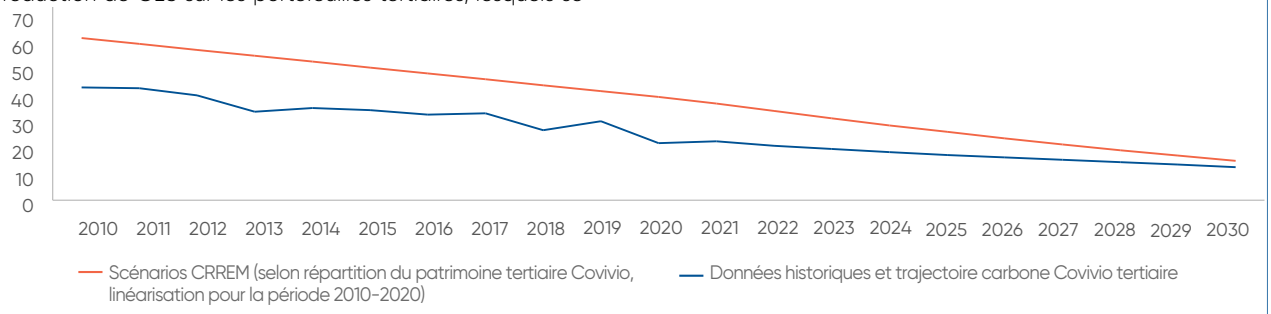
Zoom sur les scénarios du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitoring)

Dans le cadre de ses travaux avec MSCI sur la valeur à risque climatique (3.2.1.1.12), Covivio a notamment sélectionné la trajectoire CRREM 1,5 °C comme scénario de référence.

Pour chaque portefeuille, Covivio a rapproché les scénarios du CRREM aux données historiques d'émissions de gaz à effet de serre (GES) déjà publiées chaque année et aux données calculées à horizon 2030 dans le cadre de sa trajectoire carbone. Cela a permis de valider la cohérence des objectifs de réduction de GES sur les portefeuilles tertiaires, lesquels se situent sous les niveaux de « points de basculement [(1)]» identifiés par le CRREM. Les scénarios utilisés sont ceux publiés par le CRREM le 11 janvier 2023 et se situent à un niveau plus ambitieux que les précédents.

Les éléments proposés par le CRREM concernant le résidentiel sont encore trop récents pour disposer de la même analyse à ce stade.

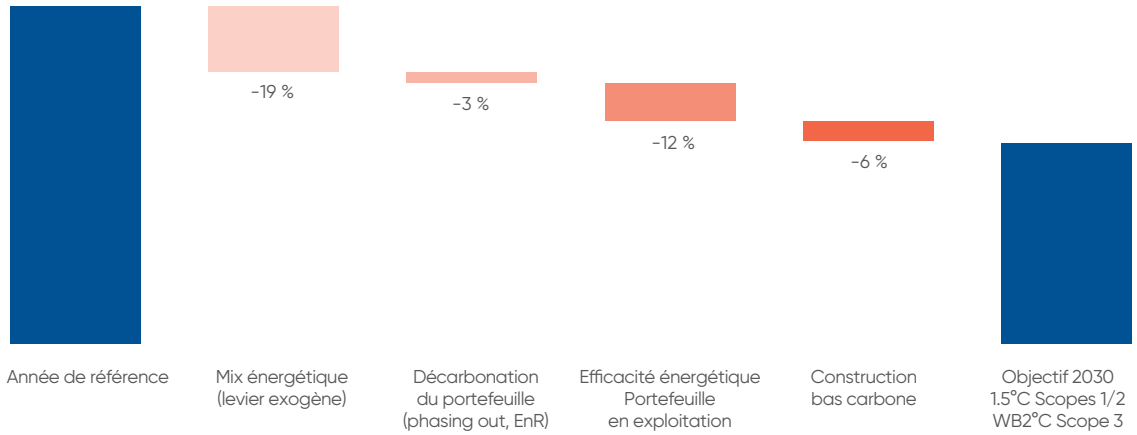
Rapprochement des scénarios du CRREM à la trajectoire carbone Covivio sur ses portefeuilles tertiaires (V2 CRREM de 2023)



3.2.1.1.2 Leviers de réduction de l'empreinte carbone du Groupe

Pour atteindre une réduction de 40% de ses émissions de GES d'ici 2030, Covivio a identifié plusieurs leviers portant à la fois sur la phase d'utilisation et sur les nouveaux développements. La réussite de cette trajectoire repose également sur la capacité du Groupe à interagir avec les parties prenantes, à commencer par les clients mais aussi par une participation active à des groupes de travail dédiés. L'année de référence correspond à un volume global d'émissions de 455 kteqCO_2.

Principaux leviers de la décarbonation



Ces leviers ont été complétés, suite à la définition de la stratégie Nature de Covivio et les nouveaux engagements sur l'économie circulaire (ESRS E5, section 3.2.5.2) qui visent à réduire l'empreinte carbone des projets de développement.

(1) Point de basculement : année à laquelle l'actif émet plus de CO2 que le niveau requis pour respecter une trajectoire 1,5 °C, soit l'année à laquelle l'actif devient « échoué »

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.1.2.a Leviers quantifiables

Décarbonation du portefeuille

Développer les énergies renouvelables sur site

Les énergies renouvelables constituent un levier fort de réduction de l'empreinte carbone liée à la consommation d'énergie des bâtiments. Dans les différents projets de développement et rénovation conduits par Covivio, le recours aux énergies renouvelables est systématiquement étudié, afin de déterminer les possibilités offertes en prenant en compte les spécificités liées à l'environnement et au contexte réglementaire : géothermie, photovoltaïque, etc. Dans la majorité des opérations, Covivio fait le choix de la végétalisation afin de répondre aux attentes des parties prenantes et à la stratégie Nature. Quand la situation le permet, végétalisation et installation de panneaux photovoltaïques ou solaires peuvent aller de pair.

Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques (production d'énergie renouvelable). Afin d'atteindre l'objectif de doubler la production d'énergie solaire d'ici 2030 (stratégie Nature), Covivio étudie également la possibilité d'installer des équipements sur des actifs existants (toiture, ombrières au-dessus des parkings).

En Italie, les Tours Garibaldi ont été équipées en 2010 de 804 m^2 de panneaux photovoltaïques en façades et de chauffe-eau solaires sur la toiture. Encouragés par une réglementation contraignante sur le sujet (60% des besoins énergétiques du bâtiment doivent être assurés par des sources renouvelables), les développements récemment livrés et ceux en cours de développement à Milan intègrent également des équipements photovoltaïques, comme sur les bâtiments du quartier Symbiosis (51 MWh produits en 2024 sur les bâtiments A et B) ou The Sign (59 MWh).

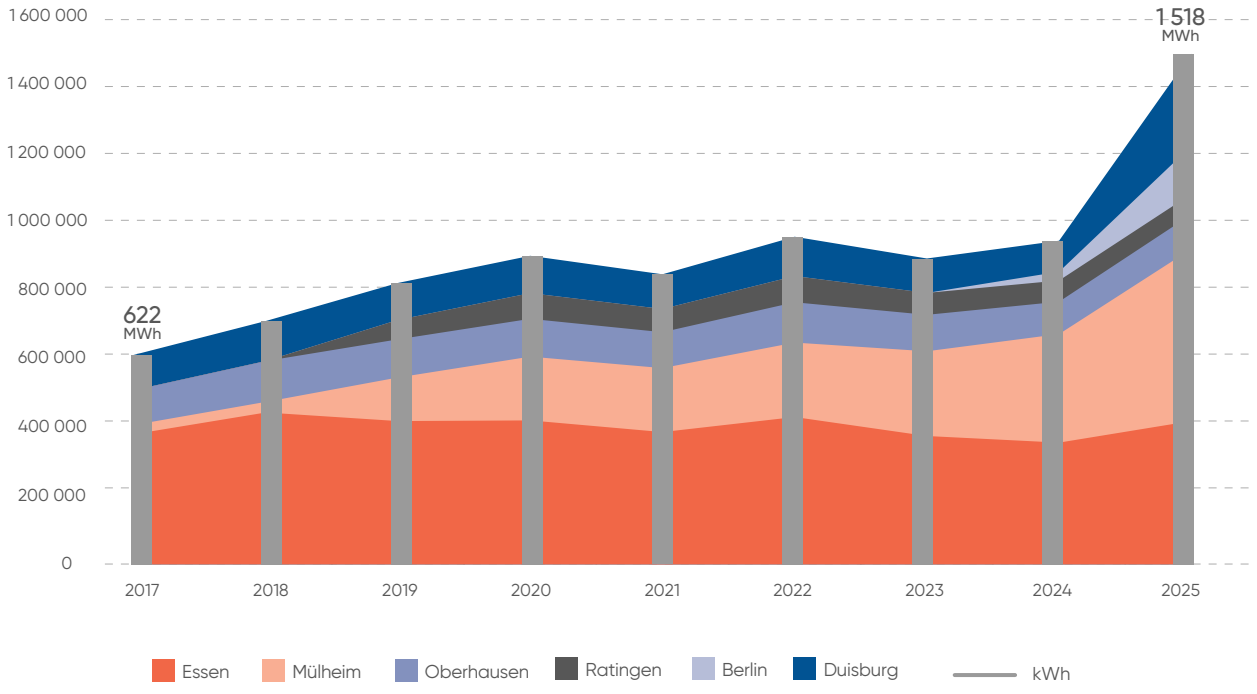
Au total Covivio a produit 2 GWh d'électricité en 2025 grâce aux installations photovoltaïques sur ses sites détenus en Europe. Le Groupe vise l'objectif de doubler la production entre 2023 (1,3 GWh) et 2030.

Le Groupe recourt également à la géothermie, comme à son siège d'Oberhausen en Allemagne, avec des pompes à chaleur géothermiques en combinaison avec une alimentation photovoltaïque, ainsi qu'à des dispositifs innovants, comme Thassalia© à Marseille (chaleur et froid en thalasso-thermie). Covivio a fait le choix, lorsque cela est possible, de raccorder ses bâtiments aux réseaux de chaleur urbains. Le pourcentage d'énergies renouvelables dans les réseaux est variable selon les localités, mais les gestionnaires ont fixé des objectifs à plus ou moins long terme pour accroître la part d'énergies renouvelables dans leur mix.

La production photovoltaïque sur le portefeuille de Covivio

75 immeubles résidentiels sont équipés de panneaux photovoltaïques en Allemagne. Cet investissement réalisé par Covivio dès 2012 (coût moyen de 436 €HT/m^2, amortissement sur 9 ans en moyenne) a permis de développer les savoir-faire en la matière, anticipant l'évolution de la réglementation vers le bâtiment passif. L'énergie produite est revendue auprès des réseaux locaux et n'est pas autoconsommée. Au total, 1,5 GWh ont été générés en 2025 (961 971 kWh en 2024), largement en croissance grâce à l'équipement de nouveaux immeubles. C'est notamment le cas avec la deuxième étape du projet Auf dem Bruch à Mullheim (l'ensemble générant à lui seul 323 MWh). La production photovoltaïque a généré 235 K€ de chiffre d'affaires en 2025, que l'on retrouve dans les tableaux réglementaires liés à la taxonomie (3.5.2).

Évolution de la production photovoltaïque sur le portefeuille résidentiel allemand



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Contribuer à la neutralité carbone à l'échelle des bâtiments

La neutralité carbone ne peut pas être envisageable au moment de la construction ou de la rénovation du bâtiment, sauf à recourir à la compensation. En revanche, l'exploitation du bâtiment peut contribuer à la neutralité, en recourant à des énergies renouvelables afin de pourvoir aux différents besoins : éclairage, eau chaude sanitaire, chauffage, etc. Certains immeubles tertiaires de Covivio présentent ces caractéristiques lorsqu'ils utilisent exclusivement de l'électricité (également pour le chauffage, ou alors de la géothermie par exemple) et bénéficient de contrats d'électricité verte. Sur le périmètre de contrôle opérationnel, 17 % des actifs bureaux sont concernés. En ajoutant les bâtiments à très faible intensité (-5 $KgeqCO_2/m^2$/an), ce taux monte à 33 % sur les bureaux et 13 % sur les hôtels.

De nombreux immeubles de Covivio bénéficient d'un contrat d'électricité verte, choix fait en lien avec les locataires ou par eux-mêmes. En Italie, Covivio a fait le choix de l'électricité verte pour l'ensemble de son périmètre d'actifs sous gestion directe, dès décembre 2015. À fin 2025, la part d'électricité verte dans la consommation d'électricité totale s'élevait à 61,9 % (47,9 % à fin 2024) sur le patrimoine total (données issues du reporting environnemental) et 98 % du patrimoine bureaux directement géré, en hausse par rapport à 2024 (à 86 %), en ligne avec l'objectif de 100 %.

Focus sur une rénovation vertueuse : le cas de Beige – Paris 17e (11 200 m², livraison prévue en mars 2026)

Fort de son expérience sur la même typologie d'immeubles (Gobelins, L'Atelier), la rénovation de cet ensemble immobilier accueillant historiquement des bureaux et un central téléphonique a été effectuée en recourant aux meilleurs standards environnementaux (alignement à la taxonomie et certifications HQE Excellent, BREEAM Excellent, BBCA Rénovation, Osmoz, R2S, BiodiverCity). La réduction de l'empreinte carbone du projet s'est faite en intégrant une réflexion sur l'économie circulaire (3.2.5) pour réduire les émissions liées à la rénovation, et sur l'usage pour agir dès maintenant sur la phase exploitation. Elle a permis un gain énergétique de 45% (calculs réglementaires) et la création de 1 900 m^2 d'espaces verts (*vs.* 20 m^2 en situation initiale). Cette rénovation a également permis d'opter pour un mix énergétique décarboné en connectant l'immeuble au réseau urbain alors que l'immeuble était initialement chauffé au gaz.

S'engager pour la construction bas-carbone en Europe

Les analyses de cycle de vie

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (construction, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets). En 2013, Covivio a fait réaliser la première ACV en France portant sur une rénovation d'immeuble (immeuble Steel – Paris 16e), et en 2014, la première ACV en France sur un hôtel (B&B Porte des Lilas).

La mesure est le premier niveau afin de pouvoir réduire efficacement les émissions de gaz à effet de serre d'un projet. En étant réalisée en amont, l'ACV permet d'identifier les principaux postes d'émissions et doit être affinée à mesure que l'opération avance afin de déterminer l'empreinte réelle du projet. Si des efforts sont encore nécessaires pour harmoniser les ACV à l'échelle européenne, l'ACV peut également être un outil de comparaison entre des projets à typologie proche dans un même pays.

Calcul des émissions de gaz à effet de serre évitées sur deux rénovations (« Grand Prix SIMI 2021 », chacune dans leur catégorie)

Covivio a mandaté un tiers pour estimer les émissions évitées grâce aux choix de construction ambitieux d'un point de vue environnemental, sur les opérations Silex² et Gobelins. En comparant les émissions générées par ces opérations à différents scénarios sur les phases construction puis exploitation, l'étude a permis d'en qualifier la performance carbone. Ainsi, la rénovation de l'immeuble Paris Gobelins a émis 535 tCO_2e en moins au total (2,5 $kgCO_2e/m^2$/an) par rapport à un scénario de rénovation reposant sur un projet moins différenciant d'un point de vue environnemental (vis-à-vis de la nature des matériaux utilisés ou de travaux de restructuration correspondant aux standards architecturaux actuels classiques de bureaux). La rénovation de Silex² a émis 17 550 tCO_2e en moins au total (17 $kgCO_2e/m^2$) par rapport à un scénario où l'ancien bâtiment aurait été démoli puis un bâtiment de bureaux aux caractéristiques comparables aurait été reconstruit à neuf. En phase exploitation, ces bâtiments permettront d'émettre respectivement jusqu'à 5 $kgCO_2e/m^2$/an en moins par rapport à un immeuble de bureaux parisien moyen pour Gobelins et 1 $kgCO_2e/m^2$/an en moins vis-à-vis d'immeubles rénovés au niveau RT2012 pour Silex².

Aujourd'hui la réglementation thermique et environnementale RE2020 intègre la nécessité de recourir à une ACV pour conjuguer performances énergétiques et carbone. L'ACV est également au cœur de la démarche BBCA (ci-dessous) et est requise par la taxonomie dans le cadre des nouvelles constructions.

Labels et certifications

Covivio est l'un des membres fondateurs de l'association BBCA constituée pour faire la promotion de pratiques bas carbone et qui a donné naissance au label BBCA. Ce label quantifie et valorise, grâce à une mesure certifiée indépendante, la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie (construction/exploitation/fin de vie/stockage carbone). Dans le cadre de sa trajectoire 1,5 °C, Covivio s'appuie sur les principes du label BBCA pour atteindre ses objectifs en Europe. Covivio collabore en outre à l'initiative européenne LBCI (Low Carbon Building Initiative) coordonnée par BBCA et lancée en 2022 ; elle a abouti en janvier 2024 à la création d'un standard européen pour la construction d'immeubles bas carbone, avec le lancement de la méthodologie LCBI (version V1.0) (1) et du label associé. Le label BBCA pour les hôtels, dont Covivio Hotels a participé à l'élaboration, a été lancé en 2024, pour la construction neuve, la rénovation ou l'exploitation. Covivio détient 32 000 m² d'immeubles labellisés BBCA et a différents projets dans son pipeline en cours de labellisation BBCA ou LCBI : Meininger Porto, Vitae Milan (LCBI), Le Touquet (BBCA – référentiel Hôtels), Beige et Grands Boulevards à Paris (BBCA – Bureaux).

(1) https://www.covivio.eu/fr/immobilier-en-perspective/regards-experts/la-low-carbon-building-initiative-a-pour-objectif-dinciter-les-acteurs-de-limmobilier-a-accelerer-la-decarbonation-du-secteur/

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Choix des matériaux

Le choix des matériaux est déterminant dans l'impact carbone du bâtiment, en phase construction bien sûr, mais également en phase exploitation. Covivio accorde donc un soin particulier à ces décisions pour privilégier des matériaux de qualité, recyclés et recyclables, biosourcés et respectueux de la santé. En tant que développeur, Covivio travaille avec les fournisseurs dans le cadre de groupes de travail évoqués plus haut ou en direct. Cela passe notamment par les chartes chantier à faibles nuisances dans le cadre des projets de développement, qui permettent de structurer les objectifs adaptés à chaque projet. Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans les activités et dans le fonctionnement quotidien de l'entreprise (3.2.5). Le recours à des matériaux durables et plus facilement recyclables est aujourd'hui répandu dans les pratiques du Groupe, en phase avec les certifications environnementales visées. L'ensemble de ces enjeux est couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement. C'est par exemple le cas de la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », portant sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

▸ Pour plus d'information concernant les actions conduites par Covivio en matière d'économie circulaire : ESRS E5 section 3.2.5.3.

Bordeaux Noème – Recourir à des matériaux bas carbone

Le projet vise à créer un quartier urbain de 45 000 m² avec 3 500 m² de services (épicerie coopérative, salle de sport, crèche, etc.) et 33 000 m² d'espaces verts, dont 40% de pleine terre et une forêt urbaine de 240 nouveaux arbres, 700 logements dont 85 en résidence service seniors, et 190 lits en résidence de *coliving*. Noème vise un label BEE+, la certification BDNA (Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine) et le label IntAirieur pour la qualité de l'air. L'opération est l'occasion de tester la brique de terre compressée. Dérivée de l'adobe, c'est l'un des tout premiers matériaux de construction utilisés par l'homme. Elle se fabrique à partir d'argile tamisée, comprimée encore humide dans une presse mécanique. Une fois démoulée, elle est mise à sécher naturellement sous abri. Matériau 100% naturel, disponible en quantité sur les cinq continents, la terre crue présente un excellent bilan énergétique. Elle est extraite localement, ses coûts d'exploitation et les trajets de livraison sont réduits au strict minimum. La matière première, l'argile de construction, se situe sous la terre arable ou végétale.

Améliorer l'efficacité énergétique du portefeuille

Fournir une information transparente et fiable

Covivio a testé différentes solutions de suivi de la performance énergétique et de commissioning sur ses immeubles de bureaux, notamment en recourant à des capteurs intelligents. En Allemagne, Covivio a conclu un contrat cadre avec un opérateur de capteurs intelligents pour le gaz et l'électricité qui concernera dans un premier temps 90 actifs. Depuis 2019, Covivio s'est doté d'une plateforme de supervision, PowerBat, lui permettant de recueillir des données de consommations en temps réel. Ce système couvre désormais 100% des immeubles multi-locataires en France. Leur analyse est effectuée avec le concours d'un *energy manager* unique pour le portefeuille. Cela permet d'optimiser la gestion énergétique des sites, identifier les dérives éventuelles, et s'assurer de l'atteinte des objectifs fixés.

Dans le cadre de ses travaux pour le chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte des objectifs de réduction de CO_2, Covivio a fait réaliser 133 nouveaux audits énergétiques volontaires sur ses portefeuilles tertiaires. Ces audits ont permis de gagner en connaissance sur les actifs et d'identifier les mesures les plus adaptées pour réduire la consommation des immeubles.

Afin de développer une compréhension commune et des objectifs cohérents avec les opérateurs hôteliers, Covivio Hotels a mis en place une plateforme de reporting détaillant la trajectoire CRREM, le suivi des DPE et des objectifs réglementaires, ainsi que la planification des investissements de décarbonation pour chacun des actifs.

Covivio a élargi son périmètre de reporting depuis 2021, en collectant les consommations d'immeubles mono-locataires en Italie et du portefeuille de bureaux en Allemagne acquis en 2020. En 2023 et 2024, le périmètre de reporting des consommations d'énergie et d'eau a nettement progressé, passant d'un échantillon représentatif à la quasi-totalité du portefeuille détenu par Covivio Immobilien (3.2.1.5), rendant l'historique peu comparable en termes de périmètre d'étude.

S'engager pour la sobriété énergétique

En réaction à la crise énergétique et climatique, le gouvernement français avait requis en 2022 un effort de réduction de 10% des consommations énergétiques avant la fin 2024. Covivio est signataire de la **Charte Sobriété énergétique tertiaire** lancée alors sous l'égide du Plan Bâtiment Durable et en présence de la Ministre de la Transition Énergétique, Agnès Pannier-Runacher.

Depuis plusieurs années, Covivio avait déjà mis en œuvre plusieurs leviers, notamment *via* :

- la sensibilisation des clients (comités environnementaux), la tenue de réunions techniques sur le dispositif éco-énergie tertiaire (décret tertiaire)
- la maintenance des immeubles et le plan pluriannuel de travaux
- les rénovations et les développements qui intègrent la performance énergétique
- la mise en place de la supervision des consommations d'énergie (et d'eau) et un contrat d'*energy management*.

Dans la dynamique du déploiement des dispositions liées au décret tertiaire, Covivio s'attache à sensibiliser les locataires aux principaux écogestes à mettre en œuvre au bureau pour réduire et optimiser la consommation énergétique selon trois axes :

- **Adaptation des points de consigne (chauffage et climatisation) :** en période ouvrée, le point de consigne chauffage est à 19 °C et celui de la climatisation à 26 °C, avec une possibilité d'amplitude des télécommandes à +/- 1,5 °C. En période d'inoccupation de l'immeuble (heures non ouvrées, week-end, et jours fériés), le point de consigne du chauffage est à 18 °C et la climatisation suspendue (ou modulée). La climatisation doit être éteinte lorsque les fenêtres sont ouvertes.
- **Eclairage :** extinction de l'éclairage des parties communes (à l'exception de l'éclairage de sécurité) et des enseignes lumineuses de 21h à 7h. Extinction des éclairages dans les salles de réunion hors périodes d'utilisation et mise en place de détecteurs de présence. Le cas échéant, arrêt de l'éclairage des façades une partie de la nuit.
- **Bureautique :** extinction des équipements bureautiques y compris écrans digitaux (plutôt que mise en veille).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les clients sont également invités à partager toutes suggestions qui pourraient participer à l'atteinte de cet objectif de sobriété. Ces bonnes pratiques sont rappelées à l'occasion des comités de performance environnementale avec les locataires.

Un plan pluriannuel de travaux ambitieux

L'amélioration de la performance environnementale du portefeuille vise à la fois à réduire l'empreinte énergie (3.2.1.5), carbone (3.2.1.6), eau (3.2.3.5), déchets (3.2.5.5), et également à accroître le confort et le bien-être des occupants, par le choix des matériaux, la qualité des espaces et de l'air dans les locaux, le soin apporté aux sujets comme la biophilie, les services…

Pour chaque portefeuille, le plan pluriannuel de travaux de Covivio intègre la performance énergétique et carbone, et plus globalement environnementale, comme un objectif prioritaire. L'installation, l'entretien ou le remplacement d'équipements plus performants participent directement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre des actifs. La dynamique partenariale forte, au cœur de la stratégie du Groupe, est également un levier important pour l'atteinte des objectifs. Afin de mieux caractériser les risques et opportunités liés à sa trajectoire carbone, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES (3.2.1.1.3).

Mise en œuvre et déploiement du décret tertiaire en France

En France, le dispositif éco-énergie tertiaire (attaché au décret dit « tertiaire »), dans la mouvance de la loi ELAN, impose, pour tout immeuble, partie d'immeuble ou ensemble immobilier d'au moins 1 000 m^2 SDP (surface de plancher), une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050. Ce décret a été complété par les arrêtés « méthode » et « valeurs absolues » à partir de 2020, définissant des seuils de consommation d'énergie finale (selon la typologie, zone géographique…), exprimés en valeur absolue (kWh/m^2/an). Ces seuils pourront être retenus comme objectif alternatif à l'objectif de -40%, notamment pour des immeubles déjà performants. Covivio a anticipé ces mesures dans le cadre des échanges noués avec ses locataires, notamment dans le cadre des Comités annexes environnementales. Fin 2020/début 2021, une première lettre d'information a été diffusée auprès de plus de 300 locataires afin de les informer de la mise en œuvre de ce dispositif, qui prévoit l'instauration d'une obligation de renseigner annuellement les consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire), en complémentarité entre bailleur (charges communes) et preneur (parties privatives). Plus de 130 rendez-vous locataires ont été organisés en 2021 à ce sujet, couvrant 100% des clients bureaux et hôtels en France. En 2022, un audit des immeubles de bureaux a été réalisé pour s'assurer des conditions dans lesquelles les objectifs du décret et de ses arrêtés pourraient être atteints. Pour les hôtels, les seuils exprimés en valeur absolue n'ont été publiés que fin 2023, ce qui a retardé à 2024 une analyse identique à celle effectuée pour les bureaux.

3.2.1.1.2.b Leviers non-quantifiables

S'impliquer auprès d'acteurs de la filière sur les enjeux bas carbone

L'Alliance HQE-GBC (1) : membre de cette association depuis de nombreuses années, Covivio a activement collaboré à plusieurs travaux portant sur la réduction de l'empreinte carbone ou l'économie circulaire. Covivio ayant été pionnier dans la réalisation d'analyses du cycle de vie (ACV), dès 2010, il a naturellement été signataire et partenaire de l'initiative HQE Performance. Covivio a également collaboré au projet NZC Rénovation, qui vise à identifier les leviers spécifiques à la rénovation des bâtiments pour réduire les émissions de carbone, ainsi qu'au test HQE « Performance Économie Circulaire », ayant pour objet d'évaluer l'impact des actions réalisées en termes d'économie circulaire, en intégrant notamment une ACV et une analyse des flux de matière (MFA).

Sekoya (2) : Dédiée aux enjeux de la construction bas carbone et animée par Impulse Labs en partenariat avec Eiffage, Sekoya est une plateforme Carbone & Climat dont l'objet est d'identifier et mettre en valeur des solutions bas-carbone d'entreprises innovantes participant à la lutte contre le changement climatique et à l'émergence de la ville et des infrastructures durables. Cette initiative a permis à Covivio et à ses filiales d'identifier des solutions permettant de réduire significativement le poids carbone de ses opérations de développement et de rénovation.

Hub des Prescripteurs bas carbone (3) : Le Hub des Prescripteurs bas carbone a pour vocation la mutualisation des moyens d'analyse et de choix des solutions bas carbone dans le secteur du bâtiment. Instruite sous l'égide de l'IFPEB et Carbone 4, cette initiative offre une plateforme collaborative permettant à ses participants d'avoir accès à une série d'outils, de prestations ciblées ainsi que de l'information par famille de matériaux et soutient les prescripteurs du bâtiment dans le développement de solutions bas carbone. Cette initiative a permis à Covivio de mieux mesurer l'impact carbone de certains produits et matériaux, et participe à la sensibilisation de ses équipes à ces enjeux.

Covivio participe également à des initiatives locales ou nationales afin de partager et bénéficier de partages d'expérience. Par exemple, Covivio a signé le « Climate City contract (4)" de la ville de Milan en 2024, lors de la Milano Green Week qui se déroulait à Symbiosis. L'entreprise s'est engagée à participer à l'atteinte des objectifs de la ville dans le cadre de la mission européenne 'Villes intelligentes et neutres en carbone' (5).

Réussir ensemble la transition environnementale

Covivio a conscience de la nécessité d'impliquer ses partenaires pour assurer la réussite de son action en matière de transition environnementale, notamment concernant sa trajectoire carbone 2030. La Raison d'Être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », traduit à la fois cet enjeu et son savoir-faire déployé en ce domaine.

En mettant en place différentes actions concrètes, telles que les annexes vertes ou les Comités de Partenariat Développement Durable, Covivio a établi les bases d'une relation d'échange efficace et constructive, afin d'optimiser les performances environnementales des bâtiments. Dans le cadre de ses relations privilégiées avec chaque client, Covivio organise en France des

(1) Test HQE Performance Économie Circulaire 2019 – Alliance HQE-GBC (hqegbc.org)
(2) https://www.sekoyacarboneclimat.com/
(3) https://www.ifpeb.fr/2019/11/25/hub-de-prescripteurs-bas-carbone/
(4) Mission 100 City - Milan Cambia Aria - Municipality of Milan
(5) Climate-neutral and smart cities - European Commission

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Comités de Développement Durable depuis 2010. Ceux-ci ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale, sur 100 % des baux portant sur plus de 2 000 m² de bureaux ou d'hôtels situés en France. D'autres baux, non soumis à cette obligation, bénéficient également d'une telle annexe, ce qui traduit l'engagement des parties en matière RSE : énergie, carbone, eau, déchets, transports, biodiversité… Ces échanges facilitent l'obtention des certifications comme HQE Exploitation ou BREEAM In Use, choisies en coordination avec les locataires. Ils ont également facilité la mise en œuvre du dispositif Éco-Énergie Tertiaire ainsi que les actions liées au plan de sobriété.

En Italie, Covivio a rédigé, en 2017, un protocole d'entente *Memorandum of Understanding* (ou MoU) contenant des clauses environnementales pour les locataires qui souhaitent y adhérer. Les parties sont ainsi invitées à coopérer, afin d'identifier toutes les solutions et mesures considérées comme utiles, opportunes et/ou nécessaires dans le but d'améliorer, tout au long de la durée du bail, les performances du bâtiment en termes d'efficacité énergétique. Ce document est désormais proposé à l'ensemble des nouveaux locataires italiens, venant compléter l'engagement d'insertion d'une « clause verte » dans tous les nouveaux baux tertiaires qui doit inclure a minima l'engagement de partages d'informations et d'échanges bailleur-preneur concernant la performance environnementale.

Afin d'accompagner et de sensibiliser les résidents des immeubles de Covivio en Allemagne, un livret d'accueil leur est fourni à l'emménagement (Pour plus d'information : ESRS S4, section 3.3.4). Il est disponible sur le site Internet. Il contient notamment des informations sur la bonne utilisation du chauffage, la collecte sélective des déchets ou encore des astuces de réduction de la consommation énergétique du logement.

Les opérateurs de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer les liens avec leurs parties prenantes, et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs propres clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'une alimentation saine et bio, et de produits et services vertueux.

Autre levier clé du plan de transition de Covivio, la politique Achats Responsables visant à s'assurer de l'engagement des fournisseurs, présentée dans ESRS S2, section 3.3.2.2.2.

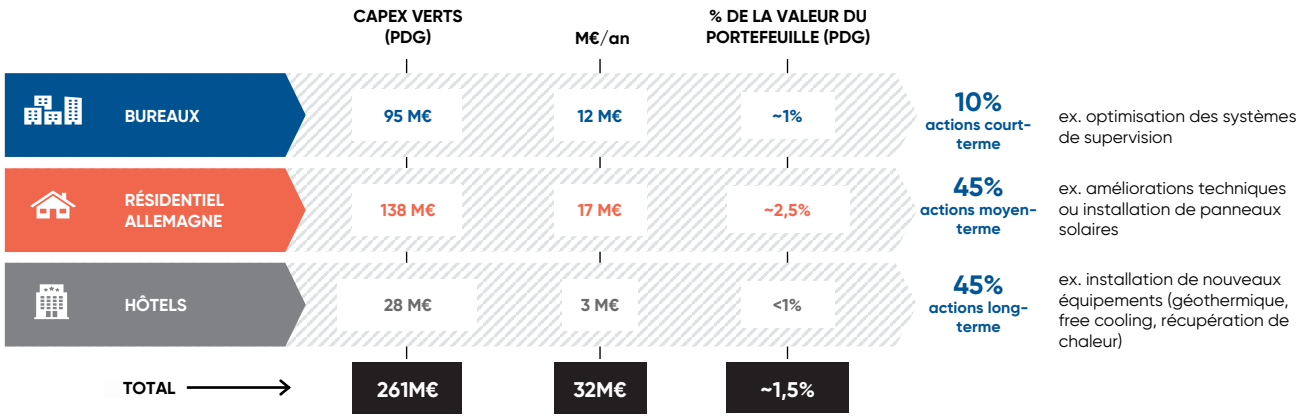
3.2.1.1.3 Investissements réalisés et prévus visant à soutenir le plan de transition

Afin de mieux caractériser les investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage sur l'ensemble de son portefeuille.

Méthodologie retenue

- Revue de la performance des portefeuilles à partir des données historiques et via des interviews d'opérationnels, et réalisation d'audits énergétiques (hôtels Europe, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne) :
  - en France, des travaux concomitants ont été réalisés dans le cadre de la mise en œuvre du décret tertiaire. Il s'agit de l'étude réalisée sur le parc par E-nergy pour vérifier la conformité des actifs aux objectifs du décret tertiaire
  - en Allemagne : un travail a été effectué avec un prestataire externe pour la mise en place d'une plateforme de suivi des consommations et de simulation des CAPEX verts à la maille actif sur le portefeuille résidentiel.
- Consolidation et extrapolation des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs carbone par portefeuille. Tous les actifs ont été inclus au périmètre d'étude, certains ont bénéficié d'audits énergétiques poussés, lesquels ont été extrapolés sur d'autres actifs. Les mesures identifiées ont été découpées comme suit, afin d'orienter au mieux les plans pluriannuels de travaux :
  - Quickwins (ROI < 2 ans) : optimisation de la GTB, sensibilisation des locataires, sous-comptage, maintenance des équipements, capteurs de présence, réglage automatique de la température selon la météo ;
  - moyen terme (ROI 2-9 ans) : déploiement de luminaires LED, pompes à chaleur, équipements de chaleur plus performants, installation de panneaux solaires, dispositifs de protection solaire ;
  - long terme (ROI > 9 ans) : isolation thermique, remplacement et modernisation des fenêtres, installation de GTB, installation ou remplacement d'équipements divers ;
  - l'étude identifie aussi l'achat d'électricité verte comme levier complémentaire de réduction des émissions.

L'étude a abouti au chiffrage d'un plan travaux de 261 M€ (PdG) de CAPEX pour atteindre les objectifs carbone que le Groupe s'est fixés, soit 32 M€ par an en moyenne, permettant de réduire de 44 % l'intensité carbone sur la phase exploitation entre 2020 et 2030 (année d'étude 2019 pour les hôtels et 2021 pour les Bureaux France et Italie).



En 2025, Covivio a également investi 324 M€ en CAPEX de développement, dont 99% alignés à la taxonomie européenne, contribuant ainsi à l'amélioration de l'efficacité environnementale de son parc.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Cas pratiques

1 – Dassault Campus – Vélizy

Développés par Covivio en 2008, les premiers actifs du campus de Vélizy de Dassault Systèmes sont en cours de rénovation avec pour priorité l'amélioration de la performance énergétique des actifs. Initié en 2024 sur un premier bâtiment (11 600 m^2), le plan de travaux intègre 3,5 M€ (PdG) de green CAPEX : rénovation des menuiseries, remplacement complet de la GTB et des systèmes de refroidissement, changement des pompes de distribution et des ventilo-convecteurs. Cet investissement permettra de réduire la consommation énergétique du bâtiment de 42% et de respecter les obligations du Décret Tertiaire. Le programme sera ensuite répété sur les trois autres bâtiments voisins.

2 – The Met Hotel - Leeds

L'hôtel de 125 chambres, construit en 1898, a fait l'objet d'une rénovation ambitieuse en 2025. Les façades ont été entièrement restaurées et dotées de double vitrage, intégré avec soin dans les menuiseries d'origine classées. Pour son chauffage, l'hôtel a désormais recours à des pompes à chaleur air-eau de dernière génération, fonctionnant au propane – un fluide frigorigène naturel à très faible pouvoir de réchauffement, exempt des polluants éternels visés par le règlement REACH. L'installation électrique a été reprise dans sa totalité, accompagnée de sous-comptages électriques couvrant les principaux postes de consommation. Une production d'énergie renouvelable a également été intégrée, avec l'ajout d'une centrale photovoltaïque en toiture. Le programme vise une conformité à la taxonomie et au CRREM en atteignant une réduction de 56 % des émissions de CO_2 en projection 2030.

3.2.1.1.4 Émissions de GES verrouillées

Les émissions de GES potentiellement verrouillées sont liées principalement aux équipements fonctionnant au gaz et encore en état de fonctionnement. Covivio intègre cette donnée dans ses projections et étudie systématiquement la possibilité de connecter ses immeubles aux réseaux urbains ou d'installer des pompes à chaleur lors des rénovations ou quand l'équipement gaz arrive en fin de vie.

3.2.1.1.5 Alignement des investissements soutenant le plan de transition à la taxonomie européenne

Les informations relatives à la taxonomie européenne sont présentées de manière détaillée en section 3.2.6.1. Les investissements visant à soutenir le plan de transition de Covivio sont à mettre en lien avec les activités suivantes telles que décrites dans la taxonomie européenne :

- Investissements visant à améliorer la performance énergétique et carbone sur le patrimoine existant : activités 7.3 (équipements d'efficacité énergétique), 7.5 (instruments de mesure, contrôle et régulation), 7.6 (énergies renouvelables) et 9.3 (services professionnels liés à la performance énergétique des bâtiments).
- Investissements réalisés sur les actifs en développement : activités 7.2 (rénovation) et 7.7 (nouvelles constructions pour location future).

Résultats 2025

En 2025, 52 M€ ont été investis pour contribuer à l'amélioration environnementale du portefeuille de Covivio en Europe. Par ailleurs, 278 M€ d'investissements liés à l'activité de développement de Covivio sont également alignés avec les activités 7.2 – Rénovation d'immeubles et 7.7 – Acquisition et détention d'actifs immobiliers (y compris développements en propre) (cf. section taxonomie 3.2.6).

	Part de CA/CA		Part de CAPEX/ CAPEX	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
Atténuation du changement climatique	**30,7%**	**64,2%**	**78,4%**	**100%**

Compte tenu de la nature de ses activités, la détermination des OPEX vertes au sens de la taxonomie n'est pas jugée matérielle. Toutefois, Covivio identifie ce sujet pour l'avenir en lien avec son projet d'uniformisation de ses systèmes d'information à l'échelle européenne.

3.2.1.1.6 Investissements significatifs en faveur du charbon, du pétrole et du gaz

Covivio n'a pas de CAPEX significatifs investis en rapport avec des activités économiques liées au charbon, au pétrole ou au gaz. Les seuls investissements réalisés en lien avec ces activités concernent de la maintenance d'équipements existants.

3.2.1.1.7 Indices de référence « Accord de Paris »

Le secteur d'activité de Covivio n'est pas exclu des indices de référence « Accord de Paris ».

3.2.1.1.8 Intégration du plan de transition à la stratégie du Groupe et à la planification financière

Avec le plein soutien du Conseil d'Administration et de son Comité RSE, et avec l'engagement fort de ses équipes, Covivio ouvre la voie d'une transition à la fois environnementale et sociale. Il s'agit de poursuivre la transformation de l'entreprise, de ses produits, de ses services et de ses savoir-faire, avec une agilité et une vision à long terme qui contribuent à la réussite et à la résilience du Groupe (3.1.2.3). Le plan de transition est également inclus dans la stratégie de financement du Groupe (3.2.6) et est intégré en phase de diligence pour les opérations d'investissement (acquisition/développement).

3.2.1.1.9 Approbation du plan de transition par les organes de gouvernance

Le plan de transition climatique de Covivio est au cœur de la stratégie RSE du Groupe. Il est promu par la gouvernance telle que décrite dans l'ESRS 2 à la section 3.1.2.2. Le sujet climat est à l'ordre du jour de l'ensemble des réunions du Comité RSE depuis sa création.

3.2.1.1.10 Principaux progrès réalisés par le Groupe dans la mise en œuvre du plan de transition

Les différents objectifs RSE de Covivio sont présentés dans le plan d'action RSE (3.1.2.5). Les principaux indicateurs liés à la stratégie de lutte contre les changements climatiques de Covivio sont détaillés dans les sections correspondantes :

- **intensité énergétique du parc (3.2.1.5)**, iso-méthode 2022 au moment de la formulation des objectifs : 221 kWhep/m^2 au 31/12/2025, soit -32% par rapport à 2019 – Objectif -25% d'ici 2030 (*vs* 2019) ;
- **émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité (3.2.1.6) :** 52,7 kgCO_2/m^2 au 31/12/2025 soit -31% par rapport à 2010 – Objectif -40% d'ici 2030 (*vs* 2010) ;
- **certification du portefeuille européen (3.1.3.4) :** 99,6% d'immeubles certifiés au 31/12/2025 – Objectif 100% d'ici 2025.

Structurants pour l'activité du Groupe, ces objectifs sont clés dans la réalisation du plan de transition.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.1.11 Exigence de publication liée aux incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (ESRS 2 SBM-3)

L'analyse de double matérialité a fait ressortir trois enjeux principaux dans cet ESRS, les trois étant considérés comme matériels à l'issue de l'analyse :

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E1 - Adaptation au changement climatique	Impacts	■	■		Impact sur les ressources : l'adaptation (climatisation et/ou l'artificialisation des sols) l'activité immobilière engendre des besoins importants de ressources et contribue à l'amplification des effets du changement climatique, que ce soit en exploitation (avec la climatisation par exemple) ou en phase de développement (artificialisation des sols, pression sur les matières premières critiques)	✓			
			■	■	L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien-être des personnes en cas de mal-adaptation du bâtiment	✓	■	■	■
			■		Impact positif : participation à la résilience urbaine, en luttant notamment contre les effets d'îlots de chaleur urbains				
	Risques		■		Risque financier lié à l'obsolescence, la dégradation, ou la dévaluation de certains actifs et à la hausse des coûts d'assurance				
		■	■		Risque financier lié aux interruptions d'activités et des chantiers ou à la baisse de l'activité en raison d'événements climatiques extrêmes				
	Opportunités		■		Renforcement de la résilience du portefeuille				
E1 - Atténuation du changement climatique	Impacts	■	■	■	Impact sectoriel fort : le secteur du bâtiment représente 27 % des émissions GES françaises [1]. Il amplifie le changement climatique et participe par conséquent aux impacts négatifs sur le vivant Activité Développement : avec les émissions liées aux chantiers et à la fabrication des matériaux de construction Activité Exploitation : Impact lié à l'exploitation des sites	✓			
			■	■	Impact positif : Participation à l'effort de rénovation énergétique du parc immobilier européen				
	Risques		■	■	Risque de baisse des revenus locatifs et une perte de valeur des actifs en raison d'une mauvaise performance environnementale (augmentation des charges) ou d'un coût d'alignement élevé (investissements sur l'actif pour éviter d'être considéré comme "échoué")	✓	■	■	■
			■		Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments	✓			
			■		Risque financier et réputationnel en raison d'un engagement perçu insuffisant en faveur de l'atténuation du changement climatique, pouvant conduire à une procédure légale pour inaction face au changement climatique	✓			
		■	■		Risque financier lié à l'augmentation des coûts de construction				
	Opportunités		■		Développement d'une offre intégrant la performance environnementale à tous les niveaux (développement et exploitation) participant à l'image de marque de Covivio et à la liquidité des actifs	✓			
E1 - Energie (consom -mation, approvision -nement, EnR)	Impacts		■	■	Impact environnemental important du secteur du bâtiment qui représente 45 % de la consommation énergétique nationale [1] Pour une foncière, cela se traduit par le fait de détenir des bâtiments énergivores et recourant aux d'énergie fossiles	✓			
			■	■	Impact positif : Participation à l'effort de rénovation énergétique du parc immobilier européen				
	Risques		■	■	Risque financier lié à la hausse des coûts de l'énergie, leur volatilité, et au coût d'alignement et de mise en œuvre de nouvelles réglementations dans le cas où elles n'auraient pas été anticipées (décret tertiaire, RE 2020 et équivalents européens)	✓	■		
	Opportunités		■		Développement d'une offre intégrant la performance énergétique participant à la baisse du niveau des charges des clients et à l'amélioration de l'image de marque de Covivio	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Les interactions des enjeux avec la stratégie et le modèle d'affaires sont présentés dans l'ESRS 2. La section suivante présente les analyses de résilience conduites à l'échelle du Groupe pour nourrir les plans d'atténuation et d'adaptation.

(1) *https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.1.12 Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique (ESRS 2 – IRO-1)

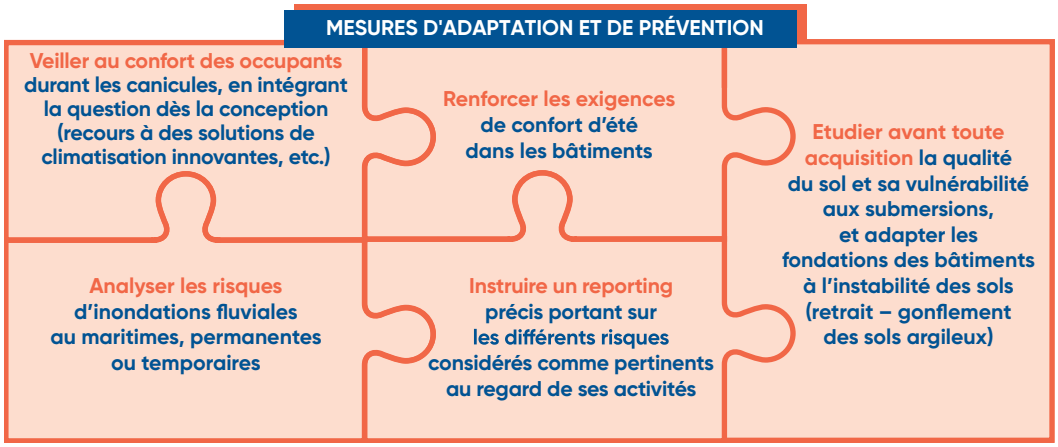
Gestion des risques

En 2018, une cartographie des risques RSE, validée par le Comité de Direction, a été réalisée, permettant d'identifier les risques inhérents et résiduels portant sur les différentes activités de Covivio. Parmi les risques RSE identifiés, les risques « Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales », « Maîtrise des dépenses d'exploitation » et « Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité règlementaire » relèvent des risques climatiques. Les plans de gestion de ces risques sont précisés dans leurs sections respectives. Ces deux cartographies font l'objet d'actualisations régulières.

En 2020/2021, une cartographie des risques liés aux achats (3.3.2.5) a été pilotée par la Direction du Développement Durable, en coordination avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes.

Les risques et opportunités liés au climat sont analysés sur les horizons de temps tels que présentés dans l'ESRS 2, section 3.1.2.4. Toutefois l'horizon privilégié sur ces aspects reste le long et très long terme, afin d'avoir une vision complète des enjeux. Par exemple, l'analyse MSCI *Climate Value at risk* permet d'avoir une vision à 2030/2050/2100 en retenant différents scénarii, en privilégiant un scénario 1,5 °C (REMIND ou CRREM) pour les risques de transition et un *worst case scenario* (RCP 8.5) pour les risques climatiques physiques.

Au-delà du respect de la réglementation locale (exemple en France : ERP – État des Risques et Pollutions), Covivio a identifié les principaux aléas qui pourraient avoir des impacts sur ses activités et a mis en place des mesures de prévention et d'adaptation qui sont décrites dans le schéma suivant. Le rapport Nature publié en 2024, aligné sur les recommandations TCFD et TNFD, offre également une vision sur la stratégie mise en œuvre par Covivio pour intégrer les conséquences du changement climatique et notamment une vision complète des impacts, risques, opportunités et dépendances liés à la nature.



Les réponses de Covivio aux enjeux de résilience des bâtiments sont de deux ordres : d'une part réduire ses impacts et son empreinte environnementale, d'autre part s'adapter au changement climatique *via* une démarche éco-conception qui en anticipe les conséquences. La résilience peut également être améliorée en faisant évoluer les conditions d'utilisation de l'immeuble, grâce à l'implication des utilisateurs dans les choix d'aménagement des locaux, la mise en place d'une politique transports en commun, l'aménagement des horaires des salariés, la visio-conférence, des solutions Green IT, etc.

Afin d'évaluer la capacité des bâtiments à résister aux conséquences du changement climatique, des études sur l'exposition et la vulnérabilité aux risques ont été réalisées. Ces études ont permis au fil des années d'évaluer l'exposition et/ou l'impact potentiel sur la valeur locative. Les principales conclusions sont les suivantes :

- Selon l'étude annuelle MSCI, réalisée et enrichie annuellement depuis 2021, les principaux risques auquel le patrimoine de Covivio sera amené à faire face sont les inondations fluviales, côtières et les vagues de chaleur (cf. ci-après). Une étude interne a révélé, sur la base du foncier tertiaire et d'un échantillon représentatif du résidentiel allemand, que seuls 2% des actifs (en valeur) étaient exposés au risque de montée de la mer d'un mètre.
- L'étude WRI conduite sur le portefeuille a démontré que 21,7% et 13,4% du périmètre de reporting eau se situent respectivement en zone à haut et très haut risque, soit 21% et 15% de la consommation d'eau reportée en 2023 (ESRS E3 à la section 3.2.3.3.2). Cette étude est désormais intégrée à l'analyse de MSCI.
- Selon la cartographie de proximité du patrimoine aux aires protégées, 42% des sites de Covivio se situent à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25% à moins de 500 m et cinq sites sont situés directement au sein de ces zones (ESRS E4 à la section 3.2.4.3.1).

Ces études ont permis d'aboutir à plusieurs recommandations permettant de renforcer le sujet de résilience dans l'étude des actifs, notamment en phase de due diligence précédant les investissements (développement ou acquisition), et d'orienter les engagements climat, eau et biodiversité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Études des risques climatiques et physiques

En 2025, Covivio a réalisé une nouvelle édition de l'analyse de risques climatiques en collaboration avec **MSCI Real Assets**, portant sur l'ensemble de son portefeuille *Core* à fin 2024 (+ de 5 300 actifs analysés pour une valeur totale de plus de 14,9 milliards d'euros qp).

a. Cadrage de l'étude

La solution de MSCI permet d'évaluer deux dimensions complémentaires des risques :

- le risque physique, correspondant à l'impact financier potentiel des aléas climatiques sur les bâtiments reposant sur des données climatiques localisées
- le risque de transition, c'est-à-dire le coût potentiel lié à la mise en œuvre de politiques de transition vers une économie bas carbone selon différents scénarios.

L'analyse s'appuie sur plusieurs scénarios prospectifs permettant d'évaluer les risques climatiques. Ces scénarios, dont ceux cités par le GIEC [(1)], décrivent différentes trajectoires possibles d'évolution des émissions de gaz à effet de serre, des systèmes énergétiques et de l'activité économique, selon divers niveaux de réchauffement. Ils offrent ainsi un cadre solide pour apprécier à la fois les risques physiques liés aux effets du changement climatique et les risques de transition liés aux politiques climatiques, aux évolutions technologiques ou aux changements de marché.

Cette étude est réalisée à partir des données communiquées par Covivio portant sur les caractéristiques des actifs : localisation, surface, typologie du bâtiment, consommations énergétiques, émissions de CO_2, DPE. Par rapport à l'exercice précédent, la couverture des données énergétiques et d'émissions s'est accrue de +4,5% pour atteindre 92,4% de données réelles, grâce à une collecte des données améliorée, notamment sur les actifs résidentiels en Allemagne.

b. Analyse des risques physiques

L'analyse d'exposition aux risques physiques est menée avec une granularité fine issue des modèles, adaptée à chaque aléa climatique. Ce tableau récapitule les risques couverts par l'étude à ce jour en distinguant les risques déclenchés par des événements climatiques extrêmes des risques liés à l'évolution à long terme des conditions climatiques (chroniques). Le modèle MSCI d'analyse des risques physiques utilisé est en constante amélioration afin d'affiner l'évaluation des risques et de tenir compte des évolutions réglementaires, notamment en lien avec l'analyse requise dans le cadre de la taxonomie européenne. MSCI travaille actuellement à l'intégration, d'ici fin 2026, de nouveaux risques, notamment liés au glissement et à la dilatation des sols ou encore les vagues de chaleur et les tornades.

Risques physiques extrêmes			Risques physiques chroniques		
Risque	Qualification	Nature des coûts	Risque	Qualification (Résolution de 42 km x 56 km)	Nature des coûts
Inondations côtières	Niveau d'inondation (mètres) Résolution de 23 m × 30 m	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité ou perte de revenus immobiliers	Froid extrême	Nombre de jours < 0 °C et < - 10 °C	Coûts opérationnels liés au chauffage du bâtiment
Inondations fluviales			Chaleur extrême	Nombre de jours > 30 °C et > 35 °C (mesure air sec)	Coûts opérationnels liés au refroidissement du bâtiment
Inondations pluviales			Chutes de neige extrême	Nombre de jours avec des chutes > 5 cm et > 20 cm	Non quantifié dans le modèle
Cyclones tropicaux	Vitesse du vent (mètres/seconde) Résolution de 9 km x 11 km	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité	Précipitations extrêmes	Nombre de jours avec des précipitations > 20 mm et > 50 mm	
Feux de forêt	Probabilité de feu (% annuel) Résolution de 355 m x 460 m	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité ou perte de revenus immobiliers	Rafales de vents	Nombre de jours avec des rafales > 24 m/s et > 28 m/s	
			Stress hydrique	Nombre de jours > 60 % et > 100 % de stress hydrique	

Les coûts potentiels liés aux dommages, aux interruptions d'activité ainsi qu'aux surconsommations d'énergie nécessaires pour chauffer ou climatiser les bâtiments (estimés pour les risques physiques extrêmes) sont actualisés afin d'obtenir une valeur actuelle nette. Cette valeur est ensuite rapportée à la valorisation des biens, ce qui permet de déterminer le pourcentage de valeur à risque. L'impact financier présenté reflète l'exposition du portefeuille aux risques physiques climatiques sur moyen long terme. Cet impact correspond à l'évolution des risques physiques entre la situation actuelle et 2050.

Impact financier des risques physiques pour le portefeuille de Covivio selon différents horizons de temps

	Portefeuille			
Risques physiques [% valeur]	2030	2040	2050	2100
3°C REMIND – Current Policies	-0,02%	-0,08%	-0,13%	-0,22%
Scénario IPCC 5°C SSP5-8.5	-0,03%	-0,12%	-0,20%	-0,39%

Source : MSCI Real Assets

(1) Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Selon le scénario 3°C REMIND – Current Policies, les principaux aléas physiques à horizon 2050 pour Covivio sont :

- **Inondations pluviales** : -0.06% de valeur à risque, ce risque étant le plus important. 138 actifs ont un résultat d'impact financier « modéré », principalement en Allemagne et en France.
- **Inondations fluviales** : -0.03% de valeur à risque, impactant 9 actifs en France, Allemagne et Italie de manière « modérée ».
- **Inondations côtières** : -0.03% de valeur à risque avec 2 actifs ayant un risque « modéré » ou « significatif ».
- **Chaleur extrême :** en moyenne, le nombre de jours à plus de 30 °C augmente de 9 jours entre 2024 et 2050 sur le portefeuille, passant de 21,5 à 30,1. Les actifs les plus exposés à une augmentation significative du nombre de jours de chaleur extrême entre 2024 et 2050 (soit plus de 15 jours supplémentaires au-delà de 30 °C) sont situés en Espagne, Italie et le sud de la France.
- **Stress hydrique :** bien que n'ayant pas d'impact sur la valeur à risque dans le modèle, 77 actifs sont exposés à plus de 200 jours par an de stress hydrique supérieur à 60%, principalement en Espagne et dans le croissant Lilles-Bruxelles-Amsterdam-Hambourg ainsi que dans les régions de Londres et du Sud de l'Italie. En moyenne, le nombre de jours avec un niveau de stress hydrique supérieur à 60% est de 58 jours sur le portefeuille.

Le scénario 5°C SSP5-8.5 entraîne une hausse du risque physique global par rapport au scénario 3°C REMIND, qui s'explique principalement par un renforcement du risque d'inondations pluviales et une exposition accrue à la chaleur extrême, rendant le portefeuille plus vulnérable dans un contexte climatique plus sévère.

Cette dynamique se retrouve également dans l'univers MSCI Europe (plus de 31 000 actifs immobiliers analysés à fin 2024) : le risque physique atteint -0,62% dans un scénario 5°C, soit une augmentation de +0,11% par rapport au scénario 3°C REMIND, confirmant la tendance à une intensification des risques sous des trajectoires climatiques plus extrêmes.

c. Analyse du risque de transition

Quels sont les principaux risques de transition pour Covivio :

	Risques	Description des risques	Impact financier potentiel	Stratégie Covivio
Risques de transition	**Politique et juridique (moyen terme)**			
	Taxation énergies fossiles/carbone	Mise en place de taxation carbone sur la construction, les bâtiments émetteurs ou les énergies fossiles	**Construction :** Augmentation des coûts **Exploitation :** Augmentation des coûts	Politique de construction bas carbone Calcul de l'impact CO_2 des choix de matériaux
	Évolutions réglementaires	Risque de non-conformité	**Exploitation :** Risques judiciaires susceptibles d'entraîner sanctions et surcoûts	Calcul de l'impact CO_2 des actions d'efficacité énergétique
	Évolution du marché (long terme)			
	Obsolescence	Perte d'attractivité du patrimoine	**Exploitation :** Augmentation des coûts d'exploitation, baisse de la liquidité	Politique de restructuration
	Ralentissement économique	Baisse de pouvoir d'achat	**Exploitation :** Incapacité à payer les loyers	Politique de diversification
	Demande de bâtiments responsables	Risques réputationnels	**Exploitation :** Perte d'attractivité des actifs	Certification des bâtiments

Dans le modèle MSCI, le risque de transition est calculé en intégrant l'intensité carbone, la surface et les valeurs des biens, ainsi que les projections de prix du carbone issus des modèles.

Selon le scénario REMIND 1.5°C Net Zero, le risque de transition s'élève à -4,81% de la valeur du portefeuille à horizon 2050, niveau qualifié de modéré.

Impact financier du risque de transition selon différents horizons de temps, par secteur

	Portefeuille			
	2030	2040	2050	2100
Transition VaR [% valeur]	-0,46%	-2,36%	-4,81%	-4,81%

Source : MSCI Real Assets

Ce résultat est inférieur à celui de l'univers MSCI Europe Annual à -4.91%. L'univers Europe compte plus de 31 000 actifs, pour lesquels le risque de transition est analysé avec des proxys.

Échelle du niveau de risque selon la méthodologie MSCI Real Assets, en % de la valeur du portefeuille

-100% - -25%	-25% - -5%	-5% - -0,5%	-0,5% - 0%	0%	0% - 0,5%	0,5% - 100%
Sévère	Important	Modéré	Négligeable	Non identifiable	Réduction négligeable	Réduction

Le portefeuille de Covivio présente un profil global d'évolution du risque climatique modéré, inférieur au résultat de l'univers couvert par MSCI en Europe à fin décembre 2024 (Climate VaR= –5.02%* pour le portefeuille vs -5.53% (1) pour l'univers).

L'essentiel du risque est porté par le risque de transition tandis que le portefeuille demeure faiblement exposé à l'évolution des risques physiques.

(1) Scénario IPCC 5°C SSP5-8.5 / Scenario REMIND 1.5°C Net Zero

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.2 Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-2)

Gouvernance climat

La gouvernance et l'organisation de Covivio sont structurées de manière à aborder les enjeux climatiques de manière stratégique. Les différentes instances présentées ci-dessous ont des rôles clairement définis afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de Covivio en la matière :

- Le Conseil d'Administration, directement ou *via* son Comité RSE, contrôle les risques et opportunités liés au changement climatique, par le suivi de la performance RSE de la société et les orientations stratégiques données au Groupe. Le Directeur Général porte lui-même les sujets de Développement Durable et de changement climatique au sein du Conseil, appuyé par des Administrateurs aguerris sur les thématiques RSE. Pour formaliser l'engagement du Conseil dans les sujets de Développement Durable, un Comité RSE a été créé en 2021. Son objet est d'assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE, afin de permettre à celui-ci d'aller plus loin dans l'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux. Le changement climatique occupe naturellement une place importante dans les sujets traités par le Comité RSE.
- Le Comité Exécutif est en charge du déploiement de la stratégie du Groupe, pour mettre en œuvre les objectifs du Groupe en matière de climat notamment. Les membres du Comité Exécutif se voient fixer des objectifs en lien avec ce plan d'actions, notamment dans leur rémunération variable. Suite aux recommandations du Comité RSE, les objectifs RSE inclus dans la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué ont été précisés en 2023 et complétés en 2024. Ils représentent un poids de 15 %. Le taux de certification du patrimoine et les objectifs liés à la trajectoire carbone sont notamment inclus dans l'Intéressement Long Terme des mandataires sociaux, à hauteur de 15 % (ESRS 2, section 3.1.2.2.4).
- La Direction du Développement Durable propose et coordonne, avec l'appui de la Direction Générale et du Comité RSE, les initiatives en matière de lutte contre le changement climatique dans les activités du Groupe. La Direction du Développement Durable travaille en lien continu avec le Comité Exécutif, à la mise en œuvre des plans d'actions décidés.

Tableau MDR-P

Politique	Une description des principaux éléments de la politique, notamment ses objectifs généraux et les incidences, risques et opportunités importants auxquels la politique se rattache et la procédure de surveillance	Une description du cadre de la politique, ou de ses exclusions, en ce qui concerne les activités, la chaîne de valeur en amont et/ou en aval, la portée géographique et les groupes de parties intéressées touchées	Le niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation de l'entreprise qui est responsable de la mise en œuvre de la politique	Scénarios utilisés	Une référence aux normes ou initiatives tierces que l'entreprise s'engage à respecter tout au long de la mise en œuvre de la politique	Une description de l'attention portée aux intérêts des principales parties intéressées lors de l'élaboration de la politique	De quelle manière l'entreprise met la politique à la disposition des parties intéressées potentiellement touchées, ainsi que des parties intéressées qui doivent participer à sa mise en œuvre.
(a) Atténuation du changement climatique	L'ensemble de ces sujets sont couverts par la stratégie climat du Groupe (cf. E1-1). L'étude MSCI Climate VAR conduite à l'échelle du Groupe couvre les volets adaptation et atténuation. La trajectoire carbone vise à atténuer l'impact de Covivio sur le changement climatique, en incluant les volets efficacité énergétique des bâtiments et décarbonation du mix énergétique des immeubles *via* le recours aux EnR. Objectifs : -40% d'intensité carbone entre 2010 et 2030 (scopes 1, 2, 3) -25% d'intensité d'énergie primaire sur le parc tertiaire 100% d'électricité verte sur le parc bureaux directement géré Doubler la production d'énergie solaire entre 2023 et 2030	Amont Opérations directes (incluant l'ensemble des immeubles sous gestion directe) Aval	Cf. schéma de gouvernance des sujets Développement Durable (ESRS 2). - Au niveau exécutif : COPIL Dévelop-pement Durable composé du : Directeur Général ; Secrétaire Général ; Directeur DD ; -Au niveau du Conseil d'Administration : le Comité RSE	Scénarios 1,5 °C, WB2D, CRREM 1,5 °C (en référence de comparaison, notamment dans le cadre des *Green Bonds*)	Renvois : Implication des parties prenantes dans le plan de transition du Groupe Collaborateurs : ESRS S1 Fournisseurs : ESRS S2 Clients : ESRS S4 Investisseurs/Banques : Taxonomie et finance durable Par ailleurs, Covivio est membre de différentes initiatives sectorielles et trans-sectorielles, à l'instar du Pacte Mondial, de l'Alliance HQE-GBC, de l'OID, de l'association BBCA, de Orée, du Hub des Prescripteurs Bas carbone (ESRS 2). Covivio est également signataire des chartes suivantes : -Charte EcoWatt -Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains » -Charte d'engagement pour la sobriété des bâtiments tertiaires		
(b) Adaptation au changement climatique		Amont Opérations directes Aval		RCP 2.6 à 8.6			
(c) Efficacité énergétique		Opérations directes Aval		CRREM (en référence de comparaison)			
(d) Déploiement des énergies renouvelables		Opérations directes (avec des objectifs renforcés sur le périmètre en gestion directe) Aval					
(e) Certification environne-mentale des bâtiments	100% d'actifs certifiés d'ici 2025 100% des nouveaux développements visant une certification ≥ Excellent/Gold	Opérations directes Aval Hors immeubles non core					
(f) Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux	100% des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux bureaux Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux *via* les canaux de communication habituels (*welcome booklet*, application immeuble)	Opérations directes Aval					

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.3 Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique (E1-3 MDR-A)

	Objectif principal	Gouvernance et périmètre	Actions	Ressources déployées	Instruments financiers et lien avec la taxonomie
Atténuation du changement climatique	-40% d'intensité carbone entre 2010 et 2030 (scopes 1-2-3)	3.2.1.2	3.2.1.1.2	3.2.1.1.5	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7 + 9.3) GB framework : critères d'éligibilité
Adaptation au changement climatique	100% du parc couvert par une analyse de risques climatiques physiques		3.2.1.1.12	Frais d'étude Mesures d'adaptation directement intégrées dans les coûts de projet pour les développements	Section taxonomie et finance durable Objectif Adaptation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7 + 9.3)
Efficacité énergétique	-25% d'intensité d'énergie primaire sur le parc tertiaire entre 2019 et 2030		3.2.1.1.1	3.2.1.1.5	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.2 à 7.7) GB framework : critères d'éligibilité
Déploiement des énergies renouvelables	Doubler la capacité de photovoltaïque entre 2023 et 2030 et 100% d'électricité verte sur le portefeuille Bureaux directement gérés		3.2.1.1.2.a		Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (4.1) GB framework : critères d'éligibilité
Certification environnementale des bâtiments	100% des immeubles certifiés d'ici 2025 et 100 % des développements visant une certification ≥ Excellent/Gold		3.1.3	Frais de certification	Cf. section taxonomie et finance durable GB framework : critères d'éligibilité
Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux	100% des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux bureaux		3.2.1.1.2.b	Ressources humaines et réalisation des études de satisfaction	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Minimum safeguards GB framework : critères minimaux

Solutions fondées sur la nature

Parmi les solutions envisagées dans le plan de transition, Covivio identifie la création d'espaces végétalisés en ville comme levier de performance environnementale pour ses bâtiments mais aussi pour le quartier en aidant à lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain (le béton peut atteindre 60 à 70 °C, là où une toiture végétalisée dépasse rarement 20 °C). En effet, les terrasses végétalisées ont plusieurs atouts : en termes de biodiversité en recréant des continuités écologiques, de gestion de l'eau en accroissant la rétention des eaux de pluie, de qualité de l'air grâce à la photosynthèse (d'après le CSTB, 1 m^2 de toit vert capture environ 0,2 kg de particules en suspension dans l'air par jour), mais aussi pour le bâtiment en tant qu'isolant phonique et thermique et en tant que barrière de protection pour l'immeuble en limitant les chocs thermiques. Enfin, Covivio s'attache à rendre ces terrasses végétalisées accessibles et à en faire des lieux de convivialité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.4 Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-4)

Tableau MDR-T		Cible –40% Groupe 2010-2030
a)	Une description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique	Objectif central du plan de transition du Groupe (3.2.1.1)
b)	Le niveau à atteindre, y compris, le cas échéant, s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée	-40% d'intensité carbone par m² détenu scopes 1-2-3 (émissions cumulées) entre 2010 et 2030 ($KgeqCO_2/m^2/an$) Cet objectif en intensité a été obtenu en tenant compte de la révision des objectifs SBTi de 2021 en absolu fixés entre 2015 et 2030 : -63% Scopes 1-2 (1,5 °C) et -37,5% (scope 3) (WB2D)
c)	Les contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques.	Scope 1 – émissions directes de GES résultant de la combustion de sources d'énergie directes utilisées pour les bâtiments de l'entreprise. Pour Covivio, cela correspond à la consommation de gaz naturel, de bois et de carburant dans ses bâtiments directement exploités (siège et parties communes des immeubles de bureaux multilocataires). Scope 2 – émissions indirectes liées à l'achat d'électricité, de chauffage et de refroidissement. Pour Covivio, cela correspond à la consommation d'électricité et aux réseaux de chauffage et de refroidissement dans les bâtiments gérés directement. Les émissions de GES du Scope 2 sont calculées en market-based. Scope 3 – autres émissions indirectes provenant des biens et services achetés et des actifs loués en aval. - Pour Covivio, il s'agit des émissions liées à la construction/rénovation de bâtiments (sur la base des livraisons réelles et des données modélisées avec le consultant CSTB de Covivio, elles comprennent les émissions du bâtiment amorties sur une période de 50 ans). Scope 3 - actifs loués en aval - qui couvre l'exploitation des actifs appartenant à l'entreprise (bailleur) et loués à d'autres entités au cours de l'année de déclaration, non inclus dans les scopes 1 et 2. Pour Covivio, cela couvre l'ensemble des actifs en dehors de ceux directement gérés.
d)	La valeur de référence et l'année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés.	En intensité : 2010 : 76,3 $KgeqCO_2/m^2$ 2030 : 45,9 $KgeqCO_2/m^2$ En valeur absolue : 2015 = 433 298 $teqCO_2$ (scope 3) et 21,242 $teqCO_2$ (scopes 1-2) Mesure annuelle (E1-6)
e)	La période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires.	2010-2030
f)	Les méthodes et les principales hypothèses utilisées pour définir les cible	Cf. point c) et validation des objectifs en valeur absolue servant de référence pour l'objectif en intensité par SBTi. Contribution aux ODD de l'ONU : ODD 11 : Rendre les villes et les établissements humains inclusifs, sûrs, résilients et durables. ODD 13 : Prendre des mesures urgentes pour lutter contre le changement climatique et ses conséquences. Cf. E1-6 pour méthodologie de comptabilité carbone.
g)	Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes.	Trajectoires 1,5 °C (scopes 1-2) et Well-below 2 °C (scope 3)
h)	Quelle part les parties intéressées ont prise dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité importante.	3.2.1.1.2.b 3.2.1.2
i)	Tout changement dans les cibles et les métriques correspondantes ou dans la méthode utilisée	3.2.1.1.2.a 3.2.1.6
j)	Les résultats par rapport aux cibles annoncées	**-31 % à fin 2025 en intensité** En absolu : Scopes 1+2 = 15 611 $teqCO_2e$ / Scope 3 = 294 608 (construction et exploitation) Résultats en émissions absolues sur le périmètre historique (hors exploitation hôtelière) : - Scopes 1+2 = 7 742 $teqCO_2e$ / - Scope 3 = 299 820 $teqCO_2e$

L'atteinte de cette cible est directement liée à deux autres objectifs, directement en lien avec les IRO matériels identifiés : la baisse des consommations énergétiques du portefeuille (3.2.1.5) et la certification environnementale des immeubles (3.1.3.4). Cet objectif Groupe est décliné opérationnellement en sous objectifs tels que présentés dans le plan d'action (ESRS 2, 3.1.2.5), notamment *via* des objectifs portant sur l'exploitation pour chaque portefeuille :

Portefeuille	Objectif 2030 (Trajectoire carbone exploitation)	% 2010/2030	Atteint à fin 2025	Intensité CRREM 1,5 °C de référence
Bureaux France	7,9 $KgeqCO_2/m^2/an$	-70%	4,8	15,6
Bureaux Italie	13,4 $KgeqCO_2/m^2/an$	-69%	12,5	29,7
Bureaux Allemagne	15,4 $KgeqCO_2/m^2/an$	-66%	21,7	36,3
Résidentiel Allemagne	25,3 $KgeqCO_2/m^2/an$	-52%	27,5	21,8
Hôtels Europe	14,6 $KgeqCO_2/m^2/an$	-70%	20,2	30,6 (pondération par pays de présence)

À l'exception du portefeuille résidentiel allemand, tous les portefeuilles se situent en dessous de l'intensité de référence du CRREM (trajectoire 1,5 °C, version mars 2024). L'intensité de référence du portefeuille est toutefois en ligne avec la trajectoire carbone fixée en 2021.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.5 Consommation d'énergie et mix énergétique (E1-5)

Évolution de la consommation énergétique des différents portefeuilles

Covivio a élargi son périmètre de reporting depuis 2021, en collectant les consommations d'immeubles mono-locataires en Italie et du portefeuille de bureaux en Allemagne acquis en 2020. En 2023, le périmètre de reporting des consommations d'énergie et d'eau a nettement progressé, passant d'un échantillon représentatif à la quasi-totalité du portefeuille détenu par Covivio Immobilien, rendant l'historique peu comparable en termes de périmètre d'étude.

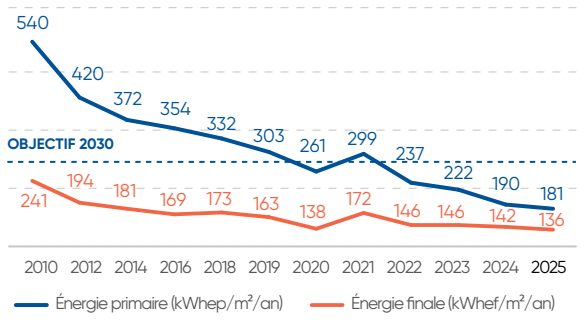
La consommation énergétique du parc diminue de 6% en 2025 en s'établissant à 145 kWhef/m^2 en données absolues. Cette diminution est largement portée par le résidentiel allemand, qui bénéficie cette année d'une amélioration liée à la modification de la méthodologie de calcul des corrections climatiques. Sur le parc tertiaire, la consommation se stabilise après des années de diminution, notamment en lien avec le plan de sobriété ces dernières années. Certains portefeuilles bureaux en contrôle opérationnel présentent de fortes variations liées à des variations de périmètre (par exemple la sortie de CB21, en travaux, pour les Bureaux France ou l'entrée de nouveaux bâtiments dans le périmètre pour l'Italie). Deux autres facteurs structurels liés à la stratégie de Covivio et qui ne sont pas pris en compte dans le calcul des indicateurs énergétiques et carbone :

- une intensification des usages et services proposés dans les bâtiments de bureaux conduisant à une hausse des consommations au m² mais permettant toutefois une meilleure utilisation des bâtiments et de participer à une certaine sobriété foncière.
- une montée en gamme des hôtels du portefeuille de Covivio Hotels, compensée toutefois par des travaux d'efficacité énergétique sur le portefeuille.

A noter également que l'intensité en énergie primaire baisse plus rapidement que l'intensité en énergie finale cette année, principalement grâce à la hausse du recours à l'électricité verte.

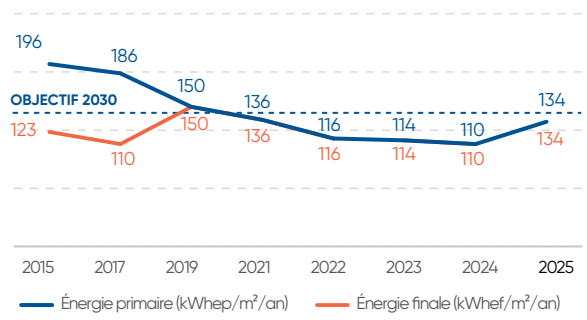
Bureaux France

Objectif 2010/2030 : -50%, soit 270 kWhep/m²/an



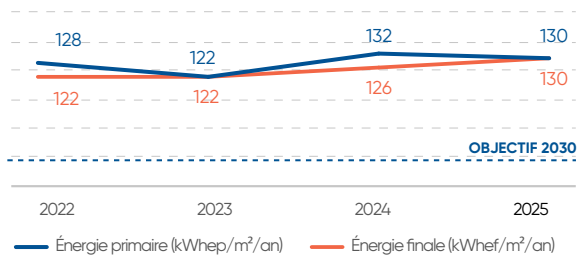
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)

Objectif 2015/2030 : -30%, soit 137 kwhep/m²/an



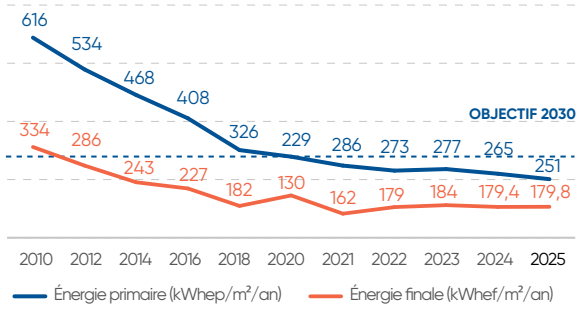
Bureaux Allemagne (Contrôle opérationnel)

Objectif 2020/2030 : -15%, soit 109 kWhep/m² (Objectif provisoire compte tenu d'un taux de vacance élevé sur certains actifs du portefeuille à l'année de référence)



Hôtels Europe

Objectif 2010/2030 : -50%, soit 308 kWhep/m²/an



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le taux de couverture est également en hausse à 97 % et intègre 8 % de données estimées. Ces estimations sont principalement de deux natures : sur le parc résidentiel, 13 % de la consommation provient de données liées aux DPE des actifs, sur le parc tertiaire il s'agit uniquement d'estimations pour les mois de fin d'année (factures non reçues à la clôture du reporting) et sur les parties privatives d'immeubles multilocataires quand la donnée réelle n'a pas pu être obtenue auprès des locataires. Afin de réconcilier les données avec le périmètre financier, une collecte a été initiée depuis 2024 sur les actifs atypiques (c'est-à-dire ayant un usage différent du portefeuille auquel ils appartiennent) et les actifs livrés récemment, acquis ou cédés en cours d'année. Pour assurer la continuité avec le reporting précédemment publié, ces données ont été ajoutées dans une catégorie séparée et reportée en bas du tableau des consommations présenté ci-après.

Par convention, les données sur le portefeuille résidentiel allemand sont calées sur l'exercice de refacturation des charges, soit N-1 par rapport à l'année considérée dans le reporting. Afin d'aligner sur les autres portefeuilles et conserver un raisonnement sur l'année N, une correction climatique de l'année N est appliquée sur les données N-1. Toutefois, compte tenu de la typologie d'utilisation et du volume d'appartements considérés, les consommations sont exposées à une faible variabilité d'une année sur l'autre. Les effets des efforts réalisés en matière de performance énergétique ne peuvent en revanche n'être observés qu'avec une année de décalage.

Données environnementales consolidées Groupe (Abs)

Consommation d'énergie (ABS) Périmètre contrôle opérationnel			Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
	GRI	**EPRA SBPR**	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			333 175	280 762	133 996	151 039	271 702	321 213
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			18/18	18/18	11/11	12/12	18/18	18/18
Proportion de données de consommation estimées			1%	1%	0%	0%	0%	0%
Intensité (kWhef/m²/an)		**Energy-Int**	**111,6**	**87,4**	**110,0**	**133,6**	**126,2**	**129,9**
Intensité (KWhep/m²/an)			**126,5**	**89,6**	**110,0**	**133,6**	**131,9**	**129,9**
Total énergie directe (kWhef)			**7 471 258**	**2 655 952**	**2 872 939**	**3 047 735**	**10 425 641**	**11 019 674**
Gaz naturel (énergie directe)			7 471 258	2 655 952	2 872 939	3 047 735	10 425 641	11 019 674
dont origine renouvelable		**Fuel-Abs**	-	-	-	-	-	-
Fioul (énergie directe)			-	-	-	-	-	-
Bois (énergie directe)			-	-	-	-	-	-
Total énergie indirecte (kWhef)			**29 718 266**	**21 886 871**	**11 863 085**	**17 137 083**	**23 874 754**	**30 720 031**
Électricité (énergie indirecte)			15 520 724	11 177 095	9 301 840	13 877 038	10 086 090	10 036 117
dont renouvelable - garanties d'origine	**302-1**	**Elec-Abs**	11 695 282	10 699 808	9 301 840	13 877 038	9 536 086	10 036 117
dont renouvelable - mix énergétique			205 788	60 363	-	-	-	-
Production d'énergie solaire (revendue, non comptabilisée)			71 320	80 533	20 720	122 026	1 423	1 535
Réseaux de chaleur (énergie indirecte)			7 062 765	7 439 824	2 561 245	3 260 045	13 788 663	20 683 914
dont origine renouvelable		**DH&C-As**	4 112 584	3 941 723	-	2 151 630	-	15 076 561
Réseaux de froid (énergie indirecte)			7 134 777	3 269 952	-	-	-	-
dont origine renouvelable			2 204 646	1 013 685	-	-	-	-
Consommation totale d'énergie (kWhef)			**37 189 524**	**24 542 824**	**14 736 024**	**20 184 818**	**34 300 394**	**41 739 705**
dont origine renouvelable			18 218 300	15 715 580	9 301 840	16 028 668	9 536 086	25 112 678
Consommation totale d'énergie (GJ)			133 882	88 354	53 050	72 665	123 481	150 263
Consommation totale d'énergie (KWhep)			**42 162 598**	**25 163 297**	**14 736 024**	**20 184 818**	**35 843 491**	**41 739 705**
Consommation totale d'énergie extrapolée sur le périmètre de reporting (kWhef)			**37 189 524**	**24 542 824**	**14 736 024**	**20 184 818**	**34 300 394**	**41 739 705**
Consommation totale d'énergie (kWhef) extrapolée sans corrections climatiques			36 460 582	23 527 335	15 601 674	19 725 297	31 019 653	40 028 094

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sièges		Total Bureaux (Périmètre historique)		Hôtels en exploitation		Total périmètre opérationnel (nouvelle définition)	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
23 853	23 921	762 725	776 936	564 151	495 732	1 326 877	1 272 667
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**99%**	**100%**	**99%**	**100%**
6/6	6/6	53/53	54/54	53/54	50/50	56/57	104/104
0%	1%	0,4%	0,4%	3,0%	2,6%	1,8%	1,5%
121,8	**125,0**	**116,9**	**115,1**	**183,6**	**177,4**	**145,2**	**139,4**
148,3	**182,4**	**126,2**	**117,7**	**276,5**	**250,1**	**190,1**	**169,3**
100 592	**103 127**	**20 870 429**	**16 826 487**	**19 259 906**	**17 174 519**	**40 130 335**	**34 001 007**
100 592	103 127	20 870 429	16 826 487	17 446 167	15 369 870	38 316 596	32 196 357
–	–	–	–	794 546	–	794 546	–
–	–	–	–	1 813 739	1 804 649	1 813 739	1 804 649
–	–	–	–	–	–	–	–
2 805 648	**2 887 870**	**68 261 753**	**72 631 855**	**84 317 172**	**70 746 259**	**152 578 925**	**143 378 115**
1 388 364	1 484 485	36 297 018	36 574 736	56 080 448	48 751 877	92 377 465	85 326 613
701 360	1 344 385	31 234 568	35 957 349	11 740 905	19 826 190	42 975 473	55 783 539
31 739	14 570	237 527	74 934	4 093 466	2 927 335	4 330 993	3 002 269
11 784	12 713	105 247	216 807	23 277	–	128 524	216 807
1 291 352	1 297 158	24 704 026	32 680 941	27 287 780	21 302 305	51 991 807	53 983 246
–	903 315	4 112 584	22 073 229	6 926 611	13 130 241	11 039 195	35 203 470
125 932	106 226	7 260 709	3 376 179	948 944	692 077	8 209 653	4 068 256
–	32 930	2 204 646	1 046 615	293 224	214 544	2 497 870	1 261 159
2 906 240	**2 990 996**	**89 132 182**	**89 458 343**	**103 577 078**	**87 920 779**	**192 709 260**	**177 379 121**
733 100	2 295 201	37 789 325	59 152 127	23 848 752	36 098 310	61 638 077	95 250 437
10 462	10 768	320 876	322 050	372 877	316 515	693 753	638 565
3 537 757	**4 364 058**	**96 279 870**	**91 451 877**	**156 003 745**	**123 988 028**	**252 283 615**	**215 439 905**
2 906 240	**2 990 996**	**89 132 182**	**89 458 343**	**105 097 637**	**87 920 779**	**193 902 033**	**177 379 121**
2 791 968	2 978 774	85 873 877	86 259 500	96 335 293	85 453 086	182 209 170	171 712 586

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Consommation d'énergie (ABS) Périmètre Groupe	GRI	EPRA SBPR	Bureaux France 2024	Bureaux France 2025	Bureaux Italie 2024	Bureaux Italie 2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			665 939	573 200	467 495	489 441
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			**99%**	**100%**	**89%**	**97%**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			45/47	39/39	35/44	37/41
Proportion de données estimées			2,3%	1,1%	9,8%	2,3%
Intensité (kWhef/m²/an)		**Energy-Int**	**142,3**	**136,3**	**163,5**	**177,8**
Intensité (KWhep/m²/an)			**189,8**	**181,2**	**206,7**	**197,9**
Total énergie directe (kWhef)			**12 900 844**	**6 013 927**	**10 856 985**	**9 158 452**
Gaz naturel (énergie directe)			12 900 844	6 013 927	10 856 985	9 158 452
dont origine renouvelable		**Fuel-Abs**	-	-	-	-
Fioul (énergie directe)			-	-	-	-
Bois (énergie directe)			-	-	-	-
Total énergie indirecte (kWhef)			**81 894 080**	**72 121 623**	**65 589 405**	**77 864 503**
Électricité (énergie indirecte)			66 057 938	59 102 284	63 028 159	74 604 458
dont renouvelable - garanties d'origine		**Elec-Abs**	41 745 953	47 477 566	44 684 336	65 921 065
dont renouvelable - mix énergétique			1 554 738	9 533 462	3 042 178	824 425
Production d'énergie solaire (revendue, non comptabilisée)	302-1		142 955	148 633	143 327	243 086
Réseaux de chaleur (énergie indirecte)			8 519 752	9 749 386	2 561 245	3 260 045
dont origine renouvelable		**DH&C-As**	4 688 417	5 049 552	-	2 151 630
Réseaux de froid (énergie indirecte)			7 316 390	3 269 952	-	-
dont origine renouvelable			2 268 081	1 013 685	-	-
Consommation totale d'énergie (kWhef)			**94 794 924**	**78 135 550**	**76 446 390**	**87 022 955**
dont origine renouvelable			50 289 835	63 074 265	53 326 870	68 897 120
Consommation totale d'énergie (GJ)			341 262	281 288	275 207	313 283
Consommation totale d'énergie (KWhep)			**126 400 506**	**103 869 734**	**96 624 595**	**96 866 140**
Consommation totale d'énergie (kWhef) extrapolée sur le périmètre de reporting (kWhef)			95 617 854	78 135 550	85 968 914	89 615 820
Consommation totale d'énergie (kWhef) extrapolée sans corrections climatiques			91 834 562	76 818 084	77 267 395	89 538 448
Réconciliation avec les états financiers						
Consommations résiduelles des immeubles vacants (kWhef)			519 802	1 102 170	1 029 819	-
Consommations des actifs à typologie atypique (kWhef)			43 139 660	30 132 911	29 267 106	14 901 717
Consommations proratée des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année			3 366 627	633 124	-	1 832 597
Consommations totale d'énergie extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (kWhef)			**142 643 943**	**110 003 755**	**116 265 839**	**106 350 134**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Bureaux Allemagne		Total Bureaux		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Groupe	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
271 702	321 213	1 428 989	1 407 775	2 763 218	2 742 717	1 599 032	1 579 232	5 791 238	5 729 724
100%	**100%**	**96%**	**99%**	**96%**	**95%**	**96%**	**98%**	**96%**	**97%**
18/18	18/18	104/115	100/104	4830/4924	4779/4908	268/279	265/268	5196/5312	5144/5280
12,2%	10,7%	6,9%	4,0%	13,2%	5,1%	2,8%	3,9%	8,3%	4,4%
167,4	**174,7**	**153,7**	**159,3**	**139,3**	**118,2**	**179,4**	**179,8**	**153,9**	**145,3**
192,4	**210,5**	**195,1**	**193,7**	**114,2**	**97,4**	**265,3**	**251,3**	**176,2**	**163,5**
10 425 641	**11 019 674**	**34 284 061**	**26 295 180**	**204 249 248**	**166 831 908**	**82 123 055**	**88 343 427**	**320 656 364**	**281 470 515**
10 425 641	11 019 674	34 284 061	26 295 180	195 270 547	158 954 290	80 010 356	86 202 021	308 770 419	271 451 491
-	-	-	-	-	-	794 546	-	794 546	-
-	-	-	-	8 094 827	6 999 480	2 112 698	2 141 406	10 207 525	9 140 886
-	-	-	-	883 874	878 138	-	-	883 874	878 138
35 052 774	**45 101 628**	**185 341 907**	**197 975 623**	**180 567 229**	**157 261 481**	**204 701 475**	**195 625 771**	**570 610 612**	**550 862 875**
21 264 111	24 417 714	151 738 572	159 608 942	8 736 954	7 543 873	166 186 044	161 465 711	326 661 570	328 618 525
14 163 265	18 209 221	101 294 914	132 952 238	-	-	55 064 563	70 381 524	156 359 477	203 333 762
-	3 024 926	4 628 655	13 397 384	245 508	218 112	7 216 829	7 386 595	12 090 992	21 002 090
1 423	1 535	299 489	405 967	961 971	1 503 489	41 543	234 978	1 303 003	2 144 433
13 788 663	20 683 914	26 161 013	34 990 503	171 830 275	119 599 597	36 746 657	32 716 050	234 737 945	187 306 150
-	15 076 561	4 688 417	23 181 057	33 506 904	29 899 899	9 633 093	18 666 753	47 828 414	71 747 710
-	-	7 442 322	3 376 179	-	-	1 768 775	1 444 010	9 211 097	4 820 188
-	-	2 268 081	1 046 615	-	-	546 551	447 643	2 814 632	1 494 258
45 478 415	**56 121 302**	**219 625 968**	**224 270 803**	**384 816 477**	**324 093 389**	**286 824 529**	**283 969 197**	**891 266 975**	**832 333 389**
14 163 265	36 310 709	112 880 067	170 577 294	33 752 412	30 118 011	73 255 582	96 882 515	63 528 584	297 577 820
163 722	202 037	790 653	807 375	1 385 339	1 166 736	1 032 568	1 022 289	3 208 561	2 996 400
52 262 184	**67 626 579**	**278 825 043**	**272 726 511**	**315 623 169**	**267 236 018**	**424 285 927**	**396 806 201**	**1 018 734 139**	**936 768 730**
45 478 415	56 121 302	229 971 422	226 863 668	402 192 958	340 095 590	297 797 716	288 608 313	929 962 096	855 567 570
41 068 685	54 455 986	212 962 610	223 791 292	321 357 668	306 590 585	270 600 957	283 364 066	804 921 234	813 745 943
251 941	504 502	1 801 562	1 606 672	-	-	-	-	1 801 562	1 606 672
610 734	2 198 960	73 017 500	47 233 588	-	-	33 829 864	35 107 149	106 847 364	82 340 737
-	34 053	3 366 627	2 499 775	-	-	33 668 326	5 537 628	37 034 953	8 037 403
46 341 091	**58 858 817**	**308 157 113**	**278 203 702**	**402 192 958**	**340 095 590**	**365 995 906**	**329 253 090**	**1 075 645 977**	**947 552 382**

La CSRD impose désormais de répartir les consommations selon leur origine de production, la part de renouvelable dans les énergies de réseaux est ainsi indiquée ici à partir des mix énergétiques communiqués par les fournisseurs, ou à défaut en retenant le mix résiduel.
Cette année, les données extrapolées sur les parties privatives sont directement incluses dans le périmètre, de manière à donner une vision complète des immeubles.

Les données sont indiquées en kWh et non en MWh.

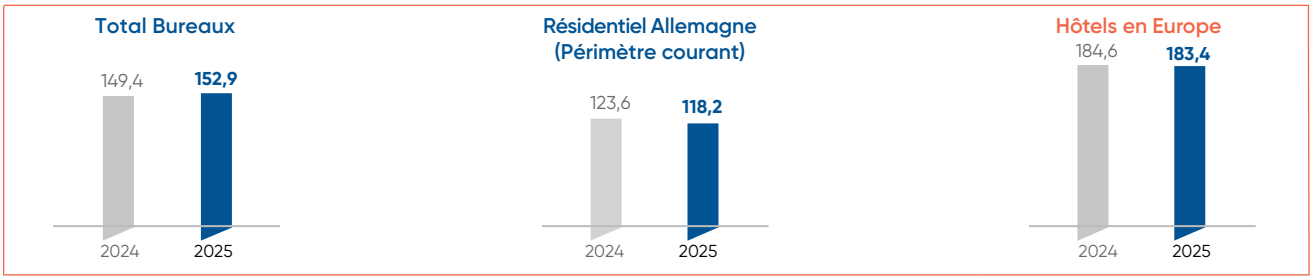
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Données environnementales consolidées Groupe (LfL)

	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
ENERGIE – Emissions LFL	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	549 186		417 910		257 058	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**99%**		**88%**		**100%**	
Total Électricité (kWh) (Elec-LfL)	54 650 674	56 955 509	55 782 752	56 541 315	20 855 366	17 352 453
Total Réseaux chauds et froids (kWh) (DH&C-LfL)	10 981 039	12 785 387	2 561 245	3 260 045	13 256 327	14 813 349
Total Gaz-fioul-bois (kWh) (Fuel-Lfl)	6 570 134	6 013 927	7 991 378	8 354 212	10 296 270	11 019 674
Consommation totale (kWhef) (Energy-Abs)	**72 201 847**	**75 754 823**	**66 335 376**	**68 155 572**	**44 407 963**	**43 185 476**
Consommation totale (KWhep)	**99 074 654**	**100 569 753**	**81 842 752**	**76 542 488**	**50 822 149**	**51 617 718**
Intensité (kWhef/m^2/an)	**131,5**	**137,9**	**158,7**	**163,1**	**172,8**	**168,0**
Intensité (KWhep/m^2/an)	**180,4**	**183,1**	**195,8**	**183,2**	**197,7**	**200,8**
Variation	*4,9%*		*2,7%*		*-2,8%*	

(suite du tableau)	Total Bureaux		Hôtels		Total Portefeuille tertiaire	
ENERGIE – Emissions LFL	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	1 224 154		1 471 401		2 695 555	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**96%**		**95%**		**95%**	
Total Électricité (kWh) (Elec-LfL)	131 288 792	130 849 277	158 493 220	152 014 583	289 782 012	282 863 861
Total Réseaux chauds et froids (kWh) (DH&C-LfL)	26 798 610	30 858 780	34 726 302	32 150 566	61 524 912	63 009 346
Total Gaz-fioul-bois (kWh) (Fuel-Lfl)	24 857 783	25 387 813	78 346 033	85 670 676	103 203 816	111 058 489
Consommation totale (kWhef) (Energy-Abs)	**182 945 185**	**187 095 870**	**271 565 555**	**269 835 825**	**454 510 741**	**456 931 696**
Consommation totale (KWhep)	**231 739 556**	**228 729 959**	**401 814 603**	**373 901 511**	**633 554 159**	**602 631 470**
Intensité (kWhef/m^2/an)	**149,4**	**152,8**	**184,6**	**183,4**	**168,6**	**169,5**
Intensité (KWhep/m^2/an)	**189,3**	**187**	**273,1**	**254,1**	**235,0**	**223,6**
Variation	*2,3%*		*-0,6%*		*0,5%*	

Évolution de la consommation énergétique à périmètre constant sur les portefeuilles (en kWhef/m^2)



Intensité énergétique sur la base du produit net (37)

Covivio réalise la quasi-totalité de son chiffre d'affaires dans le secteur immobilier, pouvant être considéré comme secteur à fort impact climatique.

Revenus

	2025
Chiffre d'affaires	**704,8 M€**
Consommation totale d'énergie (MWh)	**947 552 MWh**
Intensité portefeuille (MWh/€)	**0,001344427**

(1) Cette donnée fait référence à la somme des revenus PdG au 31 décembre 2025 (cf. Chap. 4). Afin de garantir la comparabilité des données d'une année sur l'autre, le chiffre d'affaires liés à l'exploitation des hôtels et des immeubles de *coworking* n'est pas inclus. Les loyers perçus sur ces actifs sont quant à eux ajoutés à la somme des loyers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Mix énergétique

	Contrôle opérationnel	
ANNÉE	2024	2025
Contrat d'électricité verte dans la consommation totale d'électricité	46,5%	65,4%
Part des énergies renouvelables dans la consommations totale d'énergie	32%	53,7%

	Groupe	
ANNÉE	2024	2025
(1) Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon (en MWh)	21 389	921
(2) Consommation de combustible provenant du pétrole brut et de produits pétroliers (en MWh)	11 413	9 521
(3) Consommation de combustible provenant du gaz naturel (en MWh)	341 521	280 981
(4) Consommation de combustible provenant d'autres sources fossiles (en MWh)	-	-
(5) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles (en MWh)	86 795	182 565
(6) Consommation totale d'énergie fossile (en MWh) **(calculée comme la somme des lignes 1 à 5)**	**461 118**	**473 989**
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie (en %)	**51,7%**	**55,4%**
(7) Consommation provenant de sources nucléaires (en MWh)	**95 596**	**78 878**
Part de la consommation provenant de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie (en %)	**10,7%**	**9,2%**
(8) Consommation de combustible provenant de sources renouvelables, y compris de la biomasse (comprenant également des déchets industriels et municipaux d'origine biologique, du biogaz, de l'hydrogène renouvelable, etc.) (en MWh)	981	-
(9) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (en MWh)	333 572	302 700
(10) Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite (en MWh)	-	-
(11) Consommation totale d'énergie renouvelable (en MWh) **(calculée comme la somme des lignes 8 à 10)**	**334 553**	**302 700**
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie (en %)	**37,5%**	**35,4%**
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE (en MWh)	**891 267**	**855 568**
Consommation totale d'énergie extrapolée (en MWh)	*1 075 646*	*947 552*

Diagnostics de performance énergétique

Conformément à la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) et sa transposition en droit national dans les pays où Covivio exerce son activité, le Groupe s'assure de la réalisation de diagnostics de performance énergétique sur ses bâtiments (*Énergieausweis* en Allemagne, *Attestato di Prestazione Energetica* en Italie). Les méthodologies retenues par chaque pays étant différentes, il s'avère difficile de faire des comparaisons entre les niveaux de performance. Une attention particulière est portée à l'évolution de la note obtenue à la suite d'une rénovation, afin d'apprécier le gain de performance énergétique.

Taux de diagnostics réalisés par activité

- Bureaux France : 100% en valeur/100% en surface
- Bureaux Italie : 100% en valeur/100% en surface
- Bureaux Allemagne : 98,1% en valeur/97,7% en surface
- Résidentiel Allemagne : 91,6% en valeur/92,2% en surface
- Hôtels Europe : 88% en valeur/85,4% en surface

Répartition des diagnostics de performance énergétique sur le portefeuille (en valeur)

	A	B	C	D	Soit de A à D	< D	Sans DPE
Bureaux	14,8%	18,6%	19,1%	27,8%	80,4%	19,4%	0,2%
Hôtels	2,1%	7,1%	25,5%	15,5%	50,2%	37,8%	12%
Résidentiel	2,8%	11,3%	18,0%	24,3%	56,5%	35,2%	8,4%

Conformément à la réglementation en vigueur à la date de réalisation des DPE, certains des diagnostics vierges sont inclus dans les taux présentés ci-dessus (2,3% pour les bureaux et 0,6% pour les hôtels).

Une nouvelle méthode de calcul des DPE est applicable depuis le 1er janvier 2024 pour les certificats calculés à partir de la demande énergétique, entraînant une détérioration des notes par rapport à l'ancienne méthode (20-25%).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.6 Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES (E1-6)

Données environnementales consolidées Groupe (Abs)

	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
GES – Emissions absolues	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2	333 175	280 762	133 996	151 039	271 702	321 213
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2-3	665 939	573 200	467 495	489 441	271 702	321 213
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2-3	**99%**	**100%**	**89%**	**97%**	**100%**	**100%**
Proportion de données estimées	2,3%	1,1%	9,8%	2,3%	12,2%	10,7%
GHG Protocol	-	-	-	-	-	-
Scope 1 (GHG-Dir-Abs)	1 502	544	589	624	2 096	2 258
Scope 2 *Market based (GHG-Indir-Abs)*	1 089	1 075	243	407	2 034	2 662
Scope 3 *Downstream leased assets MB (GHG-Indir-Abs)*	2 070	1 161	10 819	5 083	3 296	2 039
Total émissions reporting ($teqCO_2$)	4 660	2 780	11 651	6 114	7 426	6 959
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2 (GHG-Int)**	**7,8**	**5,8**	**6,2**	**6,8**	**15,2**	**15,3**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2-3 (GHG-Int)**	**7,0**	**4,8**	**24,9**	**12,5**	**27,3**	**21,7**
Scope 2 Location based	*1 564*	*1 325*	*2 969*	*3 182*	*5 670*	*6 395*
Scope 3 Downstream leased assets LB	*3 271*	*2 083*	*17 384*	*13 398*	*4 340*	*5 350*
Émissions non corrigées (Scopes 1-2-3)	*4 675*	*2 503*	*11 757*	*5 942*	*7 020*	*6 616*
Réconciliation avec les états financiers et la trajectoire carbone						
Surface totale (m^2)	867 936	732 223	690 596	593 555	294 542	340 004
Scope 1-2 MB extrapolé	2 590	1 619	832	1 031	4 130	4 920
Scope 3 Downstream MB extrapolé	2 112	1 161	12 264	5 166	3 296	2 039
Scope 3 – Extrapolation actifs atypiques/ cessions, HP…	1 716	992	1 617	5	123	98
Scope 3 Upstream energy extrapolé	581	447	840	887	1 202	1 448
Total émissions exploitation trajectoire carbone ($teqCO_2$)	**6 999**	**4 218**	**15 553**	**7 089**	**8 751**	**8 505**
Intensité Carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **trajectoire carbone**						
Emissions non incluses dans la trajectoire carbone						
Scope 1 - Réfrigérants						
Scope 1 - Véhicules de service						
Scope 3 T&D energy extrapolé	129,9	135,9	198,2	292,8	272,3	523,8
Scope 3 - Autres émissions non comptabilisées dans la trajectoire : immeubles cédés, surfaces commerciales résidentiel (~200 000 m²) parcs de loisir (60 000 m²)						
Scope 3 (Voir détail plus bas)						

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sièges		Total Bureaux		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Portefeuille	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
23 853	23 921	762 725	776 936	-	-	564 151	495 732	1 326 877	1 272 667
23 853	23 921	1 428 989	1 407 775	2 763 218	2 742 717	1 599 032	1 579 232	5 791 238	5 729 724
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**0%**	**0%**	**99%**	**100%**	**99%**	**100%**
100%	**100%**	**96%**	**99%**	**96%**	**95%**	**96%**	**98%**	**96%**	**97%**
1,8%	1,2%	9%	3,95%	13,2%	5,1%	2,8%	3,9%	9,7%	4,4%
-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**		
21	21	4 207	3 448	-	-	3 865	3 671	8 072	7 119
381	151	3 747	4 294	-	-	10 168	4 197	13 916	8 492
-	-	16 185	8 283	70 043	68 337	23 116	24 073	109 344	100 693
402	172	24 139	16 025	78 567	75 317	37 150	31 941	139 856	123 284
16,8	**7,2**	**10,4**	**10,0**	**-**	**-**	**24,9**	**15,9**	**16,6**	**12,3**
16,8	**7,2**	**16,9**	**11,4**	**28,4**	**27,5**	**23,2**	**20,2**	**24,1**	**21,5**
472	*414*	*10 675*	*11 317*	-	*27*	*15 332*	*10 110*	*26 007*	*21 454*
-	-	*24 995*	*20 830*	*68 979*	*66 042*	*32 194*	*31 294*	*126 168*	*118 166*
391	*166*	*23 843*	*15 227*	*55 965*	*64 647*	*35 394*	*30 385*	*115 201*	*110 258*
23 853	23 921	1 876 927	1 689 703	2 591 023	2 587 809	1 700 243	1 605 032	6 168 192	5 882 544
402	172	7 954	7 742	-	-	14 240	7 868	22 194	15 611
-	-	17 673	8 366	65 678	64 477	24 343	24 646	107 694	97 490
-	-	3 456	1 094	-	-	548	-	4 004	1 094
88	87	2 710	2 869	7 993	6 586	2 396	2 656	13 100	12 111
490	**259**	**31 793**	**20 072**	**73 671**	**71 063**	**41 527**	**35 171**	**146 991**	**126 306**
								23,8	**21,5**
								1 488	954
								299	1 443
25,7	21,7	626	974	-	-	679	544	1 305	1 518
								19 587	15 494

Pour cette année, et comme les années précédentes il n'y a pas d'émissions biogéniques comptabilisées.

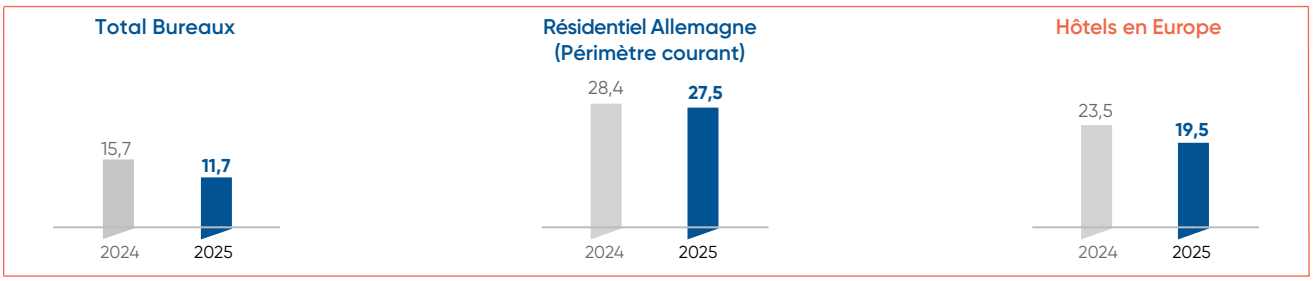
Covivio s'appuie sur la méthodologie du GHG Protocol et aligne son reporting sur une approche contrôle financier (dans lequel les actifs en contrôle opérationnel sont inclus). Les immeubles mis en location sont sous le contrôle financier de Covivio dès lors qu'ils restent comptabilisés au bilan en vertu des contrats de location-opérationnelle IFRS 16. Conformément au GHG Protocol et aux pratiques de reporting du marché, le Groupe distingue d'une part les émissions des actifs loués pour lesquels le locataire a la gestion effective de l'énergie et d'autre part les actifs sur lesquels Covivio a le contrôle opérationnel (scopes 1-2). Ainsi, les émissions de GES liées aux locataires de ces immeubles en scope 3 dans la catégorie 13 « downstream leased assets », représentant 124 767 teqCO_2 en 2024. Le calcul des émissions biogéniques n'est pas fait cette année mais n'est pas significatif pour le Groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Données environnementales consolidées Groupe (LfL)

	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
CARBONE – Emissions LFL	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2	260 258		151 039		257 058	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2-3	549 186		417 910		257 058	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2	**93%**		**100%**		**80%**	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2-3	**99%**		**88%**		**100%**	
GHG Protocol						
Scope 1	474	544	589	624	2 070	2 258
Scope 2 *Market based*	1 000	1 075	243	407	1 951	2 026
Scope 3 *Downstream leased assets MB*	1 678	1 112	8 106	4 334	3 096	1 906
Total émissions reporting ($teqCO_2$)	**3 152**	**2 732**	**8 938**	**5 366**	**7 116**	**6 190**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2**	**5,7**	**6,2**	**5,5**	**6,8**	**15,6**	**16,7**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2-3**	**5,7**	**5,0**	**21,4**	**12,8**	**27,7**	**24,1**
Variation	*-13,4%*		*-40,0%*		*-13,0%*	

(suite du tableau)	Total Bureaux		Hôtels		Total Portefeuille	
CARBONE – Emissions LFL	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2	668 355		483 677		1 152 032	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2-3	1 224 154		1 471 401		2 695 555	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2	**89%**		**98%**		**93%**	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2-3	**96%**		**95%**		**95%**	
GHG Protocol						
Scope 1	3 133	3 427	3 560	3 671	6 693	7 098
Scope 2 *Market based*	3 193	3 508	9 194	4 033	12 387	7 541
Scope 3 *Downstream leased assets MB*	12 881	7 352	21 875	20 995	34 756	28 348
Total émissions reporting ($teqCO_2$)	**19 207**	**14 287**	**34 630**	**28 699**	**53 836**	**42 986**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2**	**9,5**	**10,4**	**26,4**	**15,9**	**16,6**	**12,7**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2-3**	**15,7**	**11,7**	**23,5**	**19,5**	**20,0**	**15,9**
Variation	*-25,6%*		*-17,1%*		*-20,2%*	



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Émissions de GES (E1-6 - AR-48)

	HISTORIQUE				ÉTAPES ET ANNÉES CIBLES	
Répartition par pays	Année de référence (2015)	2024	2025	Écart 2024-2025 (%)	2030	2050
ÉMISSIONS DE SCOPE 1						
Émissions brutes de GES de scope 1 Émissions [teqCO_2]	**6 290**	**9 916**	**8 378**	**-16%**	-63% sur les émissions scopes 1 et 2 (à ré-évaluer suite à l'intégration du périmètre MF, représentant 49% des scopes 1/2 en 2025 (1)	
Pourcentage d'émissions de GES de scope 1 résultant des systèmes d'échange de quotas d'émission réglementés (en %)	-					
ÉMISSIONS DE GES DE SCOPE 2						
Émissions brutes de GES de scope 2 location-based (teqCO_2)	**14 360**	**26 232**	**21 427**	**-18%**		
Émissions brutes de GES de scope 2 market-based (teqCO_2)	**14 952**	**14 065**	**8 492**	**-40%**		
ÉMISSIONS SIGNIFICATIVES DE GES DE SCOPE 3						
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3) (teqCO_2)						
1 Biens et services achetés [Sous-catégorie facultative: Services d'informatique en nuage et de centre de données]	293 832	228 153	218 559	-4%	-37,5% sur les émissions liées aux développements (84% de la catégorie 1) et à l'exploitation des actifs (catégories 3 et 13)	NON DÉFINI
2 Biens d'investissement	120	5 395	5 261	-2%		
3 Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incluses dans les scopes 1 et 2)	907	14 405	13 629	-5%		
4 Transport et distribution en amont	-	-	-			
5 Déchets produits lors de l'exploitation	3 098	6 945	4 831	-30%		
6 Voyages d'affaires	332	241	245	2%		
7 Déplacements domicile-travail des salariés	66	2 405	2 789	16%		
8 Actifs loués en amont	-	-	-			
9 Acheminement en aval	-	-	-			
10 Transformation des produits vendus	-	-	-			
11 Utilisation des produits vendus	-	7 467	999	-87%		
12 Traitement en fin de vie des produits vendus	-	-	-			
13 Actifs loués en aval market-based	248 994	133 782	115 521	-14%		
13 Actifs loués en aval location-based	248 994	160 733	139 822	-13%		
14 Franchises	-	-	-			
15 Investissements	1 118	1 881	2 664	42%		
émissions totales de GES de scope 3 (location-BASED)	548 467	427 625	388 800	-9%		
ÉMISSIONS TOTALES DE GES DE SCOPE 3 (MARKET-BASED)	**548 467**	**400 674**	**364 498**	**-9%**		
Émissions totales de GES (*location-based*) (teqCO_2)	**569 117**	**490 723**	**418 604**	**-10%**		
Émissions totales de GES (*market-based*) (teqCO_2)	**569 709**	**424 655**	**381 367**	**-10%**		

(1) La baseline et le périmètre seront mis à jour dans le cadre des nouveaux objectifs qui sont à l'étude en lien avec le nouveau référentiel SBTi (3.2.1.X)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Répartition des émissions par pays (Scopes 1-2-3 Exploitation - périmètre de reporting)

Répartition par pays	Total d'émissions Scopes 1-2-3 Exploitation (hors extrapolations)	
Allemagne	87 116	70,7%
France	10 328	8,4%
Italie	7 239	5,9%
Espagne	7 031	5,7%
Royaume-Uni	4 101	3,3%
Belgique	2 506	2,0%
République Tchèque	2 091	1,7%
Pays-Bas	1 297	1,1%
Hongrie	1 201	1,0%
Portugal	187	0,2%
Irlande	186	0,2%
TOTAL ($teqCO_2$) - Total exploitation (hors extrapolations)	**123 284**	

Méthodologie appliquée sur le scope 3

Les catégories qui ne sont pas incluses dans la trajectoire sont celles qui ne sont pas matérielles ou pour lesquelles peu ou pas de leviers de réduction ont été identifiés.

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total 2025 ($teqCO_2$)	Inclus dans la trajectoire
1. Biens et services achetés	Activité de développement	Total des émissions liées à nos nouveaux projets de construction	Emissions liées à la construction/rénovation des bâtiments (sur la base de nos livraisons réelles et des données modélisées avec notre consultant CSTB, elles incluent les émissions du bâtiment amorties sur une période de 50 ans). Il comprend tous les postes liés à la construction/rénovation de bâtiments. **Méthode spécifique au fournisseur**	**Calculs faits en collaboration avec le CSTB**	183 913	Oui
	Maintenance	Entretien des bâtiments – Périmètre de contrôle opérationnel	Émissions liées à l'entretien des bâtiments, calculées comme suit : sur la base d'un ratio de €/m2 d'entretien par an calculé sur la base des bureaux gérés directement (auparavant nous utilisions un facteur générique), qui peut être traduit en émissions de CO_2 grâce au ratio ADEME de 170 kgCO2/K€. ***Méthode basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables interne***	6 318	Non
	Périmètre *corporate*	Les biens et services achetés pour le fonctionnement de l'entreprise. Les principales catégories sont les suivantes : biens, services administratifs, restauration, services de *cloud computing*.	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone totale de l'entreprise réalisée avec l'aide d'un consultant externe dans le cadre du projet C4C (Covivio 4 Climate). ***Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables interne***	2 897	Non
	Hôtels en exploitation	Hôtels en exploitation, les principales catégories incluses sont : F&B, fournitures et linge, services de nettoyage, mobilier, autres services liés à l'entreprise.	Hotel Scope : basé sur des analyses réelles de l'empreinte carbone effectuées sur des hôtels en exploitation, puis extrapolées à l'ensemble du portefeuille de MF. Les frais de restauration sont calculés sur la base des dépenses totales liées à la restauration au cours de l'année, telles qu'elles figurent dans le compte de résultat. ***Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables et opérationnelles interne***	25 314	Non
	Eau	Consommation d'eau de notre portefeuille en exploitation (eau payée par Covivio et refacturée au locataire)	Emissions associées à la consommation d'eau que sur le portefeuille géré. ***Méthode des données moyennes***	***Sur la base des données des fournisseurs d'eau (factures)***	117	Non
2. Biens d'équipement	Immobilisations	Tous les nouveaux amortissements de l'année	Sur la base des données comptables, calcul des émissions liées aux biens d'équipement pour chaque catégorie pertinente : mobilier, équipement informatique, parc automobile, matériel de construction. ***Méthode basée sur les dépenses moyennes***	Base Empreinte ADEME : ratios monétaires utilisés pour chaque catégorie (sauf pour les véhicules, avec ratio unitaire). ***Basé sur les données comptables interne***	5 261	Non

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total 2025 ($teqCO_2$)	Inclus dans la trajectoire
3. Activités liées aux combustibles et à l'énergie	A. Émissions en amont des combustibles achetés B. Émissions en amont de l'électricité achetée	Émissions liées à l'amont sur les projets de développement	Sur la base de l'ACV, ces données représentent la partie relative au site de travail de l'ACV. ***Méthode spécifique au fournisseur***	Pour chaque projet de construction, une ACV est réalisée par le consultant environnemental du projet. ***Basé sur les données des fournisseurs***	-	Non
	A. Émissions en amont des combustibles achetés B. Émissions en amont de l'électricité achetée	Émissions liées à l'amont liées à l'utilisation de nos bâtiments sous contrôle opérationnel et le portefeuille résidentiel	Sur la base du reporting annuel sur l'énergie, cela couvre la consommation totale d'énergie du portefeuille sous gestion directe ***Méthode des données moyennes***	IEA Factors : total des données en amont par pays	12 111	Oui
	C. Pertes de transmission et de distribution (T&D)	Portefeuille sous contrôle opérationnel		Électricité : Facteurs par pays, émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie associées aux pertes de transmission et de distribution par kwh d'électricité (gCO2eq/kWh) DH&C : DEFRA	1 518	Oui
4. Transport et distribution en amont			Prise en compte du fait que la T& D en amont est déjà incluse dans les facteurs d'émission utilisés, au moins pour les catégories matérielles.		-	Non
5. Déchets générés dans les opérations		Portefeuille sous contrôle opérationnel	Sur la base du reporting sur les déchets et d'une extrapolation pour les bâtiments pour lesquels la donnée n'est pas disponible. ***Méthode spécifique au fournisseur***	Base empreinte ADEME pour les déchets non recyclables et recyclables	4 831	Non
6. Voyages d'affaires	Voyages d'affaires	Tous les modes de transport	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone de l'entreprise réalisée à partir des données de voyage réelles des agences de voyages ou de la comptabilité. ***Méthode des données moyennes***	Déclaration faite soit par notre agence de voyages, soit par calcul direct sur la base des facteurs de l'ADEME.	245	Non
7. Déplacements des salariés	Déplacements quotidiens des collaborateurs du Groupe pour se rendre au travail		Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone de l'entreprise suite à une étude de mobilité réalisée sur le périmètre de Covivio. Et un facteur de données d'émission moyen pour l'hôtel en exploitation. ***Méthode des données moyennes***	ADEME	2 789	Non
8. Actifs loués en amont		Sans objet : Pas d'actifs loués en amont			-	
9. Transport et distribution en aval		Sans objet : Pas de transport et de distribution en aval			-	
10. Traitement des produits vendus		Sans objet : Pas de transformation des produits vendus			-	
11. Utilisation des produits vendus	Cession d'actifs		Les émissions de phase d'utilisation directe liées aux actifs développés ou rénovés par Covivio et qui ne sont pas amortis à la date de cession (hypothèse de 50 ans pour les nouvelles constructions et de 25 ans pour les rénovations). Les émissions sont calculées en fonction de la localisation, en se basant sur l'hypothèse de la décarbonisation du mix électrique.	Les données sont basées sur les rapports réels que nous avons de nos actifs, y compris les hypothèses sur la décarbonisation du mix énergétique à l'avenir. CRREM : hypothèse de décarbonation du mix électrique. Base Empreinte ADEME et équivalent : facteurs d'émission 2023, fluides frigorigènes	999	Non
12. Traitement en fin de vie des produits vendus		Sans objet : Pas de fin de vie, hypothèse selon laquelle tous nos bâtiments seront restructurés et comptabilisés dans les autres catégories du champ d'application en tant que projets de développement.			-	
13. Actifs loués en aval	Consommation totale d'énergie du portefeuille (hors scopes 1-2)		Émissions liées à la consommation d'énergie des actifs de contrôle non opérationnel. Toutes les informations relatives au rapport énergétique de chaque portefeuille sont disponibles dans ce rapport. Des extrapolations sur la base des données réelles sont effectuées sur les surfaces pour lesquelles la donnée n'est pas disponible.	*Approche market-based*	98 584	Oui
	Consommation totale des actifs non inclus dans le reporting				15 494	Non
	Réfrigérants				1 443	Non
14. Franchises		Non applicable : Pas de franchises			-	
15. Investissements	Émissions liées aux actifs que nous détenions par le biais de coentreprises		Cette catégorie représente les émissions liées aux actifs détenus par l'intermédiaire de coentreprises sans contrôle opérationnel (20% de participation). Ces émissions sont basées sur des données énergétiques réelles et calculées conformément au protocole de reporting.	Approche *market based*, même calcul que pour la catégorie 13 – DLA	2 664	Non

Les données du scope 3 sont principalement collectées auprès de la chaîne de valeur. Les catégories matérielles (1, 3, 13) sont constituées à partir de données d'activité obtenues via les fournisseurs ou via les locataires. Elles sont ensuite recalculées selon la méthodologie indiquée en utilisant des facteurs d'émission tels que ceux de l'AIB ou de l'ADEME.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Focus sur l'activité d'exploitation hôtelière

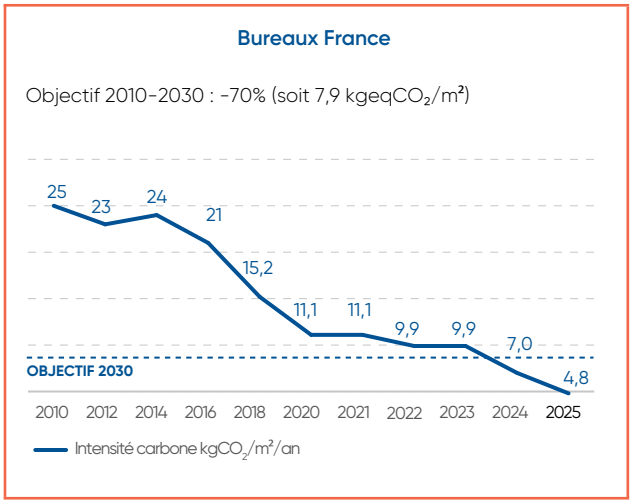
Précédemment non incluse dans l'empreinte carbone de Covivio et faisant suite à l'opération de remembrement d'hôtels ex-AccorInvest en fin 2024 (lien communiqué de presse), Covivio a procédé à l'élaboration du bilan carbone de cette activité. Cela a également eu pour conséquence la reclassification des émissions liées à la consommation d'énergie de ces actifs en émissions de scopes 1 et 2 (*vs* Scope 3 précédemment). Afin de garantir la continuité dans les informations publiées, Covivio continue de distinguer ses émissions de scopes 1 et 2 (périmètre historique) et ses émissions de scopes 1 et 2 suivant cette nouvelle catégorisation.

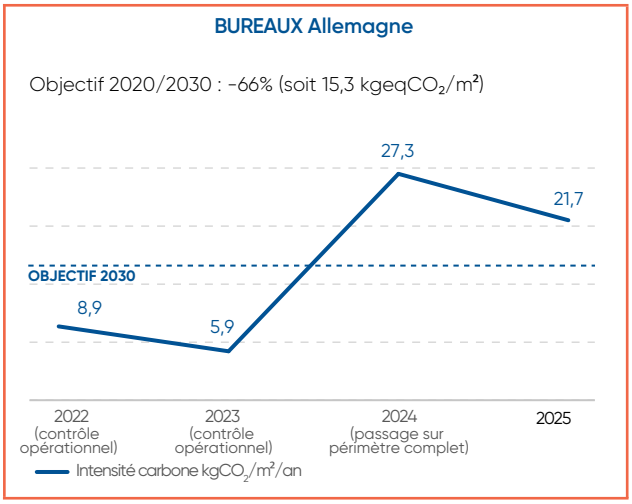
L'activité d'exploitation impacte principalement les postes du scope 3 suivants :

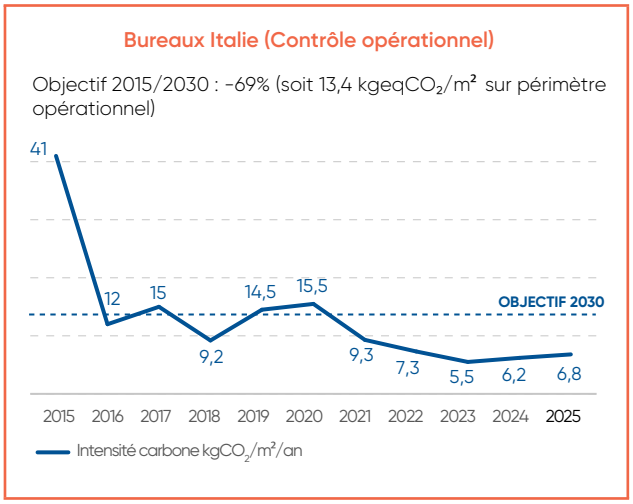
Scope 3 ($teqCO_2$)	**Calcul**
1. Biens et services achetés (F&B, Blanchisserie, Nettoyage)	25 314
5. Déchets générés dans les opérations	3 700
3. Amont et T&D	3 200
7. Déplacements domicile-travail	1 514

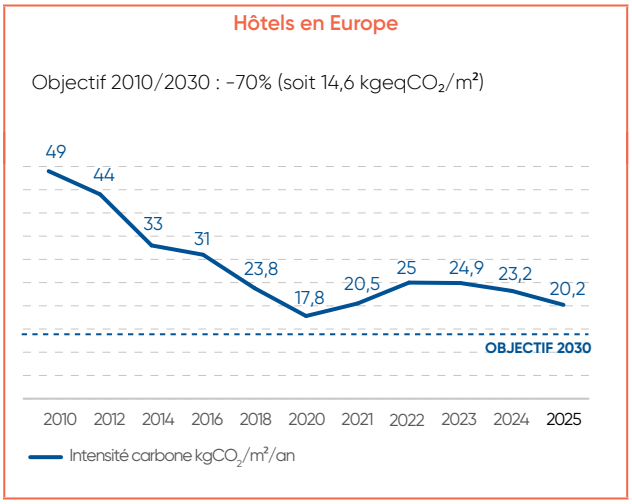
Le poste lié à la restauration représente la première source d'émission (hors énergie en scopes 1 et 2). Le processus de labellisation Green Key permet ainsi de collecter davantage de données sur l'exploitation des hôtels et permettra de fixer des objectifs opérationnels, couvrant notamment ce poste d'émission, à commencer par l'obtention de données plus précises sur les achats alimentaires (dont les émissions sont aujourd'hui estimées avec un ratio monétaire).

Ces calculs ont été faits en grande majorité sur la base de données financières (achats) et à partir des facteurs de la Base Empreinte ADEME. Dans le cadre de ses activités, Covivio n'est pas directement soumis à des systèmes réglementés d'échange de quotas d'émissions.









Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Intensité des GES sur la base du produit net (39)

	2025	Référence
Revenus PdG	704,8 M€	Chap. 4.1.
Emissions totales ($teqCO_2$)	381 367	E1-6
Intensité portefeuille ($teqCO_2$/€)	0,000541099	

3.2.1.7 Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone (E1-7)

À ce jour, Covivio n'a pas mis en place de projets systématiques d'atténuation ou d'absorption au moyen de crédits carbone à l'exception de quelques projets ponctuels de plantation d'arbres (non significatifs) dans le cadre de ses activités *corporate* (communication et finance). Covivio examine ce sujet dans le cadre de sa veille et à terme pour la fixation d'objectifs net zero au-delà de 2030 et au plus tard à horizon 2050.

En 2025, un projet de compensation a été financé pour les sites Wellio en Italie, à la suite d'un bilan carbone réalisé en 2023 à l'échelle des deux immeubles récemment restructurés selon les meilleurs standards environnementaux et déjà fournis en électricité verte. Les crédits carbone achetés portent sur des opérations de rénovation en Italie via une startup spécialisée [1].

Covivio n'est pas directement soumis au *EU trading scheme*.

3.2.1.8 Tarification interne du carbone (E1-8)

Covivio a étudié la possibilité de mettre en place une tarification interne du carbone mais n'a pas considéré cette piste comme prioritaire au regard des autres leviers de sa trajectoire carbone et compte tenu du fait que le volet carbone est d'ores et déjà intégré aux prises de décision, notamment lors des comités d'investissement (instance de gouvernance pour tous les projets d'investissement (acquisition ou développement) d'un montant supérieur à 5 M€.

3.2.1.9 Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et opportunités potentielles liées au changement climatique (E1-9)

Covivio détaille les principaux risques financiers liés au changement climatique, quantifiés notamment grâce à l'étude MSCI Climate Value at-risk. Les principaux types de risques et opportunités ayant un impact sur les états financiers sont résumés ici :

	Poste des états financiers affectés	Description résumée	Estimation / chiffrage du risque
Risques physiques climatiques	Valeur des actifs	Dégâts matériels sur les actifs Risque de liquidité	MSCI
Risques de transition	Valeur des actifs	Risque de décote, notamment en lien avec la réglementation concernant l'efficacité énergétique des bâtiments	MSCI : A noter que le modèle ne prend pas en compte les CAPEX qui seront investis pour ramener les actifs sur leur trajectoire
Risques de transition	CAPEX	Risque d'actifs « échoués » pour lesquels les CAPEX à investir seraient trop importants	Budget CAPEX calculé et maîtrisé, plan d'actions par actif
Risques de transition	Revenus	Augmentation des charges liées à l'énergie et perte d'attractivité des immeubles les moins performants du marché	
Risques physiques	CAPEX/Revenus	Interruptions d'exploitation ou de chantiers liées à des événements climatiques extrêmes	Retards de livraison, baisse du chiffre d'affaires en hôtellerie
Opportunité – Marché	Revenus	Croissance des revenus liés à des activités qualifiées de durables	30,7 % d'alignement sur l'objectif d'atténuation et 47,9 % en ne retenant que les activités immobilières
Opportunité – Marché	CAPEX	Investissements dans des activités qualifiées de durable	78 % d'alignement sur l'objectif d'atténuation
Opportunité – Marché	Valeur	Croissance des financements liés à des critères ESG	Facilitation des financements (74 % de dette verte)

(1) Carbon Planet | Piattaforma italiana per lo scambio di crediti di carbonio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.2 Pollution (ESRS E2)

La norme ESRS E2 porte sur la présentation des informations relatives à la pollution de l'air, de l'eau, du sol et des substances préoccupantes.

Les risques liés à la pollution de l'air, de l'eau et des sols constituent des risques inhérents à l'activité de Covivio, c'est-à-dire des risques identifiés et caractérisés avant toute mise en œuvre de dispositif de maîtrise. Ces risques de pollution sont présents lors des phases de construction ou de rénovation, puis durant la phase d'exploitation de l'immeuble. Ils sont fortement encadrés par les réglementations des différents pays européens où le Groupe opère, et par un suivi attentif de la part d'équipes dédiées chez Covivio.

L'analyse de double matérialité n'a pas fait ressortir cet ESRS comme étant matériel au regard des activités du Groupe en incluant les enjeux liés à sa chaîne de valeur. Toutefois, Covivio a choisi de documenter ses politiques et actions de prévention de la pollution (air, eau, sols, substances dangereuses) afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes et de renforcer la transparence, même en dehors d'une obligation stricte de reporting CSRD.

3.2.2.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à la pollution (E2.IRO-1)

Les activités de Covivio peuvent générer différents types de pollutions :

- Air (poussières, particules fines, COV, émissions liées aux fluides frigorigènes)
- Eau (rejets en phase chantier, ruissellements, pollutions accidentelles)
- Sols (pollution liée aux déchets, risques sanitaires, risques ERP)
- Substances préoccupantes (produits dangereux utilisés en travaux ou en exploitation).

Ces risques sont encadrés par des réglementations strictes dans chacun des pays où Covivio opère. Ils peuvent avoir des conséquences environnementales, sanitaires, financières et réputationnelles. Ils recèlent également des opportunités, notamment via la promotion de la qualité de l'air intérieur, l'obtention de labels environnementaux (HQE, BREEAM, WELL, OsmoZ...) ou encore le développement de solutions innovantes.

Tableau récapitulatif des IRO liés à la pollution

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E2 - Pollution de l'air, l'eau, des sols	Impacts	■	■	■	Impact potentiel sur le bien-être humain en cas de pollution avérée				
		■			Impact potentiel sur l'environnement (eau notamment) lors des opérations de construction		■	■	
		■			Impact positif : dépollution des sols dans le cadre d'opérations de développement				
	Risques		■		Risque financier (coûts des mesures de précaution pour éviter les infiltrations, des éventuelles dépollutions et des amendes en cas de pollution) et risque réputationnel				
E2 - Utilisation de substances dangereuses	Impacts	■	■	■	Impact potentiel lié à l'usage des produits phytosanitaires Covivio a plus de 3,1 millions de m2 d'espaces végétalisés ou semi végétalisés à l'échelle du patrimoine (emprise au sol) qui nécessitent un entretien, le recours aux produits phytosanitaires y est de plus en plus limité Egalement le cas pour les substances à risques (amiante, COV), notamment à l'occasion des développements		■	■	
	Risques		■	■	Risque réputationnel et juridique couplé à un risque sanitaire concernant notamment l'usage de produits phytosanitaires				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Modalités de mise en œuvre et supervision des IRO liés à la pollution

La mise en œuvre des politiques de Covivio s'appuie sur une organisation structurée et des dispositifs de suivi précis. En France par exemple, la Direction Environnement, rattachée directement à la Direction des Opérations, applique un suivi rigoureux afin d'assurer la conformité réglementaire sur ces sujets en s'appuyant notamment sur un outil dédié.

Elle assure notamment le suivi :

- des diagnostics environnementaux (DPE, plomb, amiante, États des Risques et Pollutions, pollution des sols)
- des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et de leurs équivalents en Allemagne et en Italie (Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG, Impianti soggetti ad AIA)
- des commissions de sécurité pour les hôtels et IGH (immeubles de grande hauteur) du Groupe
- des certifications environnementales en exploitation (HQE Exploitation, BREEAM In Use, Wiredscore, Activescore, BBCA Exploitation...).

En Allemagne et en Italie, cette responsabilité est intégrée aux Directions Techniques. Dans le cadre des projets de développement, la Direction Environnement peut également être amenée à intervenir en soutien de la Direction du Développement pour la supervision des études conduites sur ces sujets. Ces démarches visent à assurer la sécurité des biens et des personnes, à renforcer la résilience des immeubles et à anticiper tout risque susceptible d'affecter la valeur patrimoniale des actifs ou d'engager la responsabilité de l'entreprise

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.2.2 Politiques liées à la pollution (E2-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités (Développement, Opérations)	
Supervision	• Direction Technique de chaque pays • Direction Développement de chaque pays • Direction Environnement • Direction du Développement Durable	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Diagnostics environnementaux (DPE, plomb, amiante, Etat des Risques, pollution) • Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE, France) • Normes DIN/ISO,label « Blue Angel » pour les peintures et vernis (Allemagne) ; WELL (Italie) • Certifications environnementales (HQE, BREEAM, DGNB, LEED) • Textes réglementaires DepV et ErsatzbaustoffV (Allemagne) • Taxonomie européenne : DNSH pollution pour les activités immobilières • Arrêtés français relatifs aux produits dangereux (10/10/1983, 21/02/1990)	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte chantier à faibles nuisances • Plateforme Provexi • Documents contractuels entre Covivio et ses parties prenantes • Communication régulière et sensibilisation des compagnons de chantier	• Entreprises partenaires • Prestataires, fournisseurs • Salariés, fournisseurs, riverains

Covivio met en œuvre des politiques spécifiques selon le type de pollution : elles visent à prévenir, réduire et traiter les impacts négatifs potentiels sur l'air, l'eau, les sols et la biodiversité.

Prévenir et maîtriser la pollution de l'air (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

Covivio se donne pour ambition de réduire les émissions de poussières, de particules fines, de composés organiques volatils (COV) et de fluides frigorigènes. Pour cela, l'entreprise privilégie l'usage de matériaux et d'équipements à faibles émissions, ainsi que le recours à des techniques permettant de limiter la propagation des poussières.

Covivio suit également des objectifs de qualité de l'air intérieur dans le cadre des certifications environnementales et de bien-être sur ses projets. Enfin, des suivis de la qualité de l'air sont engagés sur un portefeuille de bureaux en exploitation afin de vérifier le respect des standards de confort pour les utilisateurs.

Lien avec les IRO : *Préservation du bien-être et de la santé humaine, limitation des émissions de particules (COV) et conformité aux standards de confort intérieur*

Protéger les ressources en eau et les milieux naturels (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

La protection des ressources en eau et des milieux naturels est un enjeu majeur pour Covivio, et essentiel à la préservation des écosystèmes ainsi qu'à la lutte contre la pollution diffuse. L'eau est considérée non seulement comme une ressource vitale mais aussi comme un patrimoine collectif à préserver, tandis que les sols et écosystèmes associés sont vus comme des leviers de résilience environnementale.

Covivio s'engage à prévenir tout risque de pollution de l'eau et des milieux naturels tout au long du cycle de vie de ses actifs, depuis les phases de construction et de rénovation jusqu'à leur exploitation. Le Groupe privilégie des dispositifs de rétention adaptés pour les substances potentiellement dangereuses (hydrocarbures, solvants, produits de traitement), met en place des méthodes efficaces de confinement et recourt à des prestataires agréés pour assurer le traitement des terres ou des eaux contaminées.

Lien avec les IRO : *Prévention des impacts environnementaux lors de la construction, réduction des risques financiers liés aux infiltrations et à la décontamination*

Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire (Périmètre : Groupe - Développement)

La qualité des sols et des sous-sols constitue un facteur essentiel de durabilité et de résilience des actifs immobiliers. Covivio s'attache à sécuriser et à réhabiliter les sols afin de prévenir les pollutions futures, mettre en sécurité les sites présentant des risques, connaître, surveiller et maîtriser les impacts environnementaux, traiter et réhabiliter les sols en fonction de l'usage futur des actifs et garantir la pérennité de ces usages. Cette politique vise également à conserver la mémoire des actions entreprises et à impliquer l'ensemble des parties prenantes dans la démarche. Elle repose sur la réalisation de diagnostics environnementaux lors des acquisitions, cessions et rénovations. Elle s'appuie sur les réglementations nationales, telles que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en France ou leurs équivalents en Allemagne et en Italie, et intègre également les standards HQE, BREEAM, DGNB et LEED. En adoptant cette approche, Covivio affirme sa volonté de protéger l'environnement, de garantir la santé des usagers et de préserver durablement la valeur patrimoniale de ses actifs.

Lien avec les IRO : *Réduction du risque juridique, sécurisation de la valeur des actifs immobiliers et gestion des diagnostics de pollution*

Réduire l'usage des substances dangereuses (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

L'entreprise favorise la substitution systématique des produits chimiques de construction et phytosanitaires par des alternatives moins nocives, en excluant les substances les plus toxiques. Pour la gestion des espaces verts, Covivio encourage le « zéro phyto » et le recours à des solutions préventives et biologiques, telles que la diversité végétale, les auxiliaires naturels et les pièges à phéromones.

Cette approche permet de limiter l'exposition des usagers, prestataires et riverains aux substances dangereuses, tout en favorisant des environnements plus sains et durables.

Lien avec les IRO : *Limitation de l'exposition aux substances à risques (amiante, COV) et réduction du risque sanitaire lié aux produits phytosanitaires*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.2.3 Plan d'action lié à la pollution (E2-2)

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	KPI / Cible	Impacts attendus	Exemples
Prévenir et maîtriser la pollution de l'air	• Charte chantier à faibles nuisances (limitation poussières, particules, COV) • Utilisation de matériaux à faibles émissions • Ventilation adaptée lors de pose de produits	Groupe / Développement & Exploitation / Directions techniques pays	Projets de développement avec charte chantier à faibles nuisances ou équivalent Produits référencés dans les procédures d'achat	Réduction des polluants atmosphériques, amélioration de la qualité de l'air intérieur	Expérimentation immeuble L'Atelier : Suivi qualité de l'air avec 12 balises Monitoring de la qualité de l'air sur 7 actifs multilocataires
Protéger les ressources en eau et les milieux naturels	• Gestion des eaux de ruissellement • Séparation eaux claires / eaux chargées • Kits anti-pollution sur chantiers • Traitement par prestataires agréés	Groupe / Développement	Existence de dispositifs anti-pollution conformes sur les chantiers	Prévention pollution eau, conformité réglementaire, protection biodiversité	Chartes chantiers France (retenues hydrocarbures)
Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire	• Diagnostics (pollution sols, amiante, ERP)	Groupe / Développement & Acquisition	100% des acquisitions / rénovations avec diagnostics France : 100% sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux (Provexi)	Conformité réglementaire, réduction risques sanitaires et environnementaux, sécurité et réhabilitation des sols	Diagnostics ERP et pollution sols – France, Allemagne, Italie
Réduire l'usage des substances dangereuses	• Substitution systématique des produits chimiques • Zéro phyto pour les espaces verts • Lutte biologique et biotechnique (pièges à phéromones, auxiliaires naturels)	Groupe / Exploitation (espaces verts), Développement	Tendre vers « zéro produits phytosanitaires »	Réduction exposition usagers et riverains, amélioration santé & sécurité	Chartes biodiversité Covivio en gestion et en conception

3.2.2.3.1 Plan d'action : Prévenir et maîtriser la pollution de l'air (Groupe - Toutes les activités)

Covivio considère la qualité de l'air intérieur comme un enjeu central de santé publique et de confort pour les occupants de ses immeubles, qui passent en moyenne 90 % de leur temps dans des environnements clos.

Covivio agit simultanément sur deux axes :

- la maîtrise des émissions liées aux chantiers (poussières, particules, COV, engins de construction),
- et la garantie d'une qualité de l'air intérieur durable pour les usagers de ses bâtiments en exploitation.

Face à ces enjeux, Covivio a développé une approche proactive et systémique, intégrée à l'ensemble de ses activités de développement et d'exploitation. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue et de dépassement des exigences réglementaires, visant à offrir des environnements de vie et de travail sains tout en préservant la qualité de l'air des territoires d'implantation.

1. Déploiement de la charte chantier à faibles nuisances

Dans le cadre de ses projets de développement certifiés, Covivio partage une charte chantier à faibles nuisances ou *a minima* des principes visant à réduire les nuisances liées au chantier, à l'ensemble des parties prenantes du projet. Cette charte fixe un cadre strict pour l'utilisation de produits et de techniques, garantissant la prévention des émissions polluantes. Elle intègre notamment le fait de limiter la diffusion de poussières, particules fines et composés organiques volatils (COV) issus des activités de construction, tout en renforçant la protection des riverains, des collaborateurs et des futurs occupants des immeubles.

Encadrement rigoureux des produits dangereux : La charte impose l'application stricte des règles de classement et d'étiquetage conformes à la réglementation européenne (Directive CEE 67/548) et française. Les produits classés nocifs, toxiques ou très toxiques sont interdits sur les chantiers (sauf dérogation exceptionnelle validée et accompagnée de mesures renforcées). Les produits irritants ne peuvent être utilisés qu'avec des précautions spécifiques documentées.

Limitation systémique des émissions de poussières : La charte impose l'équipement obligatoire de tous les outils de coupe (scies, meuleuses) et de ponçage avec des systèmes d'aspiration intégrés, permettant de capturer les particules à la source. L'utilisation de matériaux faiblement émissifs, comme le ciment sans poussière, est privilégiée dans les cahiers des charges. Des protocoles de nettoyage des engins et le couvercle obligatoire des contenants de déchets pulvérulents limitent la propagation des poussières.

Maîtrise des émissions des engins de chantier : Les voiries temporaires de chantier font l'objet d'un empierrage systématique pour limiter la formation de poussières liées à la circulation des véhicules. En période sèche, des techniques d'humidification des terres sont utilisées (hors restrictions préfectorales). Les engins susceptibles d'émettre des substances toxiques (gaz d'échappement) sont équipés de systèmes d'évacuation de l'air vicié pour préserver la qualité de l'air intérieur.

La charte précise également les mesures à adopter en cas d'émission accidentelle : activation immédiate des procédures de confinement et de ventilation.

2. Prise en compte de critères dans la sélection des matériaux et produits

Covivio a intégré dans sa stratégie d'approvisionnement une démarche de sélection privilégiant les matériaux et produits à faibles émissions polluantes (en requérant notamment un niveau A/A+ en matière de qualité de l'air) afin de préserver la santé des occupants et des intervenants sur chantier. Cette approche préventive permet de réduire le risque à la source plutôt que de le traiter *a posteriori*.

- Ces exigences sont incluses dans les cahiers des charges et marchés de travaux : critères de sélection renforcés (matériaux certifiés faibles émissions / labels environnementaux reconnus).
- Évaluation systématique des alternatives moins polluantes pour chaque poste de travaux.
- Veille technologique active sur les innovations éco-sourcées et faiblement émissives.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3. Adapter les façons de travailler

Afin de réduire les émissions de COV pendant les chantiers, différents principes sont à prendre en compte :

- zones de stockage spécialisées pour matériaux absorbants
- chronologie stricte des phases de pose (les matériaux émetteurs sont séchés avant installation de matériaux absorbants)
- respect d'un délai minimum de séchage de 24h (au moins) pour les apprêts durs
- ventilation renforcée programmée : après chaque étape, des ventilations intensives sont prévues, notamment après les phases de peinture et sur-ventilation avant livraison.

La ventilation en phase exploitation doit également être pensée pendant la conception afin de dimensionner les systèmes selon l'usage et ajuster le renouvellement d'air.

4. Monitoring et contrôle continu de la qualité de l'air

En l'absence d'obligation réglementaire, le Groupe réalise chaque année des analyses de la qualité de l'air sur la majorité de ses immeubles multilocataires en France. Ces campagnes portent sur des paramètres microbiologiques (germes, moisissures, etc.) et physiques (hygrométrie, COV, CO_2, etc.), afin de garantir un suivi continu de la qualité de l'air.

Le dispositif Octopus Lab, après une première phase pilote, a été déployé dans une dizaine d'immeubles multilocataires en gestion directe. Il permet, grâce à des capteurs, de monitorer en temps réel la qualité de l'air intérieur et de corriger rapidement les dérives, tout en optimisant les consommations énergétiques liées au renouvellement d'air.

Noème – Label IntAirieur

Covivio vise des labels innovants comme IntAirieur, appliqué par exemple au projet de transformation tertiaire en logements à Bordeaux (Noème, îlot 1). Ce label repose sur quatre piliers :

- sensibilisation à l'importance de la qualité de l'air intérieur dès la conception
- adaptation des bâtiments aux contraintes environnementales locales (trafic, agriculture, etc.)
- choix d'équipements et matériaux limitant les sources de pollution
- optimisation de la ventilation pour assurer un renouvellement d'air efficace.

3.2.2.3.2 Plan d'action : Prévenir et maîtriser la pollution de l'air (Groupe - Développement)

1. Identification des risques

Covivio identifie deux sources principales de risque de pollution de l'eau dans ses activités : les eaux de ruissellement de chantier, susceptibles de véhiculer des huiles et hydrocarbures, et les eaux usées, qui, lorsqu'elles ne sont pas raccordées au réseau communal, nécessitent un système d'assainissement géré par une entreprise spécialisée.

2. Prévention et bonnes pratiques

Covivio agit de manière préventive en intégrant dans ses chartes chantier ou contrats des exigences en matière de gestion des rejets et ruissellements : interdiction de tout rejet polluant dans le milieu naturel ou le réseau communal, obligation de dispositifs de rétention et consignes précises en cas de déversement accidentel. Elles imposent également la rétention des eaux de pluie pour limiter le ruissellement et la séparation stricte des eaux claires et chargées afin de réduire la quantité d'eau à traiter.

3. Gestion des rejets et équipements de sécurité

Sur site, Covivio prévoit :

- la mise en rétention obligatoire des hydrocarbures et huiles. Les huiles utilisées doivent être biodégradables afin de limiter les risques de pollution des sols et eaux souterraines
- la séparation des eaux claires et chargées
- l'installation de conteneurs adaptés pour stocker peintures, solvants ou autres produits dangereux.

4. Réactivité en cas d'incident

En cas de pollution accidentelle, une procédure stricte, relevant de la responsabilité des prestataires, est activée : confinement immédiat, alerte, puis évacuation des terres ou eaux contaminées vers un centre de traitement agréé. Des équipements de confinement et de nettoyage des déversements sont ainsi mis à disposition sur les chantiers. Des kits anti-pollution sont systématiquement présents sur site et les équipes sont formées à les utiliser. Ces mesures garantissent une réaction rapide et contribuent à limiter les impacts sur l'environnement. Aucun cas de pollution accidentelle n'a été reporté en 2025.

3.2.2.3.3 Plan d'action : Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire (Groupe - Toutes les activités)

Covivio met en œuvre une démarche structurée pour garantir la conformité réglementaire et prévenir les risques environnementaux et sanitaires à chaque étape du cycle de vie de ses actifs. Cette démarche repose sur trois axes : diagnostiquer, gérer les risques et les incidents et superviser la conformité.

1. Réaliser des diagnostics environnementaux et sanitaires

Lors des acquisitions, cessions ou opérations de rénovation, Covivio réalise des diagnostics environnementaux. Ces études couvrent les pollutions potentielles (hydrocarbures, métaux lourds), la présence éventuelle d'amiante ou de plomb, ainsi que les risques naturels ou technologiques. En cas d'information incomplète, des investigations complémentaires sont engagées pour fiabiliser l'évaluation des impacts à court et long terme.

En France, sur la plateforme Provexi, les diagnostics amiante, plomb, pollution des sols et risques naturels/technologiques sont centralisés et mis à jour régulièrement. Cette plateforme, partagée avec les équipes internes (Direction de l'Environnement, Direction Technique, *Asset et Property Managers*) et certains prestataires, permet un pilotage en temps réel grâce à un système de code couleur (vert/orange/rouge). Cet outil illustre la volonté de Covivio d'assurer transparence et traçabilité vis-à-vis de ses parties prenantes.

En Allemagne, Covivio intègre systématiquement des études techniques et sanitaires dans les due diligences.

En Italie, Covivio inclut un chapitre « Développement Durable » dans toutes les due diligences, couvrant biodiversité, adaptation climatique, efficacité énergétique, risques sanitaires et environnementaux, mobilité, gestion de l'eau et des déchets.

2. Gérer les risques et incidents environnementaux

Mesures immédiates en cas de risque ou de pollution identifiée

En cas de risque ou de pollution identifiée, Covivio déploie des mesures adaptées, qui peuvent aller d'une mise en sécurité immédiate à un suivi environnemental régulier, voire à une réhabilitation complète proportionnée à l'usage futur du site. Cette approche favorise la maîtrise des risques à court et long terme. Ces mesures s'inscrivent dans un protocole homogène entre les trois pays principaux du Groupe, tout en tenant compte des exigences nationales.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Prévenir les risques : organisation et vigilance en amont

Afin de limiter les impacts potentiels, Covivio intègre dans ses chartes chantier à faibles nuisances des procédures spécifiques. Ces procédures incluent le stockage sécurisé des produits dangereux dans des zones adaptées, la séparation stricte des eaux claires et des eaux chargées pour limiter la contamination et la présence obligatoire de kits anti-pollution sur site. Ces dispositifs renforcent la vigilance quotidienne et garantissent que chaque chantier dispose des moyens nécessaires pour prévenir un incident majeur.

Limiter les impacts : préparation et formation des équipes

Covivio attache une importance particulière à la formation des intervenants. Les formations sont régulièrement mises à jour et accompagnées d'exercices pratiques afin de maintenir un haut niveau de réactivité. Cette anticipation réduit la probabilité d'un sinistre mal maîtrisé et garantit que, même en cas d'imprévu, les impacts environnementaux seront limités.

3. Superviser la conformité réglementaire et assurer un cadre opérationnel renforcé

Covivio s'appuie sur des équipes spécialisées en sécurité environnementale dans chaque pays pour garantir la conformité réglementaire et la maîtrise des risques à toutes les étapes (acquisition, exploitation, cession).

En France, la Direction Environnement (4 ETP) supervise les obligations ICPE et réalise systématiquement les États des Risques et Pollutions (ERP), dépassant les exigences légales pour sécuriser les transactions et offrir une vision fiable des risques. Covivio s'appuie également sur les certifications HQE et BREEAM pour intégrer la maîtrise des pollutions de l'air et de l'eau dans ses projets.

En Allemagne, des standards élevés sont appliqués : utilisation de produits référencés dans les guides d'achat à destination des prestataires intégrant les qualités environnementales et sanitaires des produits, utilisation de peintures, vernis et solvants certifiés (Blue Angel, DIN/ISO), installation de détecteurs de monoxyde de carbone dans les logements équipés de chauffage au gaz et respect des textes DepV et ErsatzbaustoffV pour améliorer la gestion des déchets. Les travaux intérieurs privilégient des produits certifiés afin de limiter la pollution de l'air.

En Italie, la supervision inclut des analyses microbiologiques régulières pour prévenir la légionelle, des campagnes de suivi de la qualité de l'air sur les sites labellisés WELL (COV, particules fines, CO_2, confort thermique, pollution électromagnétique) et une maintenance renforcée des systèmes de chauffage et ventilation pour réduire les risques sanitaires.

3.2.2.3.4 Plan d'action : Réduire l'usage des substances dangereuses (Groupe - Toutes les activités)

La réduction de l'usage des substances dangereuses s'inscrit pleinement dans la stratégie de Covivio visant à protéger la santé des usagers, des riverains et des salariés, tout en favorisant des environnements durables et respectueux de la biodiversité.

1. Encadrement strict des produits dangereux dans le cadre des développements et de l'exploitation

Les principes mis en œuvre sur les chantiers (clauses contractuelles, charte chantier) encadrent l'utilisation de produits dangereux. En fonction de leurs propriétés, indiquées par la fiche de données de sécurité, les produits doivent être classés et étiquetés conformément :

- soit au système de classement de la CEE (Directive 67/548, 6e amendement)
- soit au système en vigueur en France (arrêtés du 10 octobre 1983, du 21 février 1990 et modificatifs, ainsi que l'arrêté du 21 février 1990 modifié).

Sauf cas exceptionnel dûment justifié et validé par le maître d'ouvrage, l'utilisation de produits classés nocifs, toxiques ou très toxiques est interdite. Concrètement, cela inclut les produits étiquetés R20 à R29, R31 à R33, R40, R45 à R49 de la CEE, ainsi que Xn (nocif), T (toxique) et T+ (très toxique) dans la réglementation française. Les produits moins nocifs Xi (irritants) ne sont tolérés qu'avec des précautions strictes, garantissant l'absence d'émissions ultérieures gênantes pour les occupants. Sur les chantiers, les produits irritants tolérés ne peuvent être employés qu'avec des mesures compensatoires adaptées (ventilation, confinement, équipements de protection), afin de garantir une réaction maîtrisée en cas de risque d'exposition.

Par ailleurs, la politique d'achats permet de prévenir le recours à des substances dangereuses en phase exploitation et petite rénovation. En Allemagne par exemple, les produits que les fournisseurs peuvent acheter sont référencés dans le « Pricing agreement » qui détaille les qualités techniques, environnementales et sanitaires du produit et notamment leur classement en substance extrêmement préoccupante (SVHC) au sens de REACH. Dans la plupart des cas, les produits de construction ou utilisés dans le cadre de l'exploitation ne contiennent pas de SVHC mais Covivio s'engage à étudier l'existence d'un substitut si une SVHC venait à être listée.

2. Politique « zéro phyto » pour la gestion des espaces verts

Les chartes biodiversité (conception et gestion) rappellent que seuls les produits conformes à la réglementation sont tolérés, et que l'objectif prioritaire est la non-utilisation de produits phytosanitaires, dès la conception comme durant l'exploitation. Pour limiter les risques en amont, Covivio privilégie des approches prophylactiques et de substitution dès la conception des espaces verts :

- diversification des plantes et associations végétales afin de réduire la pression parasitaire
- nettoyage systématique et soigné des outils utilisés
- suivi des populations d'insectes ravageurs pour détecter précocement les menaces et agir de façon appropriée et ciblée.

Ces pratiques préventives, associées à la substitution des produits chimiques dangereux par des alternatives moins nocives, permettent de réduire significativement les impacts sanitaires et environnementaux.

Lorsque, malgré ces mesures, une intervention s'avère nécessaire, Covivio impose le recours exclusif à des solutions de lutte respectueuses de l'environnement :

- lutte biologique par conservation : favoriser la colonisation spontanée d'auxiliaires naturels
- libération d'auxiliaires et installation d'hôtels à insectes pour prédater les ravageurs
- lutte biotechnique à l'aide de pièges (phéromones sexuelles, pièges alimentaires, etc.).

Cette approche globale illustre un engagement fort du Groupe : protéger la santé des usagers et des riverains, limiter l'exposition aux substances chimiques, et contribuer à la restauration de la biodiversité urbaine (plus d'informations : ESRS E4).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.2.4 Objectifs liés à la pollution (E2-3)

Covivio a défini une série d'objectifs qualitatifs et quantitatifs, traduisant sa volonté de réduire l'impact de ses activités sur l'air, l'eau, les sols et la biodiversité.

Politique	Périmètre	Objectif	Echéance	Situation au 31/12/2025
Prévenir et maîtriser la pollution de l'air	Groupe -Développement	Déployer une charte chantier à faibles nuisances ou un équivalent sur 100% des nouveaux développements	2028	100% des développements bureaux couverts Pratiques d'achat intégrant le sujet pollution pour le périmètre Allemagne
Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire	Groupe - Développement	Analyser les risques sanitaires et environnementaux sur les nouveaux projets d'investissement	Permanent	ERP réalisés sur les acquisitions et intégration des risques environnementaux dans la grille d'analyse ESG des investissements
Réduire l'usage des substances dangereuses	Groupe -Exploitation (espaces verts)	Adopter des pratiques de gestion durable des espaces verts sur l'ensemble du portefeuille géré directement	Permanent	100% des espaces verts sont gérés en intégrant des pratiques responsables vis-à-vis de la biodiversité (Périmètre gestion directe) et définition d'un nouveau cahier des charges en Allemagne
Anticiper et gérer les situations d'urgence environnementale	Groupe -Développement	Disposer systématiquement de kits anti-pollution, procédures de confinement et protocoles d'urgence.	Permanent	Kits anti-pollution sur les chantiers + chartes chantiers qui intègrent les protocoles d'urgence

3.2.2.5 Indicateurs liés à la pollution (E2-4, E2-5)

Pour mesurer l'efficacité de ces objectifs, Covivio est amené à suivre différents indicateurs clés selon les typologies d'actifs et les différents impacts considérés : nombre de diagnostics environnementaux réalisés (air, eau, sols, ERP); indicateurs de qualité de l'air intérieur (COV, CO_2, particules fines); nombre et traitement des incidents de pollution recensés sur les chantiers et sites en exploitation; part des sites sans phytosanitaires dans la gestion des espaces verts. À ce jour, Covivio n'a pas encore produit d'évaluation quantitative consolidée des conséquences financières que pourraient présenter les risques et opportunités matériels découlant des impacts liés à la pollution. Les impacts financiers potentiels concernent principalement : les provisions liées à la dépollution éventuelle de sites, les surcoûts de travaux (désamiantage, retrait plomb, gestion déchets pollués), les risques de sinistres environnementaux pouvant engager la responsabilité de Covivio. Covivio prévoit de renforcer progressivement l'analyse quantitative des impacts financiers dans le cadre de la montée en conformité CSRD (E2-6). Covivio ne dispose pas de provision constituée pour une éventuelle procédure concernant un risque de pollution.

Afin d'objectiver ces engagements et de rendre compte de leur efficacité, Covivio publie des résultats consolidés portant sur la couverture des diagnostics environnementaux et l'exposition aux risques naturels et technologiques. Le tableau ci-après présente les risques considérés comme pertinents au regard de l'activité Bureaux de Covivio en France et en Italie. 100% des sites font l'objet d'analyses sur le sujet.

Nombre de sites concernés	France		Italie	
Risques	2024	**2025**	2024	**2025**
Mouvement de terrain	16	15	0	0
Séisme	1	0	72	67
Inondation	16	17	0	0
Effet thermique	0	0	0	0
Effet de surpression	0	0	0	0
Effet toxique	0	0	0	0
Sécheresse	2	2	0	0
Avalanche	0	0	0	0
Feux de forêt	1	1	0	0
Précipitations exceptionnelles [2]			72	67
Cyclone	0	0	0	0
Remontée de nappe	0	0	10	10
Volcan	0	0	0	0
Minier	0	0	0	0
Autres risques miniers [1]	0	0		
Autres risques naturels [1]	15	15		

(1) Définition en lien avec la réglementation Française, hors périmètre Italien.

(2) Définition en lien avec la réglementation Italienne, hors périmètre des ERP en France.

Diagnostics réalisés	2024		**2025**	
État des risques et pollutions – nombre de cas examinés [1]	93	100%	89	100%
Tours aéroréfrigérantes – nombre de sites concernés	0		0	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.3 Ressources aquatiques et marines (ESRS E3)

La norme ESRS E3 porte sur la présentation des informations relatives aux ressources en eau et aux ressources marines. L'enjeu est d'expliquer comment l'entreprise a recours à l'eau (de surface ou souterraine) et comment elle est impactée *via* ses produits, services, rejets… Il s'agira de présenter la stratégie de Covivio en matière d'adaptation pour avoir une utilisation durable de l'eau. Enfin, il sera exposé comment l'entreprise analyse et gère les risques d'inondations, stress hydrique, etc.

3.2.3.1 Impacts, Risques et Opportunités des ressources aquatiques et marines (E3 – IRO 1)

La consommation d'eau de Covivio est principalement liée à l'exploitation des bâtiments. Elle constitue donc une charge d'exploitation et est supportée par le locataire. Sur les chantiers, la consommation d'eau est traitée dans les chartes chantier à faibles nuisances. Les principaux usages sont détaillés ci-dessous et ont été clés dans la définition des impacts, risques et opportunités liés à cet enjeu. L'analyse de double matérialité a fait ressortir le fait que les enjeux liés aux ressources aquatiques et marines n'étaient pas matériels pour Covivio, contrairement aux aspects liés à la consommation, l'approvisionnement et la présence d'actifs dans des zones à risque de stress hydrique. Si l'enjeu est plutôt modéré pour les activités Bureaux et Résidentiel, il est plus important sur le secteur hôtelier compte tenu de son niveau de consommation et besoins plus élevés avec un risque que ses usages spécifiques fassent l'objet de restrictions en cas de sécheresse. Les aspects liés à la pollution de l'eau sont traités dans la section pollution (3.2.2) et ne ressortent pas comme matériels au regard des activités de Covivio.

Les principaux usages de l'eau dans les activités de Covivio	1/ Exploitation		2/ Chantier
Tous portefeuilles	Spécifique Bureaux	Spécifique Hôtels	
• Eau chaude sanitaires/ Eau froide • Arrosage des espaces verts • Gestion des fuitessur les réseaux	• Consommations de services (Restauration, café, etc.) • Eau glacée pour rafraîchissement des immeubles.	• Spa, piscines • Restauration • Eau glacée pour rafraîchissement des immeubles	• Nettoyage chantier et véhicules. • Eau consommée (ciment sur site) • Base vie

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'eau et aux ressources marines

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E3 - Eau (consommation, approvisionnement, risque hydrique)	Impacts		■	■		Impact sur les ressources en eau avec un risque de participer à renforcer le niveau de stress hydrique de certaines zones. L'usage de l'eau est plus important pour l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroit avec la montée en gamme des établissements. L'activité des bureaux avec prestations de service haut de gamme est également concernée	✓		■	■
	Risques		■	■		Risque d'exploitation en particulier pour l'hôtellerie dans les zones à haut niveau de stress hydrique				
			■	■		Risque financier, augmentation des coûts de fonctionnement et charges d'exploitation pour les locataires (hausse de 10% du prix de l'eau en moyenne en France entre 2011 et 2020 (1)				
E3 - Ressources marines	Impacts		■			Pressions sur les ressources marines liées à la restauration pour l'activité hôtelière (approvisionnement de poissons, crustacés)				■
	Risques		■			Risque financier lié à l'augmentation des coûts (restauration) avec la mise en place d'un approvisionnement responsable				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

L'eau est appelée à devenir un enjeu majeur en Europe, à mesure que les changements climatiques vont s'imposer. Covivio s'est doté depuis 2008 d'un reporting des consommations d'eau par immeuble, lui permettant de suivre les objectifs fixés dans le cadre de l'exploitation de son parc.

La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio a fait ressortir l'enjeu de maîtrise des dépenses d'exploitation comme significatif, notamment en raison des implications en termes de satisfaction client et d'attractivité de l'immeuble. Covivio étant à la fois propriétaire bailleur et parfois développeur de ses immeubles, les sujets touchant aux dépenses d'exploitation sont abordés dès l'origine du projet. L'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) sur 100% des projets de développement permet d'atteindre de hauts niveaux de performance, notamment en termes de consommations d'énergie et d'eau.

Le bâtiment est consommateur d'eau durant sa construction (béton, nettoyage…) puis pendant toute la durée de son exploitation (ménage, arrosage des espaces verts, restauration d'entreprise…). La consommation d'eau des immeubles tertiaires est essentiellement liée à l'utilisation des sanitaires par les occupants, le nettoyage des parties communes et l'arrosage des espaces verts, voire, le cas échéant, par les exploitants des restaurants d'entreprise ou des hôtels.

Compte tenu de ses activités, l'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville et est également rejetée pour la grande majorité dans les réseaux (à l'exception de l'eau contenue dans les matériaux et dans les milieux naturels pour l'arrosage). Covivio n'a donc pas à effectuer de traitements de l'eau, que ce soit pour pouvoir l'utiliser ou la rejeter. La pollution de l'eau est un sujet non matériel mais le Groupe met toutefois en place des mesures pour prévenir la pollution de l'eau utilisée sur ses chantiers (ESRS E2).

Les politiques détaillées ci-dessous s'appliquent aux différentes activités et étapes du cycle de vie de l'immeuble. Ces politiques s'appliquent à tous les actifs, situés en zone de stress hydrique ou non, en étant plus attentifs, s'agissant du secteur hôtelier, lorsque des équipements plus consommateurs en eau sont présents (spa, piscine), d'autant que les actifs concernés situés en zone de stress hydrique peuvent ainsi faire l'objet de restrictions.

(1) Une facture d'eau en hausse de plus de 10% en moyenne depuis 10 ans en France

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.3.2 Politiques liées à la gestion de l'eau (E3-1)

Périmètre d'application	Tous les actifs détenus et/ou gérés par Groupe (périmètre consolidé)	
Supervision	• Direction des Opérations pour les activités d'exploitation Bureaux, Résidentiel • Direction du Développement pour l'activité construction et rénovation • Direction Technique de Covivio Hotels pour l'exploitation des hôtels • Direction de l'Environnement et Direction du Développement Durable	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Plan de sobriété eau en France d'avril 2023 : viser -10% de prélèvements d'ici 2030 • *Aqueduct Water Risk Atlas* (WRI) et modèles climatiques (GIEC – CMIP6) pour les risques de stress hydrique • Directive européenne concernant la politique communautaire dans le domaine de l'eau	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Politique environnementale • Charte chantier à faibles nuisances • Clauses dans les contrats de location ou de services et livrets d'accueil locataires • Contrats d'entretien des espaces verts	• Entreprises de construction • Locataires résidentiel Allemagne • Locataires de locaux de Bureaux et exploitants hôtels • Entreprises sous-traitantes

Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles (Groupe - Toutes les activités)

Covivio a mis en place une politique visant à réduire la consommation d'eau sur l'ensemble de son portefeuille immobilier, tant au stade du développement et de la construction qu'à celui de l'exploitation des actifs.

Cette politique repose sur trois axes principaux :

- **Suivi systématique des consommations** dans les immeubles gérés en direct, afin d'identifier rapidement les dérives et d'engager des actions correctives.
- **Équipements et solutions techniques** intégrés dès la conception ou lors des rénovations : dispositifs hydro-économiques, récupérateurs et systèmes de réutilisation de l'eau, détecteurs de fuites et coupures automatiques, contribuant à limiter l'empreinte hydrique.
- **Intégration des standards environnementaux** (HQE, BREEAM, LEED) dans 100% des projets de développement, garantissant une prise en compte renforcée des enjeux liés à l'eau dès la phase de conception.
- En agissant à la fois sur les chantiers et dans la gestion quotidienne des immeubles, Covivio cherche à optimiser l'utilisation de cette ressource, à réduire les coûts d'exploitation et à accroître la durabilité de son parc immobilier.

Lien avec les IRO : *Réduction de l'empreinte hydrique globale, optimisation des coûts d'exploitation pour les locataires et amélioration de la durabilité du parc immobilier*

Identification des zones à risque de stress hydrique (Groupe - Toutes les activités)

Covivio procède depuis plusieurs années à la cartographie de son parc en exploitation au regard des zones à haut niveau de stress hydrique en s'appuyant sur des modèles reconnus (WRI Aqueduct et désormais via la solution de MSCI Climate). Cette étape d'identification est également incluse dans la grille d'analyse ESG des investissements.

Le positionnement dans une telle zone peut conduire à adopter des actions adaptées (réduction de l'arrosage, récupération des eaux de pluie, réutilisation partielle des eaux grises) en fonction du contexte local.

Lien avec les IRO : *Sécurisation de la continuité d'activité (notamment hôtelière), anticipation des risques d'exploitation et adaptation locale des consommations*

Impliquer les parties prenantes externes et sensibiliser les clients (Groupe - Toutes les activités)

Covivio considère que la gestion durable de l'eau ne peut pas reposer uniquement sur ses propres pratiques, mais doit mobiliser l'ensemble de son écosystème : fournisseurs, exploitants hôteliers, partenaires locaux, locataires et clients. La politique vise donc à créer une dynamique collective de sobriété hydrique et de réduction de l'empreinte environnementale.

Elle s'articule autour de trois leviers :

- **Fournisseurs et prestataires** : *via* la Charte Achats Responsables, ils s'engagent à limiter leur consommation d'eau et à réduire leurs impacts hydriques indirects, notamment en privilégiant des matériaux locaux, biosourcés, recyclés ou recyclables, ainsi que des produits écolabellisés. Covivio veille à ce que ces engagements soient intégrés dans les contrats et évalués régulièrement.
- **Partenaires hôteliers et exploitants** : dans les hôtels, la gestion de l'eau constitue un enjeu matériel majeur. Covivio a lancé en 2024 une démarche de labellisation Green Key, dont un volet spécifique encadre la consommation et le suivi de l'eau (sanitaires, blanchisserie, restauration, piscines et spas). Les exploitants sont accompagnés dans la mise en œuvre de bonnes pratiques et dans le suivi des performances.
- **Usagers et clients** : Covivio met en place des actions de sensibilisation (affichages, guides pratiques, communications digitales et pédagogiques, ateliers dans les hôtels et bureaux) pour promouvoir les écogestes liés à l'eau (douches courtes, réduction du linge lavé, limitation de l'arrosage individuel, etc.). L'objectif est d'impliquer directement les utilisateurs dans la réduction des consommations.

Lien avec les IRO : *Réduction des impacts indirects de la chaîne de valeur, maîtrise des pressions sur les ressources marines (restauration)*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.3.3 Plan d'action lié à la gestion de l'eau (E3-2)

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	Indicateurs	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles	Mesurer et réduire la consommation d'eau sur le portefeuille en exploitation	Groupe / Directions technique, Property management	Part de sites couverts par un reporting eau Intensité eau des actifs (m^3/m^2/an) Part de sites avec des équipements hydro-économes	Réduction de la consommation d'eau Réduction des charges
	Réduire la consommation d'eau sur les chantiers	Groupe / Directions du Développement et Directions Technique	Part de projets certifiés intégrant des mesures d'économie d'eau Mise en œuvre des chartes chantiers à faibles nuisances	Limitation de l'empreinte hydrique des projets de construction et de rénovation, respect des objectifs de sobriété, exemplarité environnementale auprès des partenaires
	Obtenir le Label Green Key	Hôtels – Europe / Directions Asset management et Technique	Part d'hôtels M&F labellisés	Réduction des consommations, sensibilisation des clients
Identification des zones à risque de stress hydrique	Cartographier la présence et l'impact de Covivio dans les zones à risque de stress hydrique	Groupe / Direction Développement Durable	Cartographie des zones à risque Consommation d'eau dans ces zones	Anticipation des tensions hydriques Adaptation des pratiques
Impliquer les parties prenantes externes	Mobiliser l'écosystème	Groupe / Directions Développement Durable et Relation clients	Part de baux couverts par des annexes ou clauses vertes Part de fournisseurs couverts par la politique Achats Responsables	Réduction de la consommation d'eau Identification de Covivio comme un acteur engagé

Le plan d'action de réduction des consommations d'eau ne donne pas lieu à un budget spécifique, dans la mesure où les initiatives qu'il recouvre sont intégrées dans les coûts de travaux (construction, rénovations) ou charges d'exploitation.

3.2.3.3.1 Plan d'action : Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles

Mesurer et réduire la consommation d'eau sur le portefeuille en exploitation (Groupe - Exploitation)

Depuis 2010, Covivio suit systématiquement les consommations d'eau de ses actifs et s'est fixé des objectifs en la matière. De manière générale, le suivi se fait principalement via les factures ou les données communiquées par les locataires (cas des immeubles monolocataires bureaux et hôtels). Certains bureaux multilocataires bénéficient d'un suivi en temps réel via la GTB ou via des capteurs sur le compteur. Ce suivi constitue la première brique de la stratégie eau, permettant de comparer les performances entre immeubles, de détecter les anomalies (fuites, surconsommations) et de fixer des objectifs adaptés.

Il est important de souligner un niveau de qualité de données plus faible que pour l'énergie dans la mesure où la facturation peut s'appuyer sur des estimations, donnant lieu à des régularisations plus ou moins régulières selon les villes. Le taux de couverture s'élève toutefois à 84 % en 2025, avec 1 % d'estimations, principalement des factures du dernier trimestre qui n'ont pu être récupérées à temps. À titre de comparaison, le taux de données exploitables dans le cadre du Baromètre de l'OID est de 29% à l'échelle de l'ensemble de leurs contributeurs [1].

Afin d'atteindre ses objectifs, le Groupe a déployé différentes actions propres à chaque activité et s'appuie sur l'implication de ses parties prenantes. Par exemple sur le portefeuille bureaux, le Groupe a accéléré ses efforts en faveur de la sobriété hydrique de l'ensemble de ses bureaux en France avec son programme « EcoWater » lancé en 2024. Ce programme, ayant vocation à être étendu à l'ensemble du patrimoine Bureaux en Europe, se développe autour de quatre piliers : une consommation économe au quotidien ; la détection des fuites; le pilotage en temps réel; et la mobilisation de l'écosystème.

- **Installation d'équipements hydro-économiques**

En France, Covivio s'est concentré sur les deux principaux postes en termes de consommation : les sanitaires et les espaces de restauration, afin de les doter d'équipements hydro-économiques, tels que des mousseurs et limiteurs de débit, des chasses d'eau économes (3 litres/6 litres), des robinets à détection. 67% des actifs core bénéficient de tous ces équipements.

En Italie, dans le cadre de la campagne d'amélioration des notes BREEAM In Use, un inventaire des équipements hydro-économes a été effectué. L'installation d'équipements pour les immeubles qui n'en possédaient pas, a débuté en 2024.

En lien avec la taxonomie et avec les certifications environnementales, qui définissent des niveaux de débit d'eau pour les équipements de plomberie, les prescriptions d'achats ont été adaptées pour les intégrer dans les consignes d'achat.

- **Installation de récupérateurs d'eau**

Le Groupe déploie des systèmes de récupération des eaux de pluie, servant notamment à l'arrosage des espaces verts ou de manière plus innovante à l'irrigation d'un système alternatif pour fournir les toilettes d'un bâtiment. Les équipes développement étudient la possibilité d'installer des systèmes de récupération d'eau, dès que la situation le permet. 12 immeubles du périmètre core français sont concernés.

Ce sujet est particulièrement développé en Italie, et ce depuis plusieurs années. Dès 2008, dans le cadre du projet de rénovation du complexe Garibaldi à Milan, une zone de drainage a été aménagée sur le toit des tours qui fournit 13% de la consommation d'eau du site en réemployant l'eau de pluie pour un usage sanitaire. Sur les projets de rénovation, une collecte d'eau sur le toit est aménagée lorsqu'il n'est pas possible de créer des grands réservoirs souterrains. Par exemple, le stockage de l'eau de pluie réalisé dans l'immeuble Wellio-Via Dante, à Milan, couvre 30% des besoins en eau des sanitaires.

(1) https://www.taloen.fr/ressources/ff1ccfa3-40dc-44ad-abdd-0a6b2439355d

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

À noter que, dans le cas de certains immeubles monolocataires, des systèmes de récupération d'eau peuvent être mis en place directement par les locataires. Covivio a ainsi intégré cette demande à sa collecte d'informations auprès de ses locataires afin de pouvoir avoir une vision sur le périmètre non opérationnel.

La part d'eau stockée, réutilisée et recyclée n'est pas significative pour Covivio et n'est pas mesurée.

Equipement de détection des fuites et pilotage en temps réel

En 2020, le Groupe a déployé la plateforme *Powerbat* (développée par Esmé) pour ses immeubles de bureaux multilocataires en France et certains sites en Italie. Cette solution récupère en temps réel les données issues de la GTB (Gestion Technique du Bâtiment) ou via les fournisseurs d'eau, les analyse et permet d'alerter en cas de dérives. Un prestataire externe est mandaté pour exploiter ces données et identifier les leviers d'optimisation, en lien avec les property et facility managers.

Dans le cadre d'EcoWater, Covivio s'est également engagé à ce que 100% de ses immeubles multilocataires en France (fin 2025 et permanent) soient équipés de process et/ou d'équipements de détection permettant de limiter les fuites, à savoir : la mise en place de processus de contrôle régulier du risque de fuites, l'installation d'outils digitaux de contrôle qui surveillent en permanence le profil de consommation de l'immeuble et alertent en cas de dérive. À fin 2025, 96% ont atteint cet objectif (patrimoine core, en surface).

Réduire la consommation d'eau sur les chantiers (Groupe - Développement)

Sur ses chantiers de construction et de rénovation, Covivio intègre des mesures spécifiques de réduction de la consommation d'eau dans le cadre des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) et de ses chartes « chantiers à faibles nuisances » ou équivalent. Les entreprises partenaires sur ces projets certifiés s'engagent à appliquer des dispositifs techniques visant à limiter l'empreinte hydrique des opérations, notamment : coupure automatique programmable de l'alimentation en eau en dehors des horaires de travail, afin de limiter les fuites ; récupération et réutilisation des eaux pluviales ; utilisation d'équipements de nettoyage sobres (par ex. rouleaux de peinture) ; aires de lavage des bennes avec recyclage de l'eau. Ces pratiques contribuent à réduire l'impact hydrique des projets et à aligner les chantiers sur les objectifs de sobriété en matière de ressources.

Obtenir le Label Green Key (Hôtels Europe)

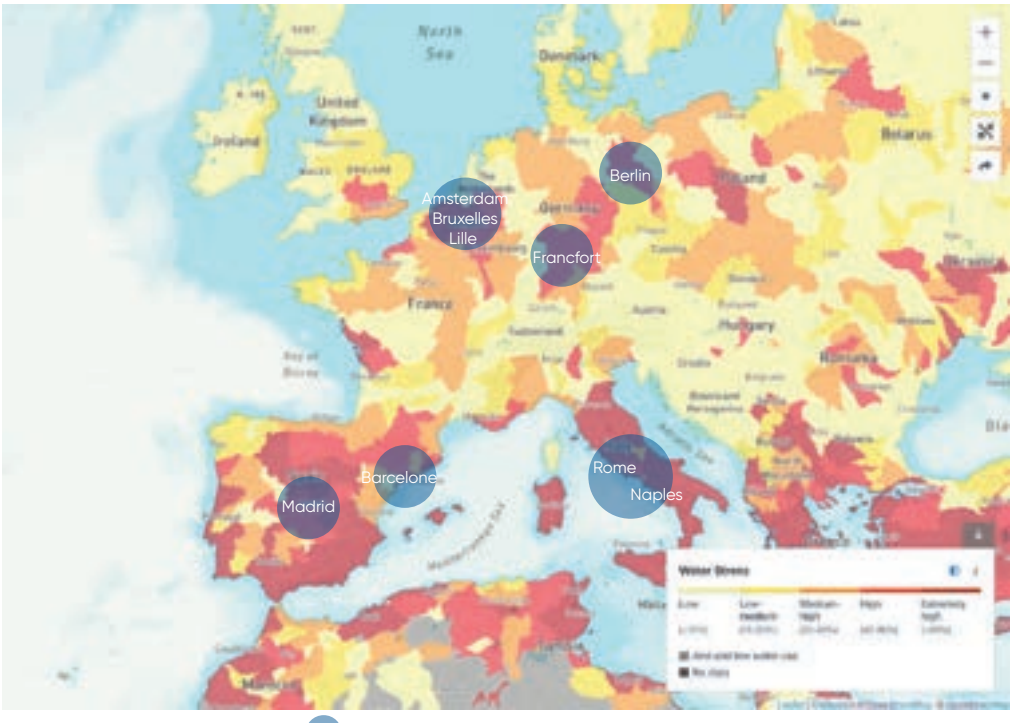
Covivio a engagé en 2024 une démarche de labellisation *Green Key* de ses hôtels détenus en murs et fonds. Cette certification internationale impose 14 critères spécifiques à la gestion de l'eau, incluant : suivi des consommations, équipements économes, réduction des fuites, gestion des piscines, etc. Les hôtels sont audités régulièrement par l'organisme certificateur pour vérifier le maintien des pratiques. L'obtention du label favorise la réduction des consommations, tout en sensibilisant directement les clients aux éco-gestes. Pour plus d'information sur les critères de gestion de l'eau de Green Key, Section 3.2.3.3 de la CSRD de Covivio Hotels et le site Clef Verte.

3.2.3.3.2 Plan d'action : Gestion des zones à stress hydrique

Cartographier la présence et l'impact de Covivio dans les zones à risque de stress hydrique (Groupe)

Pour aller plus loin dans l'identification des risques liés à l'eau (l'évaluation de l'usage et de la dépendance), Covivio procède à une analyse annuelle de son portefeuille au regard du risque de stress hydrique. Cette analyse est faite à partir d'un référentiel public, l'outil Aqueduct Water Risk Atlas développé par le World Resource Institute's (WRI). Cet outil a permis d'établir une cartographie du patrimoine de Covivio en zone de stress hydrique. Selon cet outil, une zone de stress hydrique élevé est celle dans laquelle la quantité totale d'eau prélevée atteint un pourcentage élevé (*i.e.*, 40-80%) ou extrêmement élevé (*i.e.*, plus de 80%). D'après la cartographie Beta Aqueduct réalisée en 2023, respectivement 21,7% et 13,4% du périmètre eau en surface se situent en zone à haut et très haut risque, soit 21% et 15% de la consommation d'eau reportée (détail par portefeuille en 3.2.3.4).

Carte des zones à risque de stress hydrique et principales localisations de Covivio



Principales zones à haut niveau de stress hydrique dans le portefeuille Covivio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Depuis 2024, Covivio publie également annuellement la part d'eau consommée dans des zones à risque de stress hydrique en s'appuyant sur l'outil MSCI Climate Value at Risk. Le stress hydrique est défini comme le nombre de jours par an où la demande en eau dépasse 60% de l'offre disponible, à l'échelle du bassin versant. Il est modélisé à partir de modèles climatiques CMIP6 (IPCC) et d'un modèle hydrologique haute résolution. Les niveaux sont définis selon le nombre de jours dans l'année au-dessus de ce seuil : 211 à 254 jours = haut risque, >254 jours = très haut risque.

Données sur les actifs situés en zone à risque de stress hydrique élevé

	2025
Consommation située dans une zone à risque de stress hydrique élevé (m^3)	218 644
Consommation située dans une zone à risque de stress hydrique très élevé (m^3)	273 079
Chiffre d'affaires généré dans une zone à risque de stress hydrique très élevé	39 M€ (1)

(1) Cette donnée est obtenue en rapportant la part de consommation d'eau dans des zones tendues à la consommation totale, soit 5,5% de la consommation totale, rapportée aux revenus nets PdG

Ces informations permettent d'adapter les pratiques locales (réduction de l'arrosage, récupération des eaux de pluie, optimisation des équipements) et d'améliorer la résilience du portefeuille face aux tensions hydriques. Le risque de stress hydrique n'est en revanche pas financiarisé dans le cadre de l'étude MSCI, le principal risque étant une restriction conduisant à l'arrêt partiel ou total de certaines activités dans le secteur hôtelier pour les zones les plus à risque.

3.2.3.3.3 Plan d'action : Impliquer les parties prenantes externes

Mobiliser l'écosystème (Groupe)

Covivio considère la mobilisation de son écosystème comme essentielle pour atteindre ses objectifs en matière de sobriété hydrique. L'entreprise s'appuie sur un dialogue continu avec ses parties prenantes clés (locataires, exploitants, clients, fournisseurs) afin de co-construire des solutions et diffuser une culture de responsabilité partagée.

- **Locataires** : Covivio implique directement ses locataires à travers les *Comités de Partenariat annuels* en France. Ces comités constituent un espace de dialogue régulier permettant de suivre et comparer les consommations d'eau, d'identifier des pistes de réduction et de mettre en œuvre des actions collectives. Des campagnes de communication in situ (affichages, guides pratiques, livrets d'accueil) rappellent les bons gestes du quotidien, comme l'utilisation raisonnée de l'eau dans les sanitaires ou la limitation de l'arrosage. Cette approche favorise une responsabilisation partagée entre Covivio et ses locataires, avec un objectif commun de réduction des charges d'exploitation.
- **Opérateurs et gestionnaires hôteliers** : Le secteur hôtelier étant particulièrement consommateur en eau (sanitaires, blanchisserie, restauration, piscines et spas), les acteurs ont mis en place très tôt des actions de réduction de la consommation. Covivio travaille de pair avec les opérateurs et gestionnaires pour poursuivre ces efforts. Le recours à des certifications et labels permet de renforcer les actions en faveur de la réduction de l'empreinte environnementale de l'exploitation. Le label Green Key, par exemple, impose des standards exigeants en matière de suivi et de réduction des consommations d'eau, de maintenance des équipements, et de sensibilisation active des clients. Des affichages pédagogiques, des incitations à réduire le lavage du linge ou encore des actions de formation auprès du personnel complètent le dispositif. L'enjeu est double : optimiser les consommations d'eau dans les établissements et impliquer directement les clients dans une démarche d'éco-gestes.

Fournisseurs et prestataires : Les fournisseurs et prestataires sont mobilisés à travers la Charte Achats Responsables de Covivio. Celle-ci prévoit des engagements concrets pour limiter l'empreinte hydrique indirecte de leurs activités : utilisation de matériaux recyclés ou biosourcés, recours à des produits écolabellisés, réduction des pollutions liées aux procédés industriels. Covivio intègre ces critères dans ses appels d'offres et assure un suivi régulier des pratiques, afin de s'assurer que ses partenaires contribuent à l'atteinte de ses objectifs environnementaux.

Cette approche participative associe l'ensemble de la chaîne de valeur – du fournisseur jusqu'au client final – et crée un effet de levier collectif. Elle permet non seulement de réduire l'empreinte hydrique directe de Covivio, mais aussi d'embarquer ses partenaires et usagers dans une dynamique partagée de sobriété et de responsabilité.

3.2.3.4 Objectifs liés à la gestion de l'eau (E3-5)

Objectifs pluriannuels de consommation d'eau

Sur l'ensemble de son portefeuille, le Groupe s'est fixé les objectifs de consommation d'eau figurant dans le tableau ci-après. Covivio observe depuis quelques années l'atteinte d'un plancher sur les bureaux en France (autour de 0,40 $m^3/m^2/an$) et les hôtels en Europe (autour de 1,5 $m^3/m^2/an$). Les résultats obtenus sur ces portefeuilles sont cohérents, et en légère surperformance, avec les données du Baromètre OID à des niveaux de 0,39$m^3/m^2/an$ sur les bureaux et 1,51 sur les hôtels. Les objectifs consistent donc à rester en deçà de ces seuils déjà performants.

Il est à noter que la présence croissante d'espaces verts sur les immeubles conduit à une augmentation de la consommation d'eau, en particulier sur les sites où la récupération ne peut être mise en place ou n'est pas suffisante.

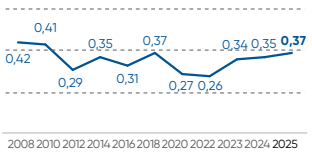
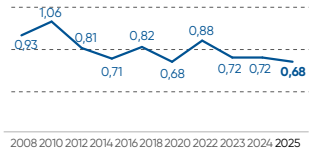
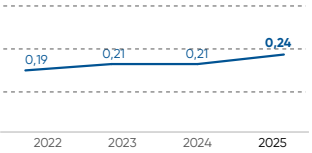
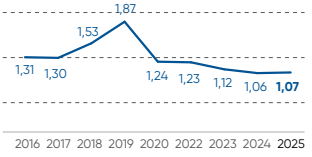
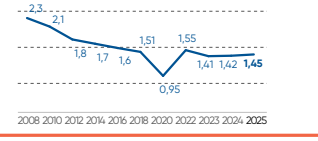
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau des objectifs de gestion de l'eau

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles	Périmètre opérationnel	-10% d'intensité moyenne de l'eau dans le périmètre de contrôle opérationnel par rapport à 2019, et respect des seuils de consommation fixés par portefeuille (tableau ci-dessous) Ⓝ	2030	-26% à fin 2025
	Bureaux Europe	Suivre la consommation d'eau sur 100% des sites en gestion directe	Fin 2026	100% de couverture Déploiement de la supervision pour automatiser la remontée
	Bureaux Europe	Déployer le dispositif Eco-water à l'ensemble des bureaux directement gérés en Europe	2025 et Permanent	100% des immeubles core suivis en France Lancement de l'inventaire des mesures d'économie déployées en Italie
	Hôtels Europe	100% des hôtels Murs et fonds labellisés Green Key	Permanent	86% et 100% en cours
Gestion des zones à stress hydrique	Groupe	Cartographier l'ensemble du portefeuille	2025	Réalisée via Aqueduct WRI
		Suivre la consommation d'eau dans les zones à haut et très haut niveau de stress hydrique	2025	Suivi en Italie du Sud, Espagne
Mobilisation des parties prenantes	France	Inclure une clause verte dans 100% des nouveaux baux tertiaire incluant le partage des données de consommation d'eau Inclure la sensibilisation à la question de l'eau dans le livret d'accueil résidentiel en Allemagne	Permanent	Réalisé depuis 2024 Lien vers le livret d'accueil résidentiel: ici

Ⓝ *Objectif Stratégie Nature*

Objectifs pluriannuel eau

Périmètre	Objectifs	Échéance	Réalisations 2025	Avancement
Bureaux France	≤ 0,5 m^3/m^2/an	Permanent	-12% par rapport à 2008	
Bureaux Italie (contrôle opérationnel)	≤ 1 m^3/m^2/an	Permanent	-27% par rapport à 2015	
Bureaux Allemagne	≤ 0,5 m^3/m^2/an	Permanent	+26% par rapport à 2022	
Résidentiel Allemagne	≤ 1,5 m^3/m^2/an	Permanent	-18% par rapport à 2016	
Hôtels Europe	≤ 2 m^3/m^2/an	Permanent	-37% par rapport à 2008	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.3.5 Indicateurs liés à la gestion de l'eau (E3-4)

L'intensité moyenne présentée ici a été calculée à l'échelle du portefeuille, afin de quantifier l'empreinte globale du Groupe en matière de consommation d'eau. Covivio définit la consommation d'eau comme celle étant facturée et non comme la soustraction des rejets d'eau aux retraits (méthodologie CDP – Water). Toutes les consommations proviennent des réseaux publics ; Covivio ne réalise pas de prélèvements directs dans les nappes. Par ailleurs, 94,2% (en surface) des actifs multilocataires sont équipés de sous-compteurs d'eau (SASB IF-RE 410a.2).

La gestion diffère selon les typologies d'immeubles :

- Immeubles multilocataires et gérés : Le propriétaire (Covivio) a la charge de l'abonnement auprès du concessionnaire ; les locataires n'ont pas d'abonnements privatifs
- Immeubles monolocataires : Les locataires gèrent directement leur abonnement auprès du concessionnaire local.

Les consommations d'eau présentées ci-dessous sont issus des factures, celles-ci s'appuient pour partie sur des estimations réalisées par les fournisseurs donnant lieu à des régularisations (pouvant aller d'un à trois ans dans certains cas), pouvant conduire à d'importantes évolutions. Rapportée au chiffre d'affaires, l'intensité eau est de : 0,0087234 m^3/€ (revenus nets PdG).

En 2025, les consommations d'eau se sont stabilisées par rapport à l'an dernier sur la totalité du portefeuille. Une tendance à l'augmentation se confirme toutefois sur le périmètre opérationnel. Cette tendance est renforcée par la multiplication des services de restauration, toitures végétalisées et des espaces équipés de douches pour cyclistes ou sportifs dans un nombre croissant d'immeubles.

Évolution de la consommation d'eau (intensité m^3/m^2)

EAU - CONSOMMATION ABSOLUE - Périmètre opérationnel	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	314 742	280 762	133 996	145 950	172 765	312 774
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**94%**	**100%**	**100%**	**97%**	**64%**	**97%**
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	17/17	18/18	11/11	11/12	12/18	17/18
Proportion de données estimées	1%	8%	0%	0%	0%	0%
Consommation totale d'eau (m^3)	**130 285**	**123 058**	**96 145**	**98 729**	**37 101**	**75 282**
INTENSITE EAU (m^3/m^2/an)	**0,41**	**0,44**	**0,72**	**0,68**	**0,21**	**0,24**
Consommation totale d'eau extrapolée (m^3)	137 915	123 058	96 145	102 172	58 348	77 314
Consommation d'eau en zone à haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	10 124	7 292
Consommation d'eau en zone à très haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	-	-

EAU - CONSOMMATION ABSOLUE - Périmètre total	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	557 126	551 327	406 888	459 839	172 765	312 774
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**83%**	**96%**	**78%**	**91%**	**64%**	**97%**
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	31/47	36/41	31/44	34/41	12/18	17/18
Proportion de données estimées	1,4%	5,5%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%
Consommation totale d'eau (m^3)	**194 665**	**196 285**	**166 368**	**211 387**	**37 101**	**75 282**
INTENSITE EAU (m^3/m^2/an)	**0,35**	**0,36**	**0,41**	**0,46**	**0,21**	**0,24**
Consommations totales d'eau extrapolée (m^3)	234 801	204 072	214 371	231 699	58 348	77 314
Consommation d'eau en zone à haut niveau de stress hydrique	-	-	91	-	10 124	7 292
Consommation d'eau en zone à très haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	-	-
Réconciliation avec les états financiers	**-**		**-**		**-**	
Consommations résiduelles des immeubles vacants (kWhef)	203	695	-	-	3 339	1 097
Consommations des actifs à typologie atypique (m^3)	30 550	25 101	45 087	23 527	7 437	8 635
Consommations proratée des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année (m^3)	3 001	1 165	-	1 845	-	647
Consommation totale d'eau extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (m^3) (1)	**268 555**	**231 033**	**259 458**	**257 072**	**69 124**	**87 692**

(1) La méthode d'extrapolation a évolué en 2025, conduisant à un retraitement des données extrapolées pour l'année 2024.

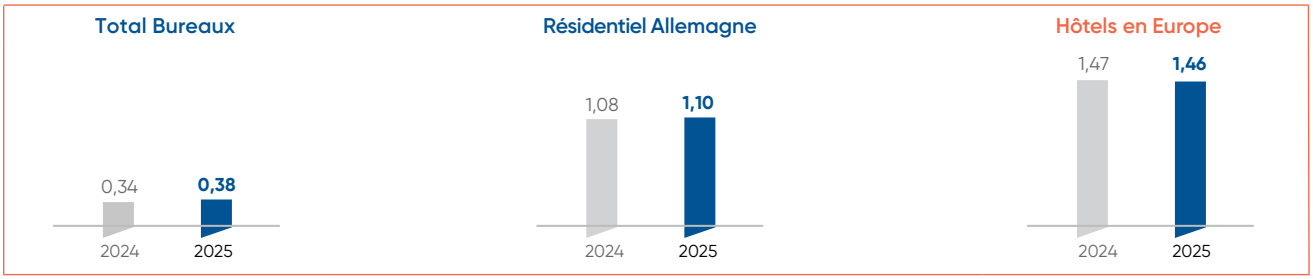
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sièges		Total contrôle opérationnel (périmètre historique)		Hôtels murs et fonds		Total contrôle opérationnel (nouveau scope)	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
23 853	23 921	645 356	763 407	559 898	495 732	1 205 254	1 259 138
100%	**100%**	**88%**	**98%**	**98%**	**100%**	**90%**	**99%**
6/6	6/6	46/53	52/54	52/54	50/50	98/107	102/104
12%	0%	1%	3%	2%	0%	2%	1%
6 890	**6 810**	**270 421**	**303 879**	**634 908**	**578 991**	**905 330**	**882 871**
0,29	**0,28**	**0,42**	**0,40**	**1,13**	**1,17**	**0,75**	**0,70**
6 890	6 810	299 298	309 353	649 123	578 991	948 421	888 345
-	-	10 124	7 292	18 218	19 543	28 342	26 835
-	-	-	-	121 759	127 776	121 759	127 776

Total Bureaux (yc. sièges)		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Groupe	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
1 160 632	1 347 861	1 687 260	2 017 771	1 554 041	1 581 746	4 401 932	4 947 377
79%	**95%**	**58%**	**70%**	**94%**	**99%**	**76%**	**84%**
0	0	2720/4924	3356/4895	240/279	262/268	0	0
0,9%	2,4%	0,0%	0,0%	2,1%	1,6%	1,1%	1,0%
405 024	**489 764**	**1 791 498**	**2 162 990**	**2 210 746**	**2 293 667**	**4 407 268,3**	**4 946 421**
0,35	**0,36**	**1,06**	**1,07**	**1,42**	**1,45**	**1,00**	**1,00**
514 410	519 894	3 066 410	3 085 278	2 362 474	2 327 434	5 943 293	5 932 607
10 215	7 292	5 590	10 834	199 491	200 518	215 296	218 644
-	-	-	-	415 999	273 079	415 999	273 079
-		**-**		**-**		-	
3 542	1 792	-	-	0	-	3 542	1 792
83 074	57 264	-	-	128 117	130 018	211 192	187 282
5 025	3 657	-	-	272 487	22 936	277 513	26 593
604 027	**582 607**	**3 066 410**	**3 085 278**	**2 763 078**	**2 480 388**	**6 454 863**	**6 148 273**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Évolution de la consommation à périmètre constant (intensité m^3/m^2)



EAU - CONSOMMATIONS LFL	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	476 862		361 881		171 371	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	86%		76%		67%	
Consommation totale d'eau (m^3)	**163 015**	**177 954**	**148 658**	**174 152**	**36 739**	**32 954**
INTENSITÉ EAU (m^3/m^2/an)	**0,34**	**0,37**	**0,41**	**0,48**	**0,21**	**0,19**
Variation		***9,2%***		***17,2%***		***-10,3%***

(suite tableau)	Total Bureaux		Hôtels Europe		Total Portefeuille tertiaire	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	1 010 113		1 425 847		2 435 960	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	79%		92%		87%	
Consommation totale d'eau (m^3)	**348 411**	**385 061**	**2 093 719**	**2 074 815**	**2 442 131**	**2 459 876**
INTENSITÉ EAU (m^3/m^2/an)	**0,34**	**0,38**	**1,47**	**1,46**	**1,00**	**1,01**
Variation		***10,5%***		***-0,9%***		***0,7%***

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4 Biodiversité (ESRS E4)

La norme ESRS E4 impose aux entreprises de rendre compte de leurs incidences réelles et potentielles, positives comme négatives, sur la biodiversité et les écosystèmes, ainsi que des mesures prises pour les éviter, les atténuer et, lorsque cela est possible, contribuer à leur restauration.

Le secteur de la construction et de l'immobilier est identifié comme un contributeur majeur à l'érosion de la biodiversité. Il participe directement au changement d'usage des sols (imperméabilisation, fragmentation) et indirectement via l'extraction et la transformation de grandes quantités de matières premières (sable, gravier, bois, acier, etc.) nécessaires pour la construction et la rénovation.

Conscient des liens étroits entre climat et biodiversité, Covivio a choisi de les conjuguer en définissant une stratégie « Nature ». Celle-ci complète ses objectifs climatiques avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols et à la restauration écologique, afin de couvrir l'ensemble de ses impacts sur le vivant. Fruit de deux ans de travaux et d'un diagnostic approfondi (risques, opportunités, impacts et dépendances – ROID), elle fixe un cap à horizon 2030 et constitue désormais le socle de l'engagement de Covivio en matière de climat et de biodiversité.

La stratégie Nature de Covivio s'appuie sur une vision globale qui reconnaît les interdépendances entre climat et biodiversité. Elle a mobilisé de nombreuses parties prenantes internes et externes (clients, investisseurs, fournisseurs, bureaux d'études), avant d'être validée en 2024 par le Comex et le Comité RSE.

3.2.4.1 Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle d'affaires (E4-1)

La Nature constitue un socle vital pour l'économie mondiale (plus de 50% du PIB mondial dépend directement des services écosystémiques [1]) et pour la vie humaine (cycle de l'eau, régulation du climat, sécurité alimentaire). Pourtant, en 2019, 75% des terres étaient déjà altérées par l'action humaine, plus de 85% des zones humides avaient disparu et les populations d'animaux sauvages avaient chuté de 69% entre 1970 et 2018 (Source IPBES). Ces constats soulignent l'urgence d'intégrer la biodiversité au cœur des modèles économiques.

Si l'érosion de la biodiversité n'est pas nouvelle, le sujet bénéficie d'une attention renforcée depuis la COP15 (Accord de Kunming-Montréal ou Cadre Mondial pour la Biodiversité, 2022). À l'échelle européenne et internationale, les cadres (CSRD, Taxonomie, TNFD, SBTN [2], etc.) et les stratégies nationales (France, Italie, Allemagne) imposent désormais aux entreprises d'intégrer la biodiversité dans leur stratégie et de communiquer de façon transparente sur leurs impacts.

Les secteurs de la construction et de l'immobilier jouent un rôle majeur dans cette érosion : artificialisation des sols, imperméabilisation et consommation de matières premières pour la production de matériaux (ciment, acier, bois). Les étapes d'extraction (graviers, sable…) et de transformation (*clinker*, etc.) concentrent une large part des impacts sur la biodiversité (pollutions, émissions, déforestation). Toutefois, au-delà de la réduction de leurs impacts, ces secteurs peuvent contribuer positivement en favorisant la densification urbaine, la réhabilitation des bâtiments existants et le développement d'espaces de nature en ville.

Prise en compte des limites planétaires

Les limites planétaires quantifient les risques que les perturbations anthropiques font peser sur la planète : pour neuf grands processus impliqués dans le fonctionnement du « système Terre », les scientifiques [3] définissent neuf limites. Franchir chaque limite augmente le risque de déstabiliser l'environnement planétaire de manière irréversible, avec des impacts majeurs pour les êtres vivants et les sociétés humaines. Parmi ces limites, on retrouve l'érosion de la biodiversité ainsi que d'autres phénomènes accélérant eux aussi la perte de biodiversité : le changement climatique, les pollutions, le changement d'usage du sol, etc.

L'objectif de réduction des émissions de GES de Covivio est validé par l'initiative SBT, permettant de valider l'alignement avec la limite planétaire relative au changement climatique. Conscient des nombreuses interactions entre l'ensemble des dimensions environnementales que recoupent les limites planétaires, Covivio a choisi d'étendre le périmètre et la portée des objectifs de sa stratégie. La stratégie Nature du Groupe inclut désormais des objectifs sur la réduction des impacts du Groupe sur l'eau, les sols, le climat, l'utilisation des ressources et l'économie circulaire ainsi que la biodiversité. Covivio analyse actuellement l'alignement de ses objectifs climatiques avec le nouveau référentiel Immobilier de l'initiative SBT [4]. Dans un second temps, le Groupe étudiera la possibilité de se fixer des objectifs validés par le SBTN, notamment sur l'usage des sols et l'eau.

3.2.4.1.1 Identifier les impacts et dépendances des activités de Covivio sur toute la chaîne de valeur

Covivio, acteur du secteur immobilier et de la construction, fortement dépendant et contributeur aux pressions sur la biodiversité, a engagé dès 2019 des diagnostics pour mieux comprendre ses impacts, dépendances, risques et opportunités "Nature" (climat, eau, biodiversité). Entre 2021 et 2024, une étude approfondie (Risques, Opportunités, Impacts, Dépendances-ROID) couvrant l'ensemble des activités a permis d'évaluer la résilience du modèle et a constitué le socle de la Stratégie Nature.

(1) *IPBES reports reveal huge opportunities for biodiversity action - Environment*
(2) *TCFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures), SBTN (Science Based Targets Network)*
(3) *Les limites planétaires ont été définies et sont suivies par le Stockholm Resilience Center depuis 2009 : https://www.stockholmresilience.org/research/planetary-boundaries.html*
(4) *https://sciencebasedtargets.org/sectors/buildings*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En 2023, Covivio a mené une évaluation de ses principaux impacts sur la biodiversité et de ses dépendances vis-à-vis des services écosystémiques tout au long de sa chaîne de valeur, en s'appuyant notamment sur les outils **GBS**, **ENCORE**, et les travaux du **WBCSD** [1] sur le secteur du bâtiment (« *Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system* »). Ces diagnostics ont permis d'identifier les principaux postes d'impact et de dépendance, et ont constitué le socle de la Stratégie Nature de Covivio.

Principaux impacts

Conformément à la méthodologie GBS, les impacts mesurés par Covivio se distinguent entre impacts statiques (historiques, soit la somme des impacts passés liés au patrimoine de Covivio à la date de réalisation de l'étude) et dynamiques (annuels). Les impacts statiques correspondent à la « dette écologique », c'est-à-dire au cumul des dégradations de la biodiversité passées dont les effets persistent aujourd'hui. Les impacts dynamiques, quant à eux, traduisent les dégradations additionnelles générées chaque année par les activités du Groupe.

Les activités de Covivio représentent une perte de biodiversité équivalente à :

- Impacts statiques (historiques) terrestres : 48 MSA.km^2 (soit la moitié de Paris).
- Impacts statiques (historiques) aquatiques : 11 MSA.km^2 (1/4 du lac du Bourget).
- Impacts dynamiques (annuels) terrestres : 2 MSA.km^2 (soit la taille du 6^e arrondissement de Paris), autrement dit les activités de Covivio contribuent à une perte de biodiversité équivalente à la destruction d'une zone de nature abondante sur une surface de 2 km^2.

Principaux impacts de Covivio sur la biodiversité, par scope et par pression [2]

Pressions IPBES	Pressions GBS	Scope 3 Amont Fournisseurs	Scope 2 Approv. en électricité	Scope 1 Opérations du Groupe	Scope 3 Aval Clients
Utilisation et changement d'usage des écosystèmes	Usage et changement d'usage du sol dans les bassins versants des rivières, des zones humides et sur terre Empiétement et fragmentation	**Impact élevé**	Impact faible	**Impact élevé**	**Impact élevé**
Surexploitation des ressources	Perturbation hydrique causée par la consommation d'eau (pression statique uniquement)	Impact moyen	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
Changement climatique	Émissions de GES (Pression dynamique uniquement)	**Impact élevé**	Impact faible	Impact faible	**Impact élevé**
Pollution	Ecotoxicité (Pression dynamique uniquement)	**Impact élevé**	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
	Retombées atmosphériques d'azote	Impact faible	Impact faible	Impact faible	Impact faible
	Eutrophisation de l'eau douce (pression statique uniquement)	**Impact élevé**	Impact faible	Impact faible	Impact faible
Espèces invasives	Non pris en compte	Non évalué			

Au regard de ces analyses, près de deux tiers des impacts de Covivio sont liés à l'approvisionnement en matériaux de construction (aluminium, ciment, acier, bois). Un quart des impacts dynamiques sont liés à la consommation d'énergie et d'eau des locataires. Environ 10% proviennent de l'usage et de la conversion des terres liés au parc immobilier existant (notamment résidentiel en Allemagne, le plus grand parc du Groupe en termes de surface). Le faible impact de ce poste est également lié au fait que Covivio opère principalement dans des zones déjà urbanisées et que l'activité de développement immobilier n'est pas majoritaire dans le Groupe (**113 000 m^2 de bureaux livrés en 2025 dont 66 % de réhabilitations**).

Les modèles disponibles ne permettent pas encore d'évaluer les impacts sur les communautés humaines affectées (au-delà des clients). Ces dimensions sont principalement abordées via la politique d'achats responsables.

Principales dépendances

Les activités de Covivio dépendent directement de plusieurs services écosystémiques essentiels, tout au long de leur chaîne de valeur. Ces dépendances concernent à la fois l'amont (approvisionnement en matériaux), les opérations directes et l'aval (utilisation et résilience des actifs).

Les dépendances clés identifiées concernent :

- **la disponibilité et la qualité de l'eau**, nécessaire à l'extraction et à la fabrication des matériaux (ciment, acier, etc.), au déroulement des chantiers (préparation de mortier, refroidissement, etc.) et au fonctionnement des bâtiments en exploitation
- **la production et la disponibilité des matériaux de construction** (sable, gravier, bois…), directement liés à la santé des écosystèmes
- **la régulation du climat et la protection contre les risques naturels** (inondations, tempêtes, érosion des sols), indispensables à la pérennité des actifs, à la sécurité des chantiers et à la résilience des sites d'extraction et de transformation.

(1) GBS (Global Biodiversity Score), ENCORE (Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure), WBCSD (World Business Council for Sustainable Development)
(2) La définition des pressions directes sur la biodiversité sont détaillées sur le site de l'IPBES

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Analyse des dépendances de Covivio sur la biodiversité, par scope et par nature

	Amont	Opérations directes	Aval
Eau superficielle	**Élevée**	**Élevée**	**Élevée**
Eau souterraine	Moyenne	Moyenne	Moyenne
Stabilisation de la masse et contrôle de l'érosion	**Élevée**	Moyenne	Moyenne
Qualité de l'eau	Non évaluée	**Élevée**	**Élevée**
Fibres et autres matériaux	**Élevée**	Non évaluée	Non évaluée
Protection contre les inondations et les tempêtes	Moyenne	**Élevée**	**Élevée**
Régulation du climat	Élevée	Moyenne	Moyenne

Méthodologie

L'évaluation repose sur deux outils principaux :

- L'outil **GBS (*Global Biodiversity Score***), lancé en 2020 par CDC Biodiversité [(1)], s'appuie sur les données économiques et physiques (surfaces/m^2, consommations d'eau et d'énergie, etc.) de l'entreprise pour évaluer la contribution de ses activités à plusieurs pressions sur la biodiversité, sur les opérations directes et la chaîne d'approvisionnement. Cette contribution est exprimée à travers une métrique unique, l'abondance moyenne des espèces (MSA [(2)]) par km^2, proxy de la dégradation de la biodiversité (1 MSA.km^2 représente 1 km^2 de biodiversité vierge qui a été détruit).
- L'outil **ENCORE**, qui identifie les services écosystémiques dont dépendent les secteurs économiques. Les résultats de l'outil ont ensuite été revus et complétés grâce au rapport du WBCSD « Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system ».

Ces analyses ont été consolidées par les résultats du bilan carbone (ESRS E1), confirmant les interdépendances entre climat, ressources et biodiversité.

- Plus d'informations sur la méthode GBS ici.
- Plus d'informations sur la méthode ENCORE ici.

3.2.4.1.2 Identifier les risques Nature pour mieux les prévenir, identifier les opportunités pour mieux les saisir

Pour prévenir et gérer les risques climat et biodiversité, Covivio s'appuie sur la cartographie des risques Groupe, régulièrement mise à jour sous le contrôle de la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, ainsi que sur des cartographies des risques RSE réalisées en 2019 (pour la mise en œuvre de la DPEF) et en 2020 (pour les achats responsables).

Une première évaluation des risques climat a été réalisée en 2020 sur le périmètre Bureaux *via* l'outil **MSCI Climate Value-at-Risk**, puis étendue à l'ensemble du Groupe. Elle est depuis actualisée chaque année et complétée par d'autres analyses thématiques sur les enjeux biodiversité ou le stress hydrique (**WRI Aqueduct**) ainsi que par l'outil **PREDICT** permettant d'analyser l'exposition du patrimoine Covivio à l'augmentation des vagues de chaleur et des inondations. Enfin, Covivio réalise depuis plusieurs années une cartographie de ses sites au regard des zones d'intérêt en termes de biodiversité (3.2.4.5).

En 2024, une étude des risques Nature, réintégrant l'ensemble de ces travaux a été réalisée, permettant d'alimenter la structuration de la stratégie éponyme. Cette étude, validée par le Comité de pilotage Développement Durable et le Comité RSE, a été conduite par la Direction Développement Durable, les relais pays et avec l'appui d'experts externes. Les risques et opportunités Nature identifiés dans le cadre de cette étude ainsi que les scénarios utilisés sont présentés en annexe (3.2.4.5) et dans le Rapport Nature publié en 2024.

Méthodologie

L'évaluation s'est appuyée sur les recommandations de la TNFD et les scénarios prospectifs de l'ADEME « Transition(s) 2050 ». Trois étapes ont été suivies :

- identification des risques/opportunités par catégorie (réglementaires, marché, physiques, réputationnels)
- évaluation de la probabilité d'occurrence et de l'ampleur des impacts via un travail documentaire et des ateliers d'experts
- validation et priorisation par les opérationnels pays lors d'ateliers de travail.

- Pour plus d'informations sur les forces et faiblesses de Covivio pour faire face aux risques et saisir les opportunités Nature : Rapport Nature

(1) Créée en 2008 par la Caisse des Dépôts et Consignations, CDC Biodiversité est une filiale du groupe CDC. Sa principale mission est de concilier biodiversité et développement économique au service de l'intérêt général.

(2) La Mean Species Abundance (MSA) - est un indicateur qui traduit l'abondance moyenne des espèces terrestres originelles (mammifères, oiseaux, amphibiens, reptiles, invertébrés et plantes vasculaires) d'un territoire, rapporté à leur abondance dans les écosystèmes originels non perturbés (developpement-durable.gouv.fr)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4.1.3 Impacts, Risques et Opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes (SBM-3)

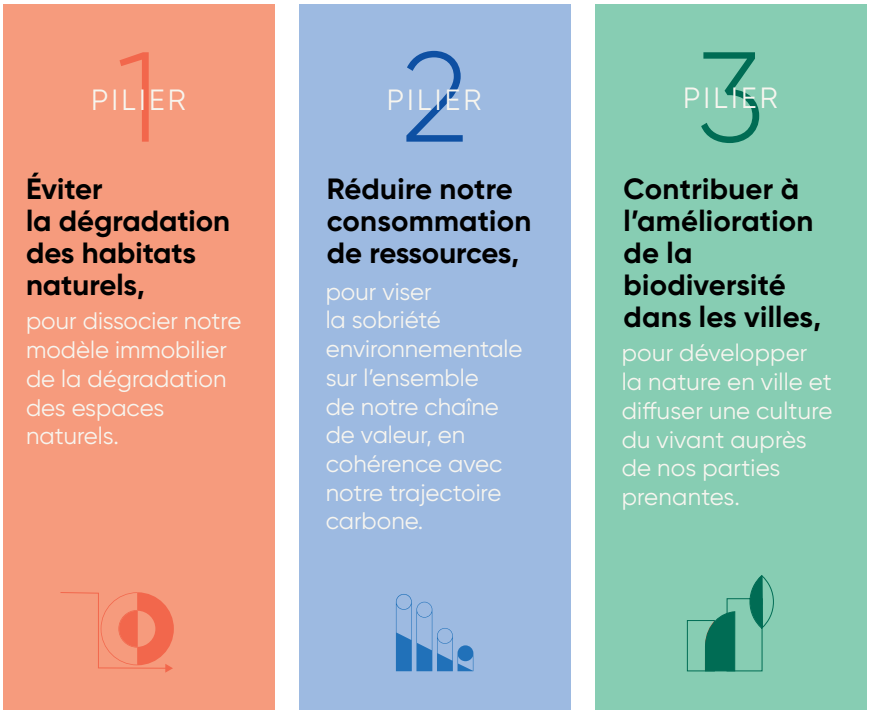
Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E4 -Biodiversité	Impacts		■			Impact lié à l'occupation des sols (artificialisation et imperméabilisation des sols)	✓			
		■				Impact amont l'achat de matériaux de construction pour son patrimoine existant et dans le cadre des développements et rénovations : l'utilisation des ressources (extraction et fabrication des matériaux) exerce une pression sur les habitats et peut être source de perturbations hydrologiques et de pollution	✓			
			■	■		Impact lié à la consommation d'énergie et d'eau des bâtiments détenus pouvant exercer une pression sur le changement climatique, un des cinq facteurs conduisant à l'effondrement de la biodiversité (https://www.ofb.gouv.fr/les-menaces-sur-la-biodiversite)	✓			
		■	■	■		Impact positif: utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou à la restauration de la biodiversité dans les centres-villes, principalement sur de grandes emprises (désimperméabilisation, regévétalisation...) A l'échelle de l'actif, impact positif pour les utilisateurs en termes de santé et bien-être		■	■	■
	Risques	■	■			Les risques financiers peuvent être importants mais restent difficiles à caractériser notamment parce qu'ils sont spécifiques à chaque projet : mesures préventives, augmentation des coûts liés à la préservation de la biodiversité. Sur les projets de développement, cela peut conduire à la réalisation d'études complémentaires, voire aller jusqu'à un refus de permis de construire	✓			
		■	■	■		Risque réputationnel important avec des parties prenantes de plus en plus sensibles et vigilantes quant au respect de la biodiversité	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Les enjeux liés à la préservation des écosystèmes en lien avec les politiques d'Achats Responsables notamment en lien avec l'activité d'hôtellerie (agriculture et pêche durable) sont évoqués dans l'ESRS S2 mais ne sont pas considérés comme un IRO matériel pour Covivio.

3.2.4.2 Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-2)

Sur la base des diagnostics effectués, Covivio a défini une stratégie Nature structurée autour de trois piliers :



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Cette stratégie s'est construite sur la base du cadre « Éviter, Réduire et Transformer », inspiré du « Éviter, Réduire, Régénérer, Restaurer et Transformer » promus par les travaux du *Science-Based Target Network* et de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) des engagements nationaux en France. Elle vise à limiter les impacts négatifs (évitement et réduction) et à contribuer activement à la restauration de la biodiversité.

Périmètre d'application	Toutes les activités (développement, exploitation – bureaux, résidentiel, hôtels)	
Supervision	• Direction Pays • Direction du Développement Durable • Direction des Opérations • Comité de pilotage Nature	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Initiatives internationales : Cadre « Éviter, Réduire, Compenser/Transformer » inspiré des travaux du SBTN (Science-Based Target Network) ; Accord de Kunming-Montréal /2022 ; Act4Nature International • Labels et certifications : BiodiverCity® Construction & Life, EcoJardin, etc. • Stratégies nationales (France, Allemagne, Italie) et directives européennes	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Les chartes internes (charte espaces verts, charte chantiers à faibles nuisances) ; les cahiers des charges projets intégrant systématiquement des critères biodiversité. • Les annexes environnementales et clauses vertes dans les baux. • La communication externe (Rapport RSE, site institutionnel, participation aux initiatives sectorielles).	• Salariés, entreprises de construction, maîtres d'œuvre et prestataires techniques, via cahiers des charges et chartes. • Locataires et exploitants (bureaux, résidentiel, hôtels), via clauses vertes et comités propriétaire / locataires. • Investisseurs et parties prenantes financières.

Si cette stratégie vise principalement des sujets environnementaux, elle a également vocation à avoir des impacts sociaux, notamment sur le bien-être des occupants et des communautés affectées. L'analyse des risques, opportunités, impacts et dépendances liés à la Nature a fait ressortir l'importance de considérer ces enjeux de manière holistique. Afin de répondre aux exigences de la CSRD, seuls les aspects n'étant pas couverts dans les autres ESRS (notamment E1, E3 et E5) sont traités ici.

Eviter la dégradation des habitats naturels (Groupe - Toutes les activités)

Les impacts biodiversité de Covivio sont liés à l'artificialisation des sols (première source de dégradation du vivant), causée par ses opérations de développement, mais aussi à l'amont de sa chaîne de valeur (extraction et transformation des matières premières). La politique vise donc à préserver les écosystèmes naturels et à limiter l'empreinte écologique des projets immobiliers**.**

Le Groupe s'engage à :

- Inscrire ses activités dans une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en priorisant la réhabilitation et la densification urbaine.
- Éviter et réduire les impacts sur les zones écologiquement sensibles**,** en intégrant systématiquement la biodiversité dans l'analyse des projets.
- Améliorer la traçabilité et le choix des matériaux pour limiter les impacts indirects liés à leur extraction et transformation.

Lien avec les IRO : *Limitation de l'artificialisation des sols (ZAN), réduction de la pression sur les ressources en amont et préservation des écosystèmes fragiles*

Réduire la consommation de ressources (Groupe - Toutes les activités)

Deux tiers des impacts de Covivio se produisent en amont sur sa chaîne de valeur. Il importe donc de diminuer le recours aux matières premières neuves en développant l'économie circulaire et de proposer des bâtiments sobres en termes d'utilisation d'eau et d'énergie. Au-delà de la diminution des impacts environnementaux du Groupe, ces engagements permettent de renforcer la résilience de Covivio vis-à-vis des risques Nature.

Lien avec les IRO : *Atténuation des impacts liés à l'extraction des matériaux, renforcement de la résilience face aux risques "Nature" et réduction de l'empreinte énergie/eau*

Contribuer à l'amélioration de la biodiversité dans les villes (Groupe - Toutes les activités)

Au-delà de la réduction des impacts, Covivio souhaite jouer un rôle moteur dans la régénération de la biodiversité urbaine et la sensibilisation des parties prenantes.

Le Groupe s'engage à :

- Renforcer la présence de la nature dans ses projets afin de générer des bénéfices écologiques et sociaux pour les usagers et les territoires.
- Développer une culture de la biodiversité auprès de ses collaborateurs et partenaires, en intégrant cet enjeu dans les pratiques et les savoir-faire.
- Associer clients et parties prenantes à la démarche pour en faire un levier de différenciation et de valorisation des actifs.

Lien avec les IRO : *amélioration du bien-être des usagers et valorisation patrimoniale des actifs*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4.3 Plan de transition : Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-3)

Les politiques et le plan d'action présentés ci-dessus constituent les fondations de la stratégie Nature de Covivio. La synthèse du plan de transition formalise les engagements pris par le Groupe, les objectifs datés, la gouvernance associée ainsi que les liens avec la performance financière. Elle permet de traduire la stratégie en une trajectoire opérationnelle, lisible et mesurable, et d'en assurer le pilotage dans la durée, conformément aux attentes de l'ESRS E4 et en cohérence avec les cadres internationaux.

Horizon temporel	Objectifs stratégiques (ERC)	Actions clés	KPI/ Cibles	Périmètre / Responsable	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
2025-2028 (court terme)	**Eviter** la dégradation des habitats naturels	Mesurer l'impact des projets sur la biodiversité en utilisant des outils de mesure (CBS)	CBS suivi sur 100% des nouveaux projets de développement à partir de 2025	Développement / Direction Développement Durable	• Intégration des résultats aux décisions d'investissement • Réduction des risques de non-conformité et de surcoûts de conception. • Priorisation des solutions d'aménagement avec gains écologiques.
		Cartographier les aires protégées autour des sites	100% du patrimoine Core cartographiés (section 3.2.4.5)	Direction du Développement Durable	• Anticipation des contraintes (permis, servitudes). • Choix fonciers éclairés (éviter les zones sensibles). • Prise en compte du potentiel écologique dans la gestion des espaces
		Limiter l'artificialisation et les impacts sur les milieux	Concourir au zéro artificialisation nette à l'échelle du pipeline engagé, cumulatif depuis le 01/01/2024, pour les actifs à conserver	Développement / Directions Pays / Direction du Développement Durable	• Conformité réglementaire et baisse du risque juridique. • Meilleure valorisation des actifs (marché/labels).
2030 (court à moyen terme)	**Réduire** la consommation de ressources	Renvoi vers les autres ESRS pour les autres actions liées à la stratégie Nature : Matériaux et économie circulaire, Exiger des fournisseurs des matériaux labellisés (ex. FSC, PEFC, béton bas carbone) : ESRS E5 Consommation d'eau : ESRS E3 Consommation d'énergie et émissions de GES : ESRS E1			
2040 (court à long terme)	**Contribuer** à l'amélioration de la biodiversité dans les villes	Déployer des aménagements favorables à la biodiversité	Sensibiliser les locataires aux actions conduites dans le cadre des opérations labellisées BiodiverCity	Toutes les activités/ Direction Développement Durable	• Confort d'usage et bien-être des utilisateurs (ombrage, îlot de chaleur). • Résilience accrue des actifs.
		Sensibiliser et impliquer les parties prenantes	100% des membres de la Direction formés aux questions de biodiversité du secteur -	Groupe / Direction Développement Durable	• Qualité d'entretien et réduction des dégradations.
Cadres de référence		Contribution à l'**Accord de Kunming-Montréal :** Cible 2 (restaurer 30 % des écosystèmes d'ici 2030) et Cible 15 (intégration biodiversité par les entreprises). **TNFD/SBTN** pour la gestion des risques/dépendances. **Taxonomie européenne** concernant les critères liés à l'utilisation durable des sols et à la protection des écosystèmes en tant que critère de contribution substantielle pour l'activité hôtelière et en tant que DNSH pour les activités immobilières (3.2.6).			
Effets financiers attendus des risques et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-6)		À ce stade, Covivio n'a pas encore quantifié de manière exhaustive les impacts financiers liés à la biodiversité. Toutefois, l'intégration progressive des diagnostics ROID, des outils GBS et ENCORE, ainsi que le suivi du CBS, visent à alimenter une évaluation chiffrée. Cette analyse sera intégrée dans les exercices futurs de planification financière et de gestion des risques, afin de renforcer le pilotage et l'anticipation des effets économiques liés à la biodiversité. A titre d'exemple, pour la rénovation de l'Atelier à Paris, le budget directement alloué à la biodiversité s'est élevé à 3% du montant total des travaux. Les ressources déployées dans le cadre de ce plan d'action sont détaillées en section 3.2.4.3.5.			

3.2.4.3.1 Plan d'action : Eviter la dégradation des habitats naturels

Mesurer l'impact des projets sur la biodiversité en utilisant des outils de mesure (CBS) - (Groupe - Toutes les activités)

Covivio a choisi, en collaboration avec le bureau d'études ARP Astrance, d'élaborer son propre indicateur : le Coefficient de Biotope par surface (CBS). Cet outil se base sur la littérature scientifique et différentes méthodologies de CBS, à l'instar du calcul de Berlin ou de Strasbourg. Il mesure le rapport entre les surfaces favorables à la biodiversité (espaces non imperméabilisés, végétalisés, favorisant la biophilie) et la surface totale du site. Chaque type de surface est pondéré selon son intérêt écologique, avec une échelle allant de 0 (surface imperméabilisée) à 1,2 (surface à fort intérêt écologique). Le CBS de Covivio intègre huit types de surfaces selon leurs caractéristiques (épaisseur du substrat, perméabilité) et 17 éléments de bonus (panneaux de sensibilisation, nichoirs, prairies fleuries, etc.). Ces bonus reflètent les enjeux du Groupe en matière de biodiversité, de services écosystémiques et de gestion écologique des espaces verts. Cet indicateur permet de comparer l'état initial d'un site avec différents scénarios d'aménagement, ou de suivre son évolution dans le temps.

Depuis 2022, sur 14 projets livrés ou en cours depuis 2022 analysés en France, soit une superficie (emprise) de 70 826 m², exclusivement en milieu dense urbanisé, le CBS est multiplié par 2 par rapport à la situation initiale. Le recours au CBS est désormais généralisé sur le portefeuille Bureaux et a été testé sur un projet de rénovation en hôtellerie et un projet de construction résidentielle. L'objectif est de systématiser la démarche sur l'ensemble des opérations.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Cartographier la proximité des actifs de Covivio avec les aires protégées (Groupe - Toutes les activités)

En 2024, Covivio a analysé la localisation de ses 1 641 sites par rapport aux aires protégées, dans la continuité des études menées en 2015, 2017 et 2020. Cette analyse révèle que 42% des sites se situent à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25% à moins de 500 mètres et cinq sites directement à l'intérieur d'aires protégées. Les résultats détaillés de cette étude sont détaillés plus bas en section 3.2.4.5.

Cette proximité implique une vigilance accrue pour limiter les impacts et mettre en place des plans d'action adaptés : respect des réglementations locales, réduction des impacts liés à l'exploitation, sensibilisation des équipes et des occupants, et coopération avec les acteurs locaux. Ces sites constituent également une opportunité pour renforcer les liens avec les parties prenantes engagées dans la préservation de la biodiversité et ancrer l'engagement du Groupe à l'échelle locale. Par ailleurs, au-delà de l'atténuation des impacts négatifs, il est pertinent de réfléchir aux moyens dont Covivio dispose pour contribuer au maintien, voire à la restauration, des espaces naturels et des trames vertes, bleues et noires via une stratégie de conception et gestion durable des espaces verts.

Limiter l'artificialisation et les impacts sur les milieux (Groupe - Toutes les activités)

À l'échelle d'un projet ou d'un territoire, l'artificialisation est définie comme « l'altération durable de tout ou partie de fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (Art. 192 – Loi Climat et Résilience). Sa définition peut toutefois différer selon les réglementations à l'échelle locale, nationale ou européenne, notamment dans la précision de ce qui est considéré comme déjà artificialisé, influant donc sur la compréhension du « Zéro Artificialisation Nette ». L'outil CBS utilisé par Covivio pour, entre-autres, maîtriser l'artificialisation et la désartificialisation associées à ses projets, considère qu'une surface est artificialisée si elle est imperméabilisée. Covivio s'attache ainsi à lutter contre l'artificialisation et l'étalement urbain, principalement en privilégiant la restructuration mais aussi la densification. Le Groupe s'engage ainsi pour la construction de la ville sur la ville à plusieurs titres : 65 % du pipeline tertiaire (en budget PdG) de Covivio consistent en des opérations de restructuration ou transformation, le Groupe densifie (surélévations et dents creuses) également son parc résidentiel allemand et transforme des anciens bureaux en logements avec 1120 logements déjà livrés ou en cours.

3.2.4.3.2 Plan d'action : Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville

Déployer des aménagements favorables à la biodiversité (Groupe - Toutes les activités)

Pour Covivio, intégrer la nature dans la ville est une réponse stratégique aux défis climatiques, à la perte de biodiversité et aux attentes sociétales en matière de qualité de vie. Chaque projet devient une opportunité de recréer des écosystèmes fonctionnels et de renforcer la résilience urbaine.

Les solutions mises en œuvre incluent :

- toitures et façades végétalisées pour améliorer la régulation thermique et la gestion des eaux pluviales
- jardins partagés et prairies fleuries pour créer des habitats diversifiés et renforcer la convivialité
- zones de pleine terre et corridors écologiques pour restaurer la continuité des habitats et limiter l'imperméabilisation des sols.

Ces dispositifs sont intégrés dès la conception pour maximiser leur efficacité écologique et leur contribution à la santé et au confort des usagers.

Afin d'assurer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité, deux chartes internes ont été rédigées en 2014 et actualisées en 2019 puis 2024. La première concerne la création d'espaces verts, destinée aux opérations de développement ou de rénovation complète d'espaces verts, la deuxième encadre la gestion des espaces verts pour les actifs en exploitation.

Pour garantir leur pertinence, Covivio s'appuie sur des référentiels reconnus comme BiodiverCity®, qui apportent un cadre méthodologique et valorisent les engagements auprès des investisseurs et collectivités. Ainsi, chaque projet contribue activement à la trame verte urbaine et à la création d'espaces de vie attractifs, durables et résilients.

Covivio ne met pas directement en œuvre des mesures de compensation ex-situ dans le cadre de ses projets (exemple : financement de projets de reboisement par un tiers pour compenser l'artificialisation générée sur un projet). Les calculs effectués en matière d'artificialisation sont faits à l'échelle d'un site, il est donc entendu, en lien avec la réglementation, que toute opération générant l'artificialisation d'une surface devra être compensée par l'aménagement d'espaces verts d'une surface équivalente ou supérieure. Il est à noter que la majorité des opérations de développement du Groupe sont effectuées dans des zones urbanisées.

Promouvoir les labels biodiversité

Développé par le Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI), le label BiodiverCity® construction évalue et promeut les opérations de construction qui prennent en compte et valorisent la biodiversité dans les zones urbaines. L'obtention du Label implique notamment l'intervention d'un écologue et le suivi d'un référentiel technique construit avec des experts de la biodiversité.

En 2025, 80 % du pipeline Bureaux France s'inscrit dans la démarche de labellisation BiodiverCity (en part de budget PdG). En Italie, le premier site labelisé BiodiverCity est The Sign, à Milan, développé par Covivio.

Par ailleurs, concernant les immeubles en exploitation, Covivio a obtenu le label BiodiverCity Life sur plusieurs sites, permettant une prise en compte de la biodiversité tout au long de la vie de l'immeuble et en lien avec les utilisateurs : Urban Garden, So Pop et Askia/Belaia (Cœur d'Orly, ADP). En 2025, Covivio expérimente également le label biodiversité de DGNB sur son siège d'Oberhausen dans le cadre de la rénovation du site.

Au total, 206 000 m^2 de surfaces de bureaux de Covivio en cours de développement ou déjà livrées bénéficient ou visent un label biodiversité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sensibiliser et impliquer les parties prenantes (Groupe - Toutes les activités)

Sensibiliser les locataires aux enjeux biodiversité : La réussite des projets ne dépend pas seulement des aménagements écologiques, mais aussi de l'adhésion des acteurs qui les vivent au quotidien. Covivio considère la sensibilisation comme un levier stratégique pour :

- assurer la pérennité des aménagements écologiques en favorisant des comportements responsables (entretien raisonné, respect des zones végétalisées)
- renforcer la valeur sociale et environnementale des projets en impliquant occupants, collaborateurs et partenaires dans la gestion et l'animation des espaces verts
- répondre aux attentes des investisseurs et des collectivités : la pédagogie et la transparence renforcent la crédibilité des engagements RSE et facilitent la coopération locale.

Les actions mises en œuvre incluent des ateliers pédagogiques pour expliquer les bénéfices des aménagements écologiques ; des signalétiques et panneaux explicatifs pour valoriser la faune et la flore locales ; des partenariats avec des associations pour animer des projets participatifs (plantations, inventaires de biodiversité) ; et des campagnes de communication pour diffuser les bonnes pratiques.

Cette démarche vise à transformer la nature en ville en un projet collectif, où chaque acteur contribue à la préservation de la biodiversité et à la qualité de vie.

S'impliquer dans des initiatives sectorielles : Au-delà de ses actions opérationnelles, Covivio s'engage dans des initiatives collectives pour amplifier son impact et contribuer à la transformation du secteur. En 2021, le Groupe a rejoint Act4nature international [1], une initiative lancée par l'association française Entreprises pour l'Environnement afin de mobiliser les entreprises sur leurs impacts et dépendances vis-à-vis de la nature. À cette occasion, Covivio a souscrit aux dix engagements communs [2] et défini des objectifs individuels SMART (spécifiques, mesurables, additionnels, réalistes et temporellement encadrés), validés par le comité international d'Act4nature (réseaux d'entreprises, ONG, organismes scientifiques).

3.2.4.3.3 Exemples de déploiement des politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes

Politique	Projet / Site	Description
Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville	Immeuble So Pop - Paris	Le programme d'aménagements extérieurs mis en œuvre sur le projet So Pop a permis de multiplier le CBS par 3,8 par rapport à l'état avant travaux. 4 000 m2 de jardins, patios et terrasses ont ainsi été créés. Pour exploiter le potentiel biodiversité de cet actif, une démarche BiodiverCity Life (en exploitation) a été lancée. So Pop est ainsi le premier site Covivio à avoir obtenu ce label en juillet 2024.
	Résidentiel Allemand	Les hôtels à insectes déployés par Covivio Immobilien apportent une contribution précieuse à la protection de l'environnement et une aide à la sensibilisation à la biodiversité. Ces hôtels peuvent être installés dans une grande diversité d'endroits (par exemple dans des prairies fleuries) et abritent ainsi des abeilles sauvages, des papillons et d'autres insectes utiles au développement des écosystèmes. Les hôtels à insectes fournissent également un soutien à l'hibernation pendant les mois d'hiver. Covivio Immobilien a d'ores et déjà créé plus d'une vingtaine de zones de prairies fleuries sur ses sites de Rhénanie-du-Nord-Westphalie et de Berlin, en favorisant le recours à des plantes respectueuses des abeilles et des insectes, en privilégiant des plantes faciles à entretenir à long terme. Covivio Immobilien prévoit également un projet de « Tiny Forest » dans le quartier Knappenviertel à Oberhausen. Ce concept d'Akira Miyawaki est une méthode innovante visant à développer des écosystèmes sur des espaces réduits (mini forêt urbaine de la taille d'un terrain de tennis), se prêtant à des zones à faible valeur écologique à l'état initial en insistant sur la régénération des sols et des plantations denses.

3.2.4.3.4 Gouvernance et suivi de la biodiversité et des écosystèmes

La mise en œuvre de la stratégie Nature de Covivio repose sur une gouvernance claire et intégrée à la gouvernance RSE globale du Groupe.

- **Supervision stratégique** : le Comité RSE du Groupe supervise la stratégie Nature et s'assure de son alignement avec les autres priorités environnementales, sociales et de gouvernance. Il rend compte au Conseil d'Administration de l'avancement et des résultats.
- **Pilotage opérationnel** : la Direction Développement Durable coordonne le déploiement du plan d'action, en lien avec les Directions Pays et les métiers (Développement, *Asset Management*, *Property Management*, Hôtels). Elle veille à l'intégration systématique des enjeux biodiversité dans les processus de décision et dans la conduite des projets.
- **Comité de pilotage Nature** : créé spécifiquement pour accompagner la stratégie, il réunit régulièrement la direction du Développement Durable et des représentants des équipes opérationnelles. Il valide les priorités annuelles, arbitre les choix méthodologiques et suit les plans correctifs en cas d'écarts.
- **Suivi et indicateurs** : la performance biodiversité est suivie via un double système d'indicateurs. A l'échelle projet, grâce au CBS et aux labels de référence (BiodiverCity®, EcoJardin, etc.) ; à l'échelle portefeuille et Groupe, *via* le GBS (Global Biodiversity Score) et les cartographies d'actifs par rapport aux zones protégées.

Par ailleurs, des objectifs liés à la mise en œuvre de cette stratégie ont été inclus dans les critères d'attribution des bonus des mandataires sociaux (ESRS 2, section 3.1.2.2.4).

(1) *https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2021/11/COVIVIO-VF-2.pdf*
(2) *https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2022/05/A4-act4nature-international-04-22.pdf*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4.3.5 Ressources déployées

Il reste difficile d'appréhender les ressources allouées à la biodiversité tant le sujet est lié à d'autres enjeux. Il est toutefois possible d'identifier différents types de ressources directement en lien avec la préservation de la biodiversité :

- **Ressources humaines :** en interne avec la Direction du Développement Durable et les opérationnels travaillant à la mise en œuvre du plan d'action Nature. L'élaboration de la stratégie Nature a mobilisé environ une trentaine d'interlocuteurs en interne, à l'échelle européenne.
- **Ressources financières liées à l'accompagnement :** les frais d'étude et de conseil sont évidemment nécessaires à différents niveaux. D'une part, à l'échelle d'un projet de développement dans le cadre de la mise en œuvre des principes de la Charte Biodiversité avec un écologue ou du label BiodiverCity® (entraînant des frais de labélisation) par exemple, ou à l'échelle d'une mission spécifique comme avec Arp Astrance afin de mettre au point l'indicateur CBS pour Covivio. D'autre part, à plus long terme, comme cela a été le cas sur la stratégie Nature pour laquelle Covivio a mandaté le cabinet Utopies afin de bénéficier de son expertise en matière de biodiversité et également de management du changement.
- **Ressources financières liées aux aménagements :** la prise en compte de la biodiversité sur site (patrimoine en exploitation ou développement) nécessite des aménagements particuliers sur les espaces extérieurs en suivant les recommandations des principes de la charte et, le cas échéant, de l'écologue du projet. A titre d'exemple, le budget lié aux aménagements extérieurs et à l'environnement a représenté environ 3% du budget travaux pour l'opération de restructuration de l'Atelier. Le plan paysager a intégré la démarche Covivio de conception des espaces verts et la démarche BiodiverCity® mise en œuvre sur ce site. Ces travaux ont permis la création de 1 000 m^2 d'espaces extérieurs dont près de la moitié d'espaces végétalisés.

3.2.4.4 Objectifs liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-4)

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Éviter la dégradation des habitats naturels	Groupe - Développement	Suivi d'indicateurs d'artificialisation (dont le CBS) sur 100% du pipeline (N)	Fin 2025 et permanent	100 % des projets de construction neuve ou restructuration totale en cours (Bureaux) Test du CBS sur une opération Hôtel (Le Touquet) et résidentiel (EIS2)
	Groupe - Exploitation	100 % du patrimoine couvert par le référencement des actifs situés à proximité des espaces naturels (N)	Permanent (actualisé si évolution majeure du parc)	100% depuis 2024
	Groupe - Développement	Concourir au zéro artificialisation nette (solde au niveau du pipeline engagé, cumulatif à partir du 01/01/2024 sur le pipeline à conserver) (N)	Permanent	Création de 1185 m² d'espaces végétalisés valorisés sur le pipeline en cours (100 % des opérations bureaux en cours)
	Groupe - Développement	Favoriser la restructuration plutôt que la démolition/ reconstruction : au moins 30% des CAPEX de développement liés à de la restructuration ou de la surélévation (N)	Fin 2028	65 % du pipeline tertiaire consiste en des restructurations ou transformations (% Budget PdG, hors résidentiel)
Contribuer à la nature en ville	Groupe - Développement	Amélioration du CBS après le projet par rapport à la situation avant le projet pour 90 % des nouvelles opérations (N)	Fin 2025 et permanent	CBS amélioré sur 100 % des projets livrés depuis 2024 (soit 5 projets bureaux). Indicateur multiplié par 2,9 en moyenne sur ces projets.
	Groupe -Exploitation	Gain net de biodiversité (basé sur des indicateurs tels que la quantité de zones végétalisées créées, les zones dévégétalisées, la prise en compte des corridors verts et sombres, etc.) sur les 20 plus grandes emprises du portefeuille en gestion directe (N)	Fin 2030	Identification des zones à analyser et premiers CBS en cours de réalisation
	Groupe - Corporate	100 % des membres de la Direction formés aux questions de biodiversité du secteur (N)	Fin 2025 et permanent	Fait en 2024 et 2025 *via* la préparation et le suivi de la stratégie Nature
	Groupe - Corporate	100 % des nouvelles opérations examinées par le Comité d'Investissement font l'objet d'une évaluation de la biodiversité (acquisition ou développement) (N)	Fin 2026 et permanent	Intégration d'une section Nature dans la grille d'analyse ESG des investissements
	Groupe - Développement	Inclusion d'écologues dans 100 % des projets de développement/rénovation à grande échelle (> 5 000 m^2 de surface locative) ET sensibilisation des équipes opérationnelles aux enjeux de la biodiversité (N)	Fin 2026 et permanent	Référents biodiversité en France Plusieurs animations organisées en 2025 en lien avec la stratégie Nature
	Groupe - Exploitation	Sensibiliser les clients sur des sujets liés au climat et à la nature et inclure ces sujets dans les baux tertiaires (N)	Fin 2026 et permanent	Sensibilisation lancée sur les enjeux climat et eau

(N) *Objectif Stratégie Nature*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4.5 Indicateurs liés à la biodiversité : cartographie biodiversité du patrimoine de Covivio (E4-5)

Covivio se conforme depuis plusieurs années à la version G4 de la *Global Reporting Initiative* (GRI). Dans ce cadre, en 2015, une évaluation de la performance des sites par rapport aux indicateurs GRI a été réalisée sur 16 sites de bureaux. Étendue à 157 sites (échantillon des portefeuilles tertiaires et résidentiel dans chaque pays), cette étude a été mise à jour en 2017 et 2020. Ces travaux ont permis de répondre aux indicateurs GRI 304-1 (sites opérationnels dans ou à proximité des aires protégées et zones riches en biodiversité) et 304-4 (liste des espèces menacées dans les zones affectées par les activités). Ils sont présentés en synthèse dans le Rapport de performance durable 2020 de Covivio, publié en 2021 (pages 92 et 93). Les principales conclusions peuvent être ainsi résumées :

- sites opérationnels se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents (Disclosure GRI 304-1). Conclusion : sur le critère 304-1, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante »
- description des impacts des activités sur la biodiversité (Disclosure GRI 304-2). Conclusion : sur le critère 304-2, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante »
- habitats protégés ou restaurés (Disclosure GRI 304-3). Conclusion : sur le critère 304-3, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » à « Très performante »
- impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN (Disclosure GRI 304-4). Conclusion : sur le critère 304-4, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Très Performante ».

L'étude réalisée en 2024 et présentée ci-après va plus loin en étudiant la proximité de l'ensemble des sites de Covivio en Europe vis-à-vis d'aires protégées ou plus généralement de zones de biodiversité sensibles en Europe, afin d'identifier les sites à fort enjeu sur la biodiversité locale et de mettre en œuvre des mesures associées.

1. Éléments méthodologiques

Périmètre : L'étude porte sur l'ensemble des 1 641 sites de Covivio détenus au 30/06/2024 (510 sites tertiaires et 1131 sites résidentiels regroupés). Ces sites sont répartis dans 12 pays européens, avec une concentration de plus de 90 % des sites dans trois pays principaux : l'Allemagne, la France et l'Italie. Les sites situés hors de ces trois pays sont tous des hôtels.

Définition des zones de biodiversité sensible : L'étude s'est basée sur un recoupement des coordonnées GPS des sites Covivio avec la base de données WDPA (*World Database on Protected Areas*), recensant :

- les aires protégées soumises à une réglementation spécifique et/ou ayant un statut de protection à l'échelle nationale, européenne ou internationale : zones Natura 2000, sites RAMSAR (zones humides), parcs nationaux et régionaux, réserves de biosphère, etc.
- les autres mesures de conservation efficaces par zones (AMCEZ) : aires géographiques « réglementées et gérées de façon à obtenir des résultats positifs et durables à long terme pour la conservation » bien qu'elles ne soient pas considérées comme des aires protégées (exemple : zones gérées par des peuples autochtones, réserves militaires avec restrictions d'accès, etc.).

Méthodologie : La réalisation de la présente étude permet d'identifier les sites à fort enjeu pour la biodiversité en superposant la carte des actifs Covivio avec celles des zones protégées/conservées sur le territoire européen. Réalisé par le cabinet UTOPIES, ce travail s'articule autour de 3 étapes.

Étape 1 : Collecte des informations	Étape 2 : Analyse et traitement des informations	Étape 3 : Formalisation du rapport
Coordonnées GPS des actifs de Covivio : tri par activité (résidentiel, commercial Allemagne, Italie et France, hôtels) et localisation (pays, région) Coordonnées des aires protégées et conservées issues de la base de données *World Database on Protected Areas*.	Rapprochement et superposition des informations à partir du registre des sites fourni par Covivio et de la base de données WDPA avec les techniques de calcul géospatial (Python, Geopandas, RTree) : calcul de la distance entre chaque site Covivio et l'ensemble des aires protégées situées dans un rayon de 10 km, en prenant le point le plus proche de l'aire protégée comme référence. Catégorisation des sites de Covivio selon leur proximité avec l'aire protégée/conservée la plus proche sur la base des seuils suivants : Dans une aire protégée/conservée/A moins de 500 m/Entre 500 m et 1 km/Entre 1 km et 5 km/A plus de 5 km d'une aire protégée (1). Analyse des résultats selon ces catégories, par pays et par type de site (Résidentiel, Bureaux, Hotels).	Livrable excel avec la cartographie des sites incluant l'identification des sites et leur distance à des aires protégées.

2. Résultats

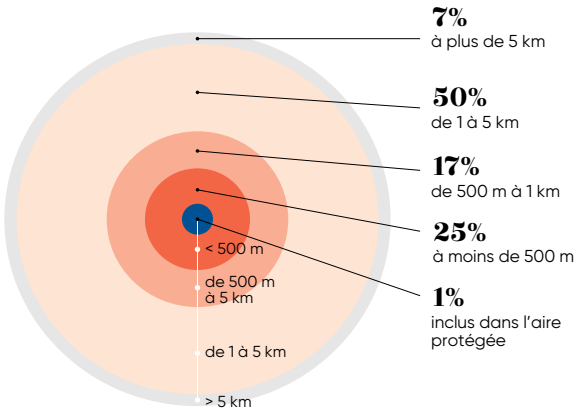
Au total, 42 % des sites de Covivio se situent à moins d'1 km d'une aire protégée. Ces sites se concentrent dans les 7 pays suivants : France, Allemagne, Italie, Espagne, Grande Bretagne, Belgique et Pologne. **L'Allemagne et la Grande Bretagne se distinguent avec près de la moitié de leurs actifs concernés.**

Positionnement de l'actif par rapport à une aire protégée	Nombre d'actifs	Surface
Inclus	5 actifs - 0.3 % (4 hôtels en France et au UK, 1 actif résidentiel en Allemagne)	19 900 m² - 0,3 %
< 500 mètres	415 actifs - 17,9 %	1 230 000 m² - 17,9 %
500 - 1km	278 actifs - 16,9 %	860 000 m² - 12,5 %
1 - 5km	826 actifs - 50,3 %	3 700 000 m² - 53,7 %
>5km	117 actifs - 7,1 %	1 080 000 m² - 15,6 %

(1) La présente étude identifie les actifs à enjeux en termes de biodiversité à l'aune de leur proximité aux aires protégées/conservées. À ce titre, elle n'intègre pas les impacts potentiels des actifs Covivio sur la biodiversité au-delà de 5 km (pollutions des eaux, émissions de composés organiques volatils, etc.).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Répartition des actifs par rapport aux aires protégées (en nombre d'actifs)

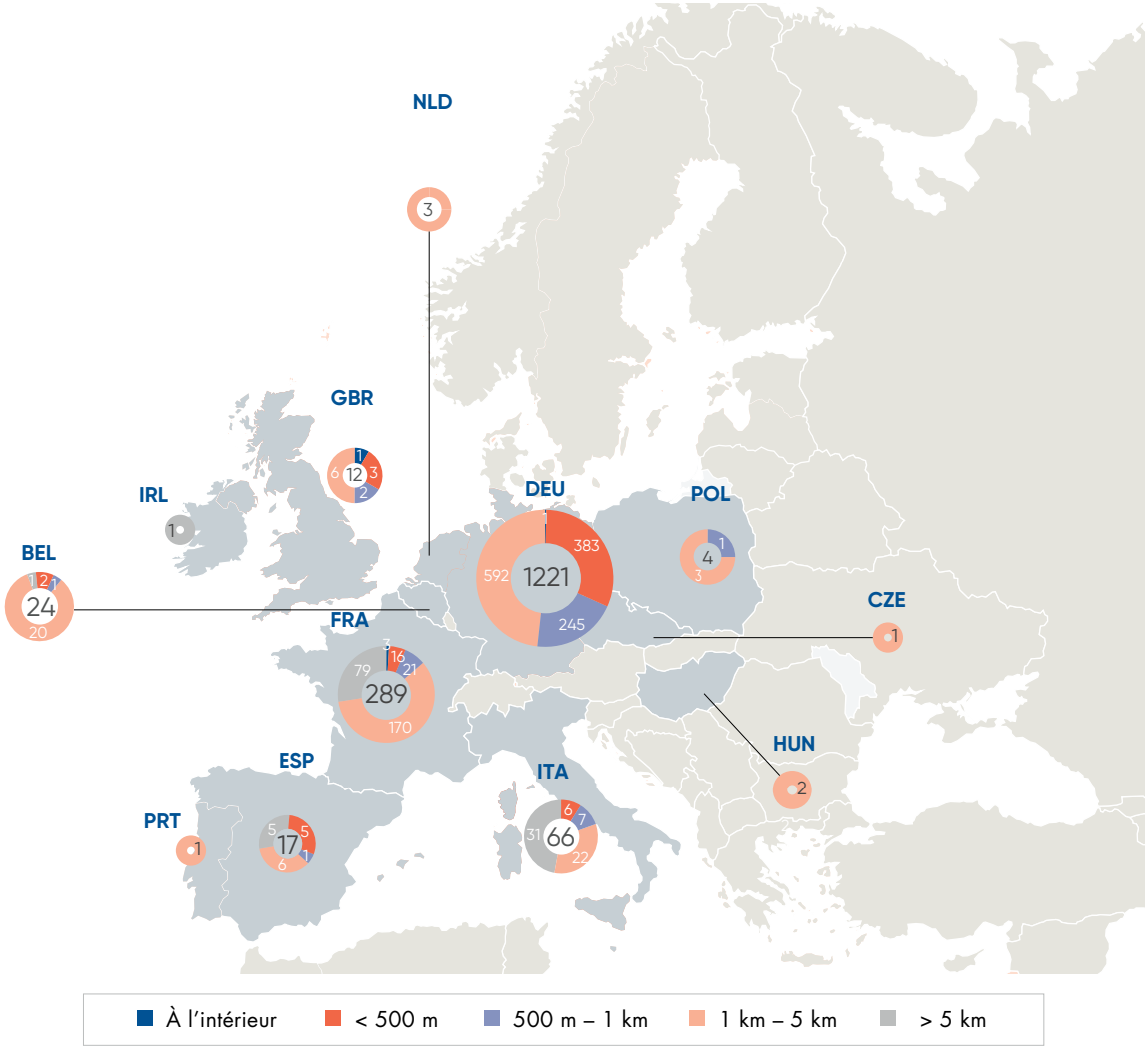


Au regard de ces résultats, Covivio analyse de plus près les sites en question pour :

- identifier précisément les réglementations s'appliquant au sein des aires protégées concernées et de s'assurer que le site s'y conforme
- mener une évaluation d'impact environnemental pour évaluer les effets actuels et potentiels du projet sur les écosystèmes
- élaborer et déployer un plan d'action local visant à réduire et minimiser les impacts potentiels liés à l'exploitation du lieu (mobilité durable, énergie et gestion des ressources, respect des périodes sensibles, etc.).

Ces sites peuvent également être des espaces privilégiés pour sensibiliser et former les équipes Covivio ainsi que les occupants aux enjeux de préservation de la biodiversité locale dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie Nature.

Carte de la répartition des sites de Covivio selon leur distance à des aires protégés et selon les pays



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5)

Les objectifs de l'ESRS E5 sont de comprendre quelles ressources matérielles sont utilisées par l'entreprise tout au long de sa chaîne de valeur et comment elle intègre les principes de l'économie circulaire dans son modèle d'affaires.

L'économie circulaire est un système économique dans lequel la valeur des produits, matériaux et autres ressources de l'économie est maintenue aussi longtemps que possible, en améliorant leur utilisation efficace dans la production et la consommation. Il s'agira notamment de favoriser le réemploi, réduire l'impact environnemental des matériaux et minimiser la production de déchets.

Selon le plan d'action de l'UE en faveur de l'économie circulaire, la transition de l'économie européenne vers un modèle circulaire est une condition indispensable pour atteindre l'objectif de neutralité climatique à l'horizon 2050 et éviter l'effondrement de la biodiversité.

3.2.5.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-IRO-1)

Le secteur du bâtiment est très impacté par la production et la gestion des déchets. Tout d'abord, par la quantité de déchets produits par ses activités (46 millions de tonnes de déchets générés par la construction en France (hors travaux publics), soit 1,5 fois la production de déchets ménagers des Français) mais aussi par leur faible taux de valorisation (entre 40 et 60%) (1). La gestion des ressources est également primordiale puisque le secteur de la construction utilise 60 % des matières premières extraites en France (2).

L'analyse de double matérialité réalisée à l'échelle du Groupe a fait ressortir les enjeux « Gestion des déchets sur son patrimoine exploitation » et « Promotion de l'économie circulaire et de la gestion des ressources dans le cadre de ses projets de développement » à des niveaux de matérialité assez différents, le premier ressortant comme matériel uniquement pour Covivio Hotels et le second comme matériel pour Covivio. À l'issue de la déclinaison concernant Covivio Hotels, il a été décidé de rassembler ces deux enjeux, compte tenu de l'importance du sujet tant en phase construction qu'en phase exploitation, en particulier dans le secteur hôtelier.

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'économie circulaire et la gestion des ressources et des déchets

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E5 -Economie circulaire, gestion des ressources et des déchets	Impacts		■	■		**Exploitation** : Impact important dans le secteur hôtelier, notamment via la restauration. Pour les autres activités, la production et la gestion des déchets est davantage un enjeu locataire mais nécessite toutefois des installations permettant de faciliter la gestion et le recyclage des déchets	✓			
		■	■			**Développement** : Impact lié à l'extraction et à la transformation des matières nécessaires à la construction et à la rénovation (épuisement des ressources, pression sur la biodiversité, pollution...). Impact additionnel lié à la gestion des déchets de chantier	✓			
		■	■		€	**Impact positif:** participation au développement de la filière de l'économie circulaire (retombées économiques pour les communautés locales)				
	Risques		■	■		**Exploitation** : Le risque financier est limité, bien qu'il y ait une augmentation du coût de la gestion des déchets et un risque de coûts additionnels en cas d'absence de valorisation		■	■	
			■		€	**Exploitation** : Le risque pour la continuité de l'activité dans l'hôtellerie est lié uniquement à des facteurs externes (grève des éboueurs par exemple)				
		■				**Développement** : Risque financier lié à des difficultés d'approvisionnement de certaines ressources (raréfaction type bois ou sable) qui peut augmenter les coûts des matières premières et en conséquence les coûts de construction avec des retards dans les projets				
		■	■			**Développement** : Risque de réputation au niveau des projets : l'économie circulaire devient un élément clé, y compris dans la communication des entreprises du secteur				

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

(1) *https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/dechets-du-batiment*

(2) *https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/la-consommation-de-matieres-premieres-par-leconomie-francaise-en-2023*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.2 Politiques liées à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités (développement, opérations)
Supervision	• Direction du Développement. • Direction des Opérations. • Direction de Covivio Hotels. • Direction du Développement Durable.
Référence aux normes ou initiatives tierces	• EU : Directive européenne 2008/98/CE sur les déchets. • FR : Loi Anti-Gaspillage et Économie Circulaire (AGEC, 2020). • FR : Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV, 2015). • FR : Réglementation Environnementale de 2020 (RE2020, 2022). • DE : Kreislaufwirtschaftsgesetz (Loi sur l'économie circulaire, révisée en 2012). • IT : Décret législatif 152/2006 (gestion des déchets);
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Cahier des charges AMO économie circulaire, contrats, communications aux partenaires	• Fournisseurs, prestataires, clients, utilisateurs…
	• Documents internes.	• Salariés de Covivio.

Covivio place l'économie circulaire et la gestion durable des ressources au cœur de sa stratégie, pour l'ensemble du cycle de vie des bâtiments : développement, rénovation, exploitation et déconstruction. Les politiques du Groupe, détaillées ci-après, définissent un cadre clair, traduisant les engagements de la Stratégie Nature en principes opérationnels et objectifs mesurables.

Accélérer la transition vers l'économie circulaire (Groupe - Développement)

Covivio place l'économie circulaire au cœur de sa stratégie de développement immobilier, avec l'ambition de réduire l'empreinte environnementale des projets et de renforcer la résilience du parc immobilier. Cette politique s'inscrit dans une logique de transformation durable et vise à intégrer les principes de circularité dès la phase de conception, en cohérence avec les engagements de la Stratégie Nature.

Elle repose sur plusieurs orientations clés :

- intégrer la circularité dès la phase amont, en orientant les choix de conception pour limiter les impacts environnementaux et anticiper les évolutions réglementaires
- concevoir des bâtiments durables et adaptables, capables d'évoluer pour accueillir différents usages au fil du temps, afin d'allonger leur durée de vie et limiter les impacts liés à la construction neuve
- favoriser le réemploi et la valorisation des matériaux et équipements, en intégrant ces pratiques dans les processus de conception et en mobilisant des solutions innovantes pour réduire la dépendance aux matières premières vierges
- renforcer la collaboration avec l'ensemble des parties prenantes, notamment les acteurs locaux et les associations de l'économie sociale et solidaire, pour maximiser l'impact social et territorial des projets
- déployer des standards et des référentiels internes exigeants, garantissant des choix responsables en matière de matériaux et d'équipements, et encourageant l'adoption de solutions à faible impact environnemental.

Lien avec les IRO : *Continuité des affaires, amélioration de la réputation de Covivio et développement de la filière économie circulaire*

Optimiser la gestion des ressources et des déchets (Groupe - Toutes les activités)

Covivio affirme son engagement à intégrer les principes de l'économie circulaire non seulement lors de la construction, mais aussi dans la gestion quotidienne et durable de l'ensemble de ses actifs. Cette politique constitue la traduction opérationnelle du **Pilier 2 de la Stratégie Nature : Réduire la consommation de ressources**, qui vise à limiter l'usage des ressources naturelles et à renforcer la résilience du Groupe face aux risques liés à leur raréfaction.

L'objectif est double :

- optimiser en continu la gestion des ressources et des déchets sur l'ensemble des projets et du patrimoine en exploitation
- concilier performance environnementale, efficacité opérationnelle et satisfaction des utilisateurs, en intégrant des pratiques responsables dans toutes les étapes du cycle de vie des bâtiments.

Engagements clés :

- les bâtiments du Groupe du périmètre opérationnel doivent être exemplaires en matière de gestion des déchets en impliquant les différentes parties prenantes et mettant en œuvre des mesures adaptées
- la dépendance de Covivio aux matières premières vierges est réduite par le recours accru aux matériaux recyclés en amont et par la mise en œuvre de pratiques de déconstruction sélective et de récupération en aval.

Cette politique traduit la volonté de Covivio de dépasser la simple conformité réglementaire pour adopter une approche proactive, visant à réduire l'empreinte environnementale des activités, anticiper les évolutions réglementaires et renforcer la résilience du Groupe face aux tensions sur les ressources.

Lien avec les IRO : *Réduction des coûts en particulier pour l'hôtellerie, gestion des risques d'exploitation liés aux déchets*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.3 Plan d'action lié à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-2)

Les actions présentées dans cette section concernent les différentes activités du Groupe et ne sont pas exhaustives. De nombreuses initiatives en faveur d'une meilleure gestion des ressources et d'une économie circulaire sont réalisées avec ou par les fournisseurs (notamment pour la construction) et avec les clients. La mise en œuvre est assurée par les opérationnels en charge des travaux ou de l'exploitation des bâtiments et l'examen du déploiement est effectué dans le cadre du Comité de suivi de la Stratégie Nature. Ce plan d'action est particulièrement en lien avec le pilier 2 de la stratégie Nature « Réduire la consommation de ressources » (présentation des 3 piliers de la stratégie en section 3.2.4.2).

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
Accélérer la transition vers l'économie circulaire	Se doter d'outils et de référentiels afin de structurer la démarche à l'échelle de chaque projet	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'une ACV / d'un PEMD ou équivalent Part de projets BBCA ou équivalent	Meilleure maîtrise des impacts environnementaux sur tout le cycle de vie Optimisation des choix constructifs et anticipation de la réglementation Renforcement de l'attractivité des projets
	Prolonger la durée de vie des bâtiments et des équipements	Groupe / Développement	Part de rénovations dans le pipeline de développement	Réduction des impacts liés à la construction neuve Limitation des coûts liés aux matériaux et équipements neufs
	Travailler en collaboration avec les parties prenantes et la filière	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'une charte chantier ou équivalent	Déploiement efficace du réemploi et du tri sur les chantiers Montée en compétence de l'écosystème et création de valeur sociale et territoriale
Optimiser la gestion des ressources et réduire la production de déchets	Identifier les ressources clés et réduire le recours aux ressources primaires	Groupe	Description des ressources entrantes Suivi des matériaux recyclés	Résilience face aux tensions d'approvisionnement en particulier concernant les matériaux critiques Réduction de l'impact carbone et biodiversité lié aux matériaux
	Suivre la gestion et la production des déchets sur les chantiers	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'un suivi des déchets Taux de recyclage sur les chantiers	Réduction du volume de déchets éliminés et des charges associées Amélioration de la performance environnementale des chantiers et conformité réglementaire (y compris taxonomie)
	Suivre la gestion et la production des déchets sur le patrimoine en exploitation	Groupe / Exploitation	Part de sites bénéficiant d'un reporting déchets	Optimisation des charges locatives Qualité et fiabilité des données pour le reporting CSRD et l'obtention de certification et labels exploitation
	Déployer des actions ciblées sur le portefeuille en exploitation pour réduire la production de déchets	Groupe / Exploitation	Part des activités d'exploitation visées par une politique « zéro plastique » Part d'hôtels en M&F bénéficiant d'actions contre le gaspillage alimentaire	Réduction des déchets à la source et conformité réglementaire Baisse des coûts d'exploitation

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.3.1 Plan d'action : Accélérer la transition vers l'économie circulaire

Elément fort de la stratégie du Groupe, la démarche d'économie circulaire est mise en œuvre opérationnellement de manière très locale, souvent à l'échelle de chaque projet. Fort de l'expérience acquise, un groupe de travail s'est constitué au sein de l'équipe Développement en France (tertiaire et résidentiel) en lien avec la direction du Développement Durable afin de :

- faire le bilan des opérations passées pour dresser une liste de retours d'expérience et de partenaires à mobiliser dans le cadre d'une démarche de réemploi
- orienter les opérations futures pour assurer la prise en compte d'une démarche de circularité tout au long du projet.

Ce groupe de travail a abouti à fixer les objectifs en la matière et à la rédaction d'un cahier des charges destiné à encadrer les missions d'un AMO Economie circulaire / Réemploi sur les projets, tout en alimentant une base de retours d'expérience sur les initiatives déjà menées. Les résultats ont ensuite été présentés à l'ensemble de la direction du Développement ainsi qu'aux responsables des services Ingénierie immobilière et Innovation. Cette démarche a également été présentée à l'échelle européenne lors d'un Comité Nature.

Se doter d'outils et de référentiels afin de structurer la démarche à l'échelle de chaque projet (Groupe - Développement)

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (construction, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction).

Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de plusieurs modules : matériaux, équipements, énergie, eau, chantier, déchets. Elles ont été clés dans la mise en place d'une démarche d'économie circulaire sur les opérations de Covivio (plus d'information en section 3.2.1.1.2.a). Le réemploi et l'utilisation de matériaux recyclés constituent un levier fort d'amélioration de l'empreinte carbone des projets. Les ACV permettent d'identifier rapidement les lots prioritaires pour réduire l'empreinte carbone, mais doivent être analysées en considérant d'autres facteurs (techniques, économiques et réglementaires).

En France, le Diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) est obligatoire depuis le 1er juillet 2023, remplaçant l'obligation de diagnostic déchet instaurée en 2011, pour les projets impliquant la rénovation, déconstruction de plus de 1 000 m² ou tout bâtiment ayant hébergé des substances dangereuses.

L'objectif est de réemployer ou valoriser des composants des PEMD du bâtiment. Chaque projet de Covivio commence par ce diagnostic afin d'identifier les éléments réemployables ou recyclables et d'optimiser les flux de matériaux. Ces matériaux sont ensuite mutualisés via des canaux internes ou des plateformes de partenaires externes, permettant leur transfert vers d'autres projets du Groupe.

Différents modes de traitement des PEMD

– vertueux >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> + vertueux				
ÉLIMINATION	VALORISATION			RÉEMPLOI
Stockage Incinération sans valorisation énergétique	Valorisation énergétique	Valorisation matière		
	Incinération avec valorisation énergétique	Remblaiement Conversion de déchets en combustibles	Recyclage Réutillisation Régénération Compostage	Usage identique

Prolonger la durée de vie des bâtiments et des équipements (Groupe - Toutes les activités)

Covivio défend une logique de circularité en privilégiant la rénovation plutôt que la démolition/reconstruction, et en intégrant, dès la conception une réflexion sur la flexibilité et l'adaptabilité des bâtiments. Cette approche vise à prolonger la durée de vie des actifs et à anticiper les évolutions d'usage.

65% du pipeline tertiaire consiste en des restructurations ou transformations (bureaux > hôtels) d'immeubles permettant de conserver la structure existante (cf. ESRS E1). Lorsque la démolition partielle ou totale s'avère nécessaire, par exemple dans le cadre de la transformation de bureaux en logements lorsque l'état du bâtiment ne permet pas sa conversion, Covivio privilégie une logique de déconstruction visant à identifier et valoriser le potentiel de réemploi et de recyclage des matériaux. En amont, la conception des projets intègre désormais une réflexion sur l'adaptabilité et la flexibilité des bâtiments, afin de prolonger leur durée de vie et permettre l'accueil de différents usages au fil du temps en limitant les modifications structurelles.

Optimisation et seconde vie des équipements

Un examen technique de l'état des équipements peut permettre d'optimiser leur durée de vie ou d'étudier la possibilité de leur donner une seconde vie. Cette démarche a été initiée en 2024 dans le cadre du projet de rénovation du Campus Dassault Systèmes à Vélizy, et poursuivie en 2025 sur la tour CB21 à La Défense. La première étape consiste systématiquement en un audit technique des équipements afin d'évaluer le niveau d'obsolescence des composants et ainsi définir ce qui peut être remis en état. Les partenaires spécialisés assurent ensuite la dépose soignée, le conditionnement puis la remise en état et le remplacement des composants défectueux avant de les tester pour en assurer la qualité. Ces opérations de « rétrofit » permettent de réduire significativement l'empreinte carbone des travaux tout en garantissant une amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Travailler en collaboration avec les parties prenantes et la filière (Groupe - Toutes les activités)

Adopter une démarche d'économie circulaire nécessite de mobiliser un écosystème de parties prenantes, allant de ses fournisseurs à des partenariats académiques pour participer à faire avancer la filière sur le sujet.

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes dans le cadre de ses chantiers de travaux *via*, pour chaque projet certifié en France, quatre documents clés exigés, qui qualifient les performances techniques et environnementales :

- la notice environnementale
- le système de management de l'opération
- l'évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM)
- la charte chantier à faibles nuisances.

La charte chantier à faibles nuisances engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre, ainsi que des objectifs précis adaptés selon les projets. Elle couvre notamment la gestion des déchets, la réduction des nuisances acoustiques, la consommation des ressources, la communication avec les riverains, le choix des matériaux et les aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). Elle rappelle également des exigences fortes, telles qu'un taux de valorisation des déchets d'au moins 70% et un recours à du bois certifié PEFC ou FSC à hauteur de 80%.

Pour aller plus loin et en fonction des typologies d'immeubles, Covivio noue des partenariats avec des acteurs locaux, notamment des associations œuvrant dans le domaine de l'insertion professionnelle et du retour à l'emploi. Ces collaborations sont particulièrement pertinentes pour les opérations nécessitant des travaux de démontage, de manutention et de tri, renforçant ainsi l'impact social des projets. En France, une clause d'insertion est intégrée au cahier des charges global des opérations.

Covivio participe activement aux travaux sur l'économie circulaire en lien avec des associations professionnelles (Alliance HQE-GBC, BBCA, Orée, IFPEB, Sekoya), des fournisseurs et le monde universitaire. En 2020, le projet So Pop a ainsi contribué au test HQE Performance Économie Circulaire organisé par l'Alliance HQE-GBC, permettant d'expérimenter l'analyse de flux de matières (MFA Bâtiment) pour calculer des indicateurs de circularité sur l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment.

3.2.5.3.2 Plan d'action : Optimiser la gestion des ressources et réduire la production de déchets (E5-4)

Dans la continuité de la démarche d'économie circulaire du Groupe, Covivio s'engage à réduire sa consommation de ressources naturelles à la source et sa production de déchets tout au long du cycle de vie de l'immeuble.

Identifier les ressources clés et réduire le recours aux ressources primaires (Groupe - Toutes les activités)

Le Groupe considère la traçabilité des matériaux et le recours à des matériaux recyclés ou réemployés comme un élément clé de sa stratégie Nature. L'analyse des impacts réalisée en 2023-2024 (3.2.4.1.1) a montré que près de deux tiers des impacts statiques du Groupe sur la nature sont liés à l'approvisionnement en matières premières – notamment aluminium, ciment, acier et bois – pour les activités de construction et de rénovation.

Au-delà de l'aspect environnemental, l'enjeu est clé en termes d'accessibilité aux ressources et de risque de rupture d'approvisionnement. Les chaînes de valeur sont en effet exposées à des risques croissants liés aux événements physiques extrêmes (vagues de chaleur, feux de forêt) et chroniques (épuisement des ressources en eau), ainsi qu'aux tensions géopolitiques et à l'évolution des réglementations.

Impacts observés et tendances :

- bois : La production dépend fortement de la santé des écosystèmes. Une hausse de la demande combinée à une baisse de productivité accroît la vulnérabilité. En 2021, les feux de forêts en Colombie-Britannique ont provoqué une flambée immédiate des prix du bois aux États-Unis
- béton : Étroitement lié à la disponibilité en eau, ce matériau est menacé par le stress hydrique. D'ici 2050, 75% des zones de captage (1) nécessaires à sa production seront situées en zones de stress hydrique
- sable : Deuxième ressource la plus consommée après l'eau, sa demande mondiale pourrait augmenter de 45% d'ici 2060, accentuant les tensions sur cette ressource finie (2).

Pour atténuer ces risques, Covivio recourt à des sociétés de construction travaillant avec un panel diversifié de fournisseurs. Cette diversification accroît la résilience mais n'élimine pas la vulnérabilité du Groupe aux fluctuations de prix et aux ruptures sur des matériaux clés, en particulier ceux liés à la performance environnementale (bois, sable, béton). Dans ce contexte, l'amélioration de la traçabilité, la réduction du recours aux matériaux neufs et la meilleure connaissance des fournisseurs constituent des axes majeurs de la stratégie Nature (Pilier 1, axe 3).

Identification des ressources clés

Les principaux flux de ressources à l'échelle du Groupe concernent :

- **matériaux de construction et équipements** mis en œuvre sur les projets et immeubles en exploitation pour en assurer la bonne gestion. Ce poste fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la stratégie Nature
- **produits et fournitures pour l'exploitation** : tels que le mobilier ou la décoration, les produits alimentaires et boissons, les articles d'hygiène et de nettoyage.

Ces produits et matériaux sont principalement des produits finis au moment où ils sont mis en œuvre sur les projets et immeubles. Certains d'entre eux font l'objet d'une attention particulière pour assurer une bonne traçabilité des matières premières. C'est notamment le cas des ressources forestières qui sont utilisées à différents niveaux : bois de construction, mobilier, carton, papier. Covivio s'engage ainsi à utiliser des produits forestiers provenant de forêts gérées durablement, en recourant aux labels PEFC ou FSC. Cet engagement est rappelé aux parties prenantes dans les chartes chantiers à faibles nuisances et intégré dans les commandes passées avec les fournisseurs du périmètre *corporate*.

(1) Impacts of booming concrete production on water resources worldwide, A Miller et al, Nature Sustainability, 2018
(2) NewScientist – We are running out of sand and global demand could soar 45 % by 2060

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Recours à des matériaux durables, réemployés et recyclés

Un des premiers leviers de réduction du recours à des matières premières est le fait d'identifier et d'utiliser des matériaux réemployés ou recyclés et plus facilement recyclables. Cette pratique est aujourd'hui intégrée dans les pratiques du Groupe et est aussi un enjeu de conformité réglementaire dans certains cas (pour l'atteinte des seuils carbone RE2020 par exemple). Ce levier est réaffirmé dans la stratégie Nature, qui fixe de nouveaux objectifs pour augmenter le recours aux matériaux recyclés et réemployés. Le groupe de travail dédié à la Direction du Développement en France a également travaillé à l'intégration de cet impératif dans le cahier des charges définissant la mission d'un AMO réemploi. Au-delà de l'accompagnement en phase curage et déconstruction sélective, celui-ci doit également accompagner Covivio et ses partenaires sur une opération dans l'approvisionnement en réemploi. Cette mission vient en complément des démarches environnementales initiées dans le cadre des certifications, notamment en matière de construction bas carbone.

Certaines ressources, longtemps considérées comme difficiles à recycler, font l'objet d'initiatives spécifiques. La façade représente 10 à 25 % du poids carbone d'un bâtiment (Hub des Prescripteurs bas carbone - Brief façade), ce qui rend la revalorisation des vitrages essentielle pour réduire l'empreinte du projet. En lien avec ses partenaires, Covivio a participé à deux projets de circularité sur le verre :

- projet The Line (Paris 8e) : expérimentation de solutions pour revaloriser les vitrages en fin de vie et utilisation de fenêtres recyclées en remplacement (vitrages et aluminium), permettant une économie de 32 kgeqCO_2/m^2 (données fournisseurs). Il s'agit du premier chantier 100 % circulaire de dépose-repose en France
- projet Monceau (Paris 17e) : collecte de 12,5 tonnes de calcin en phase curage, puis utilisation de vitrage bas carbone contenant au moins 57 % de calcin recyclé (82 tonnes), permettant d'éviter 46 tonnes de CO_2 (données fournisseurs).

Sensibilisation et pratiques opérationnelles

Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes pour intégrer ces enjeux dans les pratiques du quotidien. En Allemagne, par exemple, l'utilisation de laine de verre ou d'autres matériaux recyclables est systématisée pour l'isolation des façades et des toitures des logements. Ces pratiques sont couvertes par les certifications visées, notamment la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », qui porte sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

Suivre la gestion et la production des déchets sur les chantiers (Groupe - Développement)

Pour l'ensemble de ses programmes de rénovation de bâtiments, Covivio s'attache à être en conformité avec la législation européenne sur les déchets. La Directive 2008/98/CE impose que 70% (en poids) des déchets de construction et de démolition non dangereux soient traités pour réutilisation, valorisation ou recyclage. Ce critère de 70% est repris comme critère par la Taxonomie, et par Covivio comme objectif *a minima* sur ses chantiers.

Les opérations de développement et les rénovations font également l'objet d'un contrôle rigoureux quant au traitement des déchets. Ainsi, des procédures dédiées sont mises en place sur les chantiers afin d'assurer le recyclage en application de ces chartes chantier à faibles nuisances. Dans le cadre de la mise en œuvre de la taxonomie européenne pour l'activité de construction, **Covivio Immobilien** a initié un test sur deux projets pour automatiser le reporting des déchets de chantiers et assurer un objectif de valorisation supérieur à 70 %. Sur le projet de rénovation LOFT à Berlin, l'outil a fait remonter un taux de valorisation de 89%, et dépassant les 90% pour la brique, le ciment et le béton. **En Italie**, les résultats obtenus sur le reporting des chantiers font ressortir un taux de recyclage et revalorisation de plus de 90 % sur les actifs en développement en sachant que l'objectif *a minima* est de 75% sur les développements en cours.

Du déchet à la ressource : le cas du Touquet

Dans le cadre de la démarche d'économie circulaire initiée par la Direction du Développement en France, la gestion logistique et la revalorisation du mobilier et des équipements existants a fait l'objet d'attentions spécifiques lors de la rénovation de l'hôtel Holiday Inn au Touquet avant sa fermeture pour travaux. Pour y parvenir, Covivio a fait appel à Smartback, spécialiste de la revalorisation du mobilier et des équipements. Pour ce chantier, les équipes de SmartBack ont proposé une solution de valorisation pour plus de 2 500 objets – soit 38 tonnes de meubles – incluant le mobilier et la literie des 88 chambres, les équipements des espaces communs et des extérieurs, et les équipements techniques de l'hôtel.

Grâce à ce partenariat innovant, chaque pièce a trouvé une seconde vie : un tiers du mobilier a été vendu à des repreneurs professionnels et à des salariés de l'hôtel. Les recettes de la vente ont ensuite pu être reversées au profit de l'association Les Hôtels Solidaires. Les 2/3 restants ont été donnés à des associations locales (Emmaüs, Foyer International d'Accueil et de Culture – FIAC, Artois Tenois Récupération Emploi – ATRE, Il était deux fois), pour soutenir le réemploi solidaire et l'insertion professionnelle.

Cette opération exemplaire a permis d'éviter l'émission de 88 tonnes eq. CO_2 et la mise en décharge de 35 bennes de mobilier, tout en générant un impact social fort grâce à la mobilisation d'un écosystème local : près de 50 personnes ont contribué au chantier, dont plus de 30 en parcours d'insertion. Les dons permettent aujourd'hui d'équiper des logements sociaux, des habitats intergénérationnels et des commerces solidaires, en circuit court, à moins de 200 km du site.

▸ Plus d'informations dans le Livre blanc Rénovation hôtelière.

Suivre la gestion et la production des déchets sur le patrimoine en exploitation (Groupe – Exploitation)

Les communes ou leurs concessionnaires en charge de l'enlèvement ne communiquent pas d'éléments sur les volumes ou tonnages de déchets. Dans ce contexte, depuis plus de dix ans, Covivio a mis en œuvre un suivi de la production de déchets dans le cadre de son reporting annuel sur ses différents portefeuilles en exploitation et s'assure de la présence d'équipements de collecte sélective sur tous ses immeubles. Ce reporting a permis de nourrir la politique en lien avec ce sujet, qui repose principalement sur deux actions :

- la mise à disposition d'équipements de collecte sélective pour l'enlèvement des déchets. En 2024, tous les sites sont équipés de points de collecte sélective
- la sensibilisation des utilisateurs finaux (sur les immeubles de sièges, les locaux exploités par Wellio, ou encore les hôtels détenus en murs et fonds) : selon les niveaux de contrôle opérationnel de Covivio sur les actifs détenus, différentes mesures peuvent être mises en œuvre pour améliorer la qualité du tri et la réduction à la source de la production de déchets. Par exemple, la pesée régulière des flux permet d'identifier les leviers d'optimisation et de sensibiliser les équipes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Périmètre : Bureaux : Pour les bureaux, la production de déchets est suivie annuellement, avec ajustement des pratiques et de la sensibilisation des équipes. Dans certains immeubles tertiaires, c'est une entreprise privée qui assure l'enlèvement. En ce cas, une pesée est effectuée, permettant d'évaluer les progrès en termes de diminution de la production de déchets.

Périmètre : Résidentiel, Allemagne : Covivio a recours en Allemagne au service de *waste managers* pour plusieurs de ses immeubles de logements, accompagnant les locataires afin de les sensibiliser au recyclage et améliorer la qualité du tri des déchets. Ces mesures ont permis de réduire le nombre de containers de collecte ; dans la mesure où ils sont en location, cela permet de réduire les charges d'exploitation.

Périmètre : Hotels M&F : L'exploitation des immeubles détenus par Covivio Hotels est réalisée selon les standards définis par les différentes enseignes. Sur le périmètre détenu et exploité en murs et fonds, Covivio Hotels prévoit dans les contrats (de franchise ou de management) un cadre ambitieux en faveur de la gestion des déchets et de la lutte contre le gaspillage alimentaire. Ces dispositions rejoignent les plans d'actions conduits par les enseignes en ce domaine et les exigences du label Green Key que chaque hôtel du périmètre en exploitation doit obtenir (86 % à fin 2025).

La rubrique déchets du label Green Key (ou Clef Verte en France), comporte 16 critères dont 14 obligatoires. Le label comporte en tout 120 critères dont 69 obligatoires. Ainsi, selon la grille d'analyse Green Key, les hôtels doivent mettre en place ou renforcer 8 actions pour le tri des déchets et 8 actions pour la réduction des déchets .

Les 16 critères du label Green Key

Tri des déchets	Réduction des déchets
Mise en place du tri pour toutes les catégories de déchets	Au maximum, cinq catégories de produits alimentaires sont conditionnées en emballage individuel
Gestion appropriée et sécurisée des déchets dangereux	Suppression de la vaisselle jetable
Fréquence de collecte et nombre de conteneurs suffisant pour gérer le volume	Limitation de l'utilisation de papier d'impression et brochure
Mise en place de solutions au cas où la fréquence ne serait pas suffisante ou si les autorités locales ne collectent pas les déchets séparés	Mise en place d'initiatives pour limiter le gaspillage alimentaire
Compost des déchets organiques (sur site ou *via* un prestataire)	Mise à disposition d'eau en carafe aux clients quand la qualité de l'eau le permet
Mesure/estimation du poids/volume des déchets	Suppression des produits d'hygiène corporelle en conditionnement individuel
Tri possible dans les chambres ou *a minima* dans l'établissement	Mise à disposition des produits d'accueil sur demande (critère conseillé)
Communication claire et visible concernant les lieux et consignes de tri	Politique d'achat visant à réduire le volume de déchet et l'usage du plastique (critère conseillé)

Déployer des actions ciblées sur le portefeuille en exploitation pour réduire la production de déchets (Périmètre défini pour chaque action)

- **Éliminer les plastiques à usage unique (Groupe - Toutes les activités)**

La production de déchets plastiques chez Covivio provient principalement des activités d'exploitation des bâtiments. Conscient de l'impact environnemental de ces déchets, le Groupe s'est engagé dans une démarche ambitieuse visant à supprimer progressivement le recours aux plastiques à usage unique sur l'ensemble des sites gérés en direct. Cette initiative s'inscrit dans le cadre du projet **Covivio for Climate (C4C)** et reflète la volonté du Groupe de promouvoir des pratiques responsables et durables. Pour ce faire, un inventaire des cas d'utilisation du plastique a été fait et des actions concrètes ont été déployées pour identifier des alternatives au plastique.

Sur les sites Wellio et dans les immeubles de siège en France, Allemagne et Italie, des fontaines à eau ont été installées et la vaisselle réutilisable est désormais proposée à l'ensemble des collaborateurs. Cette évolution s'accompagne d'une campagne de sensibilisation interne pour encourager les comportements responsables, notamment en matière d'emballages alimentaires, qui constituent l'un des principaux flux de déchets plastiques dans les bureaux.

La démarche s'étend également à l'activité hôtelière. Tous les hôtels détenus et exploités par Covivio Hotels sont engagés dans une politique « zéro plastique », avec des initiatives adaptées à chaque enseigne : suppression des bouteilles d'eau individuelles dans les chambres, remplacement des mini-flacons de produits d'accueil par des flacons rechargeables, et mise en place de solutions innovantes pour réduire les emballages à usage unique.

- **Lutter contre le gaspillage alimentaire (France)**

- **Bureaux multi-locataires**

Une offre de restauration est proposée dans 90% des immeubles de bureaux multilocataires détenus en France par Covivio. Dans ces restaurants, qui peuvent servir de 150 à 1 000 couverts par jour, les prestataires mettent en œuvre des politiques de lutte contre le gaspillage alimentaire. La généralisation du télétravail a engendré des changements dans les fréquentations des restaurants. Ainsi, ils doivent s'adapter pour continuer à maîtriser leurs pertes alimentaires.

- **Hôtels WiZiU**

Depuis plusieurs années, les hôtels exploités par WiZiU ont inclus la lutte contre le gaspillage alimentaire dans leur stratégie et déclinent cet objectif à l'échelle des hôtels. Au Méridien Nice par exemple, l'établissement est partenaire de Too Good To Go. Cette application mobile offre à ses utilisateurs la possibilité de récupérer des produits frais auprès de restaurants ou commerces locaux, permettant ainsi de lutter contre le gaspillage de ces denrées.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Développer un approvisionnement durable

Les hôtels détenus par Covivio (en bail ou murs et fonds) et disposant d'un restaurant possèdent des politiques d'Achats Responsables pour les aliments et boissons. Celles-ci sont variables selon les enseignes, mais dans l'ensemble, l'accent est mis sur les engagements suivants :

- achats de poissons issus de la pêche durable (MSC) ou saisonnière
- carte exemptée de produits issus d'espèces menacées (produits carnés, poissons, crustacés)
- produit carné ayant un label de durabilité ou circuit court, utilisation des produits provenant de volaille élevée en plein air ou bio
- mise en place d'un quota minimum de produits issus de l'agriculture biologique, commerce équitable, produits localement dans le respect de l'environnement et/ou issus des circuits courts
- proposition d'un plat minimum végétarien sur la carte restauration des établissements ; achats de fruits et légumes de saisons
- communication et engagement auprès des fournisseurs et prestataires
- meubles recourant à du bois FSC ou PEFC
- articles de papier (bureau et hygiène) issus de forêts gérées durablement.

Des pratiques analogues sont également mises en place sur les espaces de restauration dans les espaces de bureaux directement gérés (immeubles ayant des espaces Wellio notamment).

3.2.5.3.3 Exemples de déploiement des politiques liées à l'économie circulaire et à la gestion des ressources dans les projets de Développement de Covivio

Nom du projet	Description
Helios II : intégration du réemploi	Plusieurs actions ont été mises en œuvre sur le projet, permettant d'atteindre les objectifs carbone RE2020 : • Peinture Circouleur :100% des bureaux/sanitaires hors cloisons amovibles • Gaines ventilation : Objectif de base : 5km / Réalisé : 1,17km • Portes façades sanitaires (100%) : gain 2 $kgCO_2eq/m^2$ • Faux-plancher (100% soit 1 922 m^2) : Gamma avec gisement sur Vélizy : gain 1,6 $kgeqCO_2/m^2$ • Gravillons (100% soit 155 m^3) : gain de 1 $kgeqCO_2/m^2$ • Dallettes ciments (100% soit 270 m^2) : gain 1 $kgeqCO_2/m^2$ • Cuvettes PMR (12,5% soit 11u) • Meulières (100% soit 95m^3) : meulières du site réemployées dans les rivières sèches et aménagements paysagers.
Un curage circulaire : le site Bobillot à Paris	Le curage du site de Bobillot à Paris a fait l'objet d'un travail préparatoire important afin d'optimiser le réemploi et le recyclage des matériaux et équipements présents sur site. Sur le chantier de curage, une quarantaine de matériaux réemployables ont été identifiés. Les équipes ont ainsi mobilisé tout un écosystème d'acteurs de l'économie circulaire implantés en région parisienne : fournisseurs de matériaux, plateforme de centralisation, bureaux d'étude spécialisés. Parmi les solutions de reprise identifiées : faux-plancher, lots techniques (WC, radiateurs en fonte, gaines et chemins de câble), portes et fenêtres. Les radiateurs de Bobillot ont été récupérés au profit de l'opération Beige (Paris 8e). Au total, le site de Bobillot affiche un taux significatif de réemploi de 40% (matériel déposé/matériel réemployé). Cette opération a également permis de mieux cerner les difficultés, en termes de contraintes logistiques (calendrier, stockage, tarifs) notamment. Elle servira à nourrir l'expérience pour les futures opérations et à préciser la stratégie de Covivio en la matière.
Une déconstruction exemplaire : les bâtiments B2/B3 du parc Majoria à Montpellier	Dans le cadre de la déconstruction de ces deux bâtiments construits dans les années 1960/1970 d'une surface totale de 26 000 m^2, Covivio a accordé une attention particulière à la réutilisation et au réemploi des matériaux sur site : • 839 tonnes de matériaux recyclés et 94 tonnes de matériaux valorisés (84% du total des déchets) • 237 tonnes de matériaux réutilisés sur site (principalement les sols, aménagement et isolations) • 23 000 tonnes de béton concassées sur site, évitant 11 660 trajets jusqu'à la carrière (soit 32,5 $teqCO_2$) • 789 heures d'insertion sociale et 4 associations bénéficiaires des matériaux réemployés. (Associations de l'opération de démolition conduite avec Eiffage-Demcy : Force ; Macondo ; Le Spot ; La Grande Conserve).
Un diagnostic PEMD ambitieux : le Siège Vinci à Rueil Malmaison	En 2024, sur le projet de conversion Bureaux-Résidentiel situé à Rueil-Malmaison sur l'ancien siège VINCI, Covivio a fait appel aux services de Cycle Up pour réaliser le diagnostic PEMD. Cette mission a favorisé le réemploi dans le cadre de la démolition des trois quarts des surfaces préexistantes et de la réhabilitation du reste du site. Au global, le taux de valorisation atteignable a été estimé par Cycle Up entre 78% et 94% des PEMD en masse. Par ailleurs, le potentiel de réemploi sur le site s'élève à 1 180 tonnes (masse des PEMD), représentant un gain potentiel d'environ 65 K€ ou encore 425 $teqCO_2$ évitées, lesquelles correspondent à la construction de 800 m2 de logements collectifs (source ADEME).

3.2.5.4 Objectifs pour l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-3)

La **Stratégie Nature** de Covivio repose sur trois piliers et 21 objectifs, conçus pour aller au-delà des exigences réglementaires et renforcer l'intégration des enjeux environnementaux dans les activités du Groupe. À l'issue des analyses menées, l'économie circulaire s'est imposée comme un levier clé pour atteindre les objectifs en matière de climat et de biodiversité.

Dans ce cadre, Covivio a défini des objectifs ambitieux visant à intégrer l'économie circulaire et la gestion durable des ressources à toutes les étapes de ses activités : développement, rénovation, exploitation et déconstruction des bâtiments. Ces objectifs, alignés avec les politiques internes de gestion des ressources, s'inscrivent pleinement dans la Stratégie Nature, qui vise à concilier performance économique, performance environnementale et impact social positif. La mise en œuvre de ces objectifs s'appuie sur deux principes clés :

- maximiser la circularité des matériaux et équipements, en favorisant le réemploi, le recyclage et l'allongement de la durée de vie des bâtiments
- mesurer et piloter la performance environnementale, en suivant des indicateurs précis sur les flux de matières, les déchets, les matériaux recyclés et les impacts associés.

En lien avec le groupe de travail dédié constitué en France, des objectifs ont été fixés pour chaque projet de développement. Ces objectifs traduisent les politiques en actions mesurables. Ils constituent les prérequis à respecter *a minima* et devront être complétés suivant les possibilités offertes par chaque projet. Ils sont rappelés dans le cahier des charges AMO économie circulaire des projets. Ce cahier des charges a pour vocation à être inclus sur tous les nouveaux projets en France et à être partagé à l'échelle européenne. En définissant des objectifs liés à l'usage de matériaux recyclés, Covivio contribue à limiter la pression exercée sur le stock des ressources planétaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Politique	Périmètre	Objectifs	Échéance	Situation au 31/12/25
Accélérer la transition vers l'économie circulaire	Développement - Bureaux	Obtenir le label BBCA pour 75% des opérations en France et le label LCBI pour 50% des opérations nouvelles en Allemagne et en Italie	Permanent	80% en France 14% en Allemagne/Italie
	Développement	Expérimenter une certification ou un label économie circulaire de type CircoLab, Ecocycle, 2EC, Cradle to Cradle	2026 à 2030	Expérimentation du label Circolab dans le cadre d'un projet de rénovation à Paris (1er)
	Développement	S'engager dans une démarche de recyclage des vitrages existants, matériaux qui se retrouvent dans les actifs Covivio et utilisant des ressources en tension (eau, sable...) ; et mettre en œuvre des vitrages bas carbone.	Permanent	Réalisé sur The Line, Beige
	Développement	Pour chaque opération, mettre en place une démarche économie circulaire et réaliser systématiquement un diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) en phase curage pour toutes les opérations de démolition à grande échelle (> 5 000 m² de surface locative) et engagement à conserver/réutiliser *(in-situ* ou *ex-situ* 30% des matériaux (calcul en masse) N	Fin-2030 et permanent	Réalisé sur Le Touquet
	Groupe	Développement de partenariats avec des acteurs clés du secteur de la réutilisation et des matériaux durables, par pays N	Permanent	Exemple de Smartback sur le Touquet, ou Proclus sur CB21
Optimiser la gestion des ressources et déchets	Développement - Bureaux et Résidentiel	Structurer un processus de traçabilité des principaux matériaux de construction (béton, verre, acier, etc.) utilisés dans les opérations N	Fin 2026	Expérimentation d'un outil de suivi des ACV sur 3 projets en France permettant d'identifier les principaux produits de construction
	Développement - Bureaux et Résidentiel	Suivi de la consommation des matériaux ayant le plus grand impact sur au moins 80% des nouvelles opérations de développement (par exemple, le béton, le verre, l'acier et l'aluminium). N	Fin-2026	
	Groupe (avec un focus particulier sur les activités de développement)	Renforcer la politique d'Achats Responsables en intégrant et en déployant de nouveaux critères pour les matériaux clés (recyclés, à faible teneur en carbone, origine, etc.) N	Fin 2028	Ajout de critères et objectifs liés à l'économie circulaire dans les cahiers des charges dans le cadre de projets de restructuration (France)
	Développement (puis exploitation)	Développement de l'utilisation de [30*] % d'acier recyclé, [30*] % d'aluminium recyclé et [30*] % de béton bas carbone et augmentation des volumes de matériaux recyclés par m² construit N	Fin-2030 et permanent	Pilote sur deux opérations concernant l'utilisation de fenêtres bas carbone (vitrages et aluminum recyclés)
	Développement	Atteindre un taux de revalorisation de 80% de la masse totale des déchets dont 50% par une valorisation matière et 100% pour les déchets inertes ;	Permanent	96% de valorisation (dont 94% de recyclage/réemploi) sur les projets (72% des projets livrés ou en cours en 2025) 99% sur les déchets inertes
	Exploitation	Collecte sélective généralisée dans 100% des sites	Permanent	100% des sites
		Objectif zéro plastique sur tous les sites gérés directement, avec inventaire et identification des alternatives	Fin 2026	Politique déployée sur les sites directement gérés
	Exploitation - Bureaux/Hôtels	Diminution de 15% de l'intensité de production de déchets sur le portefeuille bureaux (année de référence 2024), avec suivi annuel	2030	Baisse de 13% *vs* 2024 Taux de collecte : 86%

N *Objectif Stratégie Nature*

3.2.5.5 Indicateurs et ressources pour l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-4)

Covivio s'appuie sur un ensemble structuré d'indicateurs et de ressources pour assurer la mise en œuvre de ses politiques de gestion des ressources et d'économie circulaire. Ces dispositifs permettent de couvrir à la fois les flux entrants (ressources consommées : eau, énergie, matériaux) et les flux sortants (déchets générés et valorisés), sur les phases de développement et d'exploitation. Ces éléments permettent de :

- mesurer la performance environnementale
- piloter les actions sur les chantiers et en exploitation
- communiquer de manière transparente auprès des investisseurs et autres parties prenantes.

Les indicateurs sont collectés à la fois au niveau des projets et consolidés au niveau Groupe, garantissant un suivi fin et transversal des performances en matière de circularité. Le suivi des déchets et des ressources repose sur :

- des reportings réguliers réalisés par les responsables environnement des projets et les facility managers
- la collecte des données auprès des locataires et des prestataires selon les modalités d'exploitation (immeubles multilocataires ou monolocataires, hôtels, résidentiel).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.5.1 Ressources sortantes - Inventaire des typologies de déchets (E5-5)

La gestion des déchets constitue un enjeu majeur de circularité pour Covivio, aussi bien en phase de chantier qu'en exploitation. Le Groupe applique les obligations réglementaires de tri et de traçabilité, tout en intégrant des objectifs internes de réemploi et de valorisation.

3.2.5.5.1.a Déchets de chantier

Les opérations de construction et de rénovation génèrent trois grandes catégories de déchets :

- **Déchets inertes** (≈ 83% sur la base des moyennes nationales) : Déchets qui ne subissent aucune modification physique, chimique ou biologique significative (béton, briques, pierres, gravats, terre non polluée). Traitement : valorisation matière (remblaiement, concassage), stockage en installation dédiée.
- **Déchets non dangereux - DND** (≈ 13,4%) : Déchets ne présentant pas de risque particulier pour la santé ou l'environnement (bois non traité, métaux, plastiques, cartons, terre végétale). Traitement : recyclage, valorisation énergétique ou compostage selon la nature.
- **Déchets dangereux – DD** (≈ 3,6%) : Déchets toxiques, corrosifs, inflammables, mutagènes ou polluants (solvants, huiles usagées, peintures, bois traité, amiante, DEEE (Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques). Traitement : filières spécialisées avec traçabilité obligatoire via bordereaux.

La réglementation impose un tri à la source et une valorisation minimale de 70%. Covivio dépasse cette exigence avec un objectif sur les projets certifiés de 80%, dont 50% de valorisation matière.

Le suivi est assuré par les responsables environnement des projets et les collecteurs agréés. Les données sont consolidées afin de :

- contrôler le respect des obligations de tri
- garantir la traçabilité
- mesurer la performance des chantiers (réemploi, recyclage, valorisation).

3.2.5.5.1.b Déchets en exploitation

Le portefeuille en exploitation est soumis aux obligations réglementaires de tri des 7 flux (papier/carton, métal, plastique, verre, bois, plâtre et fractions minérales pour les entreprises de construction), auxquelles s'ajoute depuis 2024 la collecte obligatoire des biodéchets.

Les déchets non recyclables sont orientés vers :

- les DIB (déchets industriels banals) pour le tertiaire
- les déchets ménagers pour le résidentiel. Ces déchets sont souvent valorisés par incinération avec récupération d'énergie.

Méthodes de collecte et de suivi

- Pour les immeubles multilocataires : données collectées par les *facility managers* ou les sociétés de collecte, couvrant parties communes et privatives.
- Pour les immeubles monolocataires et hôtels en gestion directe : données fournies par les locataires ou structures de gestion.
- Les données sont soit :
  - des relevés précis fournis par les prestataires ;
  - soit des estimations (par fréquences et volumes de ramassage). Dans ce cas, Covivio précise la part estimée.

Facteurs influençant la production de déchets

La production varie fortement selon les usages et services présents sur site :

- présence de restaurants ou espaces événementiels → plus de biodéchets et de verre
- existence d'espaces verts → production de déchets verts, souvent gérés directement par les sociétés d'entretien.

Spécificités sectorielles

Bureaux	Hôtels	Résidentiel
Le flux papier/carton reste majoritaire dans la plupart des cas, suivi des DIB recyclables et non recyclables, générés notamment par les déchets alimentaires et les emballages plastiques alimentaires et métalliques (bouteilles, canettes, boîtes repas, etc.).	Le flux emballages plastiques a été réduit ces dernières années grâce aux politiques engagées par les opérateurs. En revanche, les déchets alimentaires sont plus élevés que sur les autres secteurs (petits-déjeuners, restauration). Il est également possible d'avoir des déchets textiles.	L'office allemand de la statistique considère la répartition suivante pour la production de déchets ménagers : 50% de déchets non recyclables, 20% de déchets papiers et cartons, 20% de déchets organiques et 10% d'emballages.

Reporting et consolidation

Pour les actifs disposant de contrats avec une société spécialisée, un reporting déchets est mis à disposition et permet de suivre :

- la performance du tri
- la proportion de recyclage, réemploi et compostage
- les flux générés par catégorie.

À ce stade, les précisions sur les modes de traitement (recyclage, valorisation énergétique, enfouissement) ne sont pas systématiquement disponibles de manière fiable, ce qui empêche une consolidation complète au niveau Groupe. Covivio rend donc compte prioritairement de la part de déchets recyclés, réutilisés ou compostés.

3.2.5.5.1.c Déchets dangereux et DEEE

Covivio et ses sous-traitants peuvent générer ou collecter des déchets dangereux, qui font l'objet de procédures spécifiques :

- Traçabilité obligatoire via bordereaux réglementaires
- Prise en charge par des filières spécialisées et agréées
- Suivi intégré dans les contrats de *facility management*, garantissant la conformité et la sécurité des opérations.

Pour les équipements numériques (ordinateurs, smartphones), Covivio a développé des initiatives sur son périmètre *Corporate* afin de maximiser leur réemploi. Des prestataires spécialisés assurent la remise en état (nettoyage, sécurisation des données) avant redistribution, notamment auprès d'associations partenaires de la Fondation Covivio. Covivio considère toutefois que, compte tenu de son activité, les DEEE restent un flux non matériel à l'échelle du Groupe et ne sont donc pas intégrés dans les tableaux de reporting consolidé.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.5.2 Ressources sortantes – Reporting (E5-5)

Covivio assure le suivi consolidé des données déchets de son portefeuille afin de mesurer la performance environnementale, d'assurer la transparence vis-à-vis de ses parties prenantes et de piloter ses plans d'action.

3.2.5.5.2.a Patrimoine en exploitation

Les tableaux qui suivent présentent la couverture du périmètre [1] (m², nombre d'immeubles), la part de données estimées, les volumes de déchets non dangereux (et leur valorisation) ainsi que l'intensité déchets (kg/m²). La tendance 2024 d'amélioration de la qualité des données (baisse des estimations, meilleure couverture) se confirme cette année. Les taux de valorisation sont stables autour de 35 % pour les bureaux et inférieur à 30 % pour les hôtels et le résidentiel. Selon les pays. A périmètre constant (Waste-LfL), la production de déchets évolue comme suit entre 2024 et 2025 : Bureaux France -11 % / Bureaux Italie -7 % / Bureaux Allemagne -33 % / Résidentiel Allemagne 0 % / Hôtels Europe -7 %.

Données du reporting

Déchets - Tonnes - Périmètre opérationnel	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	244 873	209 379	133 996	134 690	215 645	321 213
Couverture du périmètre (%)	**73%**	**75%**	**100%**	**89%**	**79%**	**100%**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)	12/18	12/18	11/11	11/12	15/18	18/18
Proportion de données estimées	8%	60%	100%	100%	100%	100%
Total déchets dangereux (tonnes)	-	-	-	-	-	-
Intensité déchets (kg/m²)	**2,5**	**2,4**	**9,8**	**7,8**	**3,5**	**2,8**
Total déchets non dangereux (tonnes)	**609**	**501**	**1 309**	**1 047**	**749**	**898**
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	220	151	495	418	271	325
soit en %	**36%**	**30%**	**38%**	**40%**	**36%**	**36%**
Actifs équipés de dispositifs de tri sélectif	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Production totale de déchets extrapolée	828	672	1 309	1 174	944	898

Déchets - Tonnes - Périmètre total	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	418 501	418 569	159 895	160 593	215 645	321 213
Couverture du périmètre (%)	**62%**	**73%**	**30%**	**32%**	**79%**	**100%**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)	22/47	23/41	15/44	15/41	15/18	18/18
Proportion de données estimées	27%	36%	100%	100%	100%	100%
Total déchets dangereux (tonnes)	-	0,01	-	-	-	-
Intensité déchets (kg/m²)	**2,4**	**2,4**	**13,6**	**11,5**	**3,5**	**2,8**
Total déchets non dangereux (tonnes)	**1 010**	**1 002**	**2 169**	**1 844**	**749**	**898**
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	399	363	844	716	271	325
soit en %	**40%**	**36%**	**39%**	**39%**	**36%**	**36%**
Actifs équipés de dispositifs de tri sélectif	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Production totale de déchets extrapolée	2 073	1 373	7 113	5 787	1 024	898

(1) La méthode d'extrapolation a évolué en 2025, conduisant à un retraitement des données extrapolées pour l'année 2024.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sièges		Total contrôle opérationnel (périmètre historique)		Hôtels murs et fonds		Total contrôle opérationnel (nouveau scope)	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
23 007	23 075	617 521	688 357	409 430	411 657	1 026 951	1 100 013
96%	**96%**	**81%**	**89%**	**72%**	**83%**	**78%**	**86%**
5/6	5/6	43/53	46/54	25/54	38/50	68/107	84/104
12%	89%	74%	92%	26%	40%	49%	64%
–	–	–	–	–	–	–	–
8,2	**8,2**	**4,6**	**3,8**	**8,0**	**7,5**	**6,0**	**5,2**
189	**189**	**2 856**	**2 635**	**3 271**	**3 072**	**6 127**	**5 707**
72	67	1 058	961	1 432	1 066	2 490	2 027
38%	**35%**	**37%**	**36%**	**44%**	**35%**	**0**	**0**
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
196	196	3 277	2 939	4 573	3 700	7 850	6 639

Total Bureaux (yc. sièges)		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Groupe	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
817 048	923 450	2 887 992	2 878 139	721 534	1 161 059	4 426 573	4 962 648
62%	**65%**	**100%**	**100%**	**43%**	**72%**	**84%**	**84%**
52/109	61/106	Panel de 195 immeubles	Panel de 193 immeubles	49/279	212/268	101/388 (hors rési)	273/374 (hors rési)
78%	83%	100%	100%	37%	50%	92%	92%
–	0,01	–	–	–	–	–	0,01
5,0	**4,3**	**21,6**	**21,5**	**8,7**	**9,3**	**16,4**	**15,5**
4 118	**3 933**	**62 269**	**61 918**	**6 284**	**10 849**	**72 671**	**76 700**
1 586	1 471	12 983	12 902	2 477	3 071	17 046	17 444
39%	**37%**	**21%**	**21%**	**39%**	**28%**	**23%**	**24%**
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
9 963	8 253	62 269	61 918	17 432	14 998	86 696	85 169

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.5.2.b Développements

Résumé du reporting environnemental consolidé de quatre chantiers livrés ou en cours en 2025

(Périmètre : 72 % des projets livrés ou en cours en 2025, soit 6 projets)

Surface Bureaux (en m^2 SDP)	114 274 m^2
Énergie consommée	35 987 MWh
Eau consommée sur le chantier	11 028 m^3

Reporting déchets - Développements

	Dont %recyclés / réemploi	Dont % incinérés dont valorisation énergétique	Dont % enfouis / mis en décharge	Dont % gérés par la collectivité	Total (tonnes)
Déchets non dangereux – DIB	**94,0%**	**1,0%**	**5,0%**	**-**	**13 328**
Déchets verts	**0%**	**-**	**-**	**-**	**-**
Déchets non dangereux – Acier	**99,7%**	**-**	**-**	**-**	**626**
Déchets inertes	**99,3%**		**0,6%**	**-**	**4 558**
Déchets bois	**51,0%**		**1,8%**	**-**	**717**
Déchets carton	**100%**	**-**	**-**	**-**	**262**
Total Déchets non dangereux	**93,9%**	**2,5%**	**3,6%**	**0,0 %**	**19 492**
Déchets dangereux					53

3.2.5.5.3 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **Ressources techniques et intellectuelles** : mobilisation d'experts internes et externes (BET/AMO Environnement, AMO économie circulaire, associations locales, entreprises spécialisées), pour garantir la réussite des démarches de réemploi, de recyclage et de valorisation.
- **Ressources humaines** : implication des équipes internes sur les projets de développement et de rénovation, ainsi que sur la gestion opérationnelle des bâtiments, pour assurer le respect des pratiques et favoriser la montée en compétences sur l'économie circulaire. La collecte et la consolidation centralisées sont assurées par les équipes Environnement et Développement Durable.
- **Ressources financières** : budget additionnel nécessaire pour la dépose soignée des équipements et matériaux sur site, l'achat de dispositifs de tri, la sensibilisation des utilisateurs et la valorisation des déchets. Ces coûts peuvent être partiellement compensés par la revente ou le réemploi des matériaux et équipements. À moyen et long terme, la montée en compétence de la filière et l'expérience accumulée permettront d'optimiser ces gains.

En phase de développement, la mobilisation de ces ressources est essentielle pour atteindre les objectifs ambitieux de réemploi et de valorisation sur les chantiers.

En exploitation, les ressources sont orientées vers le suivi des flux de déchets, la collecte sélective, la sensibilisation des utilisateurs et la limitation des plastiques à usage unique.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.6 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable

La finance peut être qualifiée de durable lorsqu'elle prend en compte des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) ; elle regroupe l'investissement socialement responsable (ISR), la finance solidaire ou encore la finance verte [1]. Les investisseurs prennent de plus en plus en compte les critères ESG dans leurs analyses et leurs choix d'investissements. Covivio organise régulièrement des *roadshows*, centrés sur les sujets financiers et ESG, voire exclusivement ESG.

La finance durable est un levier nécessaire pour impulser la transition vers une économie neutre en carbone et susceptible de limiter le réchauffement climatique. En Europe, le plan d'action « Financer la croissance durable » a pour ambition de donner un élan majeur pour favoriser l'investissement responsable. Au premier rang de la dizaine de mesures identifiées, figure la création d'une Taxonomie Européenne (*EU Taxonomy*), dont l'objectif est d'encadrer le marché des produits financiers « verts » ou « durables » et d'orienter les investissements vers des activités compatibles avec les objectifs européens de transition écologique.

3.2.6.1 Quelle conformité avec la taxonomie « verte » européenne ?

La taxonomie « verte » a vocation à devenir le socle sur lequel s'appuieront les futures réglementations européennes portant sur l'investissement durable. La Commission Européenne a déterminé six grands objectifs environnementaux (détaillés dans le tableau synthétique plus bas), et répertorie les activités pouvant y apporter une contribution positive tout en ne nuisant pas à l'atteinte des autres objectifs (*Do No Significantly Harm* – DNSH) et en respectant des garanties minimales portant sur des sujets sociaux et liés aux Droits Humains. Pour chaque activité ainsi identifiée, des critères techniques sont à respecter pour revendiquer un chiffre d'affaires, CAPEX ou OPEX comme aligné au regard de chaque objectif. Compte tenu de la faible part d'OPEX entrant dans le périmètre de la taxonomie par rapport au total des OPEX du Groupe (moins de 15%), cet indicateur est considéré comme non matériel.

Pour se conformer à la réglementation en place depuis 2021, Covivio publie chaque année les indicateurs requis désormais sur l'ensemble des objectifs environnementaux.

Pour ce reporting, Covivio applique la version modifiée du règlement Taxonomie par le règlement délégué 2026/73 du 4 juillet 2025 et publié au Journal Officiel de l'Union Européenne le 8 janvier 2026, Covivio décide de déployer les modifications apportées par ce texte : publication des nouveaux tableaux de reporting des indicateurs, simplification du DNSH Pollution, exemption de publication des OPEX en l'absence de matérialité. En revanche, Covivio ne recourt par à l'exemption de matérialité dans le calcul des indicateurs de chiffre d'affaires et de CAPEX. Au regard de ses activités, Covivio peut être concerné par plusieurs activités (activités éligibles) identifiées par la taxonomie au regard des objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, d'économie circulaire et de biodiversité :

Activités concernées		Objectif environnemental[1]	KPI concernés
Activités immobilières			
7.1/3.1	Construction de nouveaux bâtiments	CCM, CE[2]	Chiffre d'affaires de promotion
7.2/3.2	Rénovation de bâtiments existants	CCM, CE[2]	CAPEX de développement Chiffre d'affaires de promotion
7.3 7.4 7.5 7.6	Installation, entretien et réparation : • Equipements favorisant l'efficacité énergétique • Bornes de recharge pour véhicules électriques • Gestion de la performance énergétique • Énergie renouvelable et technologies connexes	CCM	CAPEX
7.7	Acquisition et détention d'actifs immobiliers	CCM	Chiffre d'affaires lié à la location d'actifs CAPEX sur le patrimoine en exploitation et des nouvelles constructions
9.3	Services spécialisés liés à la performance énergétique des bâtiments	CCM	CAPEX
Autres activités éligibles			
2.1	Hôtels, hébergements de vacances, campings et hébergements similaires	BIO	Chiffre d'affaires des hôtels en gestion
4.1	Production d'électricité grâce à la technologie solaire photovoltaïque	CCM	Chiffre d'affaires lié à la revente de l'énergie

(1) CCM : Atténuation du changement climatique / CE : Transition vers une économie circulaire / BIO : Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

(2) Covivio analyse cette activité au titre des objectifs climat pour qualifier l'alignement.

(1) https://www.novethic.fr/decryptages-dexpert/tout-savoir-sur-la-finance-durable#:~:text=La%20finance%20durable%20d%C3%A9signe%20des,vers%20une%20%C3%A9conomie%20plus%20durable

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Éligibilité du Chiffre d'affaires et des CAPEX

À fin 2025, la part éligible des revenus de Covivio à la taxonomie est de 95,7 %, dont 31,5 % au titre de l'objectif de biodiversité pour l'activité hôtelière. Compte tenu de l'activité de Covivio, 100% de ses CAPEX se rapportent à des activités immobilières et sont donc éligibles au titre des objectifs climat, y compris les CAPEX portant sur des activités non éligibles (Flex Office) étant donné qu'ils sont rattachés à des actifs immobiliers détenus par Covivio.

Alignement du chiffre d'affaires – Qu'est-ce qu'un bâtiment vert au sens de la taxonomie ?

La quasi-totalité du chiffre d'affaires aligné de Covivio est générée par l'activité d'acquisition et de détention immobilière (7.7). Le chiffre d'affaires qu'elle génère ne peut être considéré comme vert qu'au titre de l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Deux critères doivent être pris en compte pour un actif générant du chiffre d'affaires afin d'être considéré comme vert :

1) pour les bâtiments construits avant le 31 décembre 2020, appartenance au top 15% régional en termes de consommation d'énergie primaire : Covivio s'appuie ici sur les études disponibles à date et réalisées à l'échelle nationale ou européenne, à savoir l'OID [1] (France, Bureaux Italie et Allemagne) et l'ESG Index Deepki [2] pour les autres pays ; ou diagnostic de performance énergétique classe A (ou B pour l'Italie et la France au regard de la répartition des diagnostics sur ces pays [3] (source ZEBRA))
2) pour les bâtiments dont le permis de construire est postérieur au 31 décembre 2020, atteinte du seuil NZEB -10% : en France, cela équivaut à RT2012 -10% ou RE2020 en fonction des dates de permis de construire.

La taxonomie impose de retenir le chiffre d'affaires brut à 100%, calculé en conformité avec les normes IFRS. Toutefois, afin de permettre un suivi plus comparable d'année en année et s'approcher de la réalité opérationnelle, Covivio publie également des indicateurs spécifiques à ses activités immobilières. Ces indicateurs s'appuient sur les mêmes données en ne retenant en dénominateur que les activités 7.1 à 7.7 et 9.3. Le périmètre immobilier porte sur 64,1 % des revenus du Groupe, éligibles au titre de l'objectif d'atténuation du changement climatique.

À cela s'ajoutent d'autres exigences de contribution substantielle : les bâtiments d'une taille supérieure à 5 000 m^2 doivent également être équipés d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) et les nouveaux bâtiments non résidentiels doivent faire l'objet d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie) et d'une étude thermique et d'étanchéité à l'air au moment de la construction.

Le chiffre d'affaires lié à la promotion immobilière (développement pour vendre à la livraison, soit 1% du CA) a également été analysé au titre de l'activité 7.1 – Construction d'actifs immobiliers avec pour critère de contribution substantielle NZEB -10% en tenant compte des DNSH attachés à cette activité. Plus à la marge, les revenus issus de la production photovoltaïque (moins de 0,1% du CA) ont été intégrés et sont considérés par nature comme alignés au titre de l'activité 4.1 – Production d'électricité *via* photovoltaïque solaire. L'activité de coworking n'étant pas visée par les textes, la part du chiffre d'affaires liée à l'occupation des espaces est assimilée aux loyers dans les calculs et retranchée du chiffre d'affaires de coworking, lequel n'est pas éligible à la taxonomie.

En s'arrêtant sur la définition immobilière, les résultats suivants sont atteints au 31/12/2025 :

Alignement du Chiffre d'affaires par activité - Périmètre immobilier	Bureaux	Hôtels (Covivio Hotels)	Résidentiel (Covivio Immobilien)	Groupe - Activités immobilières
Objectif d'atténuation du changement climatique				
Activité 7.1 – Construction d'immeubles neufs	93,3%	0,0%	0,0%	67,0%
Activité 7.2 – Rénovation de bâtiments	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Activité 7.7 – Acquisition et détention	56,0%	61,6%	41,4%	47,3%
Total CA aligné sur activités immobilières	**57,5%**	**40,2%**	**40,9%**	**47,9%**
Soit	237 165 009 €	92 688 464 €	128 814 352 €	458 667 825 €
vs. N-1	*32,1%*	*31,9%*	*41,3%*	*33,6%*

Facteurs d'influence sur le taux d'alignement

Le taux global est en progression cette année, notamment grâce à une amélioration de la collecte de données. L'impact de l'évolution des seuils des top 15% et top 30% est compensé à l'échelle du Groupe mais reste inégal d'un pays à un autre. Certaines classes d'actif subissent également une baisse importante de leur seuil, notamment les hôtels au Royaume-Uni et les bureaux Haussmanniens (-10%) mais aussi le résidentiel en Allemagne avec une baisse du seuil de 12% (le taux d'alignement sur ce portefeuille serait de 43,7 % en retenant le seuil de l'an passé).

L'analyse conduite à la maille actif depuis plusieurs années dans le cadre de la mise en œuvre des indicateurs taxonomie a permis d'identifier des leviers d'amélioration rapides pour certains actifs. L'importante campagne de renouvellement des DPE lancée en 2024 afin de refléter la performance énergétique actuelle des sites a également permis d'aligner de nouveaux actifs. Les travaux conduits dans le cadre de la mise en œuvre de la trajectoire carbone du Groupe (3.3) permettent aussi d'accroître la part d'actifs alignés au fil des années tant grâce à l'amélioration de la performance du patrimoine en exploitation qu'aux engagements de Covivio en matière de construction bas carbone. De plus, l'amélioration du process de collecte de données à la maille chantier (taux de valorisation des déchets, étiquettes énergétiques des équipements, débits d'eau des installations sanitaires) est un levier identifié pour affiner les calculs sur l'activité de promotion.

(1) https://resources.taloen.fr/resources/documents/6716_Taxinomie_OID__01.pdf
(2) https://index-esg.com/
(3) https://zebra-monitoring.enerdata.net/

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Alignement des CAPEX – Qu'est-ce qu'un CAPEX vert au sens de la taxonomie ?

Suite à une évolution de l'interprétation relative aux CAPEX éligibles à l'objectif d'adaptation, le pourcentage d'éligibilité à l'activité CCA 7.7 (adaptation) évolue de manière matérielle. Cette nouvelle interprétation conduit à ne comptabiliser que les CAPEX liés à la mise en œuvre des plans d'adaptation des actifs comme éligibles à l'activité CCA 7.7.

La méthodologie adoptée ces dernières années visait à prendre en compte tous les CAPEX liés aux actifs comme alignés dès lors qu'une analyse des risques climatiques et un plan d'adaptation (si un risque est avéré) étaient mis en œuvre et que le DNSH atténuation était respecté (DPE C, top 30%). Cette méthodologie faisait ressortir un taux d'alignement des CAPEX de 84% tel que publié en 2024. En conséquence, et bien que dommageable dans une logique de valorisation de la démarche d'amélioration continue de la performance environnementale de son portefeuille immobilier, Covivio publiera désormais ses indicateurs uniquement au titre de l'objectif d'atténuation (à l'instar de ce qui était déjà fait pour l'indicateur du chiffre d'affaires). Conformément à la FAQ 8 C/2023/305, le Groupe n'étant pas en mesure d'isoler les CAPEX relatifs aux mesures d'adaptation, il publiera l'intégralité de ses CAPEX alignés au titre de l'objectif d'atténuation (à l'instar de ce qui était déjà fait sur l'indicateur du chiffre d'affaires). Afin de présenter des données comparables entre les deux exercices, les résultats présentés ci-après sont calculés à iso-méthodologie en ne retenant que l'objectif d'atténuation.

Objectif Atténuation du changement climatique	Acquisition et détention	Rénovation de bâtiments existants	CAPEX verts « par nature »
Type de CAPEX	CAPEX d'exploitation et de maintenance CAPEX de développements neufs (pour détention future)	CAPEX de développement liés aux opérations de restructuration	CAPEX d'exploitation visant à améliorer la performance environnementale des immeubles
Critère de contribution (voir ci-dessous pour les DNSH à respecte)	Respect de la définition d'un bâtiment vert (ci-dessus)	Gain de 30% en énergie primaire par rapport à l'état initial	Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (en respectant les meilleurs standards), stations de recharge pour véhicules électriques, systèmes de management de la performance énergétique ou d'équipements de production d'énergie renouvelable

À fin 2025, **78,4 %** des CAPEX de Covivio étaient ainsi alignés au sens de la taxonomie au regard de l'objectif d'atténuation. Ce taux est en progression par rapport à l'an dernier. Grâce à un important travail de remontée d'information et une accélération dans le déploiement du plan de CAPEX liés à la trajectoire carbone, Covivio a identifié environ 52 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique (*vs.* 40 M€ en 2024, 28 M€ en 2023 et 17 M€ en 2022), soit 8,6% des CAPEX totaux.

Décomposition des CAPEX alignés par sous-activité

Objectif d'atténuation (CCM)	Bureaux	Hôtels (Covivio Hotels)	Résidentiel (Covivio Immobilien)	Groupe
Activité 7.2 – Rénovation de bâtiments	17,9%	4,5%	0,0%	11,8%
Activités 7.3 à 7.6 - Mesures d'efficacité sur les bâtiments existants	3,3%	12,7%	20,3%	8,6%
Activité 7.7 – Acquisitions, CAPEX sur actifs alignés et développements de bâtiments neufs (1)	64,4%	68,5%	34,0%	58,0%
Activité 9.3 - Services liés à la performance énergétique des bâtiments	0,1%	0,09%	0,0%	0,1%
Total (hors doubles comptages (1))	**85,5%**	**85,8%**	**54,3%**	**78,4%**
vs. N-1 (tel que publié, intègrant l'objectif d'adaptation)	*92,1%*	*84,0%*	*62,9%*	*83,0%*

(1) *Le double compte est éliminé sur l'activité 7.7 en cas de CAPEX alignés sur plusieurs activités.*

Analyse climatique

En tant que critère de contribution substantielle pour les CAPEX d'adaptation (dans le cadre d'un plan d'adaptation) ou de DNSH pour l'objectif d'atténuation, la réalisation d'une analyse de risques climatiques est obligatoire dans tous les cas, afin de qualifier une activité verte. Pour répondre à cette nécessité, Covivio s'est appuyé sur l'étude MSCI Climate Value at-Risk réalisée depuis 2020 à la maille actif (3.2.1.1.12). Dans le cadre de cette analyse, Covivio retient le *worst case scenario*, tel que requis par le règlement taxonomie, soit le scénario RCP8.5. En complément, Covivio s'appuie également sur les analyses réglementaires, notamment pour les actifs inclus dans des plans de prévention des risques (au sens réglementaire, voir 3.2.2.2). Si un risque est considéré comme matériel pour l'actif analysé, des mesures d'adaptation et de prévention doivent être identifiées et mises en œuvre. Covivio s'appuie notamment sur le guide des actions adaptatives de l'OID (1) pour recenser les mesures mises en œuvre ou pouvant être mises en œuvre sur l'actif (3 .2.1.1). En cas d'absence de plan d'adaptation, l'actif est considéré comme non aligné de fait (que ce soit en critère d'alignement ou en DNSH).

(1) https://resources.taloen.fr/resources/documents/8691_OID21_Guide_des_actions_adaptatives_au_changement_climatique.pdf

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Respect des DNSH hors climat

Si l'alignement à un objectif climat pour l'activité principale de Covivio (7.7 – Acquisition et détention d'actifs immobiliers) ne requiert pas l'analyse d'autres DNSH au-delà des objectifs d'atténuation et d'adaptation, ce n'est pas le cas d'autres activités générant du chiffre d'affaires et des CAPEX alignés pour Covivio. On note principalement :

DNSH	Activités	Principaux prérequis [1]	Vérification de l'alignement
Prévention et maîtrise de la pollution	7.1, 7.2, 7.3	Réduction des nuisances en phase chantier et étude pollution en cas de travaux en zone potentiellement contaminée. (7.1, 7.2). Analyse des produits contenant des substances préoccupantes (Annexe C Taxonomie, principalement pour le secteur : l'amiante, le plomb, le mercure et les fluides frigorigènes), recours à des produits peu émissifs en COV.	**Pour les développements :** • Inclusion de critères dans les CCTP et recueil des fiches techniques des produits. • Etude des sols et état des risques et pollutions • Charte chantier à faibles nuisances • Les certifications mises en œuvre sur les projets permettent également de garantir le respect d'exigences dépassant le niveau réglementaire [2]. Par exemple, le critère QAIR 1.2 du HQE BD v4 demande de s'assurer que le seuil maximal d'émissions Formaldéhyde sur tous les composants et matériaux de construction utilisés susceptibles d'entrer en contact avec les occupants est de 60 ug/m^3 et d'évaluer le niveau atteint en qualité de l'air intérieur sur la base des évaluations par BH (polluants concernés : COVT, Formaldéhyde, Benzène, NO2, PM2,5, PM10, CO_2). Le respect du critère oblige les acteurs à ne pas employer des matériaux de construction contenant les substances chimiques présentes dans la liste candidate du règlement (CE) n° 1907/2006 REACH. **Pour les actifs en exploitation :** • Inclusion dans les procédures d'achat et recueil des fiches techniques des produits utilisés permettant de vérifier l'absence de recours à des substances préoccupantes, notamment concernant les produits d'isolation, solvants, colles et peintures.
Utilisation et protection des ressources aquatiques et marines	7.1, 7.2	ECAU label A OU respect d'un certain flux par minute pour les équipements : robinets 6L/min / Douches 8L/min / WC 3-6L, etc. Etude sur la qualité de l'eau (7.1)	• Inclusion dans les CCTP (cahier des clauses techniques particulières) pour les éléments de plomberie. • Fiches techniques des équipements. • Charte chantier faibles nuisances et étude liée à la qualité de l'eau (en lien avec les schémas d'urbanisme locaux).
Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	7.1	Analyse de site et étude d'impact Non construction sur une zone protégée ou des terres arables, cultivées et fertile ou en forêt	• Etude préalable des sols • Etude d'impact écologique pour les grands projets • Engagement Zéro Artificialisation nette
Transition vers une économie circulaire	7.1, 7.2	Valorisation matière d'au moins 70% des déchets de construction et démolition (en poids) Etude liée à la circularité et à l'adaptabilité du bâtiment	• Suivi des déchets de chantier • Fixation d'objectifs en amont du projet • Diagnostic PEMD en cas de démolition • Etude d'adaptabilité et de démontabilité.

Les politiques, actions et objectifs liés à ces thématiques sont détaillés dans les ESRS correspondants (E1 à E5).

Respect des garanties minimales

Covivio a travaillé avec un tiers pour étudier la conformité de ses procédures et politiques en place en matière de garanties minimales. Les garanties minimales visées à l'article 3, point c) du règlement taxonomie sont des procédures qu'une entreprise met en œuvre pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'attention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Ces derniers comprennent les principes et les droits fixés par la Charte internationale des droits de l'homme et les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail.

L'analyse conduite par Covivio s'est appuyée sur ces principes directeurs ainsi que les documents déjà publiés et les engagements pris par le Groupe : Charte Éthique Groupe et procédures internes, document d'enregistrement universel, *Communication on Progress du Global Compact*, Charte de la Diversité, Charte Achats Responsables, etc. Aucun point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique Droits Humains ; Cartographie des risques Droits Humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anti-corruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses). En tant que signataire de la Charte de la Diversité et du Pacte Mondial où il atteint le niveau *GC Advanced (Global Compact* – niveau avancé), Covivio s'attache à observer les huit conventions fondamentales de l'OIT, et à la faire respecter par ses fournisseurs.

▸ Plus d'informations concernant les principes éthiques du Groupe en section 3.4.1 et concernant les droits humains en section 3.3.1.

(1) Ce tableau vise à présenter une vision succincte des critères, les précisions et définitions sont incluses dans le Règlement Taxonomie ainsi que sur le site dédié de la Commission Européenne : EU Taxonomy Compass

(2) Les liens avec les certifications sont indiqués en faisant référence aux notices techniques de l'OID, auxquelles Covivio a contribué : https://www.taloen.fr/ressources/60ff0e06-ab36-4f44-8c53-8e7fcddfc402

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau récapitulatif des indicateurs taxonomiques au 31 décembre 2025

	Part de CA/CA		Part de CAPEX/CAPEX	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
Atténuation du changement climatique	30,7%	64,2%	78,4%	100%
Adaptation au changement climatique	0%	0%	0%	100%
Ressources aquatiques et marines	0%	0%	0%	0%
Économie circulaire	0%	1,3%	0%	0%
Pollution	0%	0%	0%	0%
Biodiversité et écosystèmes	0%	31,5%	0%	0%
TOTAL DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE	**30,7%**	**95,7%**	**78,4%**	**100%**
TOTAL DÉFINITION IMMOBILIÈRE	**57,5% (/activités immo)**	**64,2% (climat)**	**78,4%**	**100%**

Les résultats au niveau des filiales de Covivio sont les suivants :

- **Covivio Immobilien :** chiffre d'affaires : 40,2% alignés (98,2% éligibles) /CAPEX : 54,3% alignés (100% éligibles) ;
- **Covivio Hotels :** chiffre d'affaires : 13,3% alignés (100% éligibles) /CAPEX : 86% alignés (100% éligibles).

Focus sur l'activité hôtelière au titre de l'objectif de protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

L'Acte Délégué [1] relatif aux quatre autres objectifs environnementaux, dont la protection de la biodiversité, a été publié en juin 2023. Il introduit l'activité hôtelière dans le scope de la taxonomie. Cela signifie pour Covivio que le chiffre d'affaires généré par ses hôtels en exploitation est éligible à la taxonomie. Le calcul d'alignement nécessite de respecter cinq conditions techniques incluant elles-mêmes des sous-critères détaillés :

- contribution aux activités de conservation ou de restauration
- plan d'action pour contribuer à la conservation de la nature
- chaîne d'approvisionnement et système de management environnemental durables
- exigences minimales pour qualifier la performance
- audit des informations mentionnées ci-dessus.

Covivio a initié en 2023 les premiers travaux d'analyse de ces critères afin de lancer une collecte d'information sur ses hôtels murs & fonds dès 2024 permettant d'identifier les sites pouvant être éligibles et sur lesquels prioriser le plan d'actions. À ce jour, compte tenu de la typologie des actifs de Covivio Hotels (principalement en cœur de ville, hors de zones d'intérêt majeur en termes de biodiversité) et de la complexité des critères d'alignement au titre de ces objectifs, le taux d'alignement reste à zéro.

Liens avec les obligations vertes

Les cadres de financement de Covivio intègrent la taxonomie à plusieurs niveaux en tant que critère d'éligibilité dans les *Green bond frameworks* de Covivio et Covivio Hotels au titre des activités 7.2, 7.3 et 7.7 (objectif atténuation) ainsi que dans le cadre de sa *factsheet* EU *Green Bond*. Les modalités d'application concernant l'indicateur de chiffre d'affaires restant incertaines, l'indicateur retraité ne peut être fourni que sur les CAPEX. A fin 2025, 278 M€ de CAPEX alignés à la taxonomie sont liés à des développements. Pour éviter les double comptages, seuls les CAPEX d'efficacité énergétiques sur des actifs non éligibles au *Green Bond* sont financés dans le cadre des *green bonds*, soit 10,6 M€ en 2025. Le taux d'alignement de CAPEX retraité est donc de 76,6 %.

(1) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202302486

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.6.2 Des financements indexés sur des critères ESG

Pionnier dans l'émission d'obligations vertes (*Green Bonds*) depuis 2016, Covivio a franchi une étape clé dans l'alignement de sa politique financière avec ses ambitions ESG, en finalisant la transformation de ses souches obligataires en *Green Bonds*, lui permettant ainsi d'avoir un portefeuille d'obligations Covivio et Covivio Hotels (3,7 Mds€ et 1,1 Mds€ Covivio Hotels) 100% vert. Par ailleurs, Covivio a signé de nouvelles lignes de crédit *corporate* intégrant des critères ESG, pour atteindre 74% de sa dette totale (*vs.* 64% en 2024).

3.2.6.2.1 Covivio, pionnier dans l'émission d'obligations vertes

Dans le cadre du nouveau *Sustainable Bond Framework* publié en 2022 pour son activité de bureaux, intégrant progressivement les critères de la Taxonomie européenne et dont l'alignement aux *Green Bond Principles* et aux *Sustainability Linked Bond Principles* (publiés par l'International Capital Market Association) a été confirmé par Moody's ESG [(1)], les actifs éligibles aux *Sustainable Bonds* devront :

1) présenter une certification d'un niveau minimum HQE Excellent, BREEAM Excellent (*Very Good* pour les actifs déjà livrés), LEED ou DGNB Gold ; ou répondre aux critères de contribution substantielle de l'objectif atténuation du changement de la taxonomie pour les activités 7.1 à 7.3 et 7.7 [(2)]
2) être situé à moins de 500 m d'un transport en commun
3) disposer d'une annexe ou de clauses vertes sur les baux en France et les nouveaux baux en Italie et en Allemagne.

Moody's ESG, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la cohérence du *Sustainable Bond Framework* avec la stratégie et les objectifs RSE de Covivio, et attribue une note [« Robuste »] à la contribution, impacts attendus, et gestion des risques RSE du *Framework* couvrant les *Green Bonds*. Les indicateurs clés de performance et les objectifs de réduction d'empreinte carbone de Covivio bénéficient quant à eux de la meilleure note « Avancé », tout comme la performance RSE globale de Covivio. Le succès de ces émissions marque la reconnaissance de la stratégie de Covivio en matière de Développement Durable et a permis à Covivio d'élargir sensiblement le cercle des acteurs qui le financent, avec une belle diversité au plan international.

En juin 2025, Covivio est devenu le premier acteur du secteur à émettre un *green bond* (500 M€, 9 ans) au format EU GB. Entré en vigueur le 21 décembre 2024, ce nouveau format vise à harmoniser et renforcer l'exigence des obligations vertes. Cette nouvelle réglementation européenne d'application volontaire (*EU Green Bond Standards*) s'appuie sur la taxonomie européenne et précise les règles à suivre en matière de transparence, de reporting et de vérification. Le produit de l'émission est destiné à financer ou refinancer des actifs alignés à la taxonomie au titre de l'activité 7.7 (acquisition et détention d'actifs immobiliers), selon les principes de la EU *Green Bond* factsheet [(3)]publiée en avril dernier, et ayant fait l'objet d'un avis positif après examen par un vérificateur externe.

3.2.6.2.2 Covivio Hotels, une étape supplémentaire franchie en 2023

Afin d'aligner sa politique financière avec ses ambitions ESG et de confirmer son rôle pionnier dans l'industrie hôtelière, Covivio Hotels est devenue la première foncière hôtelière en Europe à se doter d'un *Green Financing Framework*, avec l'engagement que ses prochaines émissions obligataires soient réalisées sous format *Green Bonds*. Dans le cadre de ce *Green Financing Framework*, les actifs éligibles en exploitation devront répondre à au moins un des critères suivants :

1) intensité carbone de l'actif inférieure au seuil de consommation nécessaire pour respecter la trajectoire 1,5 °C de l'Accord de Paris telle que définie par le CRREM et validée par SBTi *(Science Based Targets initiatives)*
2) alignement complet à la taxonomie pour l'activité d'acquisition et de détention d'actifs immobiliers
3) certification HQE 'Excellent'/BREEAM 'Excellent'/LEED ou DGNB 'Gold' ou supérieur.

En lien avec ses engagements historiques, les actifs devront également être situés à moins de 500 m des transports en commun et les nouveaux baux devront bénéficier de clauses vertes.

Par ailleurs, Covivio Hotels a prévu la possibilité d'inclure le financement de constructions neuves, de restructurations, d'installations d'équipements de production d'énergie renouvelable ainsi que de travaux d'efficacité énergétique.

Moody's Investors Services, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la qualité du Green Financing Framework en lui attribuant la note SQS 2 *Very Good*, en ligne avec les meilleures notations au sein du secteur des foncières européennes. La contribution globale du *Green Financing Framework* au développement durable est qualifiée de 'Significant' et son alignement aux *Green Loan/Bond Principles* de 'Best Practices'.

3.2.6.2.3 Une performance vérifiée

Au-delà des vérifications menées en interne pour s'assurer de la conformité aux critères d'éligibilité, Covivio a de nouveau fait appel à Moody's ESG (ex Vigeo-Eiris) pour réaliser une *Second Party Opinion*. Par ailleurs, pour vérifier la bonne allocation des fonds conformément aux principes énoncés dans le *Green Bond Framework*, ainsi que les indicateurs de performance environnementale, Covivio s'engage à faire appel à un tiers indépendant annuellement. Le rapport de vérification du tiers indépendant ainsi que la liste des actifs sélections sont publiés dans l'Impact report, disponible à la page Dettes du site internet de Covivio. Les indicateurs sélectionnés dans le cadre du *Green Bond* et vérifiés par le tiers indépendant sont en cohérence avec les indicateurs GRI Standards et les recommandations des *Green Bond Principles*. Ils couvrent les indicateurs de reporting du portefeuille (3.2.1.5).

(1) https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/Covivio-Second-Party-Opinion-on-Green-Bonds.pdf
(2) À noter que dans un souci d'alignement avec son reporting, Covivio ne considère dans le portefeuille éligible que les actifs pleinement alignés (critère de contribution, DNSH et garanties minimales) bien que son Framework ne requière que le critère de contribution substantielle.
(3) https://www.covivio.eu/app/uploads/sites/6/2025/04/Covivio-EU-Green-Bonds-Factsheet.pdf

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.6.3 Informations relatives à la réglementation SFDR à destination des partenaires financiers de Covivio

Informations à destination des institutions financières dans le cadre de la réglementation SFDR (Directive européenne sur le reporting extra-financier pour les institutions financières).

Impacts négatifs sur les facteurs de durabilité		Métrique	Impact [2025]	Explications	Actions prises et actions prévues et objectifs fixés pour la prochaine année de référence
Combustibles fossiles	1. Exposition à des combustibles fossiles *via* des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	Covivio investit dans des actifs immobiliers. Aucun de ces bâtiments n'est dédié à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles.	
Efficacité énergétique	2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Covivio (Groupe) : 32,8% Covivio Hotels : 36% Covivio Immobilien : 47,8%	Part d'actifs (en valeur) n'ayant pas un DPE classe C ou n'appartenant pas au top 30% régional (voir méthodologie retenue pour la taxonomie [1])	Énergie : 3.2.1.5 Carbone : 3.2.1.3

(1) Dans une logique d'harmonisation avec la taxonomie, Covivio retient le DNSH relatif l'atténuation du changement climatique compte tenu du fait des limites liées à la prise en compte seule du DPE comme critère d'évaluation de l'efficacité énergétique.

L'ensemble des données environnementales (énergie, carbone, énergies renouvelables, eau, déchets) relatives au Groupe et aux sociétés Covivio Hotels et Covivio Immobilien sont présentées respectivement aux sections 3.2.1.5, 3.2.1.6, 3.2.3.4 et 3.2.5.5.

Les critères de gouvernance, d'éthique et ceux liés aux ressources humaines sont également présents dans ce document, notamment aux sections :

- 5.3 : structure de gouvernance et composition des instances de gouvernance
- 3.1.2.4.2 et 3.1.2.2.5 : analyse de double matérialité et cartographie des risques RSE
- 3.3.1.3 : relations collaborateurs et dialogue social
- 3.3.1.5 : rémunération et écarts de rémunération
- 4.2.6.9 : imposition
- 3.3.2.2.2 : Droits Humains.

La Charte Éthique de Covivio est également à disposition de toutes ses parties prenantes sur son site Internet .

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.6.4 Une stratégie RSE reconnue par le secteur financier et les organismes de notation

Covivio continue de bénéficier de bonnes notations auprès des agences ESG. Celles-ci reconnaissent la pertinence et la performance de certains axes forts de sa stratégie. C'est particulièrement le cas de sa politique climat et de son programme de certification environnementale des actifs, salués par des agences comme le CDP ou le GRESB. Dans une logique de transparence et de dialogue, Covivio répond également aux sollicitations directes de ses partenaires et investisseurs souhaitant compléter leur analyse sur les enjeux ESG.

Covivio est également présent dans les indices DJSI World et Europe, Ethibel Sustainability Index, FTSE4Good, Gaïa de Ethifinance, MSCI, STOXX Europe Sustainability et Global ESG Impact, Vigeo-Eiris 20 France, 120 Europe, 120 Eurozone, 120 Monde. En outre, le Groupe reçoit régulièrement des trophées et prix dans les différents compartiments de la RSE, comme par exemple le Grand Prix Compliance en 2020 au Grand Prix AGEFI du gouvernement d'entreprise, plusieurs récompenses pour saluer la restructuration de la tour Silex2 à Lyon (Trophée du Cadre de vie du Festival FimbACTE 2021, Grand Prix SIMI 2021 dans la catégorie « Tour de bureaux » 2021, etc.), la réalisation de l'immeuble So Pop, à Saint-Ouen (93) (Grand Prix SIMI 2022 « Immeuble de bureaux neuf + 10 000 m^2 ») ou encore l'Atelier (Grand Prix SIMI Bureaux Restructurés 2024, Grand Prix BBCA 2025), les performances énergétiques de ses immeubles (Tour CB21 lauréate en 2022 dans la catégorie « Bâtiment de la ligue Cube Paris La Défense » du trophée CUBE 2020) ou encore la reconnaissance des actions conduites par sa Fondation au SIMI 2023 (prix SIMI 2023 « Mécénat & Solidarités dans la ville », catégorie « Engagement sociétal »). L'immeuble Stream Building a quant à lui reçu le prix The Plan Award à la catégorie Mixed-use face à 33 projets internationaux et le prix décerné par l'association Urban Land Institute (ULI) récompensant les meilleures pratiques et les projets les plus remarquables en matière de développement urbain.

Évolution des notations extra-financières 2024-2025

		2024		2025
SUSTAINALYTICS a Morningstar company	Sustainanalytics ESG Risk Rating *(échelle inversée de 0 à 100, où 0 qualifie un risque nul)*	5 Rang secteur : 4/1009 Monde : 13/15111	◥	4 Rang secteur : 1/964 Monde : 2/14730
ISS ESG	ISS-ESG Prime depuis 2015	B-	◥	B
GRESB	GRESB Green Star depuis 2013	88/100 (5-stars)	◥	91/100 (5-stars)
S&P Global Ratings	CSA S&P (Ex DJSI) Indice World depuis 2013, Indice Europe depuis 2016	70/100 (Percentile 99 Yearbook member)	◥	71/100 (Yearbook Top 10% Global CSA score)
CDP DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	CDP Participation depuis 2012	A-	◥	A
MSCI	MSCI	AAA	▶	AAA
ecovadis	Ecovadis	70/100	◥	74/100

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3 Informations sociales

Documents clés en lien avec les politiques liées aux parties prenantes des normes sociales ESRS S1 à S4

S1- Effectifs propres	S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	S3 - Communautés affectées	S4 – Clients et utilisateurs finaux
Raison d'Être			
Stratégie Développement Durable / ESG - Politique Nature			
Politique Droits Humains			
Charte Ethique			
Procédure d'alerte			
Dispositifs Santé Sécurité, protection des données			
Charte Achats Responsables			
Charte de la Diversité Accord Egalité professionnelle et Diversité	Dispositions prises dans le cadre des chantiers: • Charte chantiers à faibles nuisances • Clauses dans les contrats • Mise à disposition d'outils de communication		Annexe environnementale et cahier des charges preneur (baux tertiaires) Livret d'accueil (résidentiel)
Accord Qualité de Vie au Travail			

Engagements et Politique en matière de Droits Humains (MDR-P)

Covivio opère dans des pays dotés de cadres légaux robustes en matière de droits sociaux et de protection des travailleurs. Les risques relatifs aux Droits Humains y sont donc modérés. Cependant, l'étude de double matérialité (ESRS 2, section 3.1.2.4.2) a fait ressortir que les activités du Groupe et celles de sa chaîne de valeur peuvent avoir des impacts directs ou indirects sur les parties prenantes.

Cet enjeu n'est pas seulement réglementaire : il constitue aussi un levier de confiance, d'attractivité employeur et de compétitivité vis-à-vis des investisseurs et clients.

Au-delà du respect strict des obligations légales, Covivio assume sa responsabilité d'entreprise et s'attache à respecter et promouvoir les Droits Humains tant dans le cadre de ses activités propres que sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.

En 2024, le Groupe a publié une Politique Droits Humains qui constitue un engagement global en tant qu'employeur, donneur d'ordre et fournisseur de services. Cette politique s'inscrit dans la continuité des principes établis dans la Charte Éthique du Groupe (code de conduite au sens de la loi Sapin 2), la Charte Achats Responsables et les différents documents contractuels notamment dans le cadre des chantiers (chartes chantiers à faibles nuisances, clauses RSE). L'aspect Droits Humains a été renforcé dans la version actualisée de 2025 de la Charte éthique afin de rappeler notamment les valeurs de Covivio et les références aux grands principes internationaux sur le sujet. Ces documents servent de socle commun et sont diffusés auprès de l'ensemble des collaborateurs, des fournisseurs stratégiques et des parties prenantes externes.

Extrait de la Charte Éthique : « *Nous attendons également de nos parties prenantes (fournisseurs, partenaires, clients…) et plus généralement de toute personne avec laquelle Covivio est amené à collaborer, une adhésion aux principes édictés dans notre Charte Éthique* ».

Le respect de la Politique Droits Humains relève des Directeurs de chaque pays, en coordination avec les directions des ressources humaines. Son périmètre couvre ainsi l'ensemble des salariés et des entités du Groupe ainsi que toutes les opérations, y compris l'activité hôtelière gérée en direct.

L'engagement de Covivio repose sur un alignement avec les référentiels internationaux les plus exigeants :

- Charte internationale des Droits de l'Homme
- Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits Humains
- Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales sur la conduite responsable des entreprises
- Déclaration de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relative aux principes et droits fondamentaux au travail et ses huit Conventions fondamentales
- Dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies (signataire depuis 2011)
- Objectifs de Développement Durable des Nations Unies pour 2030)
- Charte de la Diversité (et ses équivalents en Allemagne et en Italie), dont Covivio est signataire depuis 2010

Ces références garantissent la cohérence des pratiques du Groupe avec les normes internationales en matière de Droits Humains et de conduite responsable des entreprises.

La Politique Droits Humains s'applique à l'ensemble des parties prenantes couvertes par les quatre ESRS sociaux :

- **S1 – Effectifs propres** : collaborateurs permanents et temporaires, ainsi que les non-salariés travaillant sous contrat direct avec Covivio.
- **S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur** : salariés des fournisseurs, sous-traitants et prestataires intervenant sur les chantiers, en gestion ou maintenance.
- **S3 – Communautés affectées** : riverains, usagers des espaces publics et populations concernées par les projets immobiliers.
- **S4 – Clients et utilisateurs finaux** : occupants d'immeubles, hôtes d'hôtels et usagers des services du Groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En 2024, une revue indépendante a confirmé la conformité du dispositif de Covivio aux garanties minimales prévues par la Taxonomie européenne, sans relever de points d'attention. Cette analyse externe a confirmé que les procédures du Groupe (Charte Éthique, Politique Droits Humains, Charte Achats Responsables, documents RSE, communication au Global Compact, etc.) satisfont aux exigences de l'article 3, point c) du Règlement Taxonomie, notamment sur la prévention des risques liés aux droits fondamentaux du travail, à la corruption, à la concurrence et à la fiscalité. Aucun point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique Droits Humains ; Cartographie des risques Droits Humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anticorruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses).

Actions liées au respect des Droits Humains (MDR-A)

La mise en œuvre de la Politique Droits Humains repose sur un ensemble d'actions concrètes déployées par Covivio et intégrées à ses pratiques opérationnelles. Ces actions traduisent les engagements du Groupe en dispositifs mesurables et ciblés, différenciés selon les parties prenantes concernées (S1 à S4). Conformément aux exigences des ESRS, les cibles et indicateurs sont détaillés dans les sections S1 à S4, afin d'assurer la cohérence entre les engagements, les indicateurs et les populations concernées.

Mesures de recours et système d'alerte

Afin de garantir un traitement rapide et équitable des situations pouvant constituer une atteinte aux Droits Humains, Covivio a déployé un système d'alerte confidentiel accessible à tous : collaborateurs, fournisseurs, sous-traitants et parties prenantes externes. Ce mécanisme incarne la volonté du Groupe de favoriser la transparence et de donner à chacun la possibilité de signaler des manquements sans crainte de représailles.

Ce dispositif permet de signaler :

- fraude, corruption ou trafic d'influence
- discrimination, harcèlement moral ou sexuel
- atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes
- violations des Droits Humains ou des dispositions de la Charte Éthique.

La plateforme est accessible dans tous les pays d'implantation, rappelée dans la Charte Achats Responsables et mise en avant sur le site Internet. Pour l'activité hôtelière, les plateformes d'alerte mises à disposition par les marques hôtelières sont accessibles aux différentes parties prenantes. En parallèle, WiZiU a déployé son propre dispositif d'alerte interne, destiné à ses salariés. Chaque signalement est traité de manière confidentielle et indépendante, avec la mise en place de mesures correctives si nécessaire.

▸ Pour plus d'informations sur le système d'alerte de Covivio : ESRS G1, section 3.4.4.1

Lutte contre le travail forcé et le travail des enfants

Covivio opère dans des pays dotés de systèmes sociaux robustes interdisant le travail forcé et le travail des enfants. Aucun de ces pays n'est considéré comme étant à risque au sens de la classification définie par Éthifinance dans le cadre de sa notation Gaia.

Bien que ce risque soit jugé faible pour le Groupe, Covivio le prend en compte dans ses politiques et pratiques :

- rappel explicite de son engagement à respecter les conventions internationales (notamment celles de l'OIT) dans la Charte Achats Responsables et les autres documents de gouvernance
- vigilance accrue sur la traçabilité des matériaux et sur certains secteurs de la chaîne de valeur plus exposés à ces risques
- recours à la plateforme EcoVadis et à sa veille 360° pour détecter d'éventuelles controverses liées au travail forcé ou au travail des enfants chez ses fournisseurs
- possibilité de mettre fin à toute relation commerciale en cas de manquement avéré ou persistant.

Cet engagement va au-delà d'une simple conformité réglementaire. Il illustre la volonté de Covivio d'assumer pleinement sa responsabilité dans la chaîne de valeur, en refusant toute forme d'exploitation et en renforçant la confiance des parties prenantes.

Mise en œuvre de la vigilance raisonnable

La vigilance raisonnable (ou « diligence responsable ») appliquée aux Droits Humains s'inscrit dans le cadre global présenté en ESRS 2 (section 3.1.2.2.6). Elle se traduit par des dispositifs spécifiques pour les parties prenantes sociales (effectifs propres, travailleurs de la chaine de valeur, communautés affectées et consommateurs et utilisateurs finaux - S1 à S4), en lien avec la Politique Droits Humains et la Charte Éthique. Celle-ci ne se limite pas à répondre à une obligation réglementaire : elle traduit la volonté du Groupe d'anticiper les risques, de protéger toutes les parties prenantes (salariés, partenaires, communautés, usagers) et de renforcer la confiance dans sa chaîne de valeur.

Ces dispositifs incluent : politiques (Charte Éthique, Charte Achats Responsables), actions clés (clauses RSE, évaluations EcoVadis, formations anti-discrimination, accessibilité PMR) et indicateurs détaillés dans les sections S1 à S4.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le tableau ci-dessous présente l'application concrète de cette démarche aux Droits Humains.

Étape	Dispositif en place chez Covivio	Exemples concrets	Parties prenantes concernées
Identification et évaluation	• Étude de double matérialité (ESRS 2) • Évaluations fournisseurs via EcoVadis • Veille « 360° » sur controverses Droits Humains • Encadrement de la sous-traitance et vérification administrative	• Suivi des cartes BTP (carte professionnelle Bâtiment Travaux Publics) sur chaque chantier •	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3
Prévention et atténuation	• Clauses contractuelles intégrées progressivement (en anticipation de la directive européenne sur le devoir de vigilance) • Chartes (Achats Responsables, Éthique, Chantiers à faibles nuisances) • Santé-sécurité : suivi hebdomadaire accidentologie, coordonnateur SPS	• Clause RSE dans les appels d'offres • Formation des acheteurs et diffusion d'outils pour sensibiliser les fournisseurs •	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4
Remédiation et recours	Dispositif d'alerte confidentiel accessible aux collaborateurs, sous-traitants et parties prenantes externes	• Signalement possible en cas de fraude, corruption, harcèlement ou atteinte aux Droits Humains	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4
Suivi et amélioration	• Impulsion et suivi par la Direction Développement Durable en coordination avec les équipes opérationnelles • Supervision par le Comité RSE (revue annuelle des indicateurs clés) • Analyse indépendante des « garanties minimales » Taxonomie (art. 3, c)	• Aucune non-conformité relevée lors de la revue 2024	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4

Détails par catégorie de parties prenantes

S1 – Effectifs propres

Covivio met en œuvre une politique active de diversité, d'égalité des chances et de prévention des discriminations. La Qualité de Vie au Travail (QVT), la santé-sécurité et le dialogue social sont des priorités du Groupe. Pour chacun de ces enjeux, les politiques, actions et objectifs sont présentés dans les sections correspondantes du chapitre 3.3.1.

Ces actions se traduisent concrètement par des accords collectifs négociés dans chaque pays, des dispositifs de prévention des risques psychosociaux (cellules d'écoute, enquêtes QVT) et un accompagnement individuel via la formation continue et le développement des compétences. Par ailleurs, la Charte éthique du Groupe, qui intègre le respect de la personne et des Droits Humains, tient lieu de code de conduite et est opposable aux collaborateurs. Cette charte est traduite en allemand, italien et anglais et est partagée à l'ensemble des collaborateurs dès leur arrivée. Covivio rappelle que, comme pour l'ensemble des principes énoncés dans cette Charte Ethique, tout comportement nuisant au respect des Droits Humains est prohibé. Ainsi, tout collaborateur (salarié ou dirigeant) se livrant à des agissements prohibés, dans le cadre de ses activités professionnelles, s'expose, outre les sanctions prévues par la loi, à des sanctions disciplinaires pouvant aller jusqu'au licenciement ou à la cessation des fonctions ou mandats.

WiZiU, la plateforme d'exploitation hôtelière de Covivio, possède sa propre Charte Ethique, adaptée aux enjeux du secteur. Pour les hôtels en murs et fonds opérés par d'autres gestionnaires, ce sont les chartes Ethiques des marques hôtelières qui s'appliquent.

S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur

La chaîne d'approvisionnement constitue un levier majeur d'action. Depuis 2025, Covivio intègre des clauses contractuelles relatives aux Droits Humains et aux critères RSE dans les contrats de travaux et de gestion, en anticipation de la directive européenne sur le devoir de vigilance.

Les dispositifs clés incluent :

- Charte Achats Responsables : Les contrats de travaux ainsi que les contrats de gestion courante des activités comportent une clause au terme de laquelle le fournisseur s'engage à signer la Charte Achats Responsables de Covivio et à en respecter les différents principes, tant en matière d'éthique, de respect des Droits Humains et du travail, etc. Dans le cadre des appels d'offres et des renouvellements de contrats, les acheteurs ont été formés et disposent d'outils de communication (fiches, emails types, etc.) afin d'expliquer aux fournisseurs les motivations et les ressorts de sa politique Achats Responsables
- Évaluation RSE des fournisseurs : recours à EcoVadis et à une veille « 360° » pour identifier d'éventuels controverses et litiges
- Contrôle de la sous-traitance : Pour chaque chantier, Covivio exige de ses partenaires une déclaration des sous-traitants ainsi qu'une preuve que les travailleurs sont tous en situation régulière. Pour cela, une vérification systématique des cartes BTP est demandée sur chaque chantier
- Santé-sécurité : suivi hebdomadaire de l'accidentologie, désignation de coordonnateurs SPS pour encadrer la co-activité sur chantiers
- Sensibilisation : formation des acheteurs, diffusion d'outils pédagogiques et accompagnement des fournisseurs pour expliquer les exigences Droits Humains.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

S3 – Communautés affectées

Covivio organise des concertations locales en amont de chaque projet immobilier et mène des études d'impact social et environnemental. Les chartes chantiers à faibles nuisances fixent des engagements concrets pour limiter les atteintes aux riverains (bruit, déchets, sécurité, accès aux services de proximité). Ces démarches dépassent le simple respect réglementaire : elles visent à instaurer un dialogue de confiance avec les communautés locales et à réduire les nuisances au quotidien. Elles sont complétées par des actions de mécénat et de solidarité portées par la Fondation Covivio, afin de contribuer positivement aux territoires dans lesquels le Groupe est implanté.

S4 – Clients et utilisateurs finaux

Covivio veille à la protection des droits fondamentaux dans l'usage de ses immeubles et hôtels :

- politique stricte de tolérance zéro face à la traite des êtres humains et à l'exploitation sexuelle, notamment des mineurs
- formation des salariés hôteliers sous gestion directe à la détection des signaux faibles
- intégration de standards éthiques dans les processus de relation client.

Indicateurs et objectifs (MDR-T)

Principaux indicateurs en lien avec les Droits Humains et les incidents liés au non-respect des Droits Humains- Périmètre immobilier et WiZiU

Indicateurs	Situation au 31/12/2025
Périmètre des salariés de Covivio	
Index égalité professionnelle – Périmètre immobilier France	94/100
Part de salariés couverts par une convention collective	100%
Part de salariés formés aux principes de la Charte éthique	100%
Nombre de plaintes reçues sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement et la discrimination dans toutes ses formes)	3
Remontées d'incidents graves en matière de Droits Humains liés à sa main-d'œuvre (par le Déontologue ou la plateforme d'alerte)	0
Montant total des amendes, pénalités et réparations matérielles résultant des incidents et plaintes mentionnés ci-dessus, ainsi qu'un rapprochement de ces montants monétaires avec le montant le plus pertinent présenté dans les états financiers	0€
Périmètre des parties prenantes externes : S2 - Travailleurs de la chaîne de valeur	
Part de dépenses stratégiques couvertes par la politique Achats Responsables	48% (88% en France) - section 33242
Nombre d'accidents de travail avec arrêt et taux de fréquence des accidents	6 et taux de 4,93
Nombre d'alertes reçues de la part de fournisseurs sur le dispositif de *whistleblowing*	0
Périmètre des parties prenantes externes : S3 - Communautés affectées	
Nombre d'associations soutenues par la Fondation d'entreprise Covivio en lien avec la lutte pour l'égalité des chances	19
Périmètre des parties prenantes externes : S4 – Clients et utilisateurs finaux	
Nombre de plaintes reçues des clients et utilisateurs finaux via le dispositif de *whistleblowing*	0

Les objectifs en lien avec les Droits Humains

Covivio décline sa Politique Droits Humains à travers des objectifs précis adaptés à chaque catégorie de parties prenantes (S1 à S4).

Ces objectifs couvrent à la fois la prévention des risques, la mise en conformité réglementaire et l'amélioration continue. Ils portent par exemple sur la réduction de l'accidentologie (S1–S2), l'évaluation systématique des fournisseurs stratégiques (S2), la couverture des appels d'offres par des critères RSE (S2), ou encore la vigilance renforcée dans l'activité hôtelière (S4).

Ces objectifs constituent la traduction opérationnelle des engagements du Groupe en ce domaine et leur suivi permet de mesurer les progrès réalisés. Pour plus d'information concernant ces objectifs, se référer aux sections propres à chaque ESRS.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1)

La norme ESRS S1 a pour but d'expliciter la stratégie de l'entreprise concernant ses effectifs propres, en distinguant les salariés et les non-salariés. Cette norme porte sur un ensemble de thématiques ayant trait aux conditions de travail, au dialogue social, à la négociation collective, à l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée, la santé et la sécurité, l'égalité de traitement, etc. Elle vise également à s'assurer de la conformité des pratiques de l'entreprise vis-à-vis des conventions internationales en matière de Droits Humains.

3.3.1.1 Les effectifs propres de Covivio (périmètre et indicateurs)

Convaincu qu'un succès durable repose sur une politique de ressources humaines ambitieuse et axée sur le long terme, Covivio s'emploie, au quotidien, à créer les conditions pour que les femmes et les hommes qui composent ses équipes puissent développer tout leur potentiel. Situé exclusivement sur le territoire de l'Union Européenne, l'effectif salarié et non salarié de Covivio bénéficie d'un modèle social favorable du fait des réglementations, et dans lequel Covivio s'inscrit, en allant plus loin sur certains enjeux matériels pour le Groupe.

Dans les différents métiers exercés au sein de Covivio, le niveau d'expertise et de compétence joue un rôle déterminant à tous les échelons. Attirer les meilleurs talents ne suffit pas, il faut également les retenir et favoriser leur développement, ce qui passe par un suivi de chaque parcours professionnel.

Répartition géographique

Nombre de collaborateurs au 31/12/2025	Covivio - périmètre immobilier	Covivio - Hôtels en exploitation	Total
France	304	1 241	1 569
Allemagne	619	672	1 291
Belgique	-	375	375
Italie	109	-	109
Irlande	-	102	102
Luxembourg (1)	-	4	4
Espagne (1)	-	2	2
Total	**1 032**	**2 396**	**3 452**

Répartition par genre

Nombre de collaborateurs au 31/12/2025	Covivio - périmètre immobilier	Covivio - Hôtels en exploitation	Total
Hommes	523	1 278	1 812
Femmes	509	1 118	1 640
Autres	-	-	-
Non communiqué	-	-	-
Total	**1 032**	**2 396**	**3 452**

Répartition par type de contrat

Nombres de collaborateurs au 31/12/2025	Femmes	Hommes	Autres	Non communiqué	Total
Contrats à durée indéterminée (CDI)	1 480	1 403	-	-	**2 883**
Contrats à durée déterminée (CDD)	158	93	-	-	**251**
Minijobs (Allemagne)	33	44	-	-	**77**
Contrats à heures non garanties	-	-	-	-	**-**
Contrat d'apprentissage et de professionnalisation	141	100	-	-	**241**
TOTAL	**1 812**	**1 640**	**-**	**-**	**3 452**

Les informations sont présentées dans ces tableaux de manière consolidée à l'échelle de l'ensemble des sociétés consolidées du Groupe Covivio, y compris les collaborateurs présents dans les hôtels exploités pour lesquels Covivio Hotels est propriétaire du fond de commerce. Toutefois, compte tenu des disparités entre les périmètre immobilier et hôtelier, le chapitre présenté dans ce document ne concerne que les salariés du périmètre immobilier en France, Allemagne et Italie, soit 1032 collaborateurs :

Activité	Pays	Effectifs salariés	Effectifs non-salariés	Présenté dans
Gestion de patrimoine immobilier	Allemagne, UES France, Italie	Contrat de travail direct	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio
Développement d'immeubles				
Activités de siège et services supports				

(1) Etant gérés indépendamment, les collaborateurs au Luxembourg (4) et en Espagne (2) ne sont pas inclus dans les indicateurs présentés dans ce chapitre

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'ensemble des politiques, actions et indicateurs liés au périmètre hôtelier (salariés des hôtels en exploitation via sa filiale Wiziu ou des gestionnaires tiers) est présenté dans le DEU de Covivio Hotels, chapitre 3.3.1. Ce périmètre est défini comme suit :

Activités	Pays	Effectifs salariés	Effectifs non-salariés	Présenté dans
Gestion de patrimoine immobilier et activités de siège	France	Contrat de travail direct	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio et DEU Covivio Hotels
WiZiU : Hôtels détenus en murs et fonds exploités par la filiale de Covivio Hotels	France et Belgique	Contrat de travail direct avec les entités WiZiU concernées		DEU Covivio Hotels
Gestionnaires tiers des hôtels détenus en murs et fonds	France, Allemagne, Belgique, Irlande	Contrat de travail en gestion déléguée		

La politique sociale de Covivio Hotels se décline à partir de celle du Groupe Covivio et s'inscrit dans une logique de long terme. Elle vise à garantir des conditions de travail respectueuses, à promouvoir la diversité et à soutenir le développement des compétences, en cohérence avec les standards européens et les valeurs du Groupe. Chacun possède ses propres politiques liées au recrutement et à la gestion du personnel. Néanmoins, celles-ci présentent de fortes similitudes, en raison des spécificités du secteur hôtelier. Un tableau de concordance est présenté en section 3.3.1.6

Les différents types de contrats :

- **contrats directs** : conclus par Covivio
  - sont désignés comme « salariés » : l'effectif en CDI (contrat à durée indéterminée), CDD (contrat à durée déterminée), *minijobs* en Allemagne, Contrats en alternance (apprentissage et professionnalisation) pour les étudiants en formation initiale ;
  - sont désignés comme « non-salariés » : les travailleurs indépendants, les travailleurs mis à disposition au travers de contrats conclus avec des agences d'intérim et de placement (en référence au code NACE N78), stagiaires sous convention. Les personnels amenés à être présents sur site mais relevant d'une prestation de service réalisée par une société tierce les employant au titre de l'exécution de prestations de gardiennage ou de maintenance informatique par exemple, ne relèvent pas de ce périmètre mais de la sous-traitance.
- **contrats en gestion déléguée** : conclus par une filiale de Covivio relevant de l'activité de gestion hôtelière pour lesquels la gestion effective de la politique RH revient au gestionnaire et non directement à Covivio Hotels.

Si certains sujets sont traités localement (recrutements, négociation d'accords, etc.) compte tenu des pratiques et réglementations nationales, de nombreux autres, véhiculant des objectifs et des valeurs partagées à l'échelle du Groupe, font l'objet d'un déploiement similaire dans les trois pays. Diversité, dialogue social, développement personnel, qualité de vie au travail, équilibre vie personnelle/vie professionnelle et prévention de toute forme de discrimination sont autant d'ambitions communes qui sous-tendent la politique RH de Covivio à l'échelle européenne.

3.3.1.2 Impacts, risques et opportunités liés aux effectifs propres (S1.SBM-3)

Tableau récapitulatif des IRO liés aux effectifs propres

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S1 - Conditions de travail / Diversité et égalité des chances / Respect des droits du travail et Droits Humains	Impacts		■		Conditions de travail: Impacts en termes de santé et sécurité des salariés (accidentologie, maladies professionnelles, risques psycho-sociaux)				
			■		Diversité et égalité: Impact potentiel sur le bien-être psychologique des employés en cas de discrimination avérée. Impact limité à l'échelle du Groupe compte tenu de ses activités directes et de ses engagements en faveur de l'égalité des chances				
			■		Droits humains : Impact limité en fréquence mais qui pourrait être important sur le bien-être des collaborateurs en cas de survenance (y compris pour l'aspect respect des données personnelles)				
			■		Impact positif : Amélioration du bien être des salariés				
	Risques		■		Risques financiers liés à une potentielle mauvaise gestion des aspects liés à la sécurité et le bien-être des salariés pouvant conduire à une hausse de l'absentéisme et une baisse de la productivité	✓	■		
			■		Risque éventuel de pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents. Ce risque de perte de compétences peut engendrer un risque sur la compétitivité de l'entreprise.	✓			
			■		Risque financier et/ou réputationnel en cas de non respect des Droits Humains, pouvant conduire à une mauvaise appréciation de parties prenantes externes (investisseurs, clients, agences de notation)				
			■		Risque financier, pénal et réputationnel en cas de pratiques discriminatoires	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.3 Politiques liées aux effectifs propres (S1-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités
Supervision	• Direction des Ressources Humaines Groupe et Directions RH locales (Allemagne, Italie) • Directions Pays
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Conventions fondamentales Organisation Internationale du Travail (OIT) • Principes directeurs des Nations Unies (UNGP) • Charte de la Diversité (signataire depuis 2010) • Pacte Mondial des Nations Unies (signataire depuis 2011) et Objectifs de Développement Durable (ODD) • Normes nationales (Code du travail FR, DE, IT)
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et*** / ***ses parties prenantes :*** • Livret d'accueil • Charte Éthique • Accord Qualité de Vie au Travail et accord Télétravail • Accord Séniors et accord Egalité professionnelle et Diversité • Portails Digital Workplace et Covivio Academy • Salariés de Covivio

Les politiques présentées ci-dessous concernent l'ensemble des salariés du Groupe sur le périmètre immobilier (Allemagne, France, Italie). Celles liées à la santé, sécurité au travail s'appliquent également aux non-salariés de Covivio. Le déploiement de la Politique Sociale sur ce périmètre est piloté par une gouvernance RH Européenne. Chaque direction pays dispose de son équipe Ressources Humaines, afin d'offrir un service au plus proche des besoins des équipes opérationnelles, pour toutes leurs problématiques sociales. Le Comité RH Groupe, composé du Directeur Général, du Directeur Général Délégué, du Secrétaire Général et de la Directrice des Ressources Humaines (qui siège aux Comités RH italien et allemand), est le garant du déploiement opérationnel de ces principes.

Attirer des talents en phase avec la stratégie

Covivio vise à renforcer son attractivité sur des marchés compétitifs en mettant en avant sa marque employeur et en garantissant des processus de recrutement équitables et transparents. Cette politique cherche à sécuriser les compétences clés nécessaires à la réalisation des projets stratégiques et à anticiper les évolutions des métiers.

Lien avec les IRO : *Continuité de l'activité, résilience du modèle d'affaires*

Développer les compétences

Covivio entend favoriser l'employabilité durable de ses collaborateurs par une politique de formation continue et de développement des compétences métiers, digitales et comportementales. Cette approche s'attache à anticiper les évolutions technologiques et réglementaires et à soutenir la transformation digitale du Groupe.

Lien avec les IRO : *Bien-être des salariés, continuité de l'activité*

Favoriser une évolution des carrières

Covivio s'attache à offrir des parcours professionnels évolutifs et à promouvoir la mobilité interne, afin de fidéliser les talents et d'accompagner leur développement dans la durée. Cette politique vise à anticiper les besoins futurs en compétences et à renforcer la motivation des équipes.

Lien avec les IRO : *Continuité de l'activité, risques financiers liés à l'absentéisme*

Retenir les talents

Covivio s'efforce de garantir une rémunération équitable et transparente, de valoriser la performance individuelle et collective, et de maintenir des dispositifs de partage de la valeur adaptés aux contextes locaux. Cette politique contribue à soutenir l'engagement et la stabilité des équipes.

Lien avec les IRO : *Développement de la marque employeur*

Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail

Covivio met en œuvre une politique globale de prévention des risques, de santé et sécurité, et de qualité de vie au travail pour protéger ses collaborateurs et améliorer leur bien-être. Cette politique repose sur des dispositifs collectifs et individuels visant à prévenir les risques psychosociaux et à favoriser l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle.

Lien avec les IRO : *Bien-être des collaborateurs, marque employeur*

S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion

Covivio affirme sa volonté de promouvoir l'égalité des chances et la non-discrimination, et renforce l'inclusion des personnes en situation de handicap pour garantir un environnement de travail respectueux et innovant. Cette politique s'inscrit dans une démarche proactive visant à refléter la diversité des talents et à créer une culture inclusive.

Lien avec les IRO : *Bien-être des collaborateurs, réduction du risque réputationnel*

Favoriser l'engagement et le dialogue social

Covivio entend maintenir un dialogue social transparent et constructif, et mesure régulièrement l'engagement des collaborateurs pour anticiper les attentes et prévenir les risques sociaux. Cette politique favorise la cohésion et la performance collective à travers des instances représentatives actives et des dispositifs d'écoute.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4 Plan d'action lié aux effectifs propres (S1-2)

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus et lien avec le modèle d'affaires
Attirer des talents en phase avec la stratégie	Développer une marque employeur européenne forte	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Managers	Nombre d'ambassadeurs de la marque employeurs actifs Great Place to Work	Attractivité renforcée, visibilité accrue auprès des talents clés, meilleure capacité à recruter sur des profils recherchés
	Offrir une expérience candidat harmonisée et un cadre d'emploi durable		Ancienneté moyenne des CDI Part de CDI dans l'effectif total Taux Turnover	Réduction du turnover, recrutement plus efficace, meilleure adéquation des profils au projet d'entreprise
	Favoriser l'emploi des jeunes talents et les parcours européens		Nombre de collaborateurs impliqués dans des programmes européens Effectif par tranche d'âge	Renouvellement des compétences, vivier de talents diversifié, préparation des compétences futures
Développer les compétences	Structurer les priorités de formation	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Managers	% de collaborateurs formés Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur	Alignement des compétences aux priorités stratégiques, montée en compétence ciblée, meilleure efficacité opérationnelle
	Investir dans la formation continue			Employabilité renforcée, adaptation aux évolutions technologiques et réglementaires, diffusion homogène des standards du Groupe Professionnalisation du management, amélioration du leadership, réduction des risques psycho-sociaux
Favoriser une évolution des carrières	Structurer le dialogue de performance et de développement individuel	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Direction Pays	% de collaborateurs ayant réalisé lun entretien annuel	Alignement des objectifs, développement personnalisé, meilleure performance individuelle et collective
	Favoriser les mobilités internes et les transitions professionnelles		Nombre de mobilités internes	Valorisation des compétences internes, fidélisation, limitation du turnover non souhaité
Retenir les talents	Soutenir l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle pour renforcer la fidélisation	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays	% de collaborateurs éligibles au télétravail	Amélioration de la qualité de vie, attractivité accrue, réduction des départs liés aux contraintes organisationnelles
	Renforcer l'accompagnement des situations individuelles et des responsabilités familiales		Nombre de berceaux crèches utilisés-périmètre France Nombre de collaborateurs accompagnés par Prev&Care-périmètre France	Soutien aux parents et aidants, réduction des ruptures de parcours
	Assurer une politique de rémunération attractive et équitable		% de salariés couverts par un dispositif de rémunération variable % de collaborateurs qui ont bénéficié de l'attribution d'actions gratuites	Motivation accrue, équité interne renforcée, résistance aux tensions du marché de l'emploi, alignement des collaborateurs avec la performance du Groupe
Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail	Prévenir les risques professionnels et garantir des conditions de travail sûres	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Direction Pays	Taux d'accidents du travail Nombre de formations santé-sécurité	Réduction des accidents, conformité réglementaire, diminution des absences, prévention des troubles physiques,
	Prévenir les risques psychosociaux		Taux d'absentéisme	Maintien dans l'emploi, bien-être accru, Climat de travail stabilisé, baisse des risques psycho-sociaux
	Garantir une protection sociale solide et équitable		Part de salariés couverts	Sécurisation des parcours, attractivité et confiance renforcées dans la politique sociale
S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion	Garantir un recrutement et un environnement de travail sans discrimination	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Managers	Part de collaborateurs formés sur le sujet	Création d'un environnement de travail inclusif, amélioration du climat social et renforcement de la performance collective grâce à la diversité des profils
	Promouvoir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes		% de femmes dans les effectifs % de femmes managers Index égalité professionnelle F/H	Diversité managériale accrue, performance collective améliorée, réduction des écarts F/H
	Favoriser l'inclusion et l'accompagnement des personnes en situation de handicap		% de salariés en situation de handicap	Inclusion sociale renforcée, innovation par diversité des profils,
	Accompagner l'emploi et la transition professionnelle des seniors		Nombre de collaborateurs bénéficiant du temps partiel senior	Maintien dans l'emploi, transfert des savoirs, transition maîtrisée des fins de carrière
Favoriser l'engagement et le dialogue social	Développer l'engagement des collaborateurs	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Direction pays	Taux de participation au Baromètre Engagement Score global d'engagement et résultats par item (intérêt du travail, confiance, satisfaction)	Climat social positif, détection précoce des signaux faibles, ajustements managériaux ciblés
	Structurer et garantir un dialogue social de qualité		% de salariés couverts par une convention collective et par des instances représentatives du personnel	Relations sociales stabilisées, prévention des conflits, co-construction renforcée avec les représentants

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4.1 Plan d'action : Attirer des talents en phase avec la stratégie

3.3.1.4.1.a Développer une marque employeur européenne forte

La politique de marque employeur de Covivio, mise en place en 2019 lors du changement d'identité du Groupe, vise à renforcer l'attractivité et la visibilité du Groupe à l'échelle européenne, en valorisant la diversité de ses métiers, de ses implantations et de ses parcours. Elle s'appuie sur la Raison d'Être *« Construire du bien-être et des liens durables »* et sur les valeurs du Groupe, qui constituent le socle de sa culture européenne commune et guident le comportement attendu des collaborateurs au quotidien.

L'objectif est double :

- attirer des talents partageant les valeurs humaines et européennes de Covivio
- renforcer la cohésion interne en diffusant une culture commune, visible, incarnée et vécue dans l'ensemble des trois pays.

Cette démarche s'appuie sur deux leviers complémentaires :

L'animation du réseau d'ambassadeurs de la marque employeur

Composé de collaborateurs volontaires issus des trois pays, ce réseau incarne la culture et les valeurs de Covivio, en interne comme à l'externe. Les ambassadeurs représentent le Groupe et ses métiers lors de forums écoles, d'événements étudiants ou de rencontres professionnelles, mais aussi sur les réseaux sociaux où ils relaient les actualités, les offres d'emploi et les initiatives RH.

Ils bénéficient d'une formation à la communication digitale et disposent d'une plateforme de ressources partagée (Teams, *booklet* ambassadeurs) leur permettant d'accéder à des outils communs et de partager leurs bonnes pratiques.

L'animation du réseau repose également sur des temps forts collectifs, tels que des séminaires européens, qui renforcent la cohésion et favorisent l'émergence d'idées nouvelles en matière d'attractivité et de rayonnement.

Un programme de networking et de développement des talents, lancé en 2025, vient compléter la dynamique du réseau à l'échelle européenne.

Le développement d'initiatives fédératrices et de communication

Pour renforcer la cohésion et faire vivre cette culture commune, Covivio développe des actions de communication et d'échange à travers les pays : campagnes internes, interventions dans les écoles, et événements tels que les Covivio Talks ou la Covivio Party. Ces moments de partage permettent autant de fédérer les équipes en interne, en diffusant les valeurs du Groupe, en valorisant les réussites collectives et en renforçant le sentiment d'appartenance, que de promouvoir l'image de Covivio à l'externe.

Covivio renforce ainsi sa visibilité externe grâce à des initiatives portées par les équipes RH dans chaque pays : en 2025, la DRH Allemagne a poursuivi ses efforts en matière de développement de la marque employeur, notamment à travers les réseaux sociaux (campagne LinkedIn sur les valeurs, ciblage de profils pénuriques), la création d'une brochure Marque employeur, ou encore l'affichage de Covivio sur les sites de construction et dans l'édition spéciale du journal d'ExpoReal (salon de référence de l'Immobilier en Europe). Cette qualité de vie, reconnue par les collaborateurs eux-mêmes, a conduit au renouvellement pour la 5e année consécutive du label *Top Company* remis par le réseau social Kununu, confirmant la reconnaissance du Groupe comme employeur attractif et responsable, avec un taux de recommandation de 83% (note globale de 4,4/5).

L'obtention du label Great Place to Work en 2025 dans les trois pays participe également à renforcer la marque employeur du Groupe.

Indicateurs clés	2024	2025
Nombre d'ambassadeurs de la marque employeur actifs	53	33

3.3.1.4.1.b Offrir une expérience candidat harmonisée et un cadre d'emploi durable

Covivio évolue dans un secteur où les compétences et l'attractivité des talents constituent des enjeux majeurs, identifiés comme matériels dans l'analyse de double matérialité.

Le recrutement s'inscrit dans une politique de gestion des talents directement alignée sur la stratégie du Groupe. L'enjeu est de proposer un processus harmonisé à l'échelle européenne tout en tenant compte des spécificités locales des trois entités : l'UES France (Bureaux et Hôtels), l'Italie (Bureaux) et l'Allemagne (Résidentiel et Bureaux). Cette approche vise à attirer les profils les plus pertinents, en cohérence avec la culture et les valeurs de Covivio, tout en garantissant une expérience candidat qualitative et respectueuse.

1. Attirer : un cadre d'emploi stable et durable

Le **contrat à durée indéterminée (CDI)** est la forme privilégiée de relation de travail au sein du Groupe, symbole de stabilité et de confiance, participant ainsi à renforcer l'attractivité et la solidité du modèle social. Le positionnement de Covivio en faveur d'un cadre d'emploi durable complète ainsi le processus de recrutement harmonisé présenté plus loin. Le recours aux **contrats à durée déterminée (CDD)** et à l'intérim est limité aux remplacements, ainsi qu'aux surcroîts d'activité temporaires, et constitue un vivier de recrutement CDI en cas d'ouverture de poste. Cette approche traduit la volonté de Covivio d'offrir un environnement professionnel sûr, durable et équitable.

L'ancienneté moyenne élevée et la part importante de CDI témoignent de la solidité du modèle social de Covivio et de la qualité du climat de travail.

Indicateurs clés 2025	France	Italie	Allemagne	Groupe
Part de CDI dans l'effectif total	89,1%	94,5%	95,1%	**93,3%**
Ancienneté moyenne des CDI	11,3	19,7	10,2	**11,5**

Les besoins en recrutement sont étudiés et arbitrés par la Direction Générale, en fonction des priorités et enjeux pluriannuels. Les entretiens de mi-année, de fin d'année et les *People Reviews* permettent d'ajuster la gestion des compétences, d'évaluer la charge des équipes et d'anticiper les évolutions à venir. L'ensemble alimente un plan de recrutement piloté mensuellement dans les trois pays.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Répartition des effectifs par type de contrat (Covivio – périmètre immobilier)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	**CDI**	**267**	**271**	**98**	**103**	**576**	**589**	**941**	**963**
	Hommes	115	117	50	52	303	311	468	480
	Femmes	152	154	48	51	273	278	473	483
	CDD	**8**	**3**	**7**	**6**	**18**	**12**	**33**	**21**
	Hommes	2	1	3	3	6	5	11	9
	Femmes	6	2	4	3	12	7	22	12
	Minijobs (1) (Allemagne)					NC	5	-	5
	Hommes					NC	2		2
	Femmes					NC	3		3
	CAP	**28**	**30**	**0**	**0**	**11**	**13**	**39**	**43**
	Hommes	8	9	0	0	9	9	17	18
	Femmes	20	21	0	0	2	4	22	25
Effectif total par type d'emploi reporté par genre	**Temps plein**	**288**	**288**	**100**	**103**	**505**	**521**	**893**	**912**
	Hommes	121	123	53	55	310	317	484	495
	Femmes	167	165	47	48	195	204	409	417
	Temps partiel	**15**	**16**	**5**	**6**	**100**	**98**	**120**	**120**
	Hommes	4	4	0	0	8	10	12	14
	Femmes	11	12	5	6	92	88	108	106

Informations sur l'effectif non salarié

Afin de répondre aux obligations de la CSRD, Covivio a collecté des informations concernant les effectifs non salariés. Ces effectifs ne sont toutefois pas inclus dans le calcul des différents indicateurs présentés dans ce chapitre.

Effectif moyen ou équivalent temps plein	Femmes	Hommes	Autres	Non communiqué	Total 2025
Etudiants stagiaires	44	49	0	0	**93**
Travailleurs temporaires - Intérimaires, indépendants	1	1	0	0	**2**
Mandataires sociaux	0	4	0	0	**4**
Total	**47**	**58**	**0**	**0**	**105**
Part des non salariés dans l'effectif total	4%	5%	0%	0%	**4%**

2. Sélectionner : harmonisation du processus de recrutement européen

Cette deuxième étape du parcours candidat repose sur un processus de sélection harmonisé, garantissant une expérience cohérente entre les pays, homogène, fondée sur des principes de transparence, de respect et de proximité.

Parcours type de recrutement européen

Le dispositif prévoit plusieurs entretiens, conçus comme de véritables échanges, permettant aux candidats d'obtenir une vision concrète de l'entreprise, de ses métiers et de ses enjeux stratégiques. Chaque étape vise à instaurer un dialogue équilibré entre le candidat, les managers et la Direction, pour construire dès le départ une relation de confiance.

Les différentes phases du parcours incluent :

- Un questionnaire de personnalité, proposé aux candidats **français et italiens**, afin d'évaluer leurs compétences comportementales et leurs motivations. Les synthèses générées servent de point d'appui pour les échanges lors des entretiens RH, et les résultats sont accessibles aux candidats.
- Un entretien avec un membre de la Direction Générale, qui vient clore le processus, marquant la première étape d'un véritable partenariat de travail. Une évaluation du niveau d'anglais est réalisée au cours du parcours, en cohérence avec les exigences d'intégration européenne du Groupe.

3. Intégrer : une expérience candidat et une intégration qualitative

L'intégration constitue la continuité naturelle du recrutement et contribue à transformer l'expérience candidat en engagement durable.

Un accompagnement structuré dès l'arrivée

Dans chacun des trois pays d'implantation, les collaborateurs bénéficient d'un accompagnement RH structuré dès leur prise de poste, afin de favoriser une intégration rapide et durable. Un livret d'accueil leur est remis, regroupant les informations clés sur la vie dans l'entreprise (processus d'intégration, structure de la rémunération, gestion du temps et des absences, etc.).

(1) Les minijobs en Allemagne correspondent à des contrats de travail dont le montant maximum de revenus est de 603€ par mois

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En France, chaque nouveau collaborateur suit un parcours d'intégration complet, comprenant :

- un module e-learning sur les fondamentaux de l'immobilier (Covivio Academy)
- un programme de parrainage ("Buddy Program")
- une journée d'intégration avec des représentants de chaque direction
- un rapport d'étonnement auprès de deux membres du Comité de Direction
- et le processus d'intégration s'achève par un moment convivial avec le Directeur Général.

Les nouveaux arrivants sont également prioritaires lors des visites de sites organisées chaque trimestre pour l'ensemble des collaborateurs, afin de découvrir les actifs du Groupe et de renforcer la transversalité entre métiers.

En **Allemagne**, une attention particulière est portée à la période précédant la prise de poste, avec l'envoi d'une carte de bienvenue dès la signature du contrat. Durant la première semaine, les nouveaux collaborateurs bénéficient d'un accompagnement via des formations (RGPD, règles de sécurité). Un événement trimestriel en distanciel réunit les nouvelles recrues, tandis que des visites d'actifs et de sites emblématiques permettent d'approfondir la connaissance du patrimoine du Groupe.

Ainsi, le dispositif d'intégration s'appuie à la fois sur des outils communs et sur des pratiques locales adaptées, renforçant le sentiment d'appartenance dès les premiers mois.

4. Suivi des indicateurs RH

Le suivi RH constitue un pilier de pilotage transversal, garantissant la cohérence entre attraction, sélection, intégration et fidélisation. Le suivi consolidé des recrutements, des effectifs et du turnover permet de mesurer la performance et la cohérence de la politique de recrutement et d'intégration à l'échelle européenne.

Informations sur le recrutement (Covivio – périmètre immobilier, GRI 401-1, EPRA Emp-Turnover)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	**Taux de recrutement (tous contrats)**	**21,4%**	**17,5%**	**10,9%**	**6,7%**	**9,2%**	**12,7%**	**13,3%**	**13,5%**
	Taux de recrutement (CDI)	**8,8%**	**11,2%**	**4,0%**	**2,0%**	**8,4%**	**12,5%**	**8,1%**	**11,1%**
	Total des entrées	**59**	**53**	**11**	**7**	**58**	**77**	**128**	**137**
	dont CDD	24	30	7	5	8	1	78	104
	dont CAP [1]	NC	21	NC	0	NC	4		25
	dont recrutement CDI	**24**	**30**	**4**	**2**	**50**	**72**	**78**	**104**
	dont création de postes (EPRA Emp-Turnover)	NC	11	NC	0	NC	10	NC	21
	Hommes	10	13	3	1	22	39	35	53
	Femmes	14	17	1	1	28	33	43	51
	Moins de 30 ans	12	13	1	1	15	22	28	36
	30-50 ans	11	15	1	1	31	34	43	50
	Plus de 50 ans	1	2	2		4	16	7	18

Les recrutements CDD ont été justifiés par les motifs suivants : remplacement (5), surcroît de travail (2), autres motifs (1).

En 2025, les recrutements ont principalement visé à remplacer les départs, à consolider les expertises existantes dans les métiers corporate, à continuer d'accompagner le développement de l'offre événementielle et à renforcer la gestion du patrimoine Bureaux en Allemagne. Les métiers financiers, audit et IT ont fait partie des priorités, dans un marché compétitif pour ces profils clés contribuant à la sécurisation des activités et des processus du Groupe.

Gestion du turnover

La fidélisation s'inscrit comme la dernière étape du parcours collaborateur, permettant d'évaluer la robustesse du modèle social et l'efficacité des actions menées précédemment. Le suivi du turnover permet d'évaluer la rétention des talents, d'identifier d'éventuels signaux faibles et d'anticiper les besoins futurs en matière de gestion des compétences. Les niveaux observés restent cohérents avec les tendances actuelles du marché de l'emploi. À titre de comparaison :

- Turnover moyen en France en 2024 : 15,5% (INSEE)

En 2025, le ralentissement du marché de l'emploi dans le secteur immobilier des Bureaux minimise le risque de départs subis par l'entreprise. Il demeure toutefois suivi dans la cartographie des risques RSE et fait l'objet de mesures correctrices (mobilités, évolution de carrière, rémunération, QVT…).

Covivio n'a eu recours à aucune forme de chômage partiel ou de réduction d'effectif pour motif économique en 2025 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2026 en France, en Allemagne, ou en Italie.

(1) CAP: Contrat d'Apprentissage et de Professionnalisation

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Informations sur le turnover des départs (Covivio – périmètre immobilier, GRI 401-1, EPRA Emp-Turnover)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	**Total des départs CDI + CDD**	**33**	**33**	**7**	**3**	**67**	**70**	**107**	**106**
	dont CDD	-	6	-	0	1-	8	-	14
	Turnover CDI + CDD	**12,0%**	**12%**	**6,9%**	**2,9%**	**10,9%**	**11,8%**	**10,8%**	**10,9%**
	Turnover CDI	**10,9%**	**10,1%**	**6,0%**	**3,1%**	**9,8%**	**10,8%**	**9,7%**	**9,8%**
	Hommes	-	12	-	2	-	33	-	47
	Femmes	-	15	-	1	-	29	-	45
	Moins de 30 ans	-	12	-	0	-	12	-	24
	30-50 ans	-	11		2	-	28	-	41
	Plus de 50 ans	-	4	-	1	-	22	-	27

Répartition des départs par motifs

Motif	Licenciement	Retraite	Rupture conventionnelle	Fin de période d'essai	Démission	Fin de CDD	Décès	Autres raisons	Total
Nombre	11	7	11	15	48	11	3	0	106

3.3.1.4.1.c Favoriser l'emploi des jeunes talents et les parcours européens

Covivio s'attache à favoriser l'accès à l'emploi des jeunes et à construire des parcours de développement à dimension européenne. Dans un secteur où les compétences humaines et techniques constituent un levier essentiel de performance, le Groupe fait de la formation initiale et de l'insertion professionnelle un pilier de sa politique RH. Cette ambition se traduit par un accompagnement des jeunes à toutes les étapes de leur parcours, depuis la formation jusqu'à l'embauche durable.

Répartition des effectifs par tranche d'âge (Covivio – périmètre immobilier, GRI 401-1)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Effectif total reporté par tranche d'âge	Moins de 30 ans	73	66	8	10	86	85	167	161
	30-50 ans	143	150	59	59	327	318	529	527
	Plus de 50 ans	87	88	38	40	192	216	317	344

Une politique européenne de développement des jeunes talents

Traditionnellement orienté vers la détection et la montée en compétences des jeunes diplômés, Covivio poursuit une politique dite de « pépinière », visant à accueillir de jeunes collaborateurs en début de carrière, à les former et à leur offrir des perspectives d'évolution dans les trois pays du Groupe. Le Groupe participe à différents forums école : ESTP, HEC, ESSEC en France / Politecnico di Milano, Bocconi en Italie. Covivio s'appuie également sur des outils permettant d'accroître la visibilité auprès de ces cibles, comme Jobteaser en France ou Uni-Now en Allemagne. En 2025, le partenariat avec la Fachhochschule Bochum s'est poursuivi avec l'accueil d'étudiants pour des rencontres avec les professionnels de Covivio. La Chambre de Commerce et d'Industrie a récompensé en Allemagne le programme d'apprentissage mis en œuvre par Covivio.

Covivio a également déployé depuis 2020 un Graduate Program européen, un parcours de 18 mois au sein de trois services Covivio différents en Europe. Un participant français a rejoint le programme en 2025 en commençant sont parcours avec les équipes financières à Oberhausen.

Une politique active d'alternance et de stages

Covivio mène une politique dynamique d'accueil et d'accompagnement des apprentis et stagiaires, avec l'objectif d'offrir une première expérience professionnelle valorisante et formatrice. Chaque étudiant se voit attribuer un tuteur ayant obligatoirement suivi une formation au management de l'alternance, et bénéficie d'un suivi individualisé assuré par la Direction des Ressources Humaines tout au long de son parcours.

En France, une journée d'intégration spécifique leur est dédiée, en présence de représentants du Comité de Direction, afin de favoriser la découverte de l'organisation et des métiers du Groupe. Un entretien de mi-année permet d'évaluer les missions, la charge de travail et les perspectives d'évolution de chaque alternant.

La qualité de cet accompagnement s'est traduite par le renouvellement en 2025 du label « Happy Trainees », attribué par l'organisme *ChooseMyCompany* sur la base d'une enquête anonyme menée auprès des stagiaires et apprentis présents en 2024. Obtenue pour la septième année consécutive, cette distinction confirme la qualité de l'environnement d'apprentissage et la reconnaissance de Covivio en tant qu'employeur formateur (taux de recommandation de 93,8% et une note globale de 83,9/100).

Covivio poursuit sa politique d'alternance permettant à 43 étudiants de bénéficier d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation au sein du Groupe. 13 stagiaires sous convention en France se sont ajoutés, au fil de l'année, aux apprentis présents en Europe au 31 décembre 2025 auxquels s'ajoutent en Allemagne 89 étudiants en CDD de 20 heures par semaine maximum, conformément à la législation allemande (non comptabilisés à l'effectif salarié, de même que les stagiaires sous convention). Des étudiants sont également embauchés en France, notamment dans le cadre du partenariat Passerelle avec le lycée Louise Michel de Bobigny, pour des jobs d'été ou contrats de courte durée (3 CDD en 2025).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Programme « Explorer » pour le développement des jeunes talents

En 2025 Covivio a lancé un programme de formation animé en anglais à destination de 12 collaborateurs (5 Français, 3 Italiens, 3 Allemands, 1 Espagnole) à haut potentiel, sélectionnés par les comités de direction nationaux. Organisé en 3 modules de deux jours ainsi qu'une *learning expedition* de clôture, ce programme a pour vocation principale de développer les *softs skills* au travers d'une pédagogie innovante (*equicoaching*, *storytelling* et *stand up comedy*…), et de permettre aux participants de rencontrer le *Top management* du Groupe à Paris, Milan et Berlin. En offrant des expériences mémorables à cette première promotion, Covivio a l'ambition de développer un réseau européen et d'aller plus loin dans la compréhension mutuelle des pays, produits et différents métiers.

3.3.1.4.2 Plan d'action : Développer les compétences

Le développement des compétences constitue un levier essentiel de performance et d'engagement pour Covivio. L'objectif est double : assurer un haut niveau d'expertise au service des clients et partenaires et offrir à chaque collaborateur un parcours d'évolution attractif et durable. Chaque pays élabore un plan de formation annuel aligné sur la stratégie du Groupe et les priorités identifiées par métier.

3.3.1.4.2.a Structurer les priorités de formation

En matière de développement des compétences, Covivio poursuit une logique d'alignement du plan de formation à la stratégie de l'entreprise et au développement individuel des collaborateurs. Les formations de base à la sécurité informatique et à la compliance sont également dispensées aux non-salariés (intérimaires) afin de garantir un socle commun de compétences.

Le plan de formation s'articule autour de deux piliers complémentaires :

- le développement des expertises métiers, au cœur des priorités de chaque entité
- le renforcement des compétences transversales, notamment linguistiques, digitales et comportementales.

Les formations métiers constituent le socle principal du dispositif. Elles sont complétées par des actions dédiées aux *soft skills* (communication, management, adaptabilité, *leadership*), favorisant la performance collective et la coopération entre les équipes européennes.

Chaque année, les directions d'activité, en lien avec la DRH, définissent les priorités de formation pluriannuelles. (3.3.1.4.3). Les entretiens annuels permettent ensuite d'identifier les besoins spécifiques de chaque collaborateur.

3.3.1.4.2.b Investir dans la formation continue

Langues et collaboration européenne

Depuis 2017, la maitrise de la langue anglaise constitue un axe prioritaire. Elle est primordiale dans une logique de collaboration entre les différentes équipes du Groupe. Des sessions de formation collectives ou individuelles sont organisées et les projets européens (SAP, Covivio for Nature, Explorer ou Ex Aequo par exemple) permettent aux collaborateurs de développer leurs compétences linguistiques.

Indicateurs clés	2024	2025
Part de salariés ayant suivi une formation linguistique	15 %	17 %

Formation digitale et apprentissage continu

En matière de digitalisation, un cap a été franchi en 2023 avec le déploiement européen du LMS 365. Cette plateforme, appelée Covivio Academy, est alimentée par la DRH et accessible à tous. Elle propose de la formation en ligne (modules *e-learning* et webinaires) et permet de faciliter l'inscription des collaborateurs aux formations. Covivio Academy permet également de regrouper des guides utilisateurs de différents outils (Teams, Microsoft 365 ou encore SAP) et a vocation à rassembler les formations sur les procédures et la compliance.

En France, elle a été complétée par l'introduction du portail Edflex en mars 2024 : directement accessible depuis Covivio Academy, cet outil permet de consulter des ressources aux formats variés (*e-learning*, parcours certifiants, podcasts, vidéos et articles), librement et toute l'année, sur la gestion de projet, l'immobilier, la RSE, l'Intelligence Artificielle, ou encore le management. Il vient compléter les actions de formations classiques et ouvre une toute nouvelle approche *via* l'autoformation par modules courts, une approche très prisée au sein des jeunes générations. En 2025 le portail a été déployé en Italie.

Cette approche d'autoformation favorise l'autonomie et la montée en compétences en continu.

Expertises métiers et formations techniques

Au-delà des dispositifs transversaux, Covivio investit dans le renforcement des compétences techniques et opérationnelles de ses équipes. Les formations métiers dispensées dans les trois pays visent à approfondir l'expertise dans les domaines de l'immobilier (construction, réhabilitation, valorisation d'actifs), de la finance (comptabilité, fiscalité, financement d'actifs immobiliers) et de la maîtrise des outils informatiques (SAP, BFC, Excel avancé, Office 365). Certains collaborateurs ont également pu bénéficier de parcours certifiants d'écoles et universités reconnues, leur permettant d'accroître leur expertise sur un sujet.

Indicateurs clés : Part de salariés ayant suivi une formation sur les thématiques suivantes	2025
Formation métier (compétences techniques)	59,4 %
Digital et systèmes d'information	99,8 %
Management	10,1 %

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Soft skills et formation des managers

Covivio investit dans le développement des compétences managériales et comportementales, à travers des programmes de *leadership* et de *coaching* individuel. Elles visent à renforcer la posture managériale, la communication, la gestion du changement et la capacité d'adaptation des équipes.

Tous les nouveaux managers, qu'ils soient promus ou recrutés, bénéficient d'un accompagnement par la DRH afin de faciliter leur prise de poste et de renforcer la cohésion au sein de leurs équipes.

Indicateurs clés	2024	2025
Part de salariés ayant suivi une formation *soft skills*	-	27,1 %
Nombre de collaborateurs ayant été accompagnés par CoachHub (coaching individualisé sur une période de 3 ou 6 mois) - Périmètre France, Italie	9	7
Managers participant au programme de leadership (parcours de formation en communication, gestion du changement et coopération d'équipe) – Périmètre Allemagne	-	24

Sensibilisation et transition environnementale

Les actions de sensibilisation aux enjeux climatiques se poursuivent dans le cadre du projet *Covivio for Nature* (*C4N*). En 2025 s'est tenu un atelier sur la fresque de la biodiversité et une salariée s'est formée à la fresque du climat en tant qu'animatrice. En 2024, des ateliers "2 tonnes" avaient réuni des collaborateurs autour d'une réflexion concrète sur leurs émissions individuelles et collectives, et sur les leviers d'action au quotidien.

L'essentiel des formations en matière environnementale concerne l'efficacité énergétique des bâtiments, la dépollution des bâtiments anciens, ou les techniques de construction durable.

Indicateurs clés	2025
Nombre de salariés ayant suivi une formation en lien direct avec la RSE (hors actions de sensibilisation)	38

Indicateurs liés à la formation et au développement des compétences (Covivio – périmètre immobilier, GRI 404-1/3, EPRA Emp-Training)

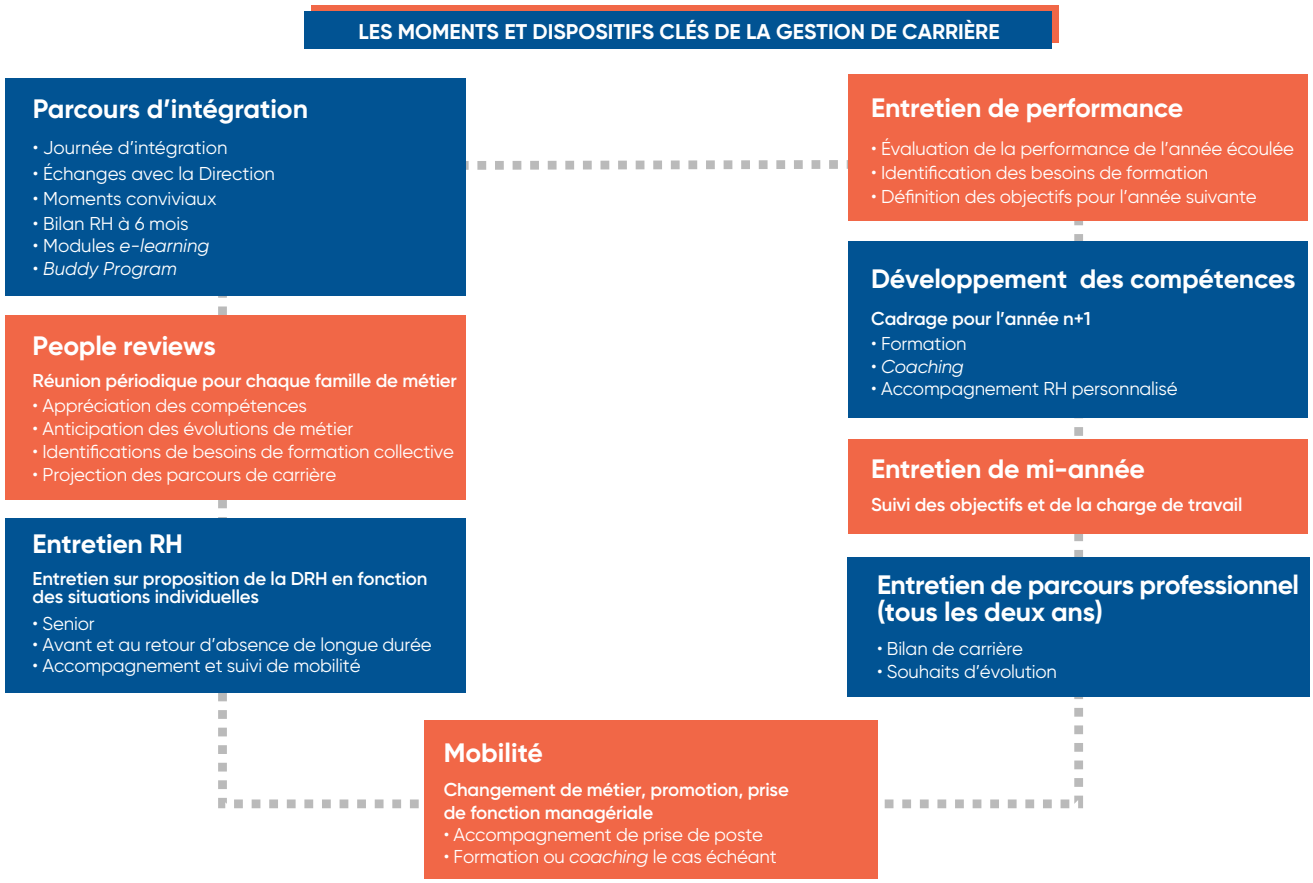
		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
% du personnel qui a reçu une formation	**Total**	**285**	**286**	**105**	**109**	**487**	**619**	**877**	**1014**
	Taux de formation	**94,3%**	**94%**	**100%**	**100%**	**80%**	**100%**	**87%**	**98,3%**
	Hommes	120	122	53	55	256	327	429	504
	Femmes	165	164	52	54	231	292	448	510
	Managers	45	246	10	10	71	86	126	342
	Non Managers	240	40	95	99	416	533	750	672
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle	**Total heures de formation par salarié formé**	**11,3**	**13,4**	**24,6**	**27,2**	**13**	**15,9**	**13,8**	**16,4**
	Hommes	11,0	13,6	25,1	26	13,9	16,1	14,3	16,6
	Femmes	11,5	13,2	26,3	28,4	12,0	15,7	13,3	16,2
	Managers	4,7	14,6	11,7	21,4	23,4	25,1	14,4	17,4
	Non Managers	13,3	6	27,2	27,8	11,4	14,4	13,7	15,9
Nombre total d'heures de formation reporté par sexe et par catégorie professionnelle	**Nombre total d'heures de formation**	**3 429**	**3 836**	**2 625**	**2 965**	**7 837**	**9 860**	**13 891**	**16 660**
	Hommes	1 375	1 664	1 246	1 431	4 406	5 275	7 027	8 370
	Femmes	2 053	2 172	1 385	1 535	3 431	4 585	6 869	8 292
	Managers	3 096	3 595	129	214	1 800	2 159	5 026	5 968
	Non Managers	332	241	2 480	2 752	6 037	7 701	8 849	10 694
% de la masse salariale consacrée à la formation	**Total**	**2,9%**	**2,9%**	**1,8%**	**2%**	**1,4%**	**1,26%**	**1,9%**	**1,8%**

3.3.1.4.3 Plan d'action : Favoriser une évolution des carrières

Le développement des carrières chez Covivio repose sur une approche intégrée combinant la gestion proactive des talents, l'accompagnement individuel et la promotion de la mobilité interne. Cette politique vise à offrir à chaque collaborateur des perspectives d'évolution cohérentes avec les besoins du Groupe et l'évolution des métiers.

Covivio développe une gestion intégrée des talents, fondée sur une analyse régulière du vivier et des besoins d'évolution. Différentes étapes dans le parcours du collaborateur permettent de faire le point sur sa carrière, ses souhaits d'évolution ou ses besoins de formation.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E



People reviews

People* ou *Talent Reviews organisées dans chaque pays permettent d'identifier les enjeux de rétention, de développement et de recrutement, en cohérence avec l'évolution des métiers et du marché de l'emploi. Organisées ponctuellement pour les collaborateurs permanents, elles visent une population en particulier (jeunes talents, collaborateurs d'une direction ciblée) et débouchent sur un plan d'action individualisé pour accompagner la carrière des collaborateurs concernés.

En 2025, les Comités de Direction ont chacun passé en revue les talents clés en interne, sur proposition de chacun de leurs membres, afin d'en partager la connaissance et d'identifier les opportunités de mobilité et de promotion susceptible de les concerner à court ou moyen terme.

3.3.1.4.3.a Structurer le dialogue de performance et de développement individuel

L'entretien annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines, sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié. 100 % des salariés en CDI sont éligibles à cet entretien, et seule une absence ou une arrivée en fin d'année peut justifier un report de l'entretien. Il s'articule autour de deux volets : l'évaluation de la performance (objectifs, résultats, performance globale, efficacité de l'organisation) ; le développement des compétences et la formation. Cet entretien est complété par un entretien de mi-année en France et en Italie. En Allemagne, les salariés peuvent demander à réaliser un entretien annuel avec leur manager.

Par ailleurs, les alternants français bénéficient également d'un entretien de mi-parcours et de fin d'alternance avec leur tuteur.

Nombre de salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre (Covivio – périmètre immobilier, GRI 404-1/3, EPRA Emp-Training)

	France		Italie		Allemagne		Groupe	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Total	**254**	**264**	**91**	**98**	**531**	**601**	**876 (86% de l'effectif)**	**963 (93% de l'effectif)**
Hommes	113	111	47	50	284	316	444	477
Femmes	141	153	44	48	247	285	432	486

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4.3.b Favoriser les mobilités internes et les transitions professionnelles

La mobilité interne est encouragée à l'échelle du Groupe et constitue un axe fort de fidélisation. Depuis 2019, l'échange sur le parcours et le développement de la carrière des collaborateurs français se fait lors d'un entretien spécifique, dit « entretien de parcours », mené au minimum tous les deux ans. Il est l'occasion d'un dialogue nourri entre manager et collaborateur sur les attentes de ce dernier. Les managers ont été formés à la conduite de cet entretien, qui suppose une posture différente de celle de l'entretien de fin d'année, et nécessite une approche de « manager coach ». Cet entretien de parcours pourra être suivi d'un entretien RH pour qualifier la faisabilité d'un éventuel projet et mettre en place les accompagnements nécessaires (bilan de compétences, compte personnel de formation, transition professionnelle, conseils en évolution professionnelle, coaching, formations métier, etc.).

L'expression d'un projet de mobilité à court terme (1 an) ou à moyen terme (3 ans) dans le cadre de cet entretien déclenche systématiquement un entretien exploratoire avec l'équipe RH et la recherche de pistes d'évolution à court terme en interne.

Indicateurs clés	France	Italie	Allemagne	Groupe
Nombre de mobilités internes en 2025 (Covivio – périmètre immobilier)	**10**	**3**	**13**	**26**

3.3.1.4.4 Plan d'action : Retenir les talents

3.3.1.4.4.a Soutenir l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle pour renforcer la fidélisation (S1-16)

Covivio a progressivement structuré un ensemble cohérent de dispositifs visant à soutenir l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle dans l'ensemble des pays où le Groupe est implanté. Ces dispositifs reposent notamment sur le développement du télétravail, l'amélioration des conditions de travail et la mise en place de solutions d'accompagnement adaptées à chaque pays, afin d'offrir un cadre propice à la fidélisation et au bien-être durable des collaborateurs.

Télétravail : un levier d'organisation et d'attractivité

Le télétravail est intégré dans les modes de fonctionnement du Groupe, avec des modalités adaptées selon les pays. Tous les collaborateurs y ont accès selon des modes d'organisation différents en fonction du pays avec un jour a minima. En France et en Allemagne, les collaborateurs en CDI peuvent télétravailler jusqu'à deux jours par semaine.

▸ **Maintenir le lien social malgré la distance** :

Pour accompagner le développement du travail hybride, Covivio déploie des dispositifs favorisant la cohésion entre les équipes, en présentiel comme à distance. Les outils collaboratifs (Office 365, Teams) sont désormais utilisés quotidiennement dans les trois pays, soutenant une dynamique de Smart Working permettant de préserver la cohésion et la fluidité des échanges, y compris à distance. En 2025, trois **Covivio Talks** ont permis à la Direction de partager les résultats et ambitions du Groupe avec l'ensemble des collaborateurs. **En France**, des Covivio Meetings donnent la parole à des experts sur des thématiques métiers ou transverses (Intelligence artificielle, bâtiment bas carbone, Économie circulaire et alimentation, etc.) ; ces actions de sensibilisation ont rassemblé de nombreux salariés tout au long de l'année. **En Allemagne**, des sessions d'échanges en distanciel avec les dirigeants sur des thématiques transverses sont proposées régulièrement.

Une politique Qualité de Vie au Travail modernisée et renforcée

Parallèlement, Covivio poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail (QVT), dans le cadre notamment de son accord dédié. Signé en France pour la première fois en 2014 et reconduit en 2018, cet accord a été entièrement révisé en 2023 afin d'intégrer les évolutions des modes de travail et de renforcer les mesures liées au droit à la déconnexion, au bon usage des outils numériques et à la prévention des risques psychosociaux. L'accord actualisé couvre également les pratiques organisationnelles contribuant à la qualité du travail et des conditions de travail : relation managériale, formation des managers, ergonomie et aménagement des postes, organisation du travail, communication interne et clarté des missions de chacun.

Droit à la déconnexion et usage responsable des outils numériques

Afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs au bon usage de la messagerie professionnelle et des outils de communication, une charte de bonnes pratiques a été diffusée. Elle rappelle notamment l'importance de s'interroger sur le moment opportun pour envoyer un email, un message instantané ou passer un appel, ainsi que l'absence d'obligation de réponse immédiate en dehors des situations d'urgence. Un message d'information automatique intégré à la signature des emails rappelle l'engagement du Groupe : *« Si vous recevez cet email en dehors de vos heures habituelles de travail ou pendant vos congés, vous ne pouvez être tenu d'y répondre immédiatement. »*

3.3.1.4.4.b Renforcer l'accompagnement des situations individuelles et des responsabilités familiales

Covivio met en place, dans chacun des pays où le Groupe est présent, des dispositifs adaptés pour accompagner les collaborateurs confrontés à des responsabilités familiales ou personnelles. L'objectif est de faciliter l'organisation du quotidien, de soutenir les salariés aidants et de proposer des solutions de garde ou d'accompagnement adaptées au contexte local.

Accompagner la parentalité

Différents dispositifs existent à l'échelle du Groupe pour aider les parents à trouver un équilibre vie personnelle et vie professionnelle :

- Flexibilité horaire et aménagement du temps de travail pour tous les collaborateurs concernés en fonction de l'organisation du pays (forfait jour en France, plages horaires décalées en Italie et Allemagne).
- Accompagnement de la DRH dans les démarches administratives liées à la parentalité pour simplifier les formalités, et identification d'un référent parentalité au sein des équipes RH locales.
- Réservation de berceaux en crèche interentreprises pour un accueil régulier, occasionnel ou d'urgence depuis 2022 en France. 8 collaborateurs ont pu en bénéficier en 2025.
- Mise en relation et cofinancement en Allemagne de garde d'enfants à domicile en cas de défaut de la garde habituelle.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les dispositifs légaux des trois pays d'opération sont assez favorables et sont complétés dans certains cas par Covivio :

	Congé maternité	Congé paternité	Congé parental
France	Légal : 16 semaines + 2 de congé pathologique + : Maintien du salaire à 100%	Légal : 28 jours + :Maintien du salaire à 100%	Légal : Possibilité de temps partiel ou suspension de contrat pour les enfants < 3 ans. + : Possibilité de temps partiel au-delà des 3 ans de l'enfant 5 jours de congés offerts (convention)
Allemagne	Légal : 14 à 18 semaines Maintien du salaire à 100%	Légal : 2 x 4 semaines à prendre jusqu'aux 3 ans de l'enfant	Légal : jusqu'à 3 ans (66% du salaire la 1ère année et 33% ensuite) 2 jours de congés offerts (convention)
Italie	Légal : 20 à 30 semaines Maintien du salaire à 100%	Légal : 10 jours Maintien à 100%	Légal : 3 mois pour chaque parend à prendre dans les 3 premières années de l'enfant

Enfin, en France, les collaborateurs de retour en entreprise après une absence de plus de 3 mois (maladie, congé maternité) bénéficient d'un accompagnement spécifique afin de faciliter leur reprise. Un entretien RH est systématiquement organisé pour échanger sur les conditions et le rythme de travail envisagés. À la suite de cet entretien, un aménagement des horaires ou l'intervention d'un ergonome peuvent être mis en place en fonction des besoins du collaborateur.

Soutenir les salariés aidants

Afin d'accompagner les salariés aidants en France, ceux-ci peuvent bénéficier depuis 2022 d'un accompagnement personnalisé via le partenaire Prev & Care. 5 collaborateurs ont ainsi pu recevoir en 2025 l'aide d'un « Care Manager » qui les assiste dans l'organisation de soins à domicile, la constitution de dossiers d'aide financière ou toute autre démarche administrative.

Les congés familiaux

En Allemagne, en France et en Italie, les employés ont droit à des jours d'absence pour des événements familiaux spécifiques, tels que le mariage, la naissance d'un enfant, ou le décès d'un proche. La durée de ces congés peut varier en fonction de l'événement et des réglementations nationales. **Ils concernent 100% de l'effectif salarié et non salarié.**

Ces congés permettent aux employés de prendre le temps nécessaire pour gérer des événements importants dans leur vie personnelle, sans perte de salaire. Leur existence est communiquée sur l'intranet et dans les documents remis lors de l'intégration, et ils sont accordés sur communication du justificatif, sans aucune autre forme de demande d'autorisation.

Indicateurs en lien avec l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle (GRI 414-2)

		France	Italie	Allemagne	Groupe
		2025	2025	2025	2025
Congés parentaux	**Nombre d'employés ayant droit au congé parental (avec des enfants de moins de 3 ans)**	**24**	**NC**	**54**	**78**
	Hommes	9	NC	20	29
	Femmes	15	NC	34	49
	Employés ayant fait valoir leur droit au congé parental (temps plein ou temps partiel)	**2**	**8**	**16**	**26**
	Hommes	0	3	6	9
	Femmes	2	5	10	17
Prêts aux employés (nouveaux employés bénéficiant d'un prêt en % de l'effectif total)	**Total**	**1,1%**	**0%**	**1,9%**	**1,5%**

3.3.1.4.4.c Assurer une politique de rémunération attractive et équitable

Dans un contexte où la compétitivité du marché de l'emploi s'intensifie, Covivio mène une politique de rémunération conçue pour attirer, reconnaître et fidéliser durablement les talents.

Une politique de rémunération variable alignée sur la performance

En France et **en Italie**, la politique d'attribution des parts variables repose sur la performance individuelle mesurée lors de l'entretien annuel. **En Allemagne**, un accord négocié en 2017 avec les instances locales de représentation a donné le choix aux collaborateurs d'adhérer à un système de rémunération variable ou de rester sous le régime de l'accord de branche. Ces dispositifs visent à rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, la mesure de sa contribution aux performances du Groupe.

Des mesures régulières pour renforcer le partage de la valeur et le pouvoir d'achat

Covivio met en place chaque année des mesures destinées à renforcer l'attractivité, soutenir le pouvoir d'achat et favoriser le partage de la valeur entre l'entreprise et ses collaborateurs. Dans les trois pays, des mesures de soutien face à l'inflation ont été mises en place.

En France, les Négociations Annuelles Obligatoires (NAO) avec les délégués syndicaux encadrent ces dispositifs : principalement la rémunération et le partage de la valeur ajoutée, mais aussi le temps de travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la qualité de vie au travail. En 2025, ces négociations ont débouché sur plusieurs mesures qui ont été mises en place ou reconduites, comme l'attribution collective de 30 actions gratuites pour récompenser l'implication des équipes, ou le versement d'une prime de partage de la valeur d'un montant de 1 000 € à tous les collaborateurs en janvier 2026.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En Allemagne, une somme pouvant aller jusqu'à 1 500 € pour les collaborateurs à temps plein a été versée en 2024, avec un versement partiellement mensualisé, et cette aide a été pérennisée en 2025 via son intégration dans le salaire de base.

En Italie, une prime de 2 000 € a été versée sous forme de bons d'achat. Elle s'ajoute à un dispositif mis en place depuis décembre 2022, qui permet aux salariés de bénéficier de réductions sur les frais de garde d'enfants, les dépenses scolaires, les transports et diverses activités culturelles (cinéma, concerts, musées, etc.). Ce dispositif a été reconduit en 2024 et 2025.

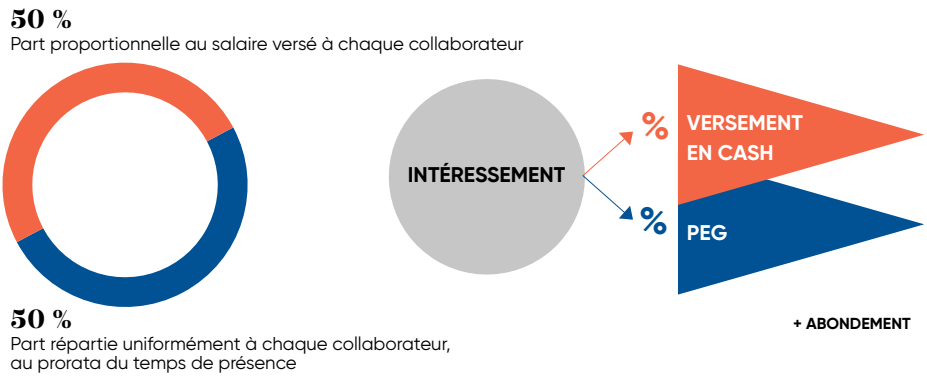
Indicateurs clés – Covivio – Périmètre immobilier	2024	2025
% de collaborateurs qui ont bénéficié d'attribution d'actions gratuites	52,7%	51,6% (100% en France)
% de collaborateurs permanents pouvant bénéficier d'une rémunération variable liée à la performance collective et/ou individuelle	82%	90%
% de collaborateurs ayant bénéficié d'une prime de pouvoir d'achat	100%	100%

Renforcer l'ancrage de long terme via l'épargne salariale et l'actionnariat salarié

Covivio fait profiter ses salariés français d'un dispositif encadré par la loi permettant d'associer les collaborateurs aux résultats du Groupe via des accords collectifs négociés avec les partenaires sociaux. Tous les ans, chaque salarié peut placer sa prime d'intéressement (en moyenne 8% de la rémunération annuelle) dans un Plan d'Épargne Entreprise, en numéraire ou en titres Covivio.

En 2025, l'épargne salariale a rencontré une forte adhésion : 87% des bénéficiaires ont placé tout ou partie de leur intéressement sur le Plan d'Épargne Groupe, dont 80% en titres Covivio, bénéficiant ainsi d'un abondement supplémentaire destiné à encourager l'actionnariat salarié.

Répartition de l'intéressement



Salaire décent et ratios d'équité (S1-10)

Le salaire décent ne correspond pas au salaire minimum légal de chaque pays. Le salaire décent peut être défini comme la rémunération qui permet au salarié et sa famille de couvrir leurs besoins fondamentaux (alimentation, logement, soins de santé, vêtements), mais aussi l'éducation, les transports, les loisirs, et qui offre la possibilité d'épargner.

Covivio n'a pas réalisé d'étude complémentaire concernant ce sujet et ne s'est pas appuyé sur les données d'un organisme tiers pour qualifier le niveau de salarie décent (S1-10). Toutefois, Covivio, à travers sa politique sociale, s'attache à déterminer un salaire équitable en fonction du contexte économique et de son besoin d'attractivité. Avec une rémunération moyenne de 64 609 € en 2025, le Groupe a recours à une grille de salaire qui se veut cohérente avec les pratiques sectorielles et s'attache à assurer un salaire qui permette à chaque salarié de subvenir à ses besoins.

Ratios d'équité (Covivio – périmètre immobilier -GRI 405-2)

		2025
Ratio d'équité	**Ratio d'équité - moyenne**	**15,9**
	Ratio d'équité - médiane	**19,1**

Le calcul de cet indicateur retient l'ensemble des formes de rémunération versées aux salariés de l'entreprise. Le ratio d'équité présenté au chapitre 5, en application du code Afep-MEDEF compare la rémunération des mandataires sociaux à la moyenne des rémunérations de l'entreprise.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4.5 Plan d'action : Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail

La prévention des risques professionnels constitue un pilier essentiel de la politique sociale de Covivio. Le Groupe applique dans chacun de ses pays les huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail (OIT), garantissant la liberté syndicale, la négociation collective, l'élimination du travail forcé ou des discriminations, ainsi que la protection des travailleurs. Cette politique de santé et de sécurité s'applique aux salariés comme aux travailleurs non-salariés ainsi qu'aux travailleurs relevant de la chaîne de valeur (ESRS S2) présents dans les locaux de Covivio.

3.3.1.4.5.a Prévenir les risques professionnels et garantir des conditions de travail sûres

Covivio déploie un ensemble d'actions coordonnées visant à prévenir les risques physiques, organisationnels et opérationnels. La démarche de prévention repose sur une organisation structurée, des procédures formalisées et des actions régulières, permettant de réduire l'exposition aux risques et de garantir un environnement de travail maîtrisé et conforme à la réglementation. A l'échelle du Groupe (périmètre immobilier), le taux d'accident du travail s'élève à 6,2% , sans accident générateur de handicap ni décès.

En France, le Document unique d'évaluation des risques professionnels (DUERP) a été revu en 2025 avec les élus du CSE, afin d'intégrer l'ensemble des risques potentiels pour les salariés et prestataires. Il est partagé avec la médecine du travail et mis à jour chaque année pour tenir compte de l'évolution des activités.

Pour les collaborateurs intervenant sur les chantiers, les règles et équipements de sécurité sont définis dans les procédures nationales, se déclinent en formations obligatoires et font l'objet de rappels réguliers. Les déplacements professionnels sont encadrés par une politique voyage propre à chaque pays, renforçant la prévention des risques liés aux déplacements.

1. Ergonomie et aménagement des espaces de travail

Le Groupe s'assure de l'ergonomie des espaces de travail sur site, notamment à travers l'installation de postes de travail réglables en hauteur, de supports d'écran adaptés, ainsi que la mise à disposition d'équipements spécifiques pour les salariés présentant des troubles musculosquelettiques Des actions de sensibilisation au travail sur écran complètent ces dispositifs, afin de prévenir la fatigue visuelle et les postures inadaptées.

Les espaces de travail évoluent également pour renforcer le confort et la qualité de vie :

- **En France**, le nouveau siège parisien inauguré en 2024, conçu en concertation avec les collaborateurs et les organisations représentatives du personnel, intègre des espaces ergonomiques modernisés, un espace de restauration ouvert à tous et deux salles de sport.
- **En Italie**, les bureaux de Milan, rénovés en 2022, offrent des salles de réunion agrandies et de nouvelles cabines téléphoniques, tandis que les bureaux de Rome ont fait l'objet d'une rénovation complète en 2025.
- **En Allemagne**, le restaurant d'entreprise du siège situé à Oberhausen, rénové en 2024, propose une offre alimentaire améliorée, davantage orientée vers la qualité nutritionnelle.

Par ailleurs, pour favoriser de bonnes conditions de travail à domicile, Covivio finance l'équipement des collaborateurs en télétravail (chaise ergonomique, écran supplémentaire) à hauteur de 50% dans la limite de 100 €.

2. Actions pour le bien-être des collaborateurs

De nombreuses initiatives en faveur de la santé et du bien-être sont déployées dans les trois pays allant au-delà du cadre réglementaire. En France par exemple, deux salles de sport ont été aménagées dans les nouveaux locaux parisien de L'Atelier. Des cours collectifs hebdomadaires (yoga, pilates, renforcement musculaire) ainsi que des tournois internes complètent cette offre. Par ailleurs, le Comité d'Entreprise finance en partie les activités sportives des salariés qui le souhaitent. En Allemagne, un partenariat avec une chaîne nationale de salles de sport permet aux collaborateurs de bénéficier de tarifs préférentiels en plus de cours de yoga proposés au siège.

De nombreuses actions de prévention santé sont par ailleurs déployées, telles que le dépistage de la fatigue oculaire, la prévention des cancers de la peau, la vaccination contre la grippe en France et en Allemagne.

3. Formation des collaborateurs

En France, des actions de sensibilisation et formations sont également dispensées pour les collaborateurs les plus impactés, dépassant les exigences légales :

- Habilitations H0B0 pour l'ensemble des collaborateurs confrontés au risque électrique au sein des directions ingénierie immobilière et des systèmes d'information.
- Formations gestes et postures pour les salariés effectuant des opérations de manutention.
- Formation (nouvelle ou mise à jour) à la sécurité incendie dans le cadre de l'emménagement au nouveau siège (40 collaborateurs).
- Formation Sauveteur Secouriste du Travail (SST) (11% de l'effectif).

En Allemagne, la prévention du risque incendie, les formations obligatoires en matière de sécurité et la gestion des habilitations sont assurées en lien étroit avec les instances représentatives du personnel, conformément aux standards nationaux.

En Italie, une grande attention a été accordée à la formation à la sécurité, dispensée aux personnes de l'entreprise qui occupent des rôles spécifiques définis par la législation italienne en matière de sécurité : les managers opérationnels et certains collaborateurs ont ainsi rejoint le Groupe des « secouristes » déjà formés.

En 2025, 697 personnes au total ont suivi une formation en lien avec la sécurité au travail.

4. Instances représentatives et conformité

Dans les trois pays, les instances représentatives du personnel (CSSCT [1] en France et équivalents en Allemagne et en Italie) vérifient la conformité et le confort des installations, accompagnent les projets d'aménagement et contribuent à l'identification des situations à risque. En Italie, ce comité se réunit au moins une fois par trimestre et un "Manager Sécurité des Travailleurs" assure la mise en œuvre des obligations nationales.

100% des collaborateurs de Covivio sont couverts par une instance représentative du personnel chargée de veiller au respect des normes en vigueur, d'identifier toute situation de trouble en matière de santé et de sécurité, et d'encourager les actions de prévention nécessaires.

(1) Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail "Commission crée au sein du Comité Social et Économique (CSE)"

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Indicateurs liés à la santé et à la sécurité au travail (Covivio – périmètre immobilier, GRI 403-1/2, EPRA H&S Emp)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Taux de maladies professionnelles reporté par genre	**Total**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Hommes	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Femmes	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taux d'accident du travail reporté par genre	**Total**	**1,0%**	**1,3%**	**0%**	**0%**	**1,2%**	**9,7%**	**1,0%**	**6,2%**
	Hommes	0%	0,3%	0%	0%	1,0%	5,2%	0,6%	3,2%
	Femmes	1,0%	1,0%	0%	0%	1,5%	4,5%	1,1%	3%
	dont accidents de trajet	NC	0,7%	NC	0%	NC	1,3%	NC	1,0%
	Taux de fréquence	**0**	**2,06**	**0**	**0**	**5,2400**	**8,87**	**3,2075**	**5,9271**
	Taux de gravité	**0**	**0,01**	**0**	**0**	**0,0500**	**0,12**	**0,0306**	**0,074**
	Nombre de décès en lien avec l'activité	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Part de collaborateurs ayant suivi une formation santé-sécurité									**67,5%**

3.3.1.4.5.b Prévenir les risques psychosociaux (RPS)

Organisation du temps de travail et équilibre vie professionnelle / personnelle

Covivio veille au respect du droit au repos, des durées maximales de travail et des conditions d'un équilibre durable.

En France, Covivio veille au respect des temps de repos des salariés au forfait-jours (92% de la population en CDI). La durée légale de repos est d'au moins 11 heures consécutives et le repos hebdomadaire est d'au moins 24 heures consécutives. Pour les salariés qui ne sont pas concernés par ce forfait-jours, la durée hebdomadaire du travail est de 37 heures, et tout dépassement est récupéré dans les deux semaines qui suivent. Les collaborateurs bénéficient de 5 semaines de congés payés et 8 jours de RTT ainsi que deux jours fériés régionaux. **En Italie**, les salariés à temps plein travaillent 40 heures par semaine et bénéficient de 20 jours de congés par an et 11 jours de RTT. **En Allemagne**, une grande partie des salariés travaillent également 40 heures par semaine et environ 140 collaborateurs disposent d'un contrat spécifique hérité de l'ancien accord collectif et travaillent 37 heures par semaine. Un outil de suivi du temps de travail enregistre les heures effectuées, et tout dépassement est rémunéré. Tous les collaborateurs bénéficient de 30 jours de congés par an, avec la possibilité de convertir une partie de leur rémunération variable en congés supplémentaires (jusqu'à trois jours).

Formation et accompagnement

En France, des formations de prévention des risques psychosociaux (RPS) ont été déployées en 2022 et 2023 et s'inscrivent désormais dans le cadre de l'accord QVT signé en 2023. Ces sessions incluent un module sur le droit à la déconnexion ainsi qu'un webinaire sur la gestion du stress avec un exercice de cohérence cardiaque permettant une relaxation rapide. Ces formations permettent de développer individuellement et collectivement la qualité de vie au travail et permettent à chacun de trouver les ressources pour mieux gérer les situations à risques pour soi et pour les autres. Tous les nouveaux arrivants ont été formés en 2025.

Entretiens de suivi de la charge de travail (France)

Les entretiens de mi-année, prévus par l'accord relatif à l'Aménagement et à la Réduction du Temps de Travail du 25 novembre 2014, permettent d'identifier une surcharge éventuelle et d'activer les mesures de prévention adaptées. La Direction des Ressources Humaines partage une synthèse avec les représentants du personnel, au sein de la Commission QVT, incluant les niveaux de gravité et les actions mises en œuvre. Ces échanges permettent également d'identifier les contraintes personnelles susceptibles d'impacter la vie professionnelle, notamment pour les salariés aidants. Au travers d'une plateforme prévoyance-frais de santé, les collaborateurs peuvent avoir accès à toute l'information et aux contacts sociaux adaptés dans ce type de situation.

Cet dispositif s'appuie sur de nombreux outils en France :

- une commission *ad hoc*, composée des élus de la CSSCT, des délégués syndicaux, de la direction et de représentants des cadres
- une cellule d'écoute téléphonique, accessible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, par le biais d'un numéro d'appel gratuit, et animée exclusivement par des psychologues diplômés
- des entretiens de suivi de la charge de travail tous les semestres
- l'organisation des réunions entre 9h et 18h
- la formation des managers et des collaborateurs à la prévention des risques psychosociaux.

En Allemagne, des formations de prévention du stress et de développement de la résilience sont organisées sur la base du volontariat, de même que des ateliers de gestion du temps. La question de l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle est abordée lors des entretiens annuels. Une procédure confidentielle de gestion des conflits a également été mise en place en collaboration avec les représentants du personnel. Ce dispositif, fondé sur la médiation, permet de traiter rapidement les situations sensibles et a démontré son efficacité. **En Italie**, une évaluation des risques de stress au sein de l'activité est réalisée chaque année selon dix indicateurs légaux et examinée par une instance réunissant l'employeur, le médecin du travail et les représentants du personnel. Au regard de cette évaluation et des conditions de travail en vigueur, aucune alerte n'a été formulée, et le risque est jugé faible.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Taux d'absentéisme par genre (Covivio – Périmètre immobilier, GRI 403-2)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Taux d'absentéisme reporté par genre	**Total**	**2,8%**	**2,4%**	**1,6%**	**1,3%**	**4,1%**	**4,7%**	**3,5%**	**3,7%**
	Hommes	1,1%	1,3%	0,9%	0,8%	3,9%	4,5%	2,8%	3,2%
	Femmes	4,1%	3,3%	2,4%	1,7%	4,4%	4,9%	4,1%	4,1%

Le taux d'absentéisme se calcule comme suit : nombre de jours de travail (excluant congés payés et congés sans solde) *x* effectif moyen.
Les absences incluent : maladie, arrêts de travail pour accident et maladies professionnelles.

3.3.1.4.5.c Garantir une protection sociale solide et équitable (S1-11)

Tous les salariés de Covivio et de ses filiales sont couverts, dans le cadre des dispositifs publics obligatoires et des prestations cofinancées par l'entreprise, par une protection sociale contre les pertes de revenus liées à la maladie, au handicap, aux accidents du travail, au chômage, aux congés maternité et parentaux ainsi qu'au départ à la retraite. Covivio veille à offrir à l'ensemble de ses collaborateurs une protection sociale étendue, combinant dispositifs légaux nationaux et garanties supplémentaires financées par l'entreprise.

Couverture Santé

En France, les collaborateurs bénéficient d'une couverture santé supplémentaire (mutuelle) financée par Covivio à hauteur de 75 % pour les non-cadres et 65% pour les cadres. En cas d'arrêt maladie, le salaire est maintenu à 100% dès le premier jour pendant trois mois, avec une indemnisation pouvant être prolongée jusqu'à trois ans en cas d'affection longue durée.

En Italie, l'assurance santé couvre les frais médicaux du salarié et de sa famille (conjoint et enfants) sur présentation de factures et dans la limite de plafonds prédéfinis. En cas de maladie, la rémunération est assurée par l'Institut National de Prévoyance Sociale (INPS) pour une durée maximale de 180 jours par an, pouvant être prolongée en cas de pathologie grave.

En Allemagne, Covivio finance 50% de l'assurance maladie de ses collaborateurs. En cas d'arrêt de travail, leur salaire est maintenu à 100% pendant les six premières semaines, conformément à la réglementation nationale. Après cette période, le régime légal prévoit une indemnisation pouvant aller jusqu'à 18 mois sur une période de trois ans.

Couverture chômage

Les cotisations dédiées à l'assurance chômage sont :

- versées à parts égales entre employeur et salarié en Allemagne
- entièrement financées par l'employeur en France et en Italie.

3.3.1.4.6 Plan d'action : S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion

3.3.1.4.6.a Instaurer des pratiques et procédures visant à garantir un recrutement et un environnement de travail sans discrimination

Covivio s'engage à combattre toutes formes de discrimination et a mis en place des mesures couvrant l'ensemble des salariés directs de ses activités en Europe. Ces mesures couvrent l'ensemble des critères reconnus par la réglementation et les bonnes pratiques européennes, incluant notamment : l'âge, le sexe, l'identité de genre, le nom, l'origine, la situation de famille, l'orientation sexuelle, les mœurs, les caractéristiques génétiques, l'appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, la langue parlée, l'apparence physique, le handicap, l'état de santé, l'état de grossesse, les opinions politiques, les opinions philosophiques, les convictions religieuses, les activités syndicales, la domiciliation bancaire, le lieu de résidence, la particulière vulnérabilité liée à la situation économique, et la perte d'autonomie.

Des processus de recrutement encadrés et transparents

En matière de recrutement, Covivio analyse systématiquement le suivi des candidatures et des convocations en entretien afin de garantir la diversité réelle des profils considérés pour chaque poste. Dans l'ensemble du Groupe, chaque processus de recrutement doit inclure au moins une candidature de chaque sexe, et le guide du recruteur, à destination des recruteurs RH et des managers, vient rappeler les principes de non-discrimination à l'embauche et les réglementations en la matière.

Les recruteurs au sein de la DRH **France** suivent tous les 3 ans une formation à la lutte contre la discrimination à l'embauche, et un module *e-learning* est diffusé à tous les managers recruteurs.

En Allemagne, à la suite d'une décision de la Cour Constitutionnelle allemande, Covivio ajoute désormais le terme « Divers » à ses offres d'emploi. Cette mention explicite renforce la visibilité de l'engagement du Groupe en faveur de l'inclusion, notamment des personnes transgenres et non-binaires.

Des initiatives élargies pour renforcer l'inclusion

En Allemagne, Covivio est membre de la *Charta der vielfalt* 2, initiative qui met en avant l'inclusion et la diversité en entreprise au travers d'actions en matière de recrutement, de formation, et de développement des compétences. Deux personnes sont désignées officiellement comme référentes en matière de discrimination et peuvent être contactées par les collaborateurs en cas de plainte.

En France un module *e-learning* de 25 minutes « Prévenir les agissements sexistes » a été diffusé à l'occasion de la journée nationale de lutte contre le sexisme en 2024, et reste accessible à tous sur le portail Covivio Academy.

Un dispositif d'alerte actif et renforcé

En 2025, deux alertes ont été remontées *via* l'intermédiaire de la plateforme de *whistleblowing* (ESRS G1), la première n'a révélé aucun manquement avéré aux principes de la charte éthique et la deuxième est toujours en cours d'instruction conformément aux procédures internes. Par ailleurs, un incident impliquant des collaborateurs et en lien avec les Droits Humains a été reporté au déontologue allemand, qui a lui-même instruit ce cas. Ces plaintes n'ont donné lieu à aucune poursuite judiciaire.

En France, un double référent sur le harcèlement sexuel a également été nommé (l'un au sein du Comité d'Entreprise, l'autre au sein de la Direction des Ressources Humaines) dans le cadre de la loi Travail 2017. Il permet de multiplier les canaux possibles d'alerte et d'intervention. Un module e-learning sur la prévention des agissements sexistes est disponible pour l'ensemble des collaborateurs via Covivio Academy.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Suivi des alertes et conformité 2025

	France	Italie	Allemagne	Groupe
Plaintes sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement, la discrimination sous toutes ses formes)	0	0	3	3
Montant des amendes pour motifs éthiques ou de discrimination	0	0	0	0

3.3.1.4.6.b Promouvoir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes

Signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011, Covivio inscrit sa politique RH dans les objectifs de ces accords, notamment grâce à l'analyse systématique des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, à compter d'un positionnement inférieur à 5% de la médiane.

En France, trois membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée à la suite de cet examen en 2025. La note de Covivio sur l'Index Égalité Femmes Hommes est en 2025 de 94/100 (stable par rapport à 2024), confirmant la solidité des actions menées. **En Italie**, les écarts résiduels observés sont essentiellement liés à des différences d'ancienneté moyenne, conformément aux règles de la Convention collective. **En Allemagne**, un exercice est réalisé pour réajuster tous les salaires en décalage, contribuant ainsi à plus d'égalité notamment entre les hommes et les femmes. En 2025, un logiciel spécifique a été mis en place pour permettre à chaque manager de visualiser rapidement tout écart de rémunération pour un même poste et de proposer les plans de rattrapage adaptés.

Vers une représentation équilibrée dans l'encadrement et les fonctions de direction

Les indicateurs confirment que Covivio maintient une dynamique solide en faveur de l'équilibre femmes-hommes, avec une représentation féminine globalement stable dans les effectifs et l'encadrement. Si certains pays affichent déjà une quasi-parité, d'autres montrent des marges de progression, notamment en matière de féminisation du management. La composition des instances de direction reste contrastée selon les zones, mais le Groupe continue de renforcer la présence des femmes au sein de sa gouvernance européenne.

Répartition des effectifs par genre et niveau de management (Covivio – périmètre immobilier)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre	**Manager** (1)	**71**	70	**10**	**10**	**80**	86	**161**	**166**
	Hommes	35	36	5	5	57	58	97	99
	Femmes	36	34	5	5	23	28	64	67
	Non Manager	**232**	234	**95**	99	**525**	533	**852**	**866**
	Hommes	90	91	48	50	261	269	399	410
	Femmes	142	143	47	49	264	264	453	456
Répartition des effectifs du top management (2) (membres des CODIR locaux)	**Total**	**13**	12	**8**	8	**8**	5	**29**	**25**
	Hommes	7	6	4	4	6	3	59%	52%
	Femmes	6	6	4	4	2	2	41%	48%

Féminisation des instances de direction : le COMEX compte 38% de femmes et le Conseil d'Administration 40%.

Informations relatives aux salaires (Covivio – Périmètre immobilier, GRI 405-2, EPRA Diversity-Pay)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	Salaire de base femme (moyenne)	62 731 €	64 689 €	57 243 €	59 301 €	54 609 €	56 459 €	-	59 184 €
	Salaire de base homme (moyenne)	78 981 €	81 122 €	70 288 €	71 258 €	63 201 €	64 817 €	-	70 300 €
	Rapport F/H (hors CAP et suspension)	**-20,3%**	**-20,3%**	**-19%**	**-16,8%**	**-14%**	**-12,9%**	**-15,1%**	**-15,8%**
	Salaire de base femme (médiane)	51 912 €	54 285 €	45 175 €	45 530 €	52 800 €	55 020 €	-	53 801 €
	Salaire de base homme (médiane)	65 345 €	71 158 €	60 007 €	61 594 €	58 080 €	60 660 €	-	63 851 €
	Rapport F/H (hors CAP et suspension)	**-21%**	**-23,7%**	**-25%**	**-26,1%**	**-9%**	**-9,3%**	**-14%**	**-15,7%**
	Salaire base femme manager	99 291 €	98 896 €	140 671 €	147 280 €	77 622 €	79 987 €	-	92 665 €
	Salaire base homme manager	116 428 €	121 703 €	203 000 €	211 000 €	92 637 €	95 058 €	-	115 153 €
	Rapport F/H manager	**-15%**	**-19%**	**-31%**	**-30%**	**-16%**	**-16%**	**-17%**	**-20%**
	Salaire base femme non manager	51 943 €	55 156 €	47 973 €	49 738 €	52 699 €	54 191 €	-	54 005 €
	Salaire base homme non manager	62 998 €	63 305 €	56 464 €	57 283 €	56 699 €	58 278 €	-	59 654 €
	Rapport F/H non manager	**-18%**	**-13%**	**-15%**	**-13%**	**-7%**	**-7%**	**-11%**	**-9%**

Conformément à la méthodologie requise par la CSRD, les salaires pris en compte sont uniquement les salaires de base bruts (rapportés à 100% pour les temps partiel). Les données Groupe sont des moyennes pondérées sur la base des effectifs de chaque pays.

(1) Conformément au protocole de reporting, un manager est défini comme un collaborateur encadrant au moins une personne
(2) Covivio définit le top management comme les membres des CODIR France / Allemagne / Italie (incluant les membres du COMEX) (S1-9)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le programme Ex-Aequo : un levier structurant pour la progression des femmes

Le Programme Ex-Aequo, lancé en 2017, vise à promouvoir l'égalité des chances via deux volets principaux :

- Des actions de sensibilisation régulières (sondages, ateliers, sessions d'information) sur l'égalité professionnelle. Par exemple, à l'occasion de la journée des droits des femmes, un Covivio *Meeting* à l'échelle européenne a été proposé à l'ensemble des collaborateurs, consacré aux stéréotypes de genre et l'apport des neurosciences.
- Un programme de mentoring, destiné à guider les femmes dans la conduite de leur carrière, en s'appuyant sur l'accompagnement d'un mentor membre de la Direction européenne.

Tous les mentors français, italiens et allemands ont été formés par Gloria, organisme expert en égalité professionnelle. Les *mentees* sont régulièrement invitées à exprimer leurs attentes. La promotion en cours s'est réunie à Milan en juillet 2025 pour un événement incluant notamment un partage d'expérience avec Micaela Le Divelec (administratrice de Covivio) sur la place des femmes en entreprise, l'impact des cultures nationales et les leviers pour progresser, ainsi qu'un atelier de « *Personal Branding* ».

Les *mentees* **françaises** se sont toutes vu proposer en 2025 une adhésion (financée par Covivio) au réseau professionnel féminin de l'immobilier, CREW [1]. Cette adhésion leur permet d'accéder à un large carnet d'adresses, à des sessions de *mentoring* par des femmes dirigeantes et à des événements et tables rondes sur la promotion des femmes au sein des entreprises de l'immobilier. Covivio a accueilli un de ces événements dans ses locaux.

En Italie, un partenariat a été signé avec Valore D, première association professionnelle engagée pour l'égalité femme-homme en Italie. Ainsi, les collaborateurs de Covivio peuvent accéder à des informations sur cette thématique et participer à des événements et initiatives proposées par l'association (conférences, programmes de mentorat, etc.).

Indicateurs clés	2025	Cumul depuis 2017
Nombre de femmes qui bénéficient du programme Ex-Aequo– Périmètre Groupe	24	122

3.3.1.4.6.c Favoriser l'inclusion et l'accompagnement des personnes en situation de handicap

Covivio renforce chaque année son engagement en faveur de l'intégration, du maintien dans l'emploi et de l'accompagnement des collaborateurs en situation de handicap, en s'appuyant sur une politique active et des initiatives déployées dans l'ensemble des pays.

À compétences égales, Covivio favorise les candidatures de personnes en situation de handicap. Le Groupe développe également des formes d'emploi indirect en collaborant avec des ESAT (établissements ou services d'aide par le travail) et des Entreprises Adaptées pour différentes prestations.

Depuis le lancement de la Mission Handicap en 2021, l'entreprise a structuré son action, aboutissant en 2023 à la signature d'une convention avec l'Association nationale de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées (AGEFIPH) avec le soutien du Comité Social et Économique. En signant une convention, Covivio s'engage sur des objectifs de progression concrets à horizon 2026 : continuer la formation en impliquant davantage les managers ; atteindre les 4% d'emplois directs en France ; renforcer l'accompagnement de carrière des collaborateurs RQTH [2] au sein des équipes Covivio ; doubler les achats auprès du secteur adapté et protégé.

En 2025, plusieurs actions concrètes ont été mises en place : la diffusion d'un bulletin handicap mensuel, la création d'une page dédiée à la Mission Handicap sur Coline Care, l'organisation d'une conférence sur les troubles psychiques au travail, ainsi que des interventions d'une nutritionniste-diététicienne sur les liens entre alimentation et maladies chroniques inflammatoires, et d'un ostéopathe sur les troubles musculosquelettiques. L'année a également été marquée par des actions de sensibilisation à la RQTH dès le recrutement, une initiation à la langue des signes française durant la Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), ainsi que par l'organisation d'événements solidaires. Covivio a en outre participé à des initiatives d'insertion telles que le DuoDay, qui consiste à accueillir un stagiaire en situation de handicap durant une journée de découverte.

En Allemagne, le Groupe soutient le projet inclusif Lebenshilfe, porté par la Fondation Covivio, visant à améliorer l'accès à des informations complexes pour les personnes ayant des difficultés d'élocution et de langage, en traduisant le contenu dans un langage et des visuels faciles à comprendre.

Indicateurs 2025	France	Italie	Allemagne	Groupe
Salariés en situation de handicap	2,6%	3,7%	4,4%	3,8%
Recrutement de salariés en situation de handicap	0	0	2	2

3.3.1.4.6.d Accompagner l'emploi et la transition professionnelle des seniors

En matière d'accompagnement des seniors dans l'emploi, Covivio a mis en place un entretien dédié au suivi de carrière des salariés seniors, réalisé dans l'année du 55e anniversaire, entretien renouvelé tous les ans pour les salariés qui le souhaitent. Cet entretien permet de faire le point sur le poste de travail, les évolutions souhaitées et les actions à mettre en place, notamment en matière d'ergonomie. De manière générale, les collaborateurs seniors expriment le souhait de réaliser cet entretien tous les deux ou trois ans plutôt que chaque année, afin qu'il s'inscrive davantage dans les temps clés de leur parcours professionnel.

Un accord relatif aux seniors favorisant le maintien dans l'emploi des salariés âgés et la préservation de leurs conditions de travail a été signé en 2020. Dans ce cadre, les salariés de plus de 55 ans peuvent notamment bénéficier d'un temps partiel avec maintien des cotisations retraite sur une base temps plein facilitant l'adaptation des rythmes de travail en fin de carrière ou encore bénéficier d'un Compte Epargne Temps (CET) afin de partir à la retraite de manière anticipée (7 collaborateurs en bénéficient). Des formations sont par ailleurs proposées aux collaborateurs proches de l'âge de la retraite afin de préparer cette étape d'un point de vue administratif et psychologique. Ce dispositif s'intègre dans une politique plus large visant à soutenir l'employabilité des collaborateurs seniors.

(1) Commercial Real Estate Women
(2) Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4.7 Plan d'action : Favoriser l'engagement et le dialogue social

3.3.1.4.7.a Développer l'engagement des collaborateurs

La politique d'engagement de Covivio vise à créer un environnement de travail où chaque collaborateur se sent soutenu, valorisé et motivé, impliquant en retour un haut niveau de motivation et une fidélisation dans la durée. Elle s'appuie sur les valeurs et la culture d'entreprise de Covivio, en maintenant une communication ouverte et transparente avec les collaborateurs.

Covivio s'engage à promouvoir une culture de respect et d'inclusion. Chaque collaborateur, indépendamment de son origine, de son genre, de son âge, de sa religion ou de toute autre caractéristique personnelle, doit se sentir valorisé et respecté. Aucune forme de discrimination ou de harcèlement n'est tolérée. Covivio encourage également les collaborateurs à s'impliquer dans des initiatives de responsabilité sociale et environnementale, favorisant la fierté d'appartenance et contribuant à renforcer le sens donné au travail.

Mesure de l'engagement des salariés

Covivio a la conviction qu'un engagement mutuel, nourrit à toutes les étapes de la relation de travail (du recrutement au départ du collaborateur) est la clé du succès à long terme. Il est mesuré au travers du Baromètre Engagement, et chacun des membres du Comité Exécutif, plus haute instance dirigeante exécutive de Covivio, en est le garant au quotidien.

Cette enquête de satisfaction de l'ensemble des collaborateurs européens est menée tous les deux ans depuis 2019 à l'échelle du Groupe. Elle était réalisée jusqu'à présent par l'institut Kantar et désormais par Great Place to Work

Son édition 2025 témoigne, avec un taux de participation de 81%, à la fois du sentiment d'appartenance, de la confiance, et de la qualité des conditions de travail de chacun. Avec une moyenne de réponses positives de 75%, Covivio obtient haut la main la certification Great Place to Work dans ses trois pays (+19 pts au-dessus de l'échantillon représentatif des entreprises européennes).

La crédibilité du management est un point fort, grâce notamment à son accessibilité, sa compétence, son honnêteté et son intégrité :

- Pour 82% des collaborateurs de Covivio, le management est accessible et facile à aborder (+23pts vs benchmark).
- 86% des collaborateurs jugent que le management gère l'entreprise de façon honnête et en respectant des règles éthiques (+26pts benchmark).

Les conditions de travail offertes par Covivio à ses collaborateurs européens sont largement appréciées, tant pour les équipements matériels que pour les avantages dont bénéficient les salariés : la qualité des espaces de travail, l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle, les ressources adaptées, ou encore le soutien apporté au bien-être psychologique et émotionnel.

- 90% des collaborateurs déclarent disposer des ressources et des équipements nécessaires pour faire leur travail (+21pts vs benchmark).
- Pour 82%, la qualité des locaux favorise un cadre de travail agréable (+24pts benchmark).

Les collaborateurs manifestent une grande fierté, tant pour leurs contributions individuelles que pour les réussites collectives et leur appartenance à l'entreprise. Cette fierté favorise l'engagement, renforce l'esprit d'équipe et nourrit une fidélité sur le long terme :

- > 83% déclarent être considérés comme un membre à part entière de l'entreprise, quel que soit leur poste (+19pts benchmark).
- > 80% des collaborateurs sont fiers de déclarer à d'autres qu'ils travaillent pour Covivio (+19pts benchmark).

La convivialité au sein de l'entreprise est aussi plébiscitée par les salariés, reflétant une dimension sociale forte et une culture d'entreprise positive et inclusive :

- > 82% déclarent pouvoir être eux-mêmes chez Covivio (+16pts benchmark).
- > 87% des nouveaux collaborateurs se disent bien accueillis (+19pts benchmark).

Les résultats témoignent d'un niveau élevé de satisfaction, de confiance dans la stratégie et de fierté d'appartenance. Les collaborateurs apprécient à la fois l'intérêt de leur travail, la qualité du management, l'organisation interne et leurs conditions de travail. Les résultats de chaque baromètre sont présentés en COMEX ainsi qu'au Comité RSE. Les actions correctives qui peuvent être identifiées donnent lieu à un plan d'action par pays, suivi au niveau Groupe par la Direction Générale.

3.3.1.4.7.b Structurer et garantir un dialogue social de qualité

Covivio s'appuie sur un dialogue social structuré et régulier, fondé sur la transparence et la confiance mutuelle, afin de garantir l'expression des collaborateurs et la prise en compte de leurs besoins collectifs et individuels. Les instances représentatives du personnel (IRP) sont impliquées dans la négociation des conditions de travail, la sécurité au travail, et les politiques de rémunération. Elles veillent également à ce que les droits des salariés soient respectés, notamment en matière de licenciements, de restructurations et de conditions de travail. En agissant comme médiateurs à la demande des salariés qui le souhaitent, les IRP contribuent à maintenir un climat social apaisé et à favoriser un dialogue constructif entre les différentes parties prenantes de l'entreprise.

Dans ce cadre vertueux, Covivio s'engage à promouvoir le dialogue social et la liberté syndicale. Tout salarié peut librement adhérer au syndicat professionnel de son choix et les syndicats professionnels peuvent s'organiser librement conformément aux dispositions du Code du travail. Covivio s'engage à ne discriminer aucun salarié appartenant à un syndicat, notamment en matière de recrutement, de conduite et de répartition du travail, de formation professionnelle, d'avancement, de rémunération et d'octroi d'avantages sociaux, de mesures de discipline et de rupture du contrat de travail. Tous les élus sont « protégés » par le droit du travail et disposent d'une grande liberté de parole et de temps dédié à leurs responsabilités d'élus. Cette protection s'applique également aux élus et responsables syndicaux allemands et italiens.

Le Directeur Général de chaque pays est directement responsable devant les IRP des engagements pris au nom de Covivio, et les juridictions nationales sont compétentes en matière de contentieux si les IRP considéraient que les engagements ne sont pas tenus. Aucune contestation en la matière n'a jamais été formulée à l'encontre des dirigeants du Groupe. Covivio n'a pas de Comité d'Entreprise Européen (CEE) et n'envisage pas de mettre en œuvre cette instance

Covivio n'a fait l'objet d'aucune condamnation en matière de droit du travail ou de liberté syndicale en 2025.

1. Dialogue social en France

En France, la négociation des accords collectifs se fait avec les délégués syndicaux. Deux organisations syndicales sont représentées au sein de Covivio (CFE-CGC, CFDT). Le Comité Social et Économique (CSE) comprend 11 membres titulaires élus pour quatre ans (mandat démarré le 1er janvier 2024). Il représente les salariés, au nom desquels il est consulté et informé sur les décisions de l'entreprise, organise des activités sociales et culturelles, prévient les risques professionnels, promeut l'égalité

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

professionnelle, et agit de manière générale comme un contre-pouvoir susceptible d'encadrer les décisions de l'entreprise. Le CSE gère et décide en autonomie de l'allocation d'un budget équivalent à 2% de la masse salariale, en vue de financer son propre fonctionnement, ainsi que des activités sociales et culturelles pour les collaborateurs de Covivio.

En 2025, onze réunions ordinaires et extraordinaires ont été tenues. Toutes les consultations réglementaires ont reçu un avis favorable unanime. Les accords existants (Qualité de Vie au Travail, Intéressement et épargne salariale, Égalité et Diversité, Seniors) ont été renouvelés pour trois ans (Intéressement, Egalité et Diversité), ou ont fait l'objet d'avenants (avenant à l'accord Senior, en vue d'allonger la durée d'exercice des jours placés sur le compte épargne temps), et complétés par un accord sur le versement d'une prime de Partage de la Valeur.

2. Dialogue social en Allemagne

En Allemagne, le dialogue social repose notamment sur le Betriebsrat, comité d'entreprise élu pour quatre ans. Chaque mois, une réunion rassemble le management, le DRH et les représentants du personnel pour traiter des sujets organisationnels, sociaux ou stratégiques. Le Betriebsrat exerce des fonctions de co-gestion sur les décisions majeures concernant les conditions de travail. Les responsables de département ont la charge de relayer les informations relatives aux potentielles évolutions des conditions de travail. L'intranet fournit également l'ensemble des informations liées aux accords collectifs, aux principes éthiques, aux principales cessions et acquisitions réalisées par l'entreprise, ou encore à la stratégie et à l'actualité de Covivio.

En 2025, des accords ont été signés concernant la Qualité de Vie au travail :

- mise en place d'une restauration rapide via livraison pour les sites ne disposant pas d'un restaurant d'entreprise
- mise à disposition de vélos de service
- recours à des prestataires de garde d'enfant en cas d'urgence
- renouvellement de l'accord portant à deux jours le nombre maximum de jours de télétravail par semaine jusqu'en 2027.

3. Dialogue social en Italie

En Italie, les représentants syndicaux sont impliqués dans la communication interne, la planification des fermetures annuelles et les discussions relatives au bien-être au travail. Chaque année, une réunion réglementaire rassemble le responsable de la sécurité des travailleurs, personne désignée au sein de Covivio, le représentant de la direction, le médecin du travail et le responsable de la prévention et de la protection.

4. Dispositifs d'alerte et médiation interne

Ces instances permettent une écoute et l'identification de signaux faibles à même de « remédier aux effets négatifs sur ses propres travailleurs » selon la définition de l'ESRS. Les canaux d'alerte sont encadrés en France via l'accord QVT, et au niveau du Groupe via la Charte Ethique avec le système d'alerte anonyme et confidentiel (ESRS G1).

La Direction des Ressources Humaines (DRH) joue également un rôle clé en tant que canal d'écoute au sein de l'entreprise. Elle facilite la communication entre les salariés et la direction, permettant aux employés d'exprimer leurs préoccupations, leurs besoins et leurs suggestions. La DRH est attentive aux feedbacks des employés et travaille à résoudre les problèmes, améliorer le bien-être au travail et créer un environnement de travail apaisé et productif. Toute demande d'entretien est traitée dans un délai raisonnable et les griefs éventuels sont traités en lien avec le management, le membre du Comité de Direction en charge du département concerné étant systématiquement informé, ainsi que le Directeur Général (en fonction de la nature et/ou de la gravité des faits). Le cas échéant, un dispositif d'enquête peut être déclenché, et des mesures de sauvegarde peuvent être prises.

Au cas où un salarié serait en souffrance du fait de son activité chez Covivio, un dispositif permet à l'intéressé, ou à des témoins au sein de l'entreprise, de faire remonter l'information afin de mettre en place une solution adaptée.

	GRI Standards / EPRA	France 2025	Italie 2025	Allemagne 2025	Groupe 2025
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	**102-41**	100%	100%	99,4%	100%
% des salariés couverts par des représentants du personnel		100%	100%	88%	92,8%
Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST	**403-1**	100%	100%	100%	100%
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	**Covivio indicateur**	2,0%	0,0%	0,32%	0,8%

3.3.1.4.8 Ressources déployées

Principales ressources déployées:

Collaborateurs RH En ETP (Equivalent Temps Plein)	France	Allemagne	Italie
Nombre de salariés en charge de la paye	2	3	1
ETP consacrés aux sujets de diversité	0,2	0,2	0

Au-delà des ressources humaines, les politiques s'appuient sur différentes ressources techniques (outils, systèmes d'information) et financières notamment concernant la formation.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.5 Objectifs liés aux effectifs propres

Politique	Périmètre/ Responsable	Objectifs	Echéance	Situation au 31/12/25
Attirer des talents en phase avec la stratégie	Groupe / Direction pays / RH locales / Managers	50 ambassadeurs de la marque employeur actifs/an	Permanent	33
		100% des recrutements via processus harmonisé	2025 (mise en conformité Groupe)	Process de recrutement standardisés dans les 3 pays
Développer les compétences	Groupe / Direction pays / RH locales / Managers	≥ 75% des collaborateurs formés/an en Europe	Permanent	98,3 %
		– ≥ 12 h de formation/an/collaborateur (aligné avec les standards du secteur)	Permanent	Heures moyennes par salarié: France: 13,4 Allemagne: 15,9 Italie: 27,2
Favoriser une évolution des carrières	Groupe / Direction pays / RH locales /	≥ 95% d'entretiens annuels réalisés	Permanent	93,3 %
Retenir les talents	Groupe / Direction Pays / RH locales	100% des pays couverts par un accord télétravail	2025	100 %
		80% des CDI FR/IT/DE couverts par un dispositif de rémunération variable	Permanent	90 %
Assurer la santé & sécurité et favoriser la QVT	Groupe / Direction pays / RH locales	Taux d'accidents < 2% (Europe) Aucun salarié victime d'une maladie professionnelle ou d'un accident du travail	2026	6,2 % Respecté en France et Italie (1,3 % et 0 %)
		Taux d'absentéisme < 4%	2026	3,7 %
S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion	Groupe / Direction pays / RH locales	≥ 40% de femmes managers Index égalité F/H > 90/100	Permanent	40,4 % Index de 94/100
		4% de l'effectif Groupe en situation de handicap	2026	3,8 %
Structurer le dialogue social et l'engagement	Groupe / Direction pays / RH locales	Taux de participation au Baromètre ≥ 80%	Biennal	81 %

3.3.1.6 Tableau de concordance concernant le périmètre Hôtels en gestion (Covivio Hotels)

L'ensemble des informations quantitatives et qualitatives se rapportant à ce périmètre sont incluses dans le Document d'Enregistrement Universel de Covivio Hotels. La mise en œuvre de ces politiques est assurée par la Direction des Ressources Humaines de Covivio et le management de Covivio Hotels ainsi que les Directions Ressources Humaines de WiZiU et de chaque gestionnaire / hôtel en exploitation

Politique [1]	Description	Section Covivio Hotels
Attirer des talents en phase avec la stratégie	Les politiques mises en œuvre par WiZiU, les gestionnaires tiers et Covivio Hotels sur leurs périmètres respectifs visent à renforcer leur attractivité sur un marché de l'emploi tendu dans le secteur hôtelier, en mettant en avant la marque employeur et en garantissant des processus de recrutement équitables et transparents.	**3.2.4.1**
Développer les compétences	Covivio Hotels et les gestionnaires hôteliers entendent favoriser l'employabilité durable de leurs collaborateurs par une politique de formation continue et de développement des compétences métiers et comportementales.	**3.2.4.2**
Favoriser une évolution des carrières et retenir les talents	Covivio Hotels s'attache à offrir des parcours professionnels évolutifs et à assurer une rémunération équitable, afin de fidéliser les collaborateurs et d'accompagner leur développement dans la durée. Cette politique vise à anticiper les besoins futurs en compétences et à renforcer la motivation des équipes.	**3.2.4.3**
Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail	Covivio Hotels et les gestionnaires hôteliers mettent en œuvre des mesures visant à prévenir les risques, de santé et sécurité, et de qualité de vie au travail pour protéger leurs collaborateurs et améliorer leur bien-être. Cette politique repose sur des dispositifs collectifs et individuels adaptés à chaque périmètre (sièges et exploitation).	**3.2.4.5**
S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion	Covivio Hotels affirme sa volonté de promouvoir l'égalité des chances et la non-discrimination, et renforce l'inclusion des personnes en situation de handicap pour garantir un environnement de travail respectueux et innovant. Cette politique s'inscrit dans une démarche proactive visant à refléter la diversité des talents et à créer une culture inclusive.	**3.2.4.6**
Favoriser l'engagement et le dialogue social	Covivio Hotels entend maintenir un dialogue social transparent et constructif, et mesure régulièrement l'engagement des collaborateurs pour anticiper les attentes et prévenir les risques sociaux. Cette politique favorise la cohésion et la performance collective à travers des instances représentatives actives et des dispositifs d'écoute.	**3.2.4.7**

(1) Compte tenu des spécificités liées à chaque gestionnaire, les politiques présentées ici ne font pas référence à une politique unique portée à l'échelle de Covivio Hotels mais bien à un ensemble de mesures mises en œuvre sur les différents périmètres.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2)

Bénéficier d'une chaîne d'approvisionnement responsable est un enjeu stratégique pour Covivio. La performance du Groupe et de ses immeubles repose notamment sur celles de ses fournisseurs et sous-traitants.

La norme ESRS S2 a pour objectif de présenter la manière dont Covivio et ses filiales influent sur et interagissent avec les travailleurs au sein de sa chaîne de valeur. Sont concernés tous les travailleurs qui ne sont pas intégrés dans le périmètre de la main-d'œuvre propre, pour lesquels les informations sont communiquées dans la section dédiée (ESRS S1).

3.3.2.1 Impacts, Risques et Opportunités liés aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2.SBM-3)

3.3.2.1.1 Périmètre des travailleurs de la chaîne de valeur

Afin de définir le périmètre couvert et la matérialité de l'enjeu, Covivio a procédé à l'identification des principaux types de travail sur sa chaîne de valeur. Cette analyse s'appuie notamment sur la cartographie des risques RSE liés aux achats, réalisée en 2020 (voir annexe 3.3.2.5).

Deux grandes catégories de travailleurs sont caractérisées :

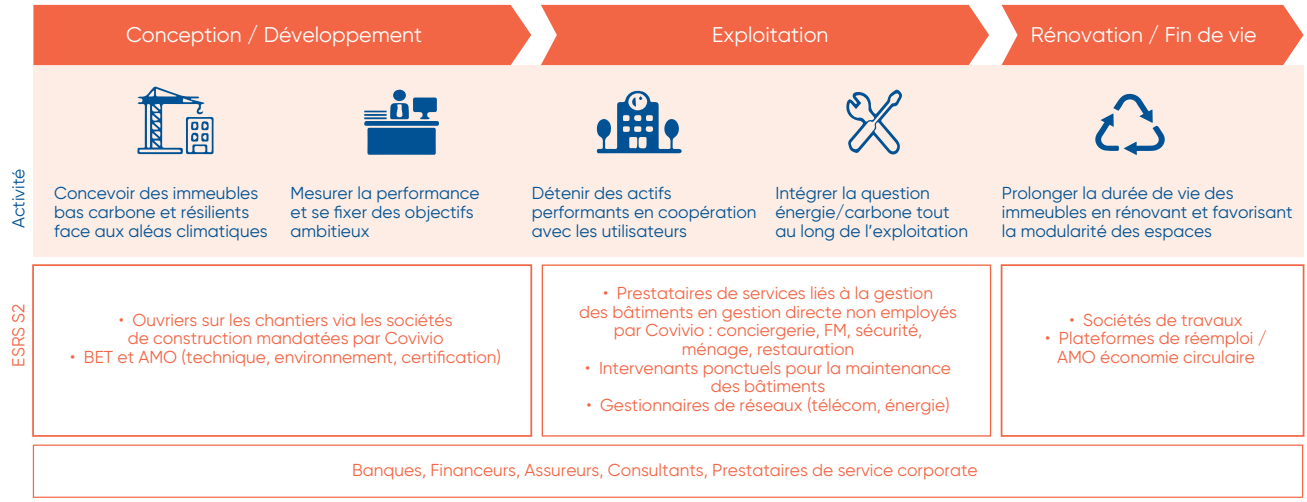
- **en amont** : les salariés des fournisseurs intervenant dans le cadre de la construction ou de la restructuration d'immeubles (personnels des constructeurs, fournisseurs, intervenants : ingénieurs, architectes, techniciens, ouvriers, etc…)
- **en aval** : les travailleurs intervenant dans le cadre de l'exploitation des immeubles loués : *facility managers,* personnels des sociétés de maintenance (ascenseurs, ménage, etc.) ou de sécurité, concierges… Il s'agit aussi des consultants et auditeurs intervenant dans le cadre de la gestion des actifs. Les personnels des acheteurs tiers et investisseurs ne sont pas inclus dans ce périmètre car ils ne sont pas amenés à intervenir sur des sites ou opérations de Covivio.

Ces deux catégories présentent des impacts et risques élevés dans la mesure où :

- les emplois concernés présentent des risques « Santé – Sécurité » et « Droits Humains » (selon la dénomination de la CSRD) plus importants, notamment pour le secteur de la construction ou de l'hôtellerie
- le travail est exécuté sur un site appartenant à Covivio bien que la responsabilité en termes de contrat reste du côté des employeurs (les sociétés avec lesquelles Covivio contractualise pour l'exécution de travaux ou de services).

C'est sur la base de ces éléments que Covivio a établi la cotation des Impacts, Risques et Opportunités (IRO) liés à l'ESRS S2.

Travailleurs de la chaîne de valeur



D'autres catégories de travailleurs ont également été identifiées dans la chaîne de valeur, mais présentent des enjeux jugés moins matériels pour Covivio lors de la cotation des enjeux (ESRS 2). Il s'agit notamment :

- des fournisseurs de matériaux et producteurs de matières premières
- des fabricants de technologies énergétiques et de composants électroniques
- des fabricants de mobilier et des grossistes en équipements.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.1.2 Identification des IRO liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Tableau récapitulatif des IRO liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S2 - Conditions de travail et respect des Droits Humains sur la chaîne de valeur	Impacts	■			Développement : Impact maximal sur la santé/sécurité et le bien-être des personnes sur les chantiers. Les accidents de travail sont plus fréquents dans le secteur du BTP que dans les autres secteurs en raison des conditions de travail souvent exigeantes et des risques inhérents aux activités de construction				
		■			Impact sur les Droits Humains, notamment avec certains emplois précarisés (temps partiel, CDD, intérim) dans le secteur du BTP et de l'hôtellerie				
	Risques	■			Risque pénal limité dans l'activité de travaux car la responsabilité pénale relève du constructeur		■		
		■	■		Risque réputationnel fort en cas d'accident sur un des chantiers ou au sein d'un site en exploitation. Même si la responsabilité pénale relève du constructeur, la réputation de Covivio Hotels qui est donneur d'ordres peut être affectée	✓			
	Opportunités	■	■	■	Attractivité de la marque et de la réputation grâce à des relations de confiance avec les partenaires et fournisseurs				

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — € Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Covivio n'a pas identifié, lors de la cotation de ses enjeux, d'IRO spécifique à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur qui ont un impact sur des groupes spécifiques.

3.3.2.2 Politiques liées aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2-1)

Périmètre d'application	Groupe
Supervision	• Direction Développement Durable. • Direction du Développement. • Directions Opérationnelles. • Directions Pays ;
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Pacte Mondial des Nations Unies. • Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et*** ***ses parties prenantes :*** • Charte Achats Responsables. • Charte chantiers à faibles nuisances. • Cahier des charges techniques. • Charte Ethique. • Contrats de gestion hôtelière. • Fournisseurs et prestataires. • Salariés.

Covivio a défini un ensemble de politiques structurantes visant à garantir des conditions de travail responsables et sûres tout au long de sa chaîne de valeur. Le cadre offert par la politique Droits Humains de Covivio présenté en introduction des ESRS sociaux (3.3) vise à limiter les risques en la matière sur la chaîne de valeur, notamment concernant le travail forcé et le travail des enfants.

Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation (Groupe- Toutes les activités)

Covivio place la santé et la sécurité au cœur de ses engagements. Covivio met en œuvre un ensemble de dispositifs destinés à prévenir les accidents et à renforcer la santé-sécurité des salariés des entreprises partenaires.
Cette politique :

- s'applique à l'ensemble des intervenants externes (prestataires, sous-traitants, partenaires de chantiers, opérateurs de services) agissant sur les sites et chantiers du Groupe
- vise à prévenir les accidents, réduire les situations à risque et garantir un environnement de travail sûr et conforme aux réglementations locales dans tous les pays d'implantation de Covivio
- définit un socle commun d'exigences contractuelles et opérationnelles, et repose sur un principe de vigilance partagée : chaque intervenant doit alerter et agir en cas de danger
- s'inscrit dans une logique d'amélioration continue, fondée sur l'évaluation régulière des risques, le suivi des indicateurs de performance et la diffusion des bonnes pratiques
- est déployée par les Directions du Développement et les Directions Opérationnelles.

Lien avec les IRO *: Bien-être physique des travailleurs de la chaîne de valeur, réduction du risque pénal et de réputation*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Déployer la politique Achats Responsables (Groupe- Développement, Exploitation, Corporate)

Depuis 2011, Covivio s'est doté d'une politique d'Achats Responsables. Celle-ci a été élargie depuis 2022 à toutes ses activités en France, Allemagne et Italie. Cette politique encadre les relations avec les fournisseurs et consultants dits stratégiques ce qui correspond à des commandes supérieures à 200K€ HT pour des travaux et maintenance et 50K€ HT pour des dépenses de la sphère Corporate. Elle repose sur plusieurs engagements structurants : respect des obligations légales (loi Sapin 2), alignement sur les principes du Pacte mondial des Nations Unies, engagements sociaux et sociétaux, etc.

Elle encadre les relations avec les fournisseurs et prestataires en intégrant des critères éthiques, sociaux et environnementaux dès les phases d'appel d'offres et de contractualisation. Elle repose sur des principes clairs : respect des droits fondamentaux des travailleurs, lutte contre le travail forcé ou des enfants, égalité de traitement, santé et sécurité, traçabilité des matières premières et intégrité dans les affaires. Cette politique a pour objectif d'assurer que les produits, travaux et services acquis par Covivio contribuent positivement à la transition durable, tout en préservant les conditions de travail dans toute la chaîne de valeur.

***Lien avec les IRO** : Droits Humains, conformité réglementaire, gestion des risques sociaux dans la chaîne de valeur*

Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE (Groupe- Développement, Exploitation, Corporate)

La sélection des partenaires constitue une étape déterminante pour garantir la qualité, la conformité et la durabilité des activités de Covivio. Sa politique d'évaluation des fournisseurs établit un processus rigoureux visant à vérifier les capacités techniques, financières et sociales des entreprises candidates, ainsi que leur engagement en matière de responsabilité sociétale. Cette politique prévoit l'intégration systématique des critères sociaux et environnementaux dans l'analyse des offres et dans l'évaluation continue des fournisseurs référencés. Les fournisseurs stratégiques et à risque font l'objet d'une attention renforcée, avec des obligations de transparence et de progrès continu avec en particulier le recours au dispositif déployé avec EcoVadis (3.3.2.3.3). En cas de manquements répétés ou graves, des mesures correctives seraient imposées, allant le cas échéant jusqu'au déréférencement.

Cette approche garantit que les relations avec les fournisseurs s'inscrivent dans une logique de partenariat durable, contribuant à la prévention des risques sociaux et à la promotion de conditions de travail responsables.

***Lien avec les IRO** : Continuité des affaires, résilience de la chaîne de valeur, attractivité de la marque*

Ces politiques et ce plan d'action ont été complétés au fil des années en se nourrissant des retours d'expérience de la part des équipes et des partenaires du Groupe. Les travailleurs de la chaîne de valeur n'ont pas été directement consultés et il n'existe pas à ce jour d'accord cadre global entre les différentes entités du Groupe (AR-19).

3.3.2.3 Plan d'action lié aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2-4)

Politique	Actions clés	Périmètre	Responsable	Indicateurs	Impacts attendus
Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation	Déployer la charte chantiers à faibles nuisances	Groupe - Développement	Direction Développement + Direction Technique Pays/produits	Part de chantiers avec charte à faibles nuisances	Respect de l'environnement et de la santé des travailleurs, réduction des accidents, continuité des projets, conformité légale
	Mettre en œuvre des bonnes pratiques en matière de santé-sécurité sur les sites	Groupe - Exploitation	Direction des opérations	Suivi des chantiers couverts par des procédures santé-sécurité	
	Assurer un contrôle et un suivi de la sécurité sur les chantiers	Groupe - Développement	Direction développement + Direction Technique Pays/produits	Taux de fréquence et gravité des accidents	
Déployer la politique Achats Responsables	Faire signer la Charte Achats Responsables aux fournisseurs	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	Inclus dans les contrats de développement	Réduction des risques sociaux et éthiques, conformité réglementaire
	Systématiser le recours aux clauses RSE	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	/	
Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE	Évaluer les fournisseurs via EcoVadis	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	Part des dépenses couvertes par l'évaluation Ratings d'EcoVadis	Amélioration continue des pratiques RSE, réduction des risques réputationnels
	Sensibiliser les acheteurs	Groupe – toutes les activités	Direction Développement Durable	Nombre de services sensibilisés	Renforcement de la culture achats responsables en interne

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.3.1 Plan d'action : Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation

Déployer la charte chantiers à faibles nuisances sur 100% des projets de construction ou de restructuration (Groupe - Développement)

Covivio a mis en place des chartes chantiers à faibles nuisances qui définissent un cadre exigeant en matière de santé, sécurité et conditions de travail. Ces chartes précisent notamment :

- la mise à disposition d'équipements adaptés pour les salariés (toilettes, douches et vestiaires, casiers verrouillables)
- la formation obligatoire en santé-sécurité pour toutes les équipes, avec émargement attestant de la participation
- l'identification des salariés présents via un système de badges avec photo
- des exigences de sécurité du site (archivage systématique des incidents, présence d'un nombre suffisant de secouristes et d'équipements de premiers soins)
- des conditions d'accès sécurisées et appropriées (parkings, navettes, proximité de transports en commun).

Ces chartes sont intégrées aux clauses contractuelles des marchés de travaux. Les mécanismes de contrôle incluent des audits réguliers et un suivi hebdomadaire des conditions de sécurité. Les salariés des sous-traitants de Covivio ont accès à la plateforme d'alerte mise en place par le Groupe pour signaler toute situation de non-conformité (ESRS G1, section 3.4.4.1).

Mettre en œuvre des bonnes pratiques en matière de santé-sécurité sur les sites (Groupe - Exploitation des immeubles)

Différents sous-traitants sont amenés à intervenir sur des sites Covivio afin d'en assurer leur exploitation : gardiennage, ménage, conciergerie, *facility management*, opérateurs de réseaux. Deux niveaux d'atténuation des risques sont identifiés :

- Le contrat régissant la relation entre Covivio et les entreprises employant ces intervenants : rappel des obligations, charte éthique Covivio, responsabilité de l'employeur en matière de santé-sécurité
- Les informations disponibles sur site : règles de sécurité, procédures d'urgence, référents (en lien avec l'ESRS S4 sur les règles régissant l'exploitation des immeubles pour la sécurité des clients).

Assurer un contrôle et un suivi de la sécurité sur les chantiers (Groupe - Développement)

Pour les chantiers, Covivio ne donne pas d'ordres ou d'instruction aux salariés (ouvriers, techniciens, ingénieurs). Néanmoins, en tant que maître d'ouvrage, il donne des recommandations aux entreprises et opère un suivi de l'accidentologie. S'agissant des travailleurs marginalisés ou vulnérables, des exigences sont formulées notamment dans les Chartes chantier à faibles nuisances. Celles-ci prévoient par exemple que des panneaux, notices et livrets doivent être édités dans les langues des minorités étrangères travaillant sur le site.

La délégation de pouvoirs donne tous pouvoirs au fournisseur pour assurer, de manière effective et permanente le strict respect de l'ensemble des règles d'hygiène et de sécurité, et de lutte contre le travail illégal incombant au maître d'ouvrage. En conséquence, c'est le fournisseur qui assume, à titre personnel, le strict respect de ces obligations.

Covivio a également mis en œuvre un suivi de l'accidentologie sur les chantiers afin de caractériser l'occurrence de cet impact sur les travailleurs œuvrant sur les chantiers Covivio (section 3.3.2.4.2).

La cartographie des risques liés aux fournisseurs de Covivio (3.3.2.5), a identifié principalement des risques RSE (déchet, pollution, santé et sécurité) et des risques éthiques. Concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, les risques portent majoritairement sur la santé et la sécurité. Pour y répondre, Covivio a mis en place un dispositif renforcé de suivi et de prévention.

- Sur ses opérations de développement et de restructuration, un suivi systématique de l'accidentologie sur les chantiers est assuré. En France, cette mission est confiée à un coordinateur Santé-Sécurité au Travail (SST).
- Les contrats conclus avec les entreprises de travaux incluent des clauses précises visant à garantir la sécurité des travailleurs, quelle que-soit la taille des chantiers.
- En France, le **Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS)** est missionné pour prévenir les risques liés à la coactivité de plusieurs intervenants. En phase de conception, il prévoit l'usage de moyens communs (logistiques, infrastructures, protections collectives). En phase de réalisation, il s'assure de la mise en œuvre effective des mesures de sécurité. Il est missionné, à raison d'une visite par semaine, afin de contrôler les conditions de travail. À l'issue de sa visite, le coordinateur fait part de ses observations dans un rapport, celles-ci s'imposant à l'entreprise comme autant d'obligations. Un équivalent CSPS existe également en Allemagne et en Italie sur les chantiers.

Lors de la survenue d'un accident d'un travailleur de la chaîne de valeur, le Coordonnateur SPS doit s'assurer que l'accident est signalé et que les mesures correctives sont mises en place pour éviter un autre accident. Il doit également mettre à jour les documents en adaptant le PGC SPS (Plan Général de Coordination en matière de sécurité et protection de la santé) et le DIUO (dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage) si l'accident révèle un risque qui n'était pas identifié. Le coordonnateur SPS centralise les informations des entreprises et sous-traitants et les communique au maître d'ouvrage via les rapports et suivi du PGC et DIUO.

Covivio met ainsi en place les conditions pour réduire autant que possible la survenue d'accident, en collaboration avec ses fournisseurs, tout en rappelant que la responsabilité juridique de la sécurité reste contractuellement portée par ces derniers.

3.3.2.3.2 Plan d'action : Déployer la politique Achats Responsables

Covivio a mis en place, dès 2011, une démarche d'évaluation de ses fournisseurs et conseils. Ce dispositif, déployé en France, reposait sur trois outils : une charte interne, une clause RSE insérée dans les contrats et cahiers des charges, ainsi qu'un questionnaire d'enquête. La diversité des activités et des fournisseurs à l'échelle européenne a mené à un besoin d'harmonisation de la politique des Achats Responsables au niveau du Groupe. La politique a pris un nouvel essor en 2022 lorsque le processus et les outils associés (intégration du dispositif EcoVadis dans les clauses RSE ainsi que dans la charte des Achats Responsables) ont été revus.

Afin de la piloter, Covivio a mis en place plusieurs outils et a notamment fait appel à un dispositif externe : EcoVadis.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Faire signer la Charte Achats Responsables aux fournisseurs (Groupe - Toutes les activités)

La charte constitue le socle d'engagement vis-à-vis de l'ensemble des fournisseurs et partenaires du Groupe. Cette charte s'appuie sur plusieurs initiatives et cadres internationaux de référence, tels que le Pacte Mondial des Nations Unies, la Charte de la Diversité, les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et la Charte Éthique de Covivio.

En la signant, les fournisseurs de Covivio s'engagent non seulement à respecter ses principes, mais également à les répercuter au sein de leurs propres chaînes de valeur, en exerçant un devoir de vigilance renforcé sur les questions sociales, environnementales et éthiques. De la même manière, Covivio partage les mêmes engagements vis à vis de ses fournisseurs. Au travers de cette charte et au-delà des dispositions légales, le prestataire s'engage à réduire son impact environnemental en privilégiant des choix technologiques et produits responsables, en optimisant la consommation d'eau et d'énergie, et en assurant le recyclage ou la destruction appropriée des déchets. Il propose des améliorations pour répondre aux nouvelles réglementations, préserver les ressources et garantir la sécurité des personnes et des biens. Il veille au respect des normes de sécurité et de travail, à la non-discrimination, à la protection des Droits Humains et à la conformité légale, tout en fournissant les fiches techniques et attestations nécessaires.

La Charte formalise onze principes RSE, alignés sur les Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU pour 2030. Parmi eux, plusieurs sont directement liés aux Droits Humains, aux conditions de travail :

- principe 1 « Le fournisseur ou conseil concerné s'engage à initier une politique RSE adaptée et structurée en recourant notamment à la mise en place d'un système de gestion environnementale et sociale en phase avec les exigences environnementales, sociales et sociétales de la présente Charte »
- principe 8 : « Le fournisseur s'engage à garantir dans l'exercice de son activité le respect des règles de sécurité et d'hygiène à l'égard de ses salariés, sous-traitants ou fournisseurs. Dans le cas de réalisation d'un chantier de travaux, il s'engage aussi à mettre en place un système approprié de détection et de prévention des risques et des accidents, ainsi que des procédures d'atténuation en cas de réalisation des risques, en premier lieu en cas d'accidents, comme la disponibilité de kits de premiers secours, la présence d'un médecin ou une rapide évacuation vers la structure hospitalière la plus proche, etc. »
- principe 9 : « Le fournisseur s'engage à promouvoir la diversité en condamnant fermement toute forme de discrimination (âge, origine, sexe, handicap…) telle que définie à l'article 225-1 du Code Pénal et selon les critères de la Charte de la Diversité dont Covivio est signataire. Le fournisseur est notamment encouragé à recourir au secteur adapté et protégé dans le cadre de ses contrats de sous-traitance. »
- principe 10 : « Le fournisseur s'engage à respecter la réglementation du travail en vigueur, notamment les huit Conventions Fondamentales de l'OIT portant notamment sur les questions de juste rémunération, de non-discrimination (âge, origine, sexe, handicap…) ou encore de travail forcé, ainsi qu'à respecter les dispositions de l'article 32 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne portant sur l'interdiction du travail des enfants et la protection des jeunes au travail. Le fournisseur s'engage également à garantir le droit d'association et syndical à ses salariés. »
- principe 11 : « Le fournisseur s'engage à respecter et à promouvoir les droits et libertés inscrits dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme ainsi que les Dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies. ».

Le déploiement de cette charte constitue un levier concret de réduction des risques sociaux, éthiques et réputationnels pour Covivio. En 2024, son périmètre a été élargi aux dépenses corporate, avec une première étape intégrant les dépenses des services RH, Communication et Juridique.

Par ailleurs, pour les hôtels détenus en murs et fonds :

- les hôtels exploités par WiZiU bénéficient d'une Charte Achats Responsables (ESRS S2 de Covivio Hotels, 3.3.2.2)
- Covivio Hotels veille à ce que les contrats avec des gestionnaires prévoient la mise en œuvre d'une politique Achats Responsables tenant compte de critères RSE dans le choix des fournisseurs.

Intégrer une clause RSE dans les contrats (Groupe -Toutes les activités)

Afin de renforcer la diffusion de ses engagements RSE auprès de ses partenaires, Covivio a intégré une clause RSE dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. Les clauses RSE intégrées aux contrats et CCG (cahier des charges général) renvoient à une charte commune : la Charte Achats Responsables. Cette charte est prise comme référentiel contractuel qui porte des engagements RSE (environnement, social, éthique) et rappelle la conformité aux lois et règlements. La Charte est intégrée et opposable aux prestataires. Elle constitue un socle commun d'engagements demandés pour les fournisseurs avec lesquels Covivio travaille. Partagée en France, Allemagne et Italie, les 11 principes s'appliquent aux différentes activités du Groupe (cf. section précédente).

- **En France**, dans la cadre de la norme ISO 50001, Covivio engage ses fournisseurs à contribuer à la réduction des impacts environnementaux en limitant leurs consommations d'énergie et en favorisant des solutions éco-responsables, tout au long de la chaîne d'approvisionnement. Le fournisseur s'engage également à transmettre les critères de performance énergétique et la durée de vie des produits. Ils s'engagent à proposer des alternatives plus performantes énergétiquement lorsque cela est possible économiquement et techniquement.
- **En Italie**, l'équipe de *Property Management* a introduit des clauses vertes dans les contrats de maintenance. Ces clauses couvrent notamment :
  - la gestion responsable des déchets
  - l'utilisation de matériaux et de produits de nettoyage écologiques
  - le respect de consignes liées à l'efficacité énergétique et à la régulation des températures
  - l'assistance technique dans les études énergétiques et microbiologiques.
- **En Allemagne**, la majorité des produits référencés (matériaux, équipements) par Covivio Immobilien disposent d'un label de qualité environnementale allemand, comme le Blauer Engel, garantissant la préservation de la santé des utilisateurs et le respect des normes environnementales strictes.

Cette démarche contribue à homogénéiser les standards RSE dans l'ensemble du Groupe, tout en tenant compte des spécificités locales et réglementaires de chaque pays. Elle permet également à Covivio de mieux maîtriser les risques sociaux et environnementaux liés à sa chaîne de valeur et d'assurer une convergence progressive des pratiques de ses partenaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.3.3 Plan d'action : Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE

Évaluer les fournisseurs via EcoVadis (Groupe - Toutes les activités)

Depuis 2022, Covivio s'appuie sur le dispositif déployé par EcoVadis, ce qui permet à présent une évaluation homogène des fournisseurs à travers l'Europe et de bénéficier d'une plateforme centralisée, avec des données mises à jour en temps réel et des benchmarks sectoriels. EcoVadis évalue les fournisseurs sur 21 critères regroupés en quatre piliers : environnement, social et Droits Humains, éthique et achats responsables. Le dispositif s'applique aux fournisseurs dits « stratégiques », à savoir :

- aux commandes supérieures à 200 K€ HT pour les dépenses immobilières (achats de prestations, travaux, études concourant à la construction, rénovation, le *facility* ou le *property management*, etc.)
- aux commandes supérieures à 50 K€ HT pour les dépenses corporate (achats réalisés par les services supports et par Wellio).

Sont exclus de la démarche : impôts, taxes et redevances, les syndics de copropriété, les huissiers, les frais de financement et les dépenses intragroupe.

Les résultats fournissent une note RSE détaillée des fournisseurs, mettent en évidence les points forts et les axes de progrès. Cette approche peut aussi permettre à un fournisseur qui n'a pas encore structuré sa démarche RSE de se servir de ces résultats et des outils d'accompagnement (webinaires, bonnes pratiques) pour l'initier. Ce dispositif crée un cadre commun qui aide chaque partenaire à progresser sur les enjeux environnementaux, sociaux et éthiques, dans une logique d'amélioration continue.

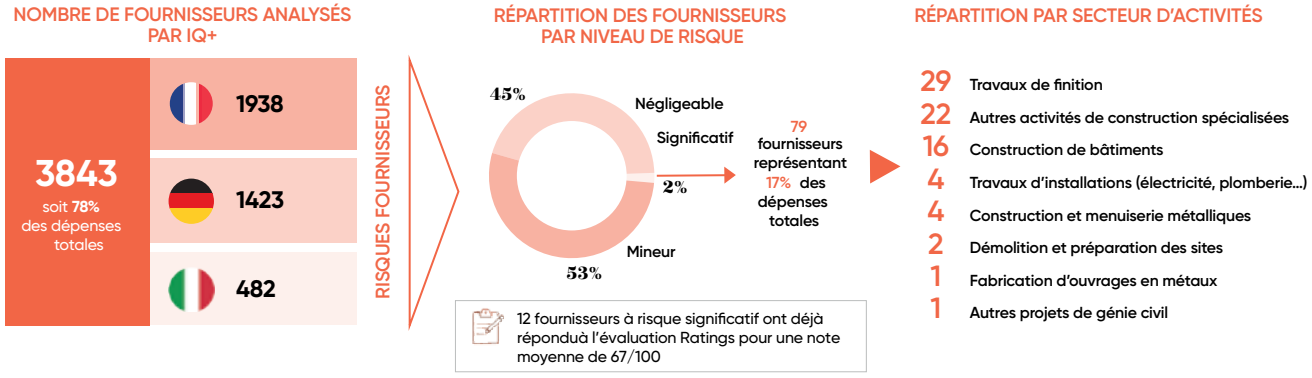
IQ Plus : gérer les risques RSE sur la chaîne de valeur

IQ Plus est un outil développé par EcoVadis pour permettre aux entreprises d'identifier les risques RSE dans leur chaîne d'approvisionnement. Il permet de caractériser des profils détaillés des fournisseurs en intégrant les risques propres au secteur, au pays d'implantation et aux données disponibles sur l'entreprise. Covivio recourt à cet outil depuis 2025 en complément des évaluations sollicitées.

Il a pour objet de :

- **cartographier rapidement les risques RSE** (éthiques, sociaux, environnementaux, achats) sur l'ensemble des fournisseurs
- **accéder à une veille en temps réel** grâce à un suivi automatisé des actualités et des documents publics (certifications, chartes, codes de conduite)
- **répondre aux obligations réglementaires croissantes** (loi Sapin 2, loi allemande LkSG [1] sur la diligence raisonnable dans les chaînes d'approvisionnement, future directive européenne sur la diligence raisonnable…), en priorisant les actions à mettre en place pour prévenir les risques.

Secteur d'activité des fournisseurs représentant un risque significatif



La note IQ Plus est liée au risque inhérent à l'activité (principalement construction, travaux de finition), au pays, etc. ce qui manifestement n'empêche pas les fournisseurs de démontrer une belle performance RSE via Ratings. L'objectif de Covivio va donc être d'inciter plus particulièrement les fournisseurs classés à risque dans IQ Plus à répondre à l'analyse Ratings.

Principales étapes à court et moyen terme concernant l'évaluation et la sélection des fournisseurs

2025-2026	2026-2028	2028-2030
Première analyse des risques RSE avec IQ-Plus Continuer la sensibilisation des acheteurs dans toutes les directions du Groupe	Couvrir ⅔ des dépenses stratégiques et 100% des appels d'offre selon les seuils de 50k€ et 200k€ Inciter plus particulièrement les fournisseurs classés à risque dans IQ Plus à répondre à l'analyse Ratings Soumettre à validation d'un manager les commandes auprès d'un fournisseur stratégique n'ayant pas encore adhéré à la politique Achats Responsables de Covivio	Suivi des fournisseurs identifiés à risque selon IQ-Plus Exclure les fournisseurs en situation de non-conformité récurrente concernant des standards sociaux, environnementaux ou éthiques

(1) (LkSG = Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz, applicable aux entreprises ≥ 1000 salariés depuis le 01/01/2024)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sensibiliser les acheteurs (Groupe - Toutes les activités)

Lors de la mise en place de la politique Achats Responsables, la Direction Développement Durable a organisé des sessions de présentation à destination des différents services concernés, afin de leur exposer les enjeux, les objectifs et le processus interne associé. Ces échanges ont permis de clarifier les rôles et responsabilités de chacun dans l'application de cette politique, tout en favorisant une appropriation collective des bonnes pratiques. Des réunions de suivi sont organisées avec les acheteurs et les équipes des périmètres immobilier et corporate. Elles constituent également un cadre propice pour réactualiser les connaissances des collaborateurs sur le processus interne et renforcer l'alignement entre les services. Les acheteurs ont accès à la plateforme EcoVadis, qui constitue un outil clé dans l'évaluation de la performance RSE des fournisseurs. Covivio encourage vivement ses équipes à suivre les modules de formation disponibles sur cette plateforme, afin de renforcer leur expertise en matière d'achats responsables et de contribuer activement à l'amélioration continue des pratiques.

3.3.2.3.4 Gouvernance et suivi des politiques liées aux travailleurs de la chaîne de valeur

La politique Achats Responsables est impulsée et supervisée par la Direction du Développement Durable de Covivio en coordination avec les différents services du Groupe. Le suivi de ses indicateurs fait l'objet d'un examen régulier lors du Comité de Pilotage Développement Durable mensuel (cf. section 3.1.2.2.3) et d'un reporting auprès du Comité RSE.

La gouvernance des enjeux liés aux travailleurs de la chaîne de valeur repose sur une articulation entre le niveau stratégique et le niveau opérationnel :

- **Supervision centrale** : la Direction du Développement Durable pilote la mise en œuvre des politiques (achats responsables, sélection et évaluation des fournisseurs). Elle coordonne les travaux avec les Directions Pays et s'assure de la cohérence des pratiques sur l'ensemble du Groupe.
- **Implication opérationnelle** :
  - les Directions Développement et Opérationnelles intègrent les exigences sociales dans la gestion des projets de construction et d'exploitation (clauses contractuelles, suivi accidentologie, chartes chantiers)
  - les Directions Pays (France, Allemagne, Italie) déclinent les plans d'action au niveau local en tenant compte des spécificités réglementaires et du tissu fournisseurs.
- **Rôle des Comités** : le suivi est présenté au Comité RSE au moins une fois par an. Ce comité valide l'avancement des engagements (prévention maximale des accidents, taux de couverture EcoVadis, intégration des clauses RSE) et statue sur les priorités d'action. Les résultats les plus significatifs (accidentologie, conformité fournisseurs stratégiques) sont également communiqués au Conseil d'Administration via le Comité d'Audit et RSE.

Cette gouvernance permet d'assurer un suivi continu des risques et opportunités identifiés, et de garantir que les engagements pris en matière de conditions de travail dans la chaîne de valeur soient intégrés dans les décisions d'investissement, les appels d'offres et le pilotage opérationnel des projets.

3.3.2.3.5 Engagement et suivi des parties prenantes dans la chaîne de valeur

Covivio interagit avec les travailleurs de sa chaîne de valeur principalement par l'intermédiaire de leurs employeurs (fournisseurs et prestataires) dans le cadre de relations contractuelles encadrées par les engagements RSE du Groupe.

Ces engagements sont formalisés dès la phase d'appel d'offres et à la signature des contrats, à travers l'intégration de clauses RSE, ainsi que par la Charte Achats Responsables, qui précise les attentes du Groupe en matière de respect des Droits Humains, de sécurité et de performance durable.

Une fois la relation contractuelle établie, le suivi opérationnel est assuré par les équipes de Covivio (responsables de projet, *property managers, asset managers*), qui veillent à la bonne application des politiques du Groupe et à la conformité des pratiques sur le terrain. Les échanges réguliers avec les prestataires permettent d'ajuster les modalités d'exécution, de conduire des audits ou de mettre en œuvre, le cas échéant, des actions correctives.

Covivio ne donne pas d'instructions directes aux salariés des prestataires. Toutefois, ses chartes et clauses contractuelles encadrent les conditions dans lesquelles les prestataires doivent garantir la santé, la sécurité et le respect des droits fondamentaux de leurs employés. Des dispositions spécifiques sont prévues pour les travailleurs potentiellement vulnérables (par exemple, signalétique multilingue sur les chantiers ou exigences renforcées de formation à la sécurité).

Les fournisseurs sont encouragés à proposer des initiatives en matière de réduction d'empreinte carbone, de sobriété énergétique, d'économie d'eau ou d'innovation sociale. Le recueil de ces propositions demeure aujourd'hui essentiellement qualitatif, mais Covivio étudie la mise en place d'un dispositif de suivi consolidé de ces engagements à moyen terme.

Par ailleurs, Covivio met à disposition de toutes ses parties prenantes, y compris les salariés de ses sous-traitants, une plateforme d'alerte. Ce dispositif, présenté dans la section ESRS G1 (3.4.4.1), permet de signaler de manière sécurisée et confidentielle tout manquement présumé aux règles sociales, environnementales ou éthiques.

L'évaluation des besoins des parties prenantes externes (salariés des fournisseurs)

À ce jour, Covivio n'a pas encore déployé de dispositif formalisé d'évaluation des besoins ou attentes des salariés de ses fournisseurs. Aucune enquête spécifique n'a été menée sur le niveau de confiance de ces travailleurs envers le système d'alerte. Cependant, les équipes opérationnelles de Covivio entretiennent un dialogue permanent (dès que cela est nécessaire ou prévu) avec les représentants des fournisseurs dans le cadre des travaux et de la gestion des immeubles. Ces échanges permettent d'identifier des signaux faibles relatifs aux conditions de travail et de proposer, lorsque cela est nécessaire, des actions d'amélioration ciblées. En cas d'accident sur un site exploité ou développé par Covivio, les procédures en place désignent les responsabilités de chacun et les moyens de faire remonter l'information. Cela est rappelé par exemple dans le cahier des clauses générales pour les chantiers.

3.3.2.3.6 Ressources déployées

La mise en œuvre des plans d'actions détaillés précédemment mobilise à la fois des :

- **ressources humaines :** suivi et animation du dispositif (environ 3 ETP répartis sur plusieurs collaborateurs du Groupe)
- **ressources financières** : abonnement annuel à la plateforme EcoVadis, dispositifs de formation interne, suivi santé-sécurité (missions des CSPS externes)
- **ressources techniques** : procédures et politiques, plateformes d'évaluation, outils de suivi, expertise interne et externe.

Les fournisseurs contribuent également au financement via leur abonnement EcoVadis, favorisant une logique de responsabilité partagée et d'amélioration continue.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.4 Objectifs et indicateurs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2-5)

3.3.2.4.1 Objectifs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Covivio n'implique pas les fournisseurs ni les travailleurs de sa chaîne de valeur dans la définition de ses objectifs, mais les implique dans la réalisation de ceux-ci.

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation	Groupe – Développement	100% des chantiers couverts par des procédures santé-sécurité	Permanent	100 % des chantiers couverts 90 % des chantiers avec un suivi d'accidentologie 0 décès recensé en 2025
Evaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE	Groupe – Toutes les activités	Conduire annuellement une analyse des risques RSE sur l'ensemble des fournisseurs	2026	Analyse IQ+ réalisée sur 78 % des dépenses couvertes (3 843 fournisseurs)
		66% des dépenses couverts par l'évaluation effectuée via EcoVadis et couvrir 100 % des appels d'offres	2026	48% des dépenses Groupe Objectif atteint en France

3.3.2.4.2 Indicateurs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Sécurité sur les chantiers

Covivio n'a déploré en 2025 aucun décès au sein de ses fournisseurs et entreprises sous-traitantes. Le tableau suivant présente les différentes données collectées sur les chantiers d'immeubles en développement en cours ou livrés au 31/12/2025 (90 % des opérations couvertes).

Accidentologie sur les chantiers de développement de Covivio en Europe

Nombre total de personnes intervenant sur les chantiers	1628
Nombre total d'heures travaillées sur les chantiers	1216 877
Nombre d'accidents de travail avec arrêt	6
Nombre de jours d'arrêt de travail	94
Taux de fréquence des accidents (nombre d'accidents/heures de travail x1000000)	4,93
Taux de gravité (jours d'arrêt / heures de travail x1000)	0,08
Nombre de décès sur les chantiers	0

Les moyennes pour le secteur de la construction de bâtiments calculées en France par la Caisse Nationale d'Assurance Maladie sont respectivement de 31,1 et 2,4 pour les taux de fréquence et de gravité (statistiques de sinistralité 2021). Ces chiffres montrent que les taux de fréquence et gravité constatés sur les chantiers de Covivio sont nettement en deçà de la moyenne sectorielle.

Reconnaissance de ces actions

En 2025, Covivio a de nouveau reçu de la part du CDP (ex-*Carbon Disclosure Project*) la reconnaissance de leader en termes d'engagement des fournisseurs (*CDP Supplier Engagement Leader A-List*).

Covivio a par ailleurs obtenu la 74/100 à sa septième évaluation EcoVadis, se plaçant parmi les 15 % d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficiant ainsi du niveau Silver. Covivio Immobilien GmbH, qui porte l'activité résidentielle en Allemagne, a obtenu en 2025 la note 77/100, obtenant ainsi le niveau Gold.

Évaluation EcoVadis

Les évaluations EcoVadis mettent en évidence une corrélation entre la taille des entreprises et leur niveau de maturité RSE : les grands groupes disposent de politiques plus formalisées et de certifications, tandis que les petites entreprises agissent souvent de manière plus informelle. Les enjeux sociaux, et notamment la qualité de vie au travail (QVT), sont globalement bien intégrés, tandis que les volets environnementaux présentent encore des disparités, malgré une prise en compte croissante de la gestion des déchets et des achats responsables.

À fin 2025, la note EcoVadis moyenne observée sur les fournisseurs de Covivio atteint 66,1/100, en hausse de 3 % comparé à 2024 et, supérieur à la moyenne mondiale (49,7/100) et en hausse par rapport à 2024 (47,66/100). Pour le secteur de la construction, la moyenne est de 64,4/100 contre 49,7/100 pour la moyenne EcoVadis de ce secteur.

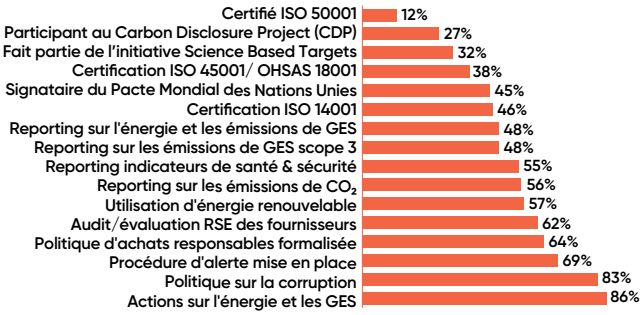
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Hors exclusions (notaires, financement, etc.)	2025
Nombre de fournisseurs avec lesquels Covivio a travaillé pendant l'année	6236
Nombre de fournisseurs évalués par EcoVadis	457
Part des dépenses couvertes par une notation EcoVadis	43,8%
Nombre de fournisseurs stratégiques (>200K€)	805
Nombre de fournisseurs stratégiques ayant répondu à EcoVadis	204
Part des dépenses stratégiques couvertes par une notation EcoVadis	48%
Nombre de fournisseurs évalués selon IQ-Plus (risques RSE)	3843
Part de fournisseurs présentant un risque significatif	2%

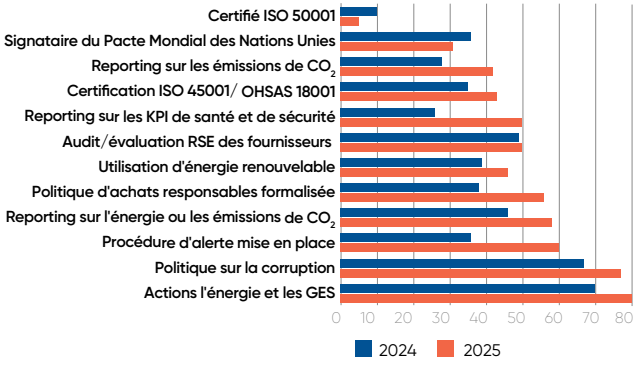
Au-delà du suivi des indicateurs que constituent le nombre de fournisseurs notés et de signataires de sa Charte Achats Responsables, Covivio dispose aussi des rapports de performances RSE de ses fournisseurs, fournis par la plateforme EcoVadis. Ces rapports permettent à Covivio de mesurer l'engagement de ses fournisseurs ainsi que leurs évolutions.

- En 2025, EcoVadis apporte à Covivio plusieurs informations sur ses fournisseurs : Pour l'ensemble des fournisseurs, 2025 marque une amélioration nette des pratiques RSE, avec davantage de répondants et une progression claire sur les dispositifs structurants comme la procédure d'alerte, le reporting énergie et GES, ainsi que le suivi des émissions de scope 3. Les politiques existantes, notamment anticorruption, restent à des niveaux élevés, tandis que seules quelques certifications reculent légèrement.
- Dans le secteur de la construction, les progrès sont particulièrement visibles : les actions liées à l'énergie et aux émissions de GES s'intensifient, les différents reportings s'améliorent nettement, et l'utilisation d'énergies renouvelables progresse. Les pratiques de contrôle, comme l'audit RSE ou la procédure d'alerte, montent également en maturité, confirmant une dynamique d'amélioration globale.

Part de fournisseurs répondant positivement à ces items au questionnaire EcoVadis (sélection d'actions)



Focus construction – Réponses EcoVadis



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.5 Annexes liées aux travailleurs de la chaîne de valeur

Cartographie des risques RSE liés à la chaîne de valeur

En 2020, une étude a été initiée, visant à déterminer les principaux risques RSE du panel fournisseurs de Covivio, en France, Allemagne et Italie pour ses activités immobilières. S'ils étaient mal gérés, des achats, voire une chaîne fournisseurs, pourraient en effet avoir des impacts négatifs en termes de réputation et d'activité pour Covivio, ainsi que pour ses parties prenantes : locataires, investisseurs, communautés locales, fournisseurs eux-mêmes, etc.

Méthodologie

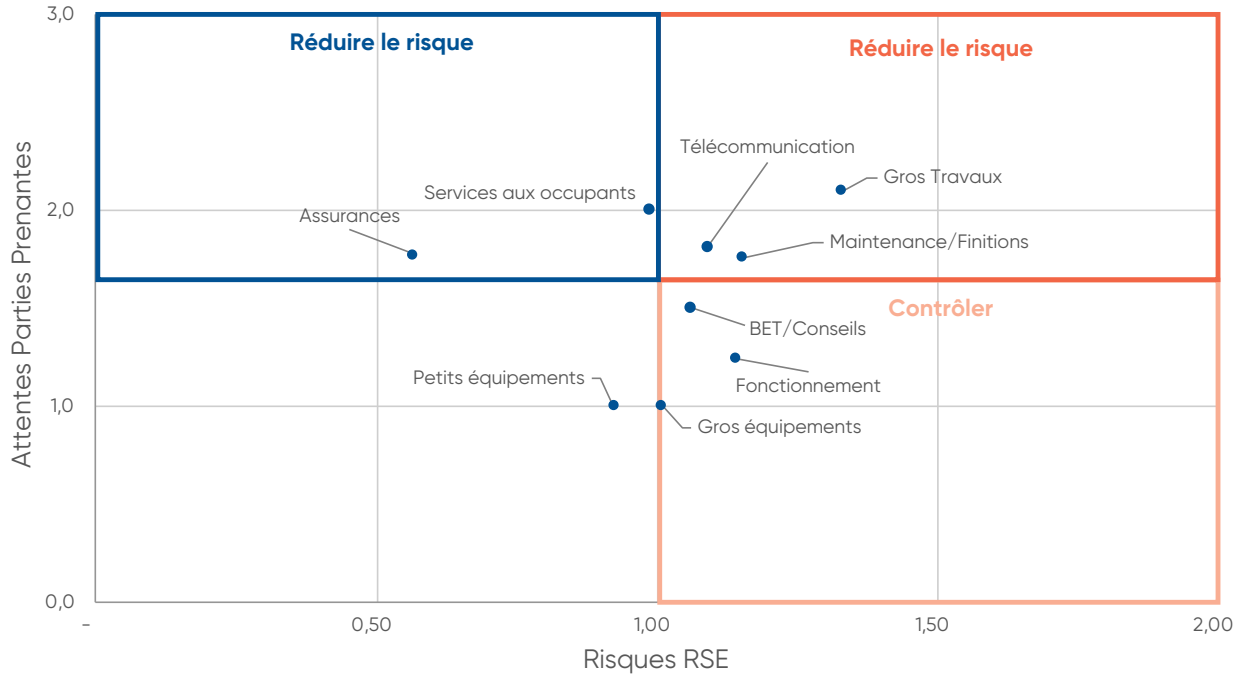
Plusieurs familles d'achats ont été déterminées dans chacun des trois pays, sur la base des dépenses de l'année 2019 : neuf en France, sept en Italie et six en Allemagne. Les familles communes à chacun des pays sont : télécommunication, maintenance, bureaux d'étude/conseil, gros travaux et assurances. Les familles d'achat Petits équipements, Gros équipements sont spécifiques à la France, et Services aux occupants et Dépenses de fonctionnement à la France et à l'Italie. Pour chacune de ces familles, deux analyses distinctes ont eu lieu :

- une analyse sur le contexte de la famille d'achat : risque de rupture de la chaîne d'approvisionnement, possibilité d'alternatives, possibilité d'influence des fournisseurs, exposition médiatique, attentes des principales parties prenantes, etc.
- une analyse des grandes familles de risques RSE :
  - risques environnementaux : consommations énergétiques, émissions de CO_2, biodiversité, pollution, etc.
  - sociaux : santé/sécurité, qualité de vie au travail, respect des Droits de l'Homme, etc.
  - clients : bien-être, sécurité des données, etc.
  - éthiques : corruption, blanchiment, etc.
  - territoriaux : nuisances pour les riverains, développement économique, etc.

Les risques analysés sont les risques résiduels qui subsistent après la mise en place d'actions et de mesures spécifiques. Les acteurs interviewés ont dû quantifier ces différents risques sur une échelle allant d'inexistant à critique, en passant par limité, significatif et majeur, et ce, sur la base de leur expérience d'acheteurs. Cette étude a permis d'aboutir aux résultats suivants : en France, les risques RSE perçus sont globalement limités car gérés en interne. Le risque environnemental est le plus prégnant de manière globale. Les risques Sociaux et Clients ne sont également pas à négliger, respectivement sur la famille gros travaux et BET/Conseil. En Allemagne, ce sont les risques liés à l'éthique des affaires qui sont perçus comme les plus importants et, en Italie, ceux liés au développement local. Les résultats divergent donc d'un pays à l'autre.

Le graphique ci-après place les familles d'achats étudiées en fonction de leurs niveaux de risques RSE respectifs (moyenne de chacun des risques évoqués ci-dessus), en les croisant avec les attentes des parties prenantes vis-à-vis de chacune d'entre elles. Plus le point est en haut à droite sur le graphique, plus les attentes et les risques sont significatifs. Plus les attentes des parties prenantes sont importantes, plus le risque final sera important à gérer, car celui-ci ne concernera pas seulement Covivio, mais également son écosystème. Les familles d'achat Gros Travaux et Maintenance sont identifiées comme les plus à risque en matière de RSE et celles sur lesquelles les parties prenantes ont le plus d'attente. Les risques sont principalement environnementaux (déchets, pollutions) et sociaux (notamment santé et sécurité des personnes). Les risques éthiques ont également été soulevés, ainsi que les risques susceptibles d'avoir un impact sur l'activité des locataires (notamment liés à la maintenance sur site par exemple). Ces catégories pourront donner lieu à des actions spécifiques. Les autres familles identifiées comme ayant des risques à réduire sont Assurances et Conseil, nécessitant des actions spécifiques.

Matrice de priorisation / Risques RSE et attentes des parties prenantes



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3)

La norme ESRS S3 porte sur les communautés dites « affectées » par les activités de l'entreprise et de sa chaîne de valeur. L'enjeu est d'expliquer la manière dont les impacts et les dépendances de l'entreprise à l'égard de ces communautés, peuvent créer des risques et opportunités pour Covivio. Pour ce faire, l'identification et la gestion des impacts significatifs sur les communautés affectées sont présentés dans les pages qui suivent.

3.3.3.1 Impacts, risques et opportunités liés aux communautés affectées (S3.SBM-3)

Toutes les communautés susceptibles d'être matériellement impactées par les activités de Covivio sont intégrées dans le champ de l'ESRS S3. Cela inclut notamment :

- les riverains, habitants des territoires, collectivités locales et pouvoirs publics, dans le cadre des opérations de développement et de gestion immobilière
- les bénéficiaires des actions sociétales menées par Covivio, notamment *via* sa Fondation, qui soutient des associations œuvrant pour l'égalité des chances.

Concernant les droits des populations autochtones, l'analyse de double matérialité (ESRS 2, section 3.1.2.4.2) a conclu à une non-matérialité de ce sujet, en raison de la nature des activités du Groupe et de ses zones d'implantation. Le chapitre décrit également la manière dont les intérêts, le point de vue et les droits des communautés affectées sont intégrés dans le modèle économique (SBM-2). L'introduction de la partie 3.3. présente la politique de Covivio concernant les Droits Humains et les liens potentiels avec les différentes parties prenantes, y compris les communautés affectées.

Tableau récapitulatif des IRO liés aux communautés affectées

Le tableau suivant présente les différents IRO qui ont été identifiés lors de l'analyse de double matérialité, les liens entre les IRO matériels et le modèle d'affaires sont présentés en section 3.1.2.3.3. Covivio a intégré dans cette analyse toutes les communautés potentiellement affectées par ses activités, y compris les populations potentiellement vulnérables en raison de caractéristiques particulières (localisation, niveau de vie, minorités).

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S3 - Implication sociétale - intégration dans la ville durable	Impacts	■		■	Impact sur le bien-être des riverains en cas de nuisances lors des chantiers				
			■	■	Impacts positifs liés à l'exploitation des hôtels : participation au dynamisme de l'économie locale et à la régénération de quartiers				
	Risques	■	■		Risque sur la continuité de l'activité : l'intégration dans le territoire et son écosystème est nécessaire notamment dans le cadre des projets de rénovation pour emporter l'adhésion des communautés locales	✓		■	■
			■	■	Risque sur la valeur des actifs en cas de mauvaise accessibilité (PMR et transports en commun)				
			■		Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet	✓			
S3 - Droit des populations indigènes	Impacts	■			L'impact principal est le non-respect par un fournisseur des droits des populations indigènes, notamment concernant l'extraction et la production de matières premières				■
	Risques	■			Risque réputationnel en cas d'un incident survenant sur la chaîne de valeur de Covivio Hotels.				

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

3.3.3.2 Politiques liées aux communautés affectées (S3-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités	
Supervision	• Direction Générale. • Direction du Développement. • Direction du Développement Durable.	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Pacte Mondial des Nations Unies. • Principes Directeurs de l'OCDE. • Conventions fondamentales de l'OIT. • Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte éthique. • Charte chantier à faibles nuisances. • Communication auprès des parties prenantes. • Plateforme d'alerte.	• Salariés, fournisseurs, sous-traitants, clients, riverains, collectivités…

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les engagements de Covivio se traduisent par des politiques déployées à l'échelle du Groupe, visant à réduire les impacts négatifs, favoriser l'acceptabilité sociale des projets et créer de la valeur partagée avec les territoires.

Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement (Groupe - Développement)

Covivio considère le dialogue avec les communautés locales comme un levier stratégique pour la réussite de ses projets. Cette politique vise à instaurer un dialogue structuré, continu et adapté aux spécificités territoriales, afin de favoriser l'acceptabilité sociale, anticiper les attentes locales et renforcer l'ancrage du Groupe dans les territoires. Ceci passe en premier lieu par la réduction des nuisances liées aux chantiers (bruit, pollution, gêne visuelle) dans le cadre de ses opérations de développement.

***Lien avec les IRO** : Réduction des risques juridiques et de retard de chantier, amélioration de l'acceptabilité sociale*

S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal (Groupe - Toutes les activités)

Covivio mène une politique sociétale ambitieuse, fondée sur des partenariats durables avec le monde associatif. Centrée sur l'égalité des chances, l'insertion professionnelle, la solidarité et la culture, cette politique s'appuie sur le mécénat de compétences, l'implication directe des collaborateurs et le soutien à l'économie locale. Covivio soutient également la formation des futurs acteurs du secteur immobilier à travers des partenariats académiques, associatifs et professionnels.

Cette politique vise à maximiser les retombées positives des activités de Covivio pour les communautés locales, à renforcer son ancrage territorial, à réduire les inégalités sociales et à créer de la valeur partagée avec ses parties prenantes.

***Lien avec les IRO :** Optimisation des impacts socio-économiques, réduction des risques réputationnels, amélioration de l'attractivité des territoires, acceptabilité des projets.*

3.3.3.3 Plan d'action lié aux communautés affectées (S3-2)

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsablilité	Indicateurs	Impacts attendus
Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement	Suivre les éventuelles nuisances	Groupe / Développement	-	Réduction des nuisances, limitation des risques juridiques et de retard
	Mettre en place des actions de communication dans la gestion des relations avec les riverains	Groupe / Développement	Nombre d'actions de communication (réunions, lettres d'info, plateformes en ligne)	Transparence, amélioration de l'acceptabilité sociale des projets
	Déployer une offre éphémère sur les projets de développement	Groupe / Développement, commercialisation et marketing	-	Valorisation des actifs, image de marque, création de nouvelles sources de revenus
S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal	Renforcer les liens avec les territoires et contribuer à la vie locale	Groupe / Communication	Nombre d'initiatives locales, événements organisés, partenariats territoriaux	Renforcement du lien avec les territoires, valorisation des actifs, contribution à la vie locale
	Développer l'emploi local	France / Développement	-	Soutien à l'emploi local, inclusion sociale, dynamisation économique des territoires
	Soutenir l'égalité des chances via la Fondation Covivio	Groupe / Communication	Nombre d'associations soutenues, budget alloué, nombre de collaborateurs impliqués	Réduction des inégalités, accompagnement des publics fragiles, ancrage sociétal
	Encourager les partenariats académiques et associatifs	Groupe / Fondation	Nombre de partenariats actifs, nombre d'interventions de collaborateurs	Développement du capital humain, diffusion des compétences, anticipation des évolutions du secteur

3.3.3.3.1 Plan d'action : Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement

Suivre les éventuelles nuisances (Groupe – Développement)

Dans le cadre de ses opérations de développement et de rénovation, Covivio met en œuvre des actions spécifiques pour limiter les nuisances générées par les chantiers sur les populations locales. Ces actions visent à prévenir les impacts négatifs, à renforcer la transparence et à favoriser l'acceptabilité sociale des projets.

Une première série de mesures concerne le suivi des nuisances environnementales. Sur les chantiers situés en zone urbaine dense, Covivio déploie des dispositifs de surveillance pour mesurer le niveau de bruit et contrôler les pollutions visuelles et atmosphériques. Ces outils permettent d'anticiper les risques de procédure liés aux nuisances (bruit excessif, dégradation du paysage urbain, etc.) et de limiter les retards de livraison. La charte chantier à faibles nuisances (ou son équivalent) déployée sur les projets certifiés formalise ces engagements et intègre des standards exigeants en matière de réduction des nuisances pour les employés intervenant sur le chantier et les riverains. Elle couvre notamment la prévention des risques, la gestion des déchets, la pollution des sols et de l'air, et la sécurité des intervenants.

L'efficacité de cette collaboration est évaluée notamment par le niveau d'acceptation des projets à leur livraison, le nombre de plaintes exprimées pendant les travaux, et leur résolution. Toutefois, chaque projet étant spécifique, Covivio adapte ses méthodes de suivi en fonction du contexte local.

Mettre en place des actions de communication dans la gestion des relations avec les riverains (Groupe – Développement)

En complément, Covivio met en place des actions de

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

collaboration et de communication avec les riverains. Tous les projets de développement intègrent des mécanismes d'alerte et de traitement des plaintes (ESRS G1, section 3.4.4.1). Pour certains projets résidentiels en France, les riverains disposent d'un contact direct avec Covivio, leur permettant de signaler rapidement toute gêne ou préoccupation. Sur les sites les plus sensibles, soit par la typologie du projet soit par sa localisation, des dispositifs renforcés sont déployés. C'est le cas du projet Beige à Paris, où une application dédiée a été mise en place par l'entreprise en charge des travaux. Cette plateforme permet aux riverains de suivre les actualités du chantier, d'être informés des phases bruyantes, et de communiquer directement avec les équipes. Des lettres d'information sont également diffusées à chaque étape clé du chantier. En cas de plainte, Covivio est immédiatement alerté et veille à la mise en œuvre de solutions adaptées en lien avec les entreprises concernées.

Ces actions traduisent la volonté de Covivio de concilier performance immobilière et respect des territoires. Elles contribuent à réduire les risques juridiques, à améliorer la réputation locale du Groupe et à renforcer la confiance des parties prenantes dans les projets menés.

Déployer une offre éphémère sur les projets de développement (Groupe – Développement / Commercialisation)

Covivio fait vivre autrement ses immeubles de bureaux avant leur transformation et propose à la location des espaces en attente de réhabilitation, à travers son offre événementielle unique : Ephémère by Covivio. Une nouveauté sur le plan commercial, qui se conjugue à une expérimentation fructueuse pour questionner l'organisation et les usages des espaces de travail. C'est ainsi que de multiples événements (défilés durant la fashion week, expositions artistiques…) ont été organisés sur certains des immeubles tels que Grands Boulevards et Beige. Cette dynamique devrait se poursuivre avec la mise à la location d'espaces au sein d'autres immeubles singuliers en attente de travaux.

Immeuble Grands Boulevards, Covivio offre un lieu de rencontres

Inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, cet ancien central téléphonique fait l'objet d'une réhabilitation par Covivio pour allier modernité et respect du patrimoine. Covivio a décidé d'ouvrir le lieu pour contribuer à la ville et à l'art sous toutes ses formes. En 2024, plusieurs évènements s'y sont déroulés : défilés de mode à l'occasion des Fashion Week (Chloé, Dries Van Noten, Lacoste), exposition de galeries d'Art (Paris Internationale), évènements culinaires (We are Ona). Une résidence a été installée : la Résidence Covivio. C'est le nouveau lieu d'une team de 4 entrepreneuses qui œuvrent ensemble et séparément pour des projets significatifs et engagés. Un pari inédit pour Covivio, mais totalement aligné avec sa vision de l'immobilier vivant : un lieu qui provoque l'opportunité de réfléchir différemment, d'expérimenter et d'initier de nouveaux projets. Covivio, en tant que créateur urbain, transforme les espaces de la ville en lieux tendances où l'événementiel prend vie avec l'offre éphémère.

3.3.3.3.2 Plan d'action : S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal

Renforcer les liens avec les territoires et contribuer à la vie locale (Groupe – Toutes les activités)

Covivio considère que la qualité des interactions avec les communautés locales est un facteur clé de réussite de ses projets immobiliers. Pour renforcer son ancrage territorial et favoriser l'acceptabilité sociale de ses opérations, le Groupe a mis en place un réseau d'agences locales au plus près de ses actifs et de ses parties prenantes. **En France**, en complément des implantations à Paris et Metz, Covivio dispose de quatre agences régionales situées à Lille, Lyon, Bordeaux et Marseille. **En Allemagne**, des bureaux et agences de gestion ont été ouverts dans plusieurs villes (Berlin, Dresde, Essen, Hambourg, Leipzig…), en appui du siège historique d'Oberhausen. **En Italie**, les équipes sont basées à Rome et Milan. Covivio est également représenté au Luxembourg et en Espagne, avec des collaborateurs dédiés au développement local. Ces implantations permettent de maintenir un lien direct avec les territoires, de participer à des événements publics et de mieux intégrer les attentes des riverains, des collectivités et des partenaires locaux.

Afin d'aller plus loin et de créer des interactions positives avec les territoires où il opère, en intégrant des initiatives sociales, culturelles et environnementales adaptées à chaque contexte national, cet engagement se décline en plusieurs volets :

En Italie : Initiatives culturelles et sociétales : Covivio participe à des actions symboliques, comme l'installation d'un banc rouge contre les violences faites aux femmes à Milan, en partenariat avec Fastweb et la Fondazione Libellula, pour promouvoir une culture de respect et d'égalité.

En Allemagne, Covivio Immobilien s'implique activement dans la vie des quartiers où sont situés ses immeubles résidentiels, notamment à Berlin et dans la Ruhr. Les initiatives menées visent à renforcer la cohésion sociale et à répondre aux besoins des populations vulnérables :

- Projets solidaires pour les seniors : partenariat avec Malteser International pour offrir aux locataires âgés un service d'urgence à domicile 24h/24, complété par des prestations comme le transport médical ou l'aide aux courses, afin de maintenir leur autonomie. Covivio s'engage à faire connaître l'offre à ses locataires, *via* des lettres et informations dans les entrées d'immeubles.
- Soutien aux réfugiés et aux sans-abris : mise à disposition temporaire de logements pour des réfugiés de guerre et participation à des programmes de rénovation pour des structures d'accueil.
- Partenariats éducatifs et culturels : mécénat financier pour des écoles, crèches et maisons de retraite, ainsi que des projets culturels locaux pour dynamiser la vie des quartiers.

Ces actions illustrent la volonté de Covivio de favoriser l'inclusion sociale, de préserver la mixité intergénérationnelle et de renforcer son ancrage territorial en Allemagne, en coopération étroite avec le tissu associatif local.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Pour l'activité d'hôtellerie : Avec un parc de 274 hôtels représentant près de 39 000 chambres dans les principales capitales européennes, Covivio est un acteur majeur de l'hôtellerie en Europe. Cette position lui confère une responsabilité particulière dans la manière dont ces établissements s'intègrent dans leur environnement urbain.

Pour répondre à cet enjeu, Covivio encourage ses partenaires hôteliers à ouvrir leurs espaces aux riverains et à développer des services hybrides qui dépassent la simple fonction d'hébergement. Concrètement, cela se traduit par :

- L'aménagement d'espaces accessibles à tous : bars, restaurants, cafés, terrasses en rooftop, espaces de coworking, bibliothèques et zones de détente. Ces lieux deviennent des points de rencontre pour les habitants, favorisant la mixité sociale et l'animation des quartiers.
- Une programmation culturelle et événementielle : certains hôtels accueillent des expositions, des concerts ou des ateliers, contribuant à la vie culturelle locale et renforçant leur rôle de « tiers-lieux » ouverts sur la ville.
- Une conception architecturale tournée vers l'extérieur : les projets récents privilégient des rez-de-chaussée décloisonnés, des façades vitrées et des espaces conviviaux, afin de créer une continuité entre l'hôtel et l'espace public.

Un exemple emblématique est l'hôtel Zoku, intégré au programme mixte Stream Building à Paris, lauréat du concours « Réinventer Paris ». Cet établissement propose des espaces modulables où se mêlent hébergement, restauration, coworking et événements, illustrant la volonté de Covivio de faire de l'hôtellerie un vecteur d'ouverture et de dynamisme urbain.

Ces initiatives contribuent à renforcer l'attractivité des quartiers, à favoriser les échanges entre voyageurs et habitants et à créer des externalités positives pour les territoires.

Développer l'emploi local (France – Développement)

Covivio met en œuvre une démarche proactive pour favoriser l'emploi local dans le cadre de ses projets immobiliers. Cette action repose sur plusieurs leviers :

- la signature de **clauses d'insertion** dans les marchés de travaux, permettant de réserver un volume d'heures à des publics éloignés de l'emploi
- le **recours privilégié à des fournisseurs et sous-traitants locaux**, afin de maximiser les retombées économiques sur les territoires concernés
- la réalisation de **cartographies des acteurs territoriaux** pour identifier des partenaires potentiels et co-construire des solutions adaptées aux besoins locaux.

L'objectif est de maximiser les retombées économiques des projets sur les territoires concernés, tout en répondant aux attentes des collectivités. Covivio peut être amené à s'engager dans le cadre d'initiatives locales, à l'instar de la Charte entreprise-territoire de Plaine Commune dans le cadre de son projet à Saint Ouen livré en 2022 (Charte_cadre_2023.pdf).

Covivio s'attache également à soutenir les publics éloignés de l'emploi, en collaborant avec des structures d'insertion ou des entreprises du secteur protégé et adapté, qui emploient des personnes en situation de handicap. Cette approche permet non seulement de renforcer l'impact social des projets, mais aussi d'améliorer leur acceptabilité locale. Elle s'inscrit dans une logique de co-construction avec les parties prenantes territoriales, en intégrant les contraintes et opportunités propres à chaque site.

Le soutien à l'égalité des chances via la Fondation Covivio (Groupe – Toutes les activités)

Créée en 2020, la Fondation Covivio structure et renforce les actions de mécénat menées par le Groupe depuis plus de quinze ans. Elle concentre ses efforts sur des projets favorisant l'égalité des chances, en agissant sur trois leviers majeurs :

- accès à l'éducation et à la formation
- insertion professionnelle et retour à l'emploi
- soutien aux publics fragilisés (logement, inclusion sociale).

Présente dans les trois pays d'implantation du Groupe (France, Allemagne, Italie), la Fondation soutient une vingtaine d'associations partenaires, sélectionnées pour leur impact social et leur ancrage territorial.

Si le soutien financier demeure essentiel, la volonté de la Fondation est de déployer des partenariats 360° qui vont au-delà et permettent de créer des liens forts et sur-mesure avec chacune des associations soutenues. Cette approche repose sur trois piliers :

- mécénat financier pour assurer la pérennité des projets
- mécénat en nature (mise à disposition d'espaces, dons de mobilier et d'équipements)
- mécénat de compétences, mobilisant l'expertise des collaborateurs (voir action dédiée à la mobilisation des collaborateurs).

En 2025, la Fondation a investi 328 000 € en dons financiers et 230 000 € en mécénat en nature et de compétences, soutenant des initiatives variées : accompagnement de jeunes en difficulté ou en situation de handicap (Culture Prioritaire, Fratries), actions de développement en faveur de l'emploi des femmes (Descodeuses), ou encore accueil de réfugiés (Refugee Food, JRS).

Ces actions contribuent à renforcer l'impact sociétal de Covivio et à incarner ses engagements en matière de Droits Humains et de responsabilité sociale, dans le prolongement de son adhésion au Pacte mondial des Nations Unies. Pour garantir un suivi de proximité, des comités locaux composés de salariés issus des différents métiers ont été créés dans chaque pays. Ils assurent le suivi des associations soutenues et proposent de nouveaux projets au Conseil d'Administration de la Fondation.

40 associations
soutenues depuis la création de la Fondation

19 associations
soutenues fin 2025

Dont 6 soutenues depuis au moins 3 ans

Plus de 430 collaborateurs
ont pris part à une mission depuis 2021

▸ Plus d'informations sur les associations soutenues sur le site internet de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le Conseil d'Administration de la Fondation d'entreprise Covivio

Le Conseil d'Administration, qui se réunit 2 à 3 fois par an, fixe la feuille de route de la Fondation, pilote le budget, valide les principaux projets à financer, suit la coordination européenne des actions soutenues et veille à une bonne communication entre la Fondation et les équipes de Covivio. Il est composé de 3 membres externes qualifiés et de 5 membres internes.

En décembre 2023, à l'occasion du SIMI (Salon de l'immobilier à Paris), Covivio a reçu le prix « Mécénat & Solidarités dans la ville », dans la catégorie « Engagement sociétal ». Ce prix, qui récompense les différentes actions de solidarité portées par des entreprises immobilières et remis par la FEI (Fédération des entreprises de l'Immobilier), vient souligner l'impact positif du travail réalisé par la Fondation Covivio depuis sa création.

Impliquer les équipes dans des actions solidaires concrètes

Covivio considère que l'engagement sociétal passe aussi par la mobilisation de ses collaborateurs. Chaque année, les salariés du Groupe peuvent consacrer du temps, sur la base du volontariat, à des missions au profit d'associations partenaires de la Fondation Covivio.

Les actions proposées sont variées et adaptées aux besoins des associations :

- ateliers de confection de repas avec des structures comme Refugee Food
- tri et distribution de vêtements avec La Cravate Solidaire
- coaching RH et ateliers d'insertion pour accompagner des publics éloignés de l'emploi
- activités sociales et culturelles auprès de jeunes ou de personnes en situation de fragilité.

En 2025, 437 missions solidaires ont été réalisées par les collaborateurs, représentant 1 718 heures de bénévolat. Ces chiffres témoignent d'un engagement croissant et d'une forte adhésion interne. Au-delà de l'impact direct pour les associations, ces initiatives renforcent la cohésion interne, favorisent le sentiment d'appartenance et contribuent à diffuser une culture d'entreprise solidaire et responsable.

En Italie, un banc rouge contre les violences faites aux femmes

À l'occasion de la journée internationale pour l'élimination de la violence à l'égard des femmes, Covivio, Fastweb et la Fondazione Libellula ont inauguré le 22 novembre 2024 un banc rouge sur la Piazza Adriano Olivetti, au cœur du quartier Symbiosis à Milan. Ce banc rouge, symbole universel de la lutte contre les violences faites aux femmes, s'ajoute à ceux déjà présents à Milan et dans de nombreuses autres villes italiennes, formant ainsi un réseau symbolique qui rappelle l'engagement collectif à lutter contre toutes les formes d'abus et de discriminations liées au genre. Ce geste se veut un avertissement et une invitation à promouvoir une culture fondée sur le respect et l'égalité, tant dans les espaces publics et sociaux que dans les contextes de travail, afin que le changement touche tous les domaines de notre vie quotidienne.

Engagement artistique et sociétal de Covivio (Groupe - Toutes)

Convaincu que l'art contribue à l'identité d'un lieu et à la construction d'un espace commun tout en dynamisant les échanges et la créativité, Covivio a adhéré en 2018 au programme « 1 immeuble, 1 œuvre », placé sous l'égide du ministère de la Culture. Ce programme engage ses membres à commander ou acquérir une œuvre d'art auprès d'un artiste vivant, soutenant ainsi la création contemporaine dans le respect des bonnes pratiques du métier d'artiste. L'art s'est ainsi imposé comme une évidence pour Covivio, qui adopte une démarche globale et engagée au niveau du Groupe pour développer un marqueur fort sur ses actifs, faciliter la rencontre entre l'art et les usagers de la ville et créer des espaces communs fédérateurs. Covivio encourage ainsi l'émergence d'artistes qui respectent l'environnement dans leur processus créatif.

Cette démarche artistique se déploie dans les principaux immeubles neufs ou rénovés – bureaux, hôtels ou résidentiel – en France, en Italie et en Allemagne. À ce jour, une vingtaine d'œuvres enrichissent le patrimoine Covivio, du Street Art à la sculpture monumentale, de Marseille à Milan en passant par Berlin.

L'art comme vecteur d'identité et de lien social / Nouvelles Installations de 2025

À Chatillon, dans l'immeuble IRO, l'artiste Claude Blo Ricci a créé des fresques monumentales et peintures murales intitulées « Haruna », « Hanabira » et « Kidō ». Ces œuvres mêlent calligraphie, couleurs vibrantes et techniques mixtes pour transformer les espaces intérieurs en lieux vivants et inspirants.

À Milan, dans l'immeuble Meridian à Milanofiori, l'artiste Pietro Giromini a conçu « Synapse », une installation de 90 mètres de longueur composée de plus de 500 sculptures modulaires. Inspirée des connexions neuronales, elle dialogue avec l'architecture et intègre des matériaux innovants et écologiques à base de cellulose recyclée et pigments naturels.

À Düsseldorf, dans l'immeuble ICON by Covivio, une installation vidéo intitulée « REI » a été dévoilée en 2025. Présentée sous la forme d'un totem numérique, cette création interprète le Rhin comme symbole de changement, de rythme et de nature, incarnant la connexion et le mouvement continu.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Encourager les partenariats académiques et associatifs (Groupe – Toutes les activités)

Covivio soutient la formation, la recherche et l'innovation dans le secteur immobilier à travers des partenariats académiques, associatifs et professionnels, déployés dans ses principaux pays d'implantation. Cette démarche contribue à faire progresser la connaissance, à accompagner la transformation du secteur et à favoriser l'émergence de solutions durables.

Partenariats académiques et associatifs

En **Italie**, Covivio collabore avec le Politecnico di Milano, notamment au sein du Joint Research Center (JRC) Proptech, créé en 2019 avec plusieurs partenaires industriels (BNP Paribas RE, Bosch, Accenture, Edison, Vodafone). Deux études ont été menées en 2021 : l'une sur le projet Vitae à Milan, lauréat du concours Reinventing Cities, et l'autre sur le projet Symbiosis, intégrant un système innovant de rafraîchissement naturel de façade. Covivio participe également au projet AR4CUP, consacré à la réalité augmentée pour la planification urbaine collaborative. Des ateliers et programmes de mentoring sont également organisés pour renforcer le lien entre formation et pratique professionnelle.

En **France**, Covivio est membre fondateur de la Fondation Palladio, créée sous l'égide de la Fondation de France. Elle soutient les réflexions sur la ville de demain et la collaboration entre acteurs publics et privés. Covivio y contribue via un mécénat financier, la participation de ses dirigeants dans les projets et évènements, notamment l'Université de la Ville de Demain (thèmes 2024 : Prendre soin de la ville ; 2025 : La ville européenne, un modèle à défendre ?) et la signature de la Charte de l'Université de la Ville de Demain.

Par ailleurs, des collaborateurs interviennent régulièrement dans des cursus spécialisés (ESTP, Université Paris-Dauphine) pour partager leur expertise sur le Développement Durable et la transformation urbaine.

En **Allemagne**, Covivio soutient des initiatives éducatives et sociales locales, telles que des projets pédagogiques liés à l'habitat durable, ainsi que des programmes de mécénat pour des écoles et des structures sociales.

Axe 4 de la stratégie d'innovation de Covivio : Veille et expérimentation, conditions clés de l'innovation

Innover de manière pérenne suppose de maintenir une veille active et continue, afin d'identifier les tendances émergentes, d'anticiper les évolutions des usages et d'explorer de nouvelles opportunités créatrices de valeur. Cette capacité d'observation et d'expérimentation constitue un prérequis essentiel pour nourrir et structurer la dynamique d'innovation de Covivio dans la durée.

À ce titre, Covivio s'appuie sur plusieurs leviers complémentaires :

- **Une collaboration étroite avec un écosystème de start-up à l'échelle européenne**. Le Groupe travaille ainsi avec une cinquantaine de jeunes entreprises innovantes intervenant dans des domaines variés tels que la gestion automatisée des espaces, la mobilité urbaine ou encore les nouvelles offres de restauration. Ces partenariats opérationnels permettent de tester, en conditions réelles, des solutions innovantes répondant aux besoins des clients et aux enjeux spécifiques des immeubles du portefeuille.
- **Une gouvernance dédiée à l'innovation**, conçue pour structurer la veille et favoriser l'émergence de nouvelles tendances. Celle-ci repose notamment sur la diffusion d'une newsletter innovation mensuelle à l'échelle européenne, ainsi que sur un Comité Innovation se réunissant tous les trois mois. Ce comité rassemble plusieurs directions opérationnelles (Bureaux, Hôtellerie, Directions Techniques, Développement Durable, Exploitation, DSI, Innovation…) afin de partager les retours d'expérience, et identifier des opportunités d'expérimentation.

Ces actions combinées – partenariats académiques, engagement associatif et innovation ouverte – contribuent à renforcer l'impact sociétal de Covivio et à incarner ses engagements en matière de Droits Humains, de responsabilité sociale et d'innovation durable, en cohérence avec son adhésion au Pacte mondial des Nations Unies et les principes qu'il promeut.

3.3.3.3.3 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **Ressources techniques et intellectuelles** : le suivi de ces politiques s'effectue majoritairement via des ressources internes ou via les outils des fournisseurs (systèmes de remontée des plaintes par exemple).
- **Ressources humaines** : Sur les projets de développement, le suivi fait partie des missions courantes des responsables de projet. Concernant les actions liées à la Fondation, celles-ci mobilisent 430 collaborateurs depuis 2021. Par ailleurs, un comité des Parties Prenantes a été créé en 2020, composé de membres internes et externes (paragraphe ci-dessous).
- **Ressources financières** : Les principales ressources financières sont celles déployées pour le fonctionnement de la Fondation et son soutien aux associations (en 2025 :328 000 € en dons financiers et 230 000 € en mécénat en nature et de compétences).

Focus : Le Comité des Parties Prenantes

Il mène depuis 2020 un travail prospectif, en explorant et analysant les grandes tendances et signaux faibles impactant directement ou indirectement le champ d'intervention de Covivio. Ses membres se réunissent deux à trois fois par an autour d'un fil rouge thématique. Les travaux menés sont ensuite partagés avec les différentes parties prenantes internes et externes. Le comité réunit des personnalités issues de l'urbanisme, de l'innovation, de l'architecture, de la société civile et de l'entreprise. Il contribue à enrichir la réflexion stratégique du Groupe, à mieux comprendre les attentes sociétales et à renforcer la pertinence des actions menées sur les territoires.

▸ Pour plus d'informations : La synthèse des travaux du Comité des Parties Prenantes – La fabrique des rythmes sociaux 2023/2024

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.3.4 Indicateurs liés aux communautés affectées (S3-5)

Etude socio-économique : la mesure de l'impact territorial des activités de Covivio

Conscient de son poids économique et de son ancrage territorial dans plusieurs grandes métropoles européennes, Covivio s'attache à caractériser et quantifier les retombées socio-économiques de ses activités depuis 2014, sur un périmètre désormais étendu à l'ensemble des activités du Groupe dans ses pays de présence en Europe. Ces études sont conduites avec la société Utopies selon la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®.

Le modèle LOCAL FOOTPRINT®

Le modèle LOCAL FOOTPRINT® est un outil statistique d'évaluation de type RIMS (Regional Input-Output Modeling System) qui reproduit de manière la plus fidèle possible le fonctionnement de l'économie des territoires. Ce modèle a recours à différentes sources (Eurostat, INSEE et BEA sur 380 secteurs), complétées des coefficients de localisation de l'Université de Bristol. Sur la base des données réelles ou modélisées d'achats, de masse salariale et de fiscalité des entreprises, LOCAL FOOTPRINT® permet de simuler les retombées socio-économiques de l'activité d'une entreprise sur un territoire donné.

L'analyse présentée en synthèse ci-après, réalisée en 2024 sur les données 2023, porte sur l'ensemble des activités du Groupe (*corporate*, patrimoine en exploitation, développement). Elle est fondée sur les données collectées concernant les activités Bureaux (France, Allemagne et Italie), Résidentiel (Allemagne) et Hôtels (Europe).

Répartition des 17 000 emplois soutenus par type d'impacts (source : Utopies)

IMPACTS DIRECTS

1 000 emplois Covivio

1 500 emplois Hôtels Murs et Fonds

(chiffres arrondis)

Impacts directs correspondent aux 1 000 salariés de Covivio en Europe et aux 1 500 salariés des Hôtels Murs et Fonds (Équivalent Temps Plein à fin 2023).

IMPACTS INDIRECTS

6 700 emplois soutenus dans la chaîne de fournisseurs

Impacts indirects traduisent les retombées générées par les achats de Covivio, qui engendrent de l'activité économique chez ses fournisseurs et l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. Covivio soutient ainsi 6 700 emplois en Europe (dont 2 700 en France, 3 100 en Allemagne et 600 en Italie), répartis ainsi : 4 300 (64 %) chez ses fournisseurs directs (de rang 1) et 2 400 (36 %) chez ses fournisseurs de rang 2 et suivants.

IMPACTS INDUITS

4 100 emplois soutenus par la consommation des ménages

3 700 emplois soutenus par les dépenses des administrations publiques

Impacts induits correspondent à :

- la consommation des ménages, soutenue par les salaires versés aux salariés de Covivio, mais aussi aux salariés de sa chaîne d'approvisionnement, contribue au maintien ou à la création de 4 100 emplois en Europe (dont 2 300 en France, 1 200 en Allemagne et 400 en Italie).
- les dépenses des administrations publiques, générées par la fiscalité versée par Covivio et celles de sa chaîne d'approvisionnement, permettent de soutenir 3 700 emplois en Europe (dont 2 100 en France, 1 100 en Allemagne et 300 en Italie).

Emplois soutenus au total

17 000

Impacts totaux (en part de groupe*) : ils correspondent à la somme des impacts directs, indirects et induits. Covivio soutient 17 000 emplois dans ses pays de présence en Europe, dont 7 900 en France (46 %), 6 800 en Allemagne (40 %), 1 500 en Italie (9 %) et 800 dans les autres pays de présence (5 %). Ainsi, pour 1 emploi chez Covivio, 6 emplois supplémentaires sont soutenus. De plus, Covivio génère 2,2 Md€ de PIB de façon directe, indirecte et induite.

* Le nombre total d'emplois soutenus est calculé en part de groupe (quotepart portefeuille de détention des immeubles, et quotepart d'investissement de Covivio dans ses filiales). En 100 %, le total s'élève à 23 600 emplois soutenus, soit une évolution de +56 % par rapport aux 15 100 emplois soutenus en 2018. En 100 % toujours, pour 1 emploi chez Covivio, 9 emplois supplémentaires sont soutenus.

CONSTRUCTION
2 500 emplois soutenus (15 % des 17 000 emplois soutenus)

HÔTELLERIE, RESTAURATION
2 300 emplois soutenus (14 %)

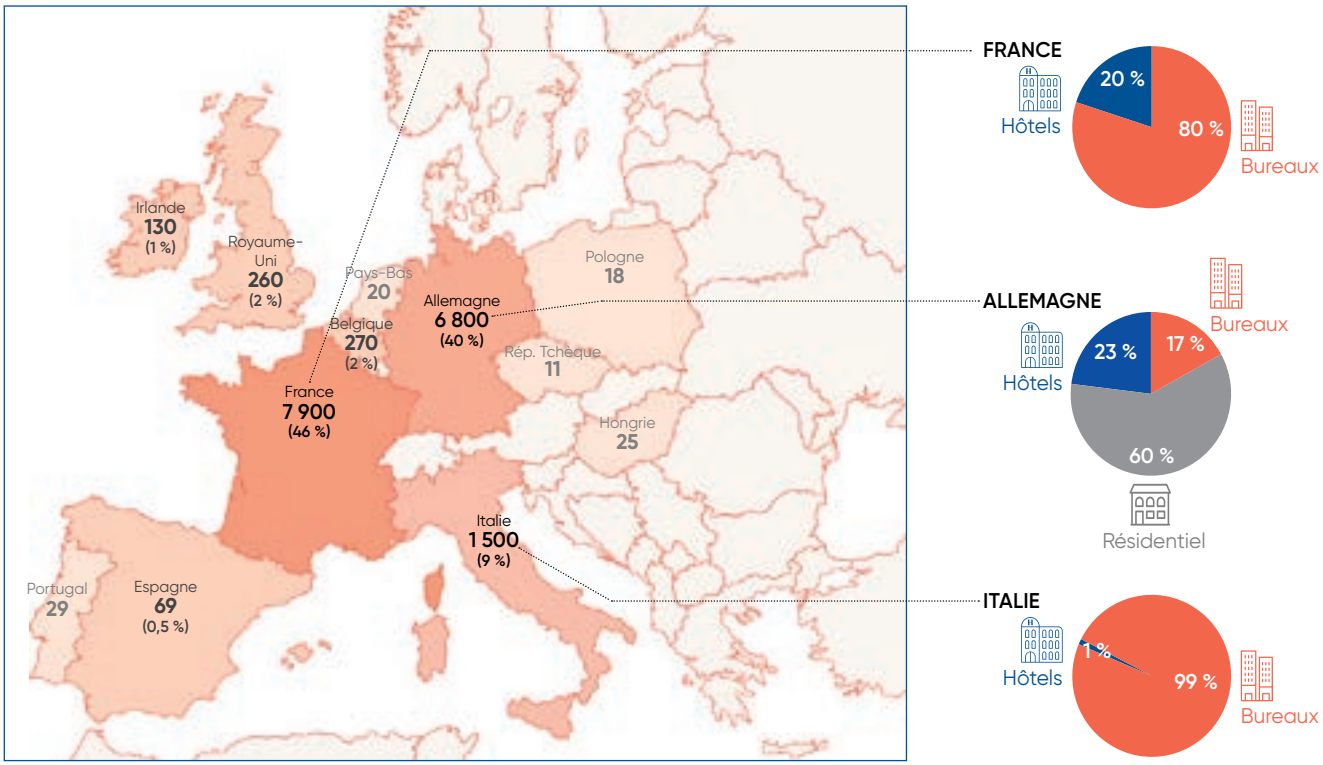
ÉDUCATION, SANTÉ ET AUTRES SERVICES PUBLICS
2 100 emplois soutenus (12 %)

ADMINISTRATION PUBLIQUE
1 600 emplois soutenus (9 %)

SERVICES SUPPORT AUX ENTREPRISES
1 600 emplois soutenus (9 %)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Carte des impacts socio-économiques de Covivio en Europe (17 000 emplois soutenus)



Les 17 000 emplois que soutient Covivio dans ses pays de présence sont majoritairement concentrés en France, Allemagne et Italie : ces trois pays représentent 95% des emplois soutenus. Quatre autres pays représentent la plus grosse partie des 5% restants : Belgique, Royaume-Uni, Irlande et Espagne. Enfin, cinq autres pays sont concernés dans une moindre mesure : Portugal, Hongrie, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque.

Focus sur les emplois catalytiques

Les sociétés locataires des bureaux et des hôtels ont une activité économique qui entraîne des impacts socio-économiques à l'échelle européenne.
Ces impacts, appelés impacts catalytiques, sont estimés en Part de Groupe, à l'échelle de toute l'Europe (non seulement des pays de présence) :

- 375 000 emplois catalytiques liés aux entreprises occupant les bureaux loués par Covivio (en France, Allemagne et Italie)
- 15 000 emplois catalytiques liés aux entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio (dans 10 pays européens).

Cette contribution n'étant pas directement attribuée à Covivio, mais à ses locataires, elle n'est pas à additionner ou à comparer avec les retombées économiques (17 000 emplois soutenus) liés à l'activité de gestion et développement de Covivio.

Pays	Emplois catalytiques Bureaux	Emplois catalytiques Hôtels
France	171 000	9 000
Allemagne	50 000	2 000
Italie	95 000	1000
Reste Europe	59 000	3 000
TOTAL EUROPE	**375 000**	**15 000**

Ces impacts catalytiques se décomposent en :

- **emplois directs**, chez les entreprises occupant les bureaux loués par Covivio et chez les entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio ;
- **emplois indirects et induits**, soutenus par les activités de ces entreprises (achats réalisés, salaires versés, taxes acquittées, valeur ajoutée dégagée).

Les emplois directs ont été estimés à 91 000 ETP chez les entreprises occupant les bureaux loués par Covivio, et à 10 000 ETP chez les entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio.

L'impact en emplois catalytiques peut être évalué via des indicateurs adaptés : par m^2 de bureau ou par chambre d'hôtel. Il a ainsi été estimé, en Part de Groupe :

- 0,25 emploi catalytique par m^2 de bureau
- 1 emploi catalytique par chambre d'hôtel.

Ces indicateurs permettent de mesurer les externalités positives du foncier loué à des entreprises tierces, et donc l'influence élargie de l'écosystème Covivio, en particulier au niveau local, dans les villes de présence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.3.5 Exigence de données complémentaires CSRD (S3-4; 5)

Traitement des réclamations	Les communautés qui seraient affectées par les activités de Covivio sont autorisées à utiliser les canaux précités pour soulever des préoccupations ou des besoins. Le recours à des procédures d'alerte ne peut pas donner lieu à des représailles tant qu'il n'est pas diffamatoire. Les plaintes sont traitées de façon confidentielle, dans le respect des droits à la vie privée ainsi qu'à la protection des données. Les signalements anonymes peuvent être pris en considération à condition que les faits rapportés soient suffisamment graves et détaillés.
Identification des actions appropriées et mesure de leur efficacité	La diversité des actions mises en place en termes de collaboration et de communication, et leurs natures très variables ne permettent pas d'organiser une quantification ni un suivi consolidé de l'efficacité des processus mis en place pour remédier aux impacts négatifs des communautés affectées.
Indication si et comment l'entreprise cherche à utiliser son influence avec les relations commerciales pertinentes pour gérer les impacts négatifs matériels affectant les communautés affectées	Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) et de l'European Public Real Estate Association (EPRA) à l'échelle européenne. Ces deux organismes représentent les foncières auprès d'un certain nombre d'instances et contribuent à définir et exprimer des positions sectorielles en ce domaine (Réponses à consultations sur des textes organisant la taxonomie, le décret tertiaire (FEI), etc.).
Les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU pour 2030	En 2015, 193 gouvernements du monde entier ont adopté le Programme de Développement Durable à l'horizon 2030, comprenant 17 objectifs de Développement Durable (ODD) et 169 cibles. Ce programme vise à éradiquer l'extrême pauvreté, combattre les inégalités et le changement climatique d'ici 2030. Covivio se réfère explicitement aux 17 ODD de l'ONU depuis 2016, en particulier dans ses différentes publications RSE que l'on retrouve sur son site Internet ou sur le site dédié de l'ONU en tant que signataire du Pacte Mondial. Les objectifs RSE pluriannuels de Covivio présentés dans ce document sont en cohérence avec les ODD auxquels ils contribuent. En outre, Covivio adhère également aux Principes Directeurs de l'OCDE pour les multinationales et aux huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail. L'étude conduite en interne en 2017 et complétée en 2018 puis en 2020, basée sur une matrice d'analyse, a permis de caractériser les neuf ODD majeurs pour Covivio, compte tenu de ses cibles : Les enjeux que représente chacun de ces objectifs occupent une place importante dans la politique RSE de Covivio et dans son modèle économique. Chacun renvoie à la fois aux actions conduites au sein des portefeuilles d'immeubles développés et détenus par Covivio ainsi qu'en interne, sur le périmètre corporate de l'entreprise, en tant qu'employeur.
Objectifs pour limiter les impacts sur les communautés affectées (S3-5)	L'étude d'impacts socio-économiques réalisée sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe permet de quantifier le soutien de Covivio en matière d'emplois directs et indirects. Cette étude est présentée à la section 3.3.3.1.3. Les résultats sont fonction du volume d'opérations développées, gérées ou données à bail. Ils ne peuvent se traduire en objectifs quantifiés.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4)

La norme ESRS S4 porte sur les consommateurs et les utilisateurs finaux liés aux activités et à la chaîne de valeur de l'entreprise. L'enjeu est d'expliquer la manière dont les impacts et les dépendances de l'entreprise à l'égard des consommateurs et des utilisateurs finaux peuvent engendrer des risques et opportunités. Il s'agira de présenter l'approche générale de Covivio en termes d'identification et de gestion des impacts significatifs sur les consommateurs et les utilisateurs finaux. Cela concerne en particulier les impacts liés à l'information, la sécurité personnelle et l'inclusion sociale.

3.3.4.1 Clients et utilisateurs finaux de Covivio – (S4.SBM-3)

Covivio place l'utilisateur au centre de chacun de ses projets. Sa Raison d'Être, « Construire du bien-être et des liens durables » s'en fait l'écho, avec la volonté de continuer à optimiser la satisfaction des clients et des occupants des immeubles.

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Son activité implique une multitude de relations avec différentes parties prenantes, privées et publiques, de tailles et de secteurs très variés. Le succès du Groupe étant pour partie basé sur la qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, financeurs, collectivités…), celle-ci a été jugée comme constitutive d'un risque, lequel a été analysé comme très bien maîtrisé. Des stratégies spécifiques ont été mises en place afin de répondre au mieux aux attentes notamment des clients, fournisseurs ou conseils. Au-delà de la qualité de la relation et de la confiance cultivée dans le cadre de partenariats structurants, Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance.

Les clients (« consommateurs » selon la CSRD) de Covivio sont principalement les locataires des actifs détenus par Covivio, les clients de sa filiale Wellio, ou de ses hôtels en exploitation. Il convient de distinguer :

- les **clients**/ consommateurs : il s'agit principalement des entreprises locataires des immeubles tertiaires (activités bureaux et hôtels) détenus par Covivio et ses filiales, ainsi que les locataires des logements (activité résidentielle)
- les **utilisateurs finaux** : il s'agit des salariés des entreprises qui louent les locaux tertiaires, ainsi que les clients des hôtels ou des sites de bureaux partagés, détenus par Covivio. Les locataires des sites résidentiels sont également des utilisateurs finaux.

3.3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés aux clients et utilisateurs finaux (S4- IRO 1)

L'attractivité des immeubles constitue un enjeu central :

- **Sur le plan locatif**, la satisfaction et la fidélité des locataires favorisent un taux de renouvellement élevé et un faible taux de vacance.
- **Sur le plan financier**, un immeuble attractif et pleinement occupé génère des revenus stables et bénéficie d'une meilleure liquidité et valorisation.

L'étude de double matérialité réalisée dans le cadre de la CSRD a permis de mettre à jour les risques RSE du Groupe. Deux enjeux ressortent comme les plus matériels vis-à-vis des clients et utilisateurs finaux : **la sécurité** et **la qualité des informations communiquées**. Les locataires tertiaires de Covivio n'exercent pas leurs activités dans des « contextes particuliers » au sens de l'ESRS S4, ce qui limite l'exposition à des risques spécifiques. Par ailleurs, Covivio n'est pas dépendant d'un client unique ou représentant une part trop significative de son chiffre d'affaires (renvoi à la liste des principaux locataires chapitre 1).

Tableau des IRO liés aux clients et utilisateurs finaux

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S4 - Informations aux clients et utilisateurs finaux	Impacts		■	■	Impact sur les clients en cas de défaillances (fuite de données)		■		
			■	■	Impact positif : l'offre servicielle renforce l'attrait de l'entreprise locataire pour attirer et fidéliser ses propres salariés				
	Risques		■		Risque financier lié à la protection des données (sanctions RGPD jusqu'à 4% du chiffre d'affaires d'une entreprise en cas d'infraction)				
			■		Risque réputationnel : principe du Name and Shame en cas d'infraction RGPD	✓			
	Opportunités		■		Stabilité financière à long terme				
S4 - Sécurité des clients et utilisateurs finaux	Impacts		■	■	Impact sur le bien-être et la santé des occupants en cas de non respect de procédures sanitaires ou d'urgence en cas de survenance d'un risque (incendie par exemple). L'impact sur la santé des occupants a été remis en avant après la pandémie COVID en 2020		■		
			■	■	Impact positif : bien-être aux occupants				
	Risques		■	■	Risque financier en cas de défaut de sécurité (accidents, risques sanitaires…) sur les immeubles, pouvant aussi conduire à un arrêt de l'activité ou un report d'ouverture pour les développements				
			■	■	Risque réputationnel en cas d'incident grave en matière de sécurité	✓			
	Opportunités		■		Stabilité financière à long terme renforcée par l'amélioration continue de la relation client				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Maté-rialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S4 - Inclusion sociale des clients et utilisateurs finaux	**Impacts**		■	■	Impact sur le bien-être des salariés des entreprises locataires et/ ou clients en situation de handicap si les bâtiments et les services des hôtels ne sont pas adaptés				
	Risques		■	■	Risque financier : La mise en conformité peut entraîner des coûts additionnels, toutefois déjà intégrés dans les budgets des opérations depuis plusieurs années		■		
	Opportunités		■		Stabilité financière à long terme grâce à une relation partenariale renforcée				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

3.3.4.3 Politiques liées aux clients et utilisateurs finaux (S4-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités (Bureaux, Résidentiel, Hôtels)	
Supervision	• Direction des Opérations et Asset management. • Direction commerciale et marketing. • Direction des systèmes d'information.	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Règlement général sur la protection des données (RGPD). • Législations locales concernant le droit du travail. • Certifications globales et labels bien-être.	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Cahier des charges. • Livret d'accueil et règlement intérieur remis aux locataires.	• Les clients locataires des actifs. • Les utilisateurs finaux (salariés, résidents, clients hôteliers). • Les sous-traitants interagissant avec les clients et utilisateurs finaux.

Les sujets relatifs à la prise en compte des Droits Humains des clients et utilisateurs finaux sont traités en section 3.3.2.

Les politiques ci-dessous s'appliquent à l'ensemble du Groupe et à toutes les activités.

Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Salariés, locataires, clients finaux, prestataires IT- partenaires technologiques, utilisateurs des plateformes numériques

Dans un contexte de digitalisation accélérée de l'immobilier, Covivio intègre la cybersécurité et la protection des données comme des piliers stratégiques de sa relation avec les clients et utilisateurs finaux. La transformation des immeubles en smart buildings, interconnectés avec leur environnement urbain, expose les actifs à des risques croissants : cyberattaques, pertes ou vols de données, atteintes à la sécurité des systèmes techniques.

Conscient de ces enjeux, Covivio déploie une approche globale visant à offrir une expérience digitale fluide, sécurisée et innovante, tout en assurant la protection des intérêts des clients et la valorisation durable des actifs immobiliers.

- Protection des données personnelles et techniques, dans le respect du RGPD et des réglementations locales.
- Intégration de la cybersécurité dès la conception des bâtiments et des services, en lien avec les standards techniques du secteur.
- Déploiement de stratégies de sécurité adaptées aux spécificités de l'immobilier connecté, incluant des audits, des plans d'assurance sécurité et des contrôles réguliers.
- Promotion des standards élevés de connectivité et de sécurité numérique, à travers des labels reconnus (R2S, WiredScore, SmartScore).
- Modernisation des architectures informatiques, avec des outils de supervision énergétique et des plateformes de gestion intelligente des données.
- Transparence et pédagogie dans l'usage des technologies numériques, pour renforcer la confiance des clients et des utilisateurs finaux.

***Lien avec les IRO** : Protège les données et la continuité de service, réduit le risque d'incident et de non-conformité RGPD, et maintient la confiance des clients.*

Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Locataires, utilisateurs finaux (salariés, résidents, clients hôteliers), prestataires de maintenance et sécurité, Bureaux de contrôle, directions immobilières des clients, collectivités locales (réglementation, sécurité IGH)

La sécurité des clients et des utilisateurs finaux constitue un enjeu prioritaire pour Covivio, intégré à toutes les étapes de la vie d'un actif immobilier : conception, développement, exploitation et rénovation. Cette politique s'inscrit dans une démarche globale de prévention des risques, de conformité réglementaire et de valorisation des actifs.

Covivio applique les réglementations européennes, très exigeantes en matière de sécurité (incendie, accessibilité, amiante, etc.), tout en allant au-delà grâce à l'adoption de standards élevés. Ces standards sont notamment intégrés dans les certifications environnementales, bien être et techniques que le Groupe vise pour ses immeubles. Covivio mobilise également des équipes spécialisées et des outils de suivi pour garantir la conformité des bâtiments aux normes en matière de qualité de l'air, de choix de matériaux non nocifs, et de gestion des risques sanitaires (exemple : amiante).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

La sécurité est également abordée sous l'angle de la sécurité des données des utilisateurs, en lien avec le RGPD.

Cette politique vise à prévenir les risques pour les occupants et les tiers ; renforcer la confiance des clients dans la gestion des immeubles ; améliorer la qualité de vie au sein des espaces ; valoriser les actifs par une approche responsable et sécurisée.

***Lien avec les IRO** :Assure la conformité et la prévention des incidents, améliore l'expérience des occupants et sécurise l'attractivité/valorisation des actifs*

Pour plus d'informations, se reporter à la section 3.1.3.4 pour les certifications et à l'ESRS E2 pour la sécurité environnementale.

Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Personnes en situation de handicap, locataires, clients hôteliers, urbanistes et architectes

Covivio considère l'accessibilité comme un levier essentiel de performance durable, d'inclusion sociale et de qualité d'usage. L'objectif est de garantir à tous les utilisateurs – quelque soient leurs besoins, capacités ou situations – un accès équitable, fluide et sécurisé aux espaces gérés par Covivio.

L'accessibilité est pensée de manière globale, selon trois dimensions complémentaires : physique (aménagements pour les personnes à mobilité réduite, signalétique adaptée), fonctionnelle et sensorielle (confort d'usage, dispositifs pour les personnes en situation de handicap visuel ou auditif), et géographique (implantation dans des zones bien desservies, promotion des mobilités douces).

Dès la phase de conception, Covivio intègre des exigences spécifiques dans ses cahiers des charges pour améliorer l'accessibilité sur ces trois dimensions. Ces engagements sont suivis dans les actifs en exploitation dans une logique d'amélioration continue.

Cette politique vise à :

- favoriser l'inclusion de tous les profils d'utilisateurs
- réduire les inégalités d'accès aux espaces urbains
- renforcer l'attractivité et la valeur d'usage des actifs
- contribuer à la transition vers des mobilités durables.

***Lien avec les IRO** :Facilite l'accès et l'inclusion, limite les risques réglementaires et d'obsolescence d'usage, et renforce la valeur d'usage des immeubles*

Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Locataires, utilisateurs finaux, responsables clients Covivio, filiale Wellio, prestataires de services (conciergerie, restauration, animation)

La satisfaction des clients est au cœur de la stratégie de Covivio. Le Groupe a fait évoluer son modèle en développant fortement son offre de services et en la rendant personnalisable. Cette transformation s'est appuyée sur la création de Wellio, sa filiale dédiée aux espaces de travail flexibles et par le développement de l'offre de bureaux opérés, pensée comme une solution « tout-en-un ».

Covivio propose désormais à ses clients des prestations à la carte (animation, conciergerie, restauration, aménagements sur mesure) avec une grande agilité. Cette capacité à coconstruire des solutions adaptées constitue un avantage concurrentiel différenciant sur le marché.

L'objectif est double : renforcer l'attractivité des immeubles en répondant aux nouveaux usages et attentes des utilisateurs, et fidéliser les clients en leur offrant une expérience de qualité, engageante et évolutive.

Nourrie de son expérience dans l'hôtellerie et des retours réguliers de ses clients, Covivio structure son offre servicielle autour de cinq piliers : le bien-être et la santé, la mobilité, la restauration, les certifications et labels, et le smart building. Cette politique vise à créer des lieux de vie et de travail inspirants, performants et durables, en phase avec les attentes des utilisateurs finaux et les enjeux de transformation du secteur immobilier et les convictions de Covivio. Bureaux opérés : quand le bureau devient une expérience à vivre.

***Lien avec les IRO** :Soutient les taux d'occupation ainsi que la satisfaction et la fidélisation des locataires, améliore la performance opérationnelle et plus globalement la maîtrise des charges locatives.*

Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Locataires, clients hôteliers, résidents, collectivités locales, associations citoyennes, artistes et partenaires culturels

Covivio place le bien-être des utilisateurs, la performance environnementale et l'impact sociétal au cœur de sa stratégie immobilière. Cette politique s'applique à l'ensemble des actifs du Groupe et s'incarne à travers des engagements concrets en matière de santé, de confort, de durabilité et de lien social. Covivio partage ses engagements environnementaux avec ses clients et utilisateurs finaux afin d'assurer une transparence totale et de favoriser leur adhésion aux objectifs communs.

Au-delà de l'environnement bâti, Covivio agit également pour renforcer le lien social et culturel avec les utilisateurs ainsi que les riverains des territoires où il est implanté. L'art, la culture et l'engagement citoyen sont intégrés dans la stratégie de création de valeur durable du Groupe.

Les actions menées visent à :

- répondre aux nouveaux usages en développant des lieux hybrides, ouverts, inclusifs et adaptés aux attentes des usagers
- promouvoir un immobilier responsable, notamment dans l'hôtellerie, en lien avec les enjeux environnementaux et culturels locaux.
- Impliquer les clients dans des actions solidaires, via des événements, collectes et partenariats associatifs.

***Lien avec les IRO** :Renforce l'attractivité des sites de Covivio ainsi que les éléments de confort et bien-être en faveur de l'utilisateur final*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.4 Plan d'action lié aux clients et utilisateurs finaux (S4-2)

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus
Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité	Plan d'action cybersécurité	Groupe – Bureaux / Direction IT, ACI	Formations et sensibilisations aux risques cyber	Renforcement de la résilience numérique et de la sécurité des données
	Innovation servicielle et digitale	France- Bureaux / Direction IT	100 % des actifs bureaux multilocataires offrent une palette servicielle s'appuyant sur une application immeuble)	Amélioration de l'expérience utilisateur et de la connectivité
Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments	Offrir aux clients un environnement sain, sécurisé et confortable	Groupe / Opérations, Développement, Hôtels	Conformité réglementaire sur 100% des actifs	Amélioration du bien-être voire de la productivité en sites tertiaires
	Confort et qualité environnementale	France - Bureaux - Direction Opérations	100% des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux	Réduction des risques et amélioration de la confiance client
Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Mobilité douce et incitation aux transports durables	Groupe / Direction Opérations	100% des actifs à <1 km d'un transport en commun Solution IRVE étudiée à l'occasion des rénovations+ Cartographie du portefeuille	Réduction de l'empreinte carbone et accessibilité renforcée
	Accessibilité des personnes en situation de handicap	France, Italie / Direction Opérations	80% des actifs accessibles PMR	Inclusion et confort pour tous les profils d'utilisateurs
Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles	Pilotage et amélioration continue de la satisfaction client	Groupe / Direction Opérations	-	Amélioration continue de la qualité de service
	Organisation opérationnelle et accompagnement personnalisé	France – Bureaux/ Direction Opérations	100% des clients grands comptes bénéficient d'un interlocuteur dédié	Réactivité accrue et réponses personnalisées - Fidélisation des clients
	Déploiement d'un système de gestion des incidents et retours clients	France – Bureaux / Direction Opérations	100% des actifs multilocataires en bénéficient	Amélioration de la réactivité, fluidité des échanges, suivi des impacts négatifs
Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients	Engagements environnementaux partagés avec les clients	Groupe – / Direction Opérations	Annexes environnementales en France depuis 2011 et/ ou clauses vertes incluses dans les nouveaux baux pour les clients tertiaires (Allemagne, Italie, hôtels)	Réduction des impacts environnementaux
	Engagement sociétal de Covivio	Groupe – / Direction Communication	Nombre d'actions solidaires proposées aux clients par Wellio Livret d'accueil Covivio Immobilien avec une mise en avant des sujets durabilité	Création de lien social et valorisation des territoires

3.3.4.4.1 Plan d'action : Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité

Plan d'action cybersécurité (Groupe - Bureaux)

Pour garantir la protection des données et la sécurité numérique de ses actifs, Covivio a mis en place un plan d'actions structuré autour de trois axes majeurs.

Le premier axe concerne le **renforcement de la cybersécurité des actifs.** Covivio a réalisé, en collaboration avec Forvis-Mazars, une cartographie complète des risques cyber sur l'ensemble de son patrimoine de bureaux en France. Cette analyse a permis d'identifier les vulnérabilités et de définir des priorités d'action. Dans ce cadre, un **Plan d'Assurance Sécurité** a été élaboré. Il comprend une grille d'exigences destinée aux prestataires ainsi qu'un plan de contrôle appliqué aux immeubles, garantissant un suivi régulier des dispositifs de sécurité.

Le deuxième axe vise à **intégrer la cybersécurité dès la conception des projets.** Dès 2016, Covivio a anticipé les enjeux en mandatant ARP Astrance pour mener une étude spécifique sur les risques liés aux équipements techniques, tels que les systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB/GTC), les caméras ou encore les dispositifs de contrôle d'accès. À la suite de cette étude, des standards de sécurité ont été définis et sont désormais systématiquement intégrés dans les projets neufs ainsi que dans les opérations de rénovation.

Enfin, le troisième axe porte sur **la sensibilisation et la formation.** Covivio veille à impliquer l'ensemble de ses collaborateurs et utilisateurs finaux dans la démarche de cybersécurité. Des formations régulières sont organisées pour diffuser les bonnes pratiques, renforcer la vigilance face aux risques numériques et favoriser une culture de la sécurité partagée.

Les mesures mises en place afin de réduire les risques liés à la cybercriminalité sont plus amplement décrites au chapitre 2, section 2.2.2.1.2

Protection des données personnelles

Covivio respecte les obligations du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) afin de garantir la confidentialité et la sécurité des données personnelles des clients et utilisateurs. Seules les informations nécessaires sont collectées et utilisées pour des finalités clairement définies. Des mesures techniques et organisationnelles assurent la protection des données et un accès limité, sous la supervision de trois Data Protection Officers (France, Allemagne, Italie) et de correspondants RGPD dans chaque service. Les personnes concernées disposent de droits (accès, rectification, suppression) qu'elles peuvent exercer via des canaux dédiés. La Charte éthique du Groupe rappelle également ces principes. Plus d'informations sur le traitement des données : Protection des données personnelles du site Covivio; et les Data Protection Officers : ESRS G1, 3.4.1.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Innovation servicielle et digitale (Groupe - Bureaux)

Axe 3 de la stratégie d'innovation de Covivio/ Innover pour enrichir l'expérience client

L'amélioration de l'expérience client constitue un axe central de la démarche d'innovation de Covivio. En s'appuyant sur l'expertise de ses équipes dédiées à l'« User Experience », Covivio déploie l'application Witco, utilisée par les occupants de ses immeubles. Cette solution numérique permet de dématérialiser et de centraliser de nombreux services, tels que la gestion des accès, la visualisation en temps réel de l'occupation des espaces de travail ou encore le paiement de services proposés au sein des immeubles (restauration, services aux occupants, etc.). En parallèle de ces innovations technologiques, Covivio a renforcé son offre de « bureaux opérés » afin de proposer une expérience immobilière « à la carte », globale et intégrée. Au-delà de la mise à disposition de surfaces, Covivio se positionne comme un partenaire unique capable d'accompagner ses clients de bout en bout dans leurs projets immobiliers. Des études de faisabilité aux conseils en matière de connectivité, jusqu'au déploiement de services à valeur ajoutée tels que la conciergerie ou la restauration, l'approche « All-in-One » s'appuie sur l'expertise immobilière du Groupe pour offrir une valeur d'usage renforcée, adaptée aux attentes des clients et prospects. L'enrichissement de cette offre immobilière s'organise également via la structuration de l'ensemble des données immobilières tirées de l'exploitation des immeubles. C'est à partir de cette donnée vivante que des applicatifs d'intelligence artificielle pourront être conçus.

En parallèle, dans une logique d'harmonisation et d'efficacité opérationnelle, Covivio déploie une stratégie de digitalisation de ses outils et processus à l'échelle européenne :

- **Déploiement de Salesforce,** solution CRM (Customer Relationship Management) destinée à structurer la relation client.
- **Mise en œuvre progressive de SAP** : France (2021), Italie (2023), Allemagne (2024/2025). Ce projet a mobilisé 10% des effectifs dans une démarche de conduite du changement, avec des ateliers de réflexion sur les processus et l'harmonisation des pratiques.
- **Migration des infrastructures vers le cloud** : pour renforcer la flexibilité, la sécurité et la résilience des systèmes d'information.

Enfin, Covivio a renforcé le pilotage énergétique et la connectivité de ses immeubles :

- afin d'adapter ses immeubles aux nouveaux enjeux technologiques, Covivio a mis en place une architecture informatique centralisée capable d'exploiter les données issues de multiples sources : capteurs IoT, logiciels, applications, études clients, etc.
- dans cette logique, une supervision énergétique a été déployée dans une vingtaine d'immeubles via la plateforme PowerBat. Ce portail collecte en temps réel les données de consommation énergétique, permettant, avec l'appui d'un Energy Manager externe, d'optimiser le pilotage et les performances énergétiques des bâtiments.
- labellisation et certification des immeubles connectés **:** Dans ses immeubles, Covivio veille à offrir de bonnes conditions d'accès aux réseaux de communication, ainsi qu'une bonne connectivité dans les parties communes. Covivio propose également des services de bureaux opérés, notamment sur les aspects IT, où il devient l'opérateur des réseaux dans les espaces privatifs. Cela permet ainsi de proposer des services de connectivité, d'audiovisuels, ou tous autres besoins, tout en assurant la sécurité et la disponibilité des services.

Covivio s'appuie sur des labels reconnus pour garantir la qualité de la connectivité et la sécurité numérique de ses immeubles. Chacun des espaces déployés en France et en Italie par Wellio bénéficie de Wiredscore ou R2S. En Allemagne, la future tour Covivio sur AlexanderPlatz à Berlin vise le label SmartScore.

3.3.4.4.2 Plan d'action : Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments

Offrir aux clients un environnement sain, sécurisé et confortable (Groupe – Bureaux)

Covivio déploie une série d'actions concrètes pour garantir un haut niveau de sécurité, de confort et de qualité environnementale dans ses immeubles. Les dispositifs sont adaptés selon la typologie des actifs (taille, mono ou multi-locataires), leur localisation, et les besoins spécifiques des clients.

Pour les **immeubles de grande hauteur (IGH),** comme Silex[2] à Lyon ou CB 21 à La Défense, Covivio est tenu de mettre en œuvre des dispositifs renforcés. Ces sites bénéficient de la présence de pompiers sur site, de mandataires de sécurité désignés. Un *building manager* et un responsable technique sont également mobilisés pour assurer la coordination des opérations de sécurité et la gestion quotidienne du site. Dans l'ensemble de ses **immeubles multilocataires**, Covivio confie à des prestataires spécialisés (facility managers, bureaux de contrôle) la vérification régulière des équipements de sécurité incendie et de désenfumage. Ces contrôles donnent lieu à des rapports mensuels ou trimestriels, assurant un suivi rigoureux par le responsable technique et le responsable relations clients. Dans les **immeubles monolocataires**, les entreprises clientes sont autonomes dans la gestion des contrôles réglementaires et de la maintenance des équipements. Covivio les accompagne néanmoins dans la compréhension et l'application des nouvelles obligations, comme récemment lors de la mise en œuvre du décret tertiaire en France.

A son arrivée, chaque nouveau locataire reçoit un livret d'accueil et un règlement intérieur détaillant les procédures de sécurité. Les Responsables Relation Clients et technique agissent comme points de contact en cas d'incident, avec une procédure d'escalade pouvant aller jusqu'à la Direction Générale. Un dispositif d'astreinte 24h/24 et 7j/7 est également activé, avec la possibilité de déclencher une cellule de crise. En France, des comités opérationnels incluant les sujets liés à la sécurité de l'immeuble sont organisés régulièrement par la Direction des Opérations avec les clients pour chaque immeuble : avec une fréquence renforcée en cas de travaux.

Confort et qualité environnementale (Groupe – Toutes les activités)

Le confort des clients et utilisateurs de Covivio se conjugue avec les impératifs de qualité environnementale que le Groupe s'est fixés. Cela recouvre notamment :

- **La dimension acoustique** dès la conception des projets, afin d'offrir des environnements propices à la concentration, à la créativité et au bien-être. Le bruit étant reconnu comme un facteur de stress et de baisse de productivité, des mesures spécifiques sont mises en œuvre : choix de matériaux et finitions absorbants / organisation des espaces pour limiter les nuisances / réduction des nuisances liées aux chantiers, notamment dans les projets de rénovation ou de restructuration.
- **Qualité de l'air intérieur** : installation de capteurs, analyses régulières, choix de matériaux peu émissifs, expérimentation du label IntAirieur. (Section 3.2.2.3).
- **Végétalisation** : création de rooftops, patios, serres et jardins partagés pour favoriser la biodiversité et la convivialité.
- **Restauration responsable** : sélection de prestataires selon des critères RSE, avec un focus sur l'approvisionnement local et la lutte contre le gaspillage alimentaire.

Par ailleurs, Covivio conçoit et gère ses immeubles dans une logique de haute performance environnementale, en visant systématiquement les certifications les plus exigeantes (ESRS RE, section 3.1.3.5), l'objectif étant d'offrir des environnements sains, durables et agréables à vivre.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.4.3 Plan d'action : Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments

Covivio déploie une série d'actions concrètes pour garantir un haut niveau d'accessibilité dans l'ensemble de ses actifs, en agissant à plusieurs niveaux.

Mobilité douce et incitation aux transports durables (Groupe - Toutes les activités)

Les projets immobiliers intègrent systématiquement des équipements favorisant la mobilité douce : parkings vélos sécurisés, douches, casiers, stations de gonflage... En 2024, un partenariat a été signé avec TIM Mobilité pour proposer aux clients Wellio des tarifs préférentiels sur la location de vélos à Paris. Cette initiative s'inscrit dans une volonté de promouvoir les mobilités durables et de réduire l'empreinte carbone des trajets domicile-travail.

Par ailleurs, Covivio poursuit également le déploiement d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) sur son patrimoine. Afin de programmer l'installation de bornes IRVE, des cartographies ont été réalisées. L'une concerne le parc bureaux France et une autre porte sur le portefeuille d'hôtels détenus en Europe. D'après le dernier recensement effectué, 72 % des immeubles disposant d'un parking clos et couvert étaient équipés de bornes de recharge.

Covivio implante ses immeubles dans des zones bien desservies par les transports en commun et favorise les mobilités durables. Une étude de mobilité est mise à jour chaque année sur l'ensemble du parc européen (panel représentatif pour le résidentiel en Allemagne).

Accessibilité des transports en commun au 31/12/2025 (en valeur PdG)

(1) Portefeuille Core+ Développement
(2) Panel représentatif

A l'échelle du Groupe, le taux d'accessibilité atteint 99,9% à moins d'un kilomètre et 99,1% à moins de 500 mètres (stable par rapport à 2024). Le taux est calculé à partir des informations disponibles sur les bases de données de géolocalisations et des prestataires de mobilité.

L'étude approfondie réalisée en 2024 a permis de qualifier davantage l'accessibilité aux réseaux de transports des bureaux détenus en France, Allemagne et Italie. La très bonne qualité des localisations des actifs du Groupe ressort ainsi non seulement par la proximité des moyens de transports mais aussi par leur diversité : La distance moyenne des actifs aux transports en commun est de **171 m** (moyenne pondérée par la valeur) en prenant en compte les bus et **277 m** sans les prendre en compte (pour les actifs ayant un mode de transport hors bus) (données 2023).

Sur le portefeuille Hôtels, plus de deux tiers des actifs bénéficient d'une note d'emplacement sur le site TripAdvisor de plus de 90/100, démontrant ainsi la qualité des localisations en termes d'accessibilité mais aussi de proximité de restaurants et de lieux culturels et d'intérêt.

Accessibilité des personnes en situation de handicap (Groupe - Bureaux France et Italie)

Covivio dépasse les obligations réglementaires en matière d'accessibilité. Différentes solutions sont déployées pour les immeubles neufs et ceux en exploitation, afin d'améliorer la qualité de vie des personnes souffrant d'un handicap visuel ou auditif : installation de signaux sonores, marquages lumineux, alarmes visuelles, équipements pour malentendants, etc. Ces aménagements visent à garantir une expérience inclusive et confortable à tous les clients. La mise en conformité est systématiquement intégrée dans les opérations de restructuration.

Accessibilité des bâtiments au 31/12/2025 (en % de la valeur PdG)

Portefeuille	Accessibilité totale	Accessibilité partielle
Bureaux France	71,7%	12,5%
Bureaux Italie (hors SICAF)	93,5%	6,5%

Le taux est calculé en retenant les définitions de l'accessibilité telle que définie par les réglementations locales.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.4.4 Plan d'action : Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles

Pilotage et amélioration continue de la satisfaction client (Groupe)

Covivio place la satisfaction de ses clients et utilisateurs finaux au cœur de sa stratégie de gestion des immeubles. Afin de renforcer l'engagement des équipes et d'assurer une amélioration continue de la qualité de service, les résultats des enquêtes de satisfaction font l'objet d'un plan d'actions élaboré sur la base des retours clients. Le résultat des enquêtes de satisfaction et plus globalement la satisfaction des clients sont intégrés aux objectifs annuels des responsables Relations clients. La Directrice des Opérations, en charge de l'*Asset Management* et du *Property Management*, supervise la mise en œuvre des actions correctives et le suivi des performances.

Les comités avec les grands comptes et les rencontres avec les clients constituent des moments privilégiés de dialogue et d'ajustement de l'offre auprès des clients tertiaires.

La fréquence de ces comités ou rencontres sont définis selon l'actualité et les enjeux de chaque immeuble (travaux, commercialisation, etc...).

En France, des rencontres régulières sont également organisées avec les clients des espaces de pro-working Wellio. Au total, la base clients de Covivio/Wellio est constituée de plus de représentant une base de plus de 300 clients tertiaires à ce jour.

Covivio complète donc ce dispositif de rencontres par des enquêtes de satisfaction régulières menées auprès des utilisateurs finaux et des interlocuteurs clients.

La première étude a été réalisée en 2019, une nouvelle édition a eu lieu en 2025. Ces enquêtes permettent d'analyser les habitudes de travail, d'évaluer la pertinence des espaces et services, de mieux comprendre les attentes des clients et d'ajuster l'offre de manière ciblée.

Covivio s'appuie sur l'expertise d'acteurs spécialisées dans le domaine tels que Opinion Way, Kingsley pour structurer ces études. La dernière enquête globale menée à l'échelle du portefeuille Bureaux en Europe auprès de près de 800 collaborateurs travaillant au sein d'immeubles Covivio a fait ressortir un taux de satisfaction global moyen de 7,9/10. Le taux de satisfaction sur les espaces Wellio était quant à lui de 7,5/10.

Les résultats sont analysés en Comité de Direction de la Direction des Opérations Bureaux France.

En Allemagne, Covivio Immobilien entretient un dialogue constant avec ses résidents grâce à un réseau de 30 agences locales et une ligne téléphonique dédiée. Les conseillers clientèle se déplacent régulièrement dans les résidences pour répondre aux demandes et veiller à la sécurité et à la propreté des lieux. Une application digitale permet aux locataires de suivre leurs demandes en ligne. En 2025, Covivio a déployé à Berlin un partenariat avec Caritas (association d'aide sociale en Allemagne) pour aider ses locataires à réduire leurs coûts énergétiques. Ce programme propose des conseils personnalisés et des solutions concrètes, comme la fourniture d'équipements économes et des subventions pour le remplacement d'appareils anciens.

En 2024, Covivio a été classé parmi les sept meilleurs bailleurs allemands par le magazine économique FOCUS-MONEY, obtenant la mention « Très bien ». L'étude, menée auprès de 2 000 locataires de 26 sociétés de logement, a évalué 32 critères répartis en six catégories : aide et service équitables, coûts de location, qualité des logements, durabilité et service global. Covivio s'est distingué notamment par l'état et l'équipement des appartements, l'accessibilité du service client et le niveau approprié des loyers.

Organisation opérationnelle et accompagnement personnalisé (Groupe - Bureaux)

Covivio met en place une organisation centrée sur la proximité et la réactivité. Chaque entreprise locataire bénéficie d'un interlocuteur unique, le Responsable Client, chargé de coordonner les services et de garantir une qualité de gestion optimale. Cette approche permet d'assurer un haut niveau de satisfaction, comme en témoigne l'enquête menée début 2024 auprès des dirigeants d'entreprises locataires du portefeuille Bureaux France, avec une note moyenne de 4/5.

Pour répondre aux attentes croissantes des salariés en matière de travail hybride, Covivio propose des espaces communs attractifs, flexibles et évolutifs, enrichis par une offre de services co-construite avec les clients. Cette démarche s'appuie sur un ancrage territorial fort et sur l'offre Wellio, qui combine flexibilité, services à la carte et formats contractuels adaptés.

Une démarche similaire a été déployée dans le cadre des développements d'immeubles tertiaires, pilotée par la direction Expérience client. (DUX). Avant chaque opération de développement tertiaire, une réflexion est menée afin d'assurer la prise en compte des préoccupations et besoins des futures parties prenantes, à commencer par les clients potentiels. Cela se matérialise par des ateliers de brainstorming internes et des entretiens avec des personnalités externes. Initialement conçue pour les développements bureaux, cette démarche est désormais pensée en intégrant la mixité des usages tant en termes d'activité que de mode d'occupation (bureau opéré ou bail classique).

Déploiement d'un système de gestion des incidents et retours clients (Bureaux France, Résidentiel Allemagne)

Covivio a pour ambition d'offrir un service « premium ». Celui-ci s'appuie notamment sur une recherche permanente d'optimisation de la satisfaction de ses clients. Les rencontres et contacts fréquents avec les clients ainsi que les enquêtes de satisfaction permettent d'identifier des points d'amélioration pour Covivio, ses prestataires et fournisseurs. Afin de gagner en fluidité dans les échanges, Covivio a choisi de déployer l'application Witco pour les utilisateurs de ses sites multilocataires. Celle-ci permet à tous les utilisateurs d'un site de faire part de leurs remarques et d'éventuels dysfonctionnements. Le gestionnaire du site reçoit ainsi les notifications et le client est informé de la résolution des incidents directement sur l'application. Cette application permet un suivi des différents incidents et l'analyse de leurs évolutions (délai de résolution, occurrence).

Pour tout incident majeur qui aurait lieu dans un immeuble de Covivio, une procédure d'astreinte est suivie par la Direction des Opérations et une procédure de gestion de crise par la Direction Audit Interne. Ces deux procédures détaillent les étapes à suivre selon le risque et la potentielle gravité de l'incident et peut, le cas échéant, aboutir à la mise en place d'une cellule de crise.

Les dispositifs mis en place dans les bâtiments (bureaux, résidentiel), les canaux de communication utilisés ainsi que les résultats d'enquête de satisfaction, démontrent la confiance des clients. Les *verbatims* des enquêtes réalisées auprès des clients des immeubles de bureaux sont transmis directement au gestionnaire de site. Celui-ci doit proposer un plan d'action pour remédier à chaque impact négatif soulevé. Pour les bureaux France, la Direction des Opérations suit les propositions d'amélioration et veille à leur mise en place.

En Allemagne, Covivio a mis en place plusieurs canaux, mail, téléphone, ainsi qu'une plateforme, afin de faire remonter et traiter les demandes des clients résidentiels. Le livret d'accueil présente notamment cette plateforme, laquelle peut être utilisée en cas de litige.

Dans tous les pays où Covivio exerce ses activités, si les clients ou utilisateurs souhaitent communiquer un impact négatif autrement que par le bais de leurs interlocuteurs dédiés, ils peuvent utiliser la plateforme d'alerte de Covivio (3.4.4.1). Celle-ci est en effet accessible à toutes ses parties prenantes internes et externes. En 2025, aucune alerte de client n'a été remontée via la plateforme.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.4.5 Plan d'action : Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients

Engagements environnementaux partagés avec les clients (Groupe - Toutes les activités)

Covivio déploie de nombreuses actions pour impliquer ses clients et utilisateurs dans la transition environnementale. Depuis 2010, des Comités de Développement Durable sont organisés en France avec les locataires, afin de les sensibiliser aux enjeux liés à l'énergie, au carbone, à l'eau, aux déchets et à la biodiversité.

Ces comités ont facilité la mise en œuvre de l'annexe environnementale, désormais intégrée à 100% des baux portant sur plus de 2 000 m^2 de bureaux ou de commerces en France, puis sur l'ensemble des baux de manière volontariste.

Dans le cadre de ses *Green Bond Frameworks*, Covivio a également pris l'engagement d'insérer des clauses vertes dans tous les nouveaux baux en France, Allemagne et Italie, ainsi que sur le périmètre des hôtels. Ces clauses prévoient notamment le partage des données de consommation et la co-construction d'actions d'amélioration de la performance environnementale. En France, elles facilitent la mise en œuvre du dispositif Éco Énergie Tertiaire (décret tertiaire). En Allemagne, un livret d'accueil environnemental est remis aux résidents, avec des conseils pratiques sur la gestion du chauffage, la réduction des consommations et le tri des déchets.

Les locataires des immeubles de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer les liens avec leurs parties prenantes et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'une alimentation saine et de produits et services vertueux.

Engagement sociétal de Covivio (Groupe - Toutes les activités)

Covivio renforce chaque année son engagement sociétal à travers des actions solidaires et culturelles menées avec ses clients et utilisateurs finaux. En 2025, dans le cadre du programme européen We Care qui vise à connecter les actions de la Fondation aux activités de Covivio, plusieurs initiatives spéciales ont eu lieu : en France, Fratries est venue présenter ses activités de *coliving* inclusif aux entreprises clientes de l'immeuble de bureaux So Pop ; en Italie, Covivio et la Fondation d'entreprise SNAM (société cliente de Covivio sur le site de Symbiosis) ont soutenu un projet commun dédié aux jeunes avec la Strada, association que les deux entités soutiennent ; en Allemagne, un projet commun à JRS, Lebenshilfe et Covivio a permis de créer un « passeport résidentiel » dans un langage simplifié pour informer les personnes vulnérables sur le sujet du logement.

La filiale **Wellio** complète cette dynamique grâce à des initiatives de mentorat, de sensibilisation environnementale et de convivialité durable dans ses espaces flexibles. Ces actions contribuent à renforcer les liens entre Covivio, ses clients et les territoires, et illustrent la volonté du Groupe d'intégrer l'engagement sociétal dans l'expérience utilisateurs.

▸ Plus d'informations sur l'engagement sociétal de Covivio à l'ESRS S3, section 3.3.3.3.2

3.3.4.4.6 Exemples de déploiement des politiques liées aux clients et utilisateurs finaux

Politique	Nom du projet	Description
Promouvoir l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Quartier Knappenviertel à Oberhausen	**Projet de logements inclusifs** Covivio a développé une forme innovante de résidences dans le quartier Knappenviertel d'Oberhausen, mêlant assistance et autonomie pour des locataires âgés ou en situation de handicap. Ce projet est issu de la reconversion d'un ancien local commercial en neuf appartements compacts de 40 à 83 m^2, totalement adaptés. Ils sont disposés autour de la zone commune ouverte, avec une cuisine commune attenante et une salle à manger spacieuse. Le jardin partagé a été conçu pour inviter chacun à y passer du temps ensemble. Ici, l'accent est mis sur l'indépendance des locataires et le respect de leur vie privée, tout en proposant une aide au quotidien adaptée à leurs besoins. Chacun peut décider si, et dans quelle mesure, il souhaite utiliser les différents services proposés.
Promouvoir l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Hôtel Hilton Lille	**Améliorer l'expérience hôtelière pour les personnes en situation de handicap** Un certain nombre d'hôtels bénéficient d'ores et déjà d'équipements allant au-delà des contraintes imposées par la réglementation, afin de favoriser le confort et l'inclusion des clients en situation de handicap. C'est le cas notamment de l'hôtel Hilton Lille qui offre : • ascenseur équipé d'un système braille • réveil numérique avec son et coussinet vibrant et/ou avertisseur lumineux • appareils de télécommunications pour personnes malentendantes à disposition des hôtes • alarmes visuelles pour les personnes malentendantes dans les espaces communs • sous-titrage sur les téléviseurs ou décodeurs de sous-titrage • instructions d'évacuation d'urgence abaissées • chaises de douche portables • installations sportives accessibles aux personnes à mobilité réduite.
Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles	Hotel Zoku - Paris	**De nouveaux usages pour de nouvelles offres en hôtellerie** Les usages évoluent : moins de voyages *business* mais sur des durées plus longues, des voyages loisirs au cours desquels on télétravaille, une envie de vivre des expériences marquantes… La clientèle des hôtels se fait plus hybride, et les opérateurs s'adaptent. De nouveaux usages qui amènent des offres nouvelles. C'est ainsi que l'immeuble Stream Building, livré en 2022, accueille le premier hôtel Zoku en France. Son concept : proposer des lofts, véritables micro-appartements qui permettent à la fois de vivre, travailler et recevoir amis et relations professionnelles. En tout, 109 lofts, des espaces de coworking, un restaurant, un bar, ainsi qu'un vaste rooftop. Les espaces de travail et de convivialité sont ouverts à tout public
Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients	Actions sociétales dans les espaces Wellio	Participation des salariés aux actions de l'association Les Ambitieuses, qui favorise le mentorat entre femmes issues de milieux défavorisés et jeunes femmes en début de carrière : • sensibilisation des clients à travers des ateliers de cuisine végétarienne, des collectes de vêtements, des opérations de recyclerie et des repas végétariens mensuels • végétalisation des espaces avec l'installation de potagers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.5 Objectifs liés aux clients et utilisateurs finaux (S4-5)

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance. Ainsi, les objectifs ont été définis afin de répondre au mieux aux attentes identifiées des clients et utilisateurs des immeubles du Groupe. Ces derniers ne sont pour l'instant pas impliqués dans le suivi de la performance de Covivio sur ces enjeux.

Le tableau ci-dessous présente les différents objectifs que Covivio s'est fixés pour répondre qualitativement aux attentes et besoins de ses clients et utilisateurs finaux.

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité	Groupe – Bureaux	100% des nouveaux projets labellisés	Permanent	En cours – plusieurs programmes labellisés en France, Italie, Allemagne
Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments	Groupe	100% des développements labellisés en matière de bien-être Version COVH : Label Green Key sur périmètre en exploitation	Depuis 2020	61 % du pipeline
Promouvoir l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Groupe	Accessibilité aux transports en commun : au moins 95% des immeubles à moins de 1 km à pied des transports en commun	Permanent	99,1 % des actifs détenus par Covivio se situaient à moins de 500 m des transports en commun, et 99,9 % à moins de 1 km.
	Groupe	Infrastructure de Recharges pour Véhicules Electriques –déployées dans toutes les rénovations	Déploiement progressif	Cartographie en cours
	Groupe - Bureaux	Détenir des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite à hauteur de 80%	Permanent	100% en Italie (périmètre opérationnel) et 84% en France
Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles	France – Bureaux	Optimiser la satisfaction des locataires et utilisateurs finaux	Permanent	100%
Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients	Groupe - Bureaux, Hôtels	100% des nouveaux baux intégrant des clauses ou annexes vertes	Depuis 2022	Intégration depuis 2022 en Italie et 2024 en Allemagne

3.3.4.6 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **Ressources techniques et intellectuelles** : Provexi pour les sujets de conformité sanitaire et environnementale. Covivio s'appuie également sur des prestations intellectuelles pour le suivi de la satisfaction de client.
- **Ressources humaines** : Des équipes dédiées à la relation client sont présentes dans chacun des pays, elles travaillent en étroite collaboration avec les directions techniques. Les Directions Environnement et Juridique immobilier sont également très impliquées sur les sujets en lien avec la conformité réglementaire et le suivi des baux. Enfin, les Data Protection Officers veillent à la conformité RGPD dans les trois principaux pays d'opération.
- **Ressources financières** : Les principales ressources financières sont celles liées aux études de satisfaction, coûts d'études et potentiels coûts d'alignement en cas de non-conformité ou non accessibilité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4 Informations liées à la conduite des affaires

La norme ESRS G1 porte sur la présentation des processus, des procédures et plus généralement de la performance en matière de conduite des affaires. Cette dernière désigne un ensemble de thématiques ayant trait à l'éthique, à la transparence et aux relations de l'entreprise avec ses fournisseurs. L'enjeu est de partager et de faire comprendre la stratégie et l'approche de l'entreprise.

3.4.1 Gouvernance et dispositif de vigilance (GOV-1)

Covivio, société cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris et acteur de référence de l'immobilier en Europe (bureaux, hôtels et résidentiel), a construit un dispositif de gouvernance structuré pour répondre efficacement aux enjeux d'un modèle d'affaires multiproduits et multi pays. L'analyse de la cartographie des risques réalisée en 2025 ne place pas les risques relatifs à la gouvernance parmi les risques les plus sensibles pour le Groupe. Toutefois, Covivio entend s'appuyer sur une gouvernance toujours plus efficace et dotée des compétences adéquates pour répondre aux défis présents et futurs de la société.

Afin de s'assurer de la conformité de sa gouvernance avec les meilleures pratiques, Covivio s'appuie sur :

- le Code AFEP-MEDEF, référentiel de gouvernance des sociétés cotées qui vise à renforcer la transparence et le bon fonctionnement des organes de direction
- les travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE)
- les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA
- le Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).

Le Conseil d'Administration de Covivio adapte régulièrement son Règlement Intérieur aux évolutions de gouvernance. Ainsi, à la suite de la mise à jour par le HCGE du Guide d'application du Code Afep-Medef en juin 2022, le Conseil d'Administration a intégré dans son Règlement Intérieur la procédure de sélection des Administrateurs indépendants.

Pour plus d'informations sur :

- la Gouvernance de Covivio : section 5.3
- le dispositif de prévention des conflits d'intérêts – Conseil d'Administration : section 5.3.2.2.6.1 (EPRA Gov-COI)
- la déontologie des membres du Conseil d'Administration : section 5.3.2.2.6.2
- les statuts et le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, auquel est annexé le guide sur la prévention des opérations d'initiés : site Internet de Covivio.

3.4.1.1 Équilibre des pouvoirs

L'équilibre des pouvoirs de Covivio s'appuie sur :

- une dissociation claire des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général
- l'indépendance du Conseil d'Administration
- l'efficacité des comités spécialisés
- et le dispositif de prévention des conflits d'intérêts.

Ce dispositif de gouvernance vise à assurer une conduite des affaires exemplaire et conforme aux standards les plus élevés.

3.4.1.2 Expertise des organes de Gouvernance en matière de conduite des affaires

Conformément aux exigences de la CSRD, Covivio documente les compétences, expertises et formations de ses Administrateurs. Les informations détaillées figurent dans la section 5.3.2.1.3, mais un résumé est présenté ci-dessous pour faciliter la lecture :

Expertise des Administrateurs	Description	Référence
Compétences et expertises	Couvrent la gouvernance d'entreprise, la stratégie, les risques financiers, le Développement Durable et la conduite des affaires.	5.3.2.1.3
Expérience de sociétés cotées	86% d'entre eux ont une expérience de sociétés cotées, à commencer par le Président du Conseil en tant que Président du Comité d'Audit et Administrateur Référent d'Essilor-Luxottica.	
Formations et expériences	Parcours détaillés dans les CV des Administrateurs	5.3.2.1.3
Parcours d'intégration	Les nouveaux Administrateurs suivent un programme d'intégration adapté à leurs compétences et expertises, afin d'appréhender les enjeux stratégiques de Covivio.	5.3.2.2.5
Diversité	La diversité des membres du Conseil d'Administration permet un partage d'expériences en termes de gouvernance d'entreprise et de conduite des affaires.	5.3.1.5

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.1.3 Organisation du dispositif de vigilance éthique et de conformité

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

Des délégations et subdélégations de pouvoirs organisent la répartition des responsabilités entre dirigeants et opérationnels. Elles sont revues et auditées régulièrement afin de garantir leur pertinence et leur efficacité.

Les déontologues : Trois déontologues ont été désignés (France, Allemagne, Italie). Leur rôle est central dans la prévention des conflits d'intérêts et la garantie d'un cadre éthique. Afin d'assurer leur efficacité et leur indépendance, ils ne rendent compte qu'à la Direction Générale. Ils disposent d'un devoir strict de confidentialité. Ses missions principales sont :

- conseiller les collaborateurs (conflits d'intérêts, cadeaux et avantages reçus/offerts)
- rappeler des règles de droit boursier
- contrôler l'application des règles déontologiques
- assurer une veille réglementaire sur le plan de la déontologie.

Le Group Compliance Officer : Créé en 2018, ce poste s'appuie sur des relais locaux et renforce la structure de gouvernance pour la prévention des risques. Ses missions principales sont :

- l'élaboration et la mise à jour de la Charte Éthique
- s'assurer de sa diffusion et de son appropriation par les collaborateurs
- le suivi de sa mise en œuvre et la vérification des moyens déployés par chaque direction
- la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence et la mise en œuvre des recommandations associées
- les due diligences des parties tierces
- le suivi et la correction des manquements éventuels.

Les Data Protection Officer : Trois DPO ont été désignés (France, Allemagne, Italie). Ils veillent :

- au espect du RGPD et des législations locales
- à la conformité des traitements de données personnelles
- à l'accompagnement des collaborateurs dans leurs pratiques
- et assurent un reporting régulier auprès de la Direction Générale.

Pour plus d'informations sur :

- les composantes du dispositif de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité : section 2.2.2
- le contrôle interne de l'information comptable et financière : section 2.2.3.2.

3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés à la conduite des affaires (G1-SBM 3)

Tableau récapitulatif des IRO liés à la conduite des affaires

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
G1 - Ethique des affaires	Impacts	■	■	■	L'impact en cas de retard de paiement des fournisseurs est fort et peut engendrer des défaillances d'entreprises		■		
	Risques	■	■	■	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque si un cas de corruption avérée devait survenir	✓			
		■	■	■	Risque réputationnel, risque financier ou encore frein du développement des activités en cas de manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe	✓			
	Opportunités	■	■	■	Identification de Covivio comme un acteur fiable				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.3 Politiques liées à la conduite des affaires (G1-1)

Périmètre d'application	Groupe	
Supervision	• Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne. • Chartes validées par le COMEX.	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Dispositions du 10ème principe du Pacte Mondial. • Travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE). • Recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA. • Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte Ethique tenant lieu de Code de Conduite. • Plateforme *Whistleblowing*. • Charte Achats Responsables.	• L'ensemble des collaborateurs Groupe. • Les parties prenantes internes et externes. • Les fournisseurs et sous-traitants.

L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption sont des piliers de la gouvernance de Covivio. Pour y contribuer, le Groupe a mis en place de nombreuses actions de maîtrise du risque, en conformité avec la réglementation des différents pays dans lesquels il opère et les standards internationaux les plus reconnus dans le secteur.

Assurer une conduite des affaires éthique (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio place l'éthique et l'intégrité au cœur de sa gouvernance. La Charte Éthique définit les principes fondamentaux applicables à tous les collaborateurs et parties prenantes : respect des lois, lutte contre la corruption, protection des personnes et de l'environnement, préservation des actifs du Groupe, transparence de l'information et protection des données personnelles.

***Lien avec les IRO** : Identification de Covivio comme acteur fiable, préservation de la relation de confiance avec les parties prenantes*

Prévenir les risques de fraude (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio veille à l'application de son dispositif de prévention des risques en matière de fraude, de corruption et d'infractions assimilées, tel le trafic d'influence. La séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) ainsi que les procédures liées aux seuils de mise en concurrence réduisent significativement les risques de fraude. Une cartographie des risques de Fraude, Corruption et Traffic d'influence est réalisée et a été revue intégralement en 2024. Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les collaborateurs en charge des transactions au risque de fraude et de corruption, et leur rappelle le niveau de « tolérance zéro ». Des audits dits « anti-fraude » sont réalisés régulièrement dans le Groupe. Ces mesures font l'objet d'un dispositif de contrôle et d'évaluation interne, dans le cadre des plans d'audit validés par le Comité d'Audit.

***Lien avec les IRO :** Réduction du risque de corruption, limitation des risques financiers et de réputation, respect des règles déontologiques*

S'assurer d'une concurrence loyale (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio et ses filiales, dans l'exercice de leurs activités, et plus particulièrement lors des processus de vente, d'acquisition et de réalisation de travaux, entendent se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays. La société a donc mis en place des procédures adaptées : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués. En fonction des montants et types d'opérations, la consultation de plusieurs entreprises doit être effectuée. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés régulièrement afin de contrôler le respect des procédures internes en la matière. Le risque lié à des comportements anticoncurrentiels (dit Antitrust) est limité dans le cadre des activités du Groupe, la détention d'actifs immobiliers étant très dispersée.

***Lien avec les IRO :** Conformité aux procédures internes du Groupe, maintien de l'attractivité et de la réputation de l'entreprise sur ses marchés*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.4 Plan d'action et outils de mise en œuvre liés à la conduite des affaires (G1-2; G1-3; G1-4)

Politique	Actions clés	Périmètre	Responsabilité	Modalité de mise en oeuvre
Assurer une conduite des affaires éthique	Diffuser et actualiser la Charte Éthique	Groupe - Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Diffusion à l'embauche et lors des mises à jour ; e-learning ou sessions de sensibilisation selon les pays
	Déployer et administrer la plateforme *Whistleblowing*		Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Accessible à toutes les parties prenantes ; traitement confidentiel, possibilité d'anonymat ; enquête interne avec archivage anonymisé
	Renforcer le dispositif KYC (Know Your Customer)	Groupe- Toutes les activités (vente, location, domiciliation)	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Vérification systématique de l'identité, de la probité et des risques liés via plateformes de probité
	Intégrer et promouvoir la Charte Achats Responsables	Groupe - Toutes les activités	Direction Développement Durable	Politique Achats Responsables : section 3.3.2
Prévenir les risques de fraude	Déployer les Matinales du Process	Groupe – Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Sessions de formation annuelles sur la fraude et la corruption ;
	Réaliser des audits « anti-fraude »	Groupe – Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Audits annuels pour vérifier séparation des tâches et respect des procédures de mise en concurrence
	Lutter contre le blanchiment	Groupe – Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Procédures spécifiques
S'assurer d'une concurrence loyale	Mettre en oeuvre procédures de mise en concurrence	Groupe – appels d'offres, travaux, acquisitions	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Consultation obligatoire de plusieurs entreprises ; procès-verbaux d'ouverture des plis avec plusieurs collaborateurs, la cartographie des Risques de Fraude, Corruption et Trafic d'Influence qui est en place depuis 2018 et revue régulièrement

3.4.4.1 Plan d'action : Assurer une conduite des affaires éthique

Diffuser et actualiser la Charte Ethique (Groupe - Toutes les activités)

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Covivio, la Charte Éthique s'applique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe à l'échelle européenne. Adaptée aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays, elle est consultable sur les sites Internet et intranet de Covivio.

Elle est remise lors du parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs, avec des modalités adaptées selon les pays : en Italie, signature d'un courrier de réception, en Allemagne réalisation obligatoire d'un e-learning, en France remise conjointe avec le Règlement Intérieur.

Le non-respect de ses dispositions peut donner lieu à des sanctions pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat.

La charte définit les règles et principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes. Les principes fondamentaux énoncés par cette charte sont les suivants : respect des lois et des réglementations (prévention des délits d'initiés, lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et toute infraction assimilée…) ; respect de l'environnement et des personnes (santé et sécurité au travail, prévention et lutte contre les actes discriminatoires, respect des tiers…) ; protection des actifs de la société (réputation, biens, ressources…) ; transparence de l'information délivrée ; protection des données à caractère personnel, cybersécurité et Intelligence Artificielle. La charte rappelle notamment la « tolérance zéro » de Covivio en matière de corruption et de trafic d'influence, ainsi que la possibilité, pour toute partie prenante (interne ou externe), de signaler tout agissement contraire aux principes de la charte à travers le système d'alerte, *via* la plateforme *Whistleblowing* du Groupe.

Juridiquement opposable, elle tient lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2. Révisée en 2015, 2018, 2022, 2024 et 2025, elle rappelle notamment la tolérance zéro en matière de corruption et trafic d'influence, ainsi que le recours possible à la plateforme *Whistleblowing*.

En 2025 (comme en 2024), aucun collaborateur n'a fait l'objet d'une sanction disciplinaire liée au non-respect de la Charte Éthique. Par ailleurs, Covivio n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour ces motifs.

Charte IA

En 2025, Covivio a adopté une charte dédiée à l'intelligence artificielle afin d'encadrer l'usage de ces technologies dans ses activités. Cette initiative répond à la montée en puissance des outils d'IA et aux enjeux éthiques, réglementaires et sociétaux qu'ils soulèvent. L'objectif est de garantir une utilisation responsable et sécurisée, en cohérence avec la stratégie d'innovation et les attentes des parties prenantes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Déployer et administrer la plateforme Whistleblowing (Groupe - Toutes les activités)

Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général. Elle permet également à toute partie prenante de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Éthique, et plus généralement, dans les domaines suivants : financier, comptable, bancaire, lutte contre la corruption, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail.

Le dispositif est mis à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que de l'ensemble des parties prenantes. Il fait l'objet d'une procédure interne diffusée et expliquée à l'échelle européenne. Son existence est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs *via* le site Internet de Covivio et la mention qui est faite dans la Charte Achats Responsables (ESRS S2, section 3.3.2.2.2). La plateforme est accessible dans les principales langues du Groupe (français, allemand, italien et anglais).

Covivio applique les dispositions de la loi n°2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte. Elles ont été intégrées à la nouvelle procédure d'alerte lancée en janvier 2024.

Covivio s'engage à protéger le lanceur d'alerte :

- *via* le maintien de la confidentialité de son identité
- contre d'éventuelles représailles, sanctions disciplinaires ou poursuites, à condition que l'utilisation de l'alerte ne soit pas abusive et soit effectuée en toute bonne foi.

La plateforme *Whistleblowing* mise en place en 2023 (France, Allemagne et Italie), permet de mieux gérer la confidentialité des lanceurs d'alerte. Elle permet également de signaler anonymement tout comportement répréhensible. Les collaborateurs de Covivio peuvent signaler des faits dont ils ont eu directement ou indirectement connaissance. Une telle démarche doit être lancée en toute bonne foi et sans contrepartie financière directe. Ces alertes sont traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels sont suffisamment détaillés.

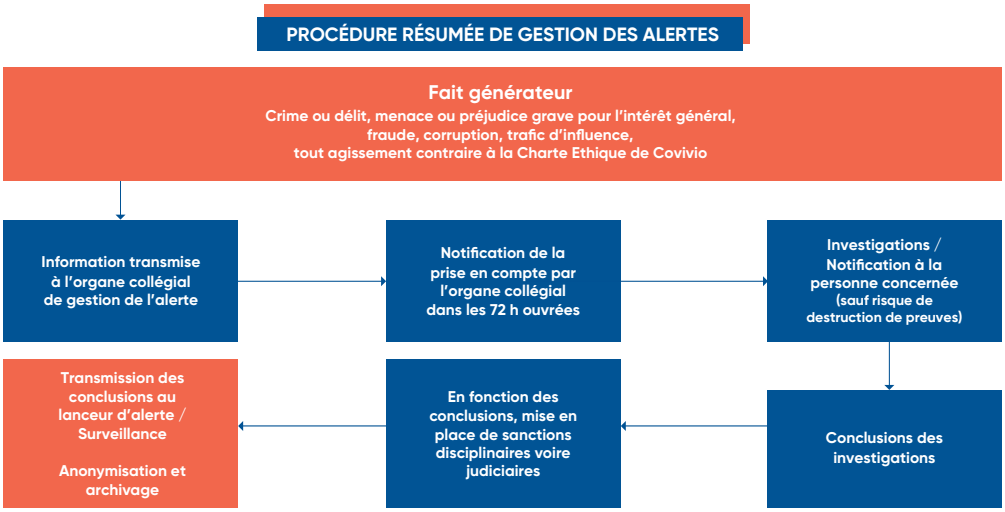
C'est l'organe collégial de l'alerte qui diligente l'enquête. Il s'agit d'un organe interne à Covivio qui constitue le premier palier de signalement. Il est composé du Secrétaire Général et la Directrice Compliance, Risque, Audit et Contrôle Internes, qui peuvent s'adjoindre toutes personnes utiles pour mener leurs diligences. Il est indépendant et garantit tant la confidentialité de l'identité du lanceur d'alerte que celle de la personne mise en cause. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Il peut être saisi par tout moyen à la convenance des collaborateurs mais également des tiers (prestataires de services, partenaires commerciaux, fournisseurs, clients…), notamment via la plateforme. Après avoir investigué, et au regard des preuves en sa possession, l'organe collégial conclut si les allégations sont fondées ou non.

En cas d'allégations non fondées, l'organe collégial supprimera, dans un délai maximum de deux mois tous les documents ayant servi à son enquête et ne conservera qu'un dossier Excel dans lequel aucun nom n'apparaîtra, sauf en cas d'action judiciaire. Ce dossier aura pour seul objectif l'analyse du dispositif. La personne qui fait l'objet d'une alerte ne peut en aucun cas obtenir communication de l'identité du lanceur d'alerte sur le fondement de son droit d'accès. L'organe collégial archive immédiatement après la clôture de l'enquête les données rendues anonymes pour un traitement statistique.

Si les allégations sont fondées, des sanctions disciplinaires voire judiciaires sont mises en place avec le support de la Direction des Ressources Humaines et les autorités judiciaires compétentes le cas échéant.

En 2025, deux alertes ont été transmises par l'intermédiaire de la plateforme (aucune en 2024). Pour l'une d'entre elle, l'instruction menée conformément à la procédure de gestion des alertes n'a mis en évidence aucun cas avéré de fraude, de corruption ou de non-respect des Droits Humains. L'alerte a donc été clôturée après vérification. La deuxième alerte est toujours en cours d'instructions.

Procédure résumée de gestion des alertes



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Renforcer le dispositif KYC (Groupe - Toutes les activités)

Covivio vérifie la probité de ses clients et fournisseurs jugés sensibles via des analyses adaptées et un contrôle comptable renforcé. Les opérations sensibles (acquisitions, ventes, travaux) sont encadrées par des procédures spécifiques, incluant la connaissance des intermédiaires. Une plateforme de probité (en complément d'EcoVadis) analyse la conformité des sociétés, représentants légaux et filiales, en intégrant notamment la vérification des sanctions internationales, de la presse négative et des Personnes Politiquement Exposées (PEP). La plateforme indique le niveau de risque pour chacune des catégories suivantes : risque pays, risque activité, risque presse négative, risque PEP, et risque sanctions. A partir de ce rapport, la Direction Compliance émet un rapport de probité avec accord ou non sur la poursuite de la relation d'affaires.

La procédure KYC (*Know Your Customer*) est déployée dans les trois pays du Groupe, avec des adaptations locales (par exemple pour les activités de location en Allemagne). Elle garantit un alignement avec les standards du Groupe, y compris lorsque la réglementation nationale est moins exigeante. C'est le Compliance Officer qui supervise la mise en œuvre et conduit, si nécessaire, des analyses renforcées ou des signalements aux autorités compétentes.

Des contrôles réguliers sont réalisés sur l'application des politiques KYC, notamment sur un échantillon du périmètre chaque année. Il peut arriver que certains dossiers nécessitent des compléments d'information ; dans ce cas, un retour formalisé est effectué par le contrôle interne auprès des équipes concernées afin d'assurer la complétude et la conformité du dispositif.

3.4.4.2 Plan d'action : Prévenir les risques de fraude

Déployer les « matinales du Process » / Audits « anti-fraude » (Groupe - Toutes les activités)

Les « Matinales du Process » constituent le dispositif phare de sensibilisation des collaborateurs aux enjeux de conformité et de bonne conduite des affaires. Ces sessions, mises en place par la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, sont régulières et obligatoires pour l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

Elles couvrent un large spectre de thématiques essentielles à l'éthique des affaires : respect des règles en matière de cybersécurité et de protection des données, lutte contre la corruption et le trafic d'influence, prévention des risques de fraude, respect de la séparation stricte des fonctions (commande / règlement), procédures de mise en concurrence, politique du Groupe en matière de cadeaux et invitations, utilisation du système d'alerte interne et rappel de la « tolérance zéro » en matière de fraude et de corruption. Les sessions incluent également un rappel des procédures internes, des bonnes pratiques et des ressources documentaires disponibles.

Ce dispositif, initié en France, a été progressivement généralisé à l'ensemble des collaborateurs du Groupe afin d'assurer une culture de conformité homogène. En Allemagne, la formation s'effectue via un e-learning.

En complément, des audits spécifiques dits « anti-fraude » sont régulièrement réalisés par la Direction de l'Audit interne, sous validation du Comité d'Audit. Ils permettent de vérifier le respect des procédures de mise en concurrence, la séparation effective des tâches, ainsi que la traçabilité et la conformité des opérations financières.

Ainsi, les « Matinales du Process » et les audits « anti-fraude » forment un dispositif intégré, associant prévention par la formation et contrôle effectif des pratiques, garantissant la robustesse du système de vigilance interne de Covivio.

Lutter contre le blanchiment (Groupe - Toutes les activités)

En tant que professionnel de l'immobilier, Covivio est assujetti à la réglementation contre le blanchiment dans ses activités de location, de domiciliation d'entreprises, d'achats et de ventes d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, pouvant masquer une ou plusieurs activités de blanchiment passibles de sanctions pénales. Réalisant des opérations impliquant des mouvements de capitaux, Covivio se voit également imposer une obligation de déclaration au Procureur de la République des opérations douteuses dont il a connaissance. Covivio et ses filiales ont mis en place un dispositif global de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC/FT), adapté aux spécificités légales et réglementaires nationales, sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs en charge des opérations concernées.

La Directrice Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes est responsable « LBC/FT » ainsi que correspondante et déclarante TRACFIN. Le dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés. La mise en place du dispositif LCB/FT est soutenue par des campagnes de formations régulières lors des « Matinales du Process ».

Le dispositif comprend :

- vérification de la probité des tiers via plateformes spécialisées (Altares, probity check)
- déclaration au Procureur ou à TRACFIN en cas de soupçon
- cartographie des risques LBC/FT
- campagnes de formation dédiées intégrées aux « Matinales du Process ».

3.4.4.3 Plan d'action : S'assurer d'une concurrence loyale

Appliquer les procédures de mise en concurrence (Groupe - appels d'offres, travaux, acquisitions)

La société applique strictement les réglementations nationales en matière de concurrence, notamment lors des appels d'offres, acquisitions et ventes.

- mise en concurrence obligatoire dès certains seuils financiers
- consultation de plusieurs entreprises
- procédure d'ouverture de plis avec procès-verbal en présence de plusieurs collaborateurs
- audits réguliers de conformité.

Ces procédures garantissent la transparence et limitent les risques de comportements anticoncurrentiels (antitrust).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.4.4 Formations en lien avec la conduite des affaires (G1-3)

La formation constitue un levier essentiel de la stratégie de Covivio en matière de gouvernance et d'intégrité. Le dispositif combine des sessions générales obligatoires (« Matinales du Process »), des modules digitaux adaptés aux pays, des formations réglementaires spécifiques (loi Hoguet) et des formations ciblées pour les fonctions les plus exposées.

Cette approche graduée assure que chaque collaborateur, quel que soit son rôle ou sa localisation, dispose du niveau de connaissance nécessaire pour prévenir les risques liés à la conduite des affaires.

Formation	Périmètre	Obligation	Cible	Atteinte 2025	Description
Matinales du process	France, Italie	Obligatoire tous les 2 ans	100% des collaborateurs formés aux principes de la charte éthique	99% de collaborateurs formés par pays	Section 3.4.4.2
@-learning sur l'éthique et la compliance	Allemagne	Obligatoire tous les 2 ans (et dès l'arrivée)	100% des collaborateurs des nouveaux arrivants informés des principes de la charte éthique et des dispositifs de contrôle interne existants	98%	4 modules présentant le dispositif anti-corruption, la lutte contre le financement du terrorisme, ainsi que le fonctionnement du dispositif d'alerte interne.
Formations Loi Hoguet	France	42 heures réparties sur 3 ans	Détenteurs de la carte gestion et/ou transaction ou titulaires d'attestations loi Hoguet	En 2025, les 28 personnes concernées ont été formées	Dans le cadre du respect des obligations de la loi Hoguet qui réglemente les conditions d'exercice des professions immobilières, Covivio organise des formations destinées aux collaborateurs concernés. Les modules incluent l'éthique des affaires.
E-learning cybersécurité	Groupe	Obligatoire	100% des collaborateurs	100% des salariés formés	Sensibilisation aux risques cyber et bonnes pratiques (phishing, sécurisation des données, comportements à adopter). La formation est complétée par des tests de phishing organisés régulièrement.
Formations des fonctions les plus à risque en matière de corruption	France	Obligatoire pour les fonctions identifiées à risque	Fonctions en charge marchés de travaux et les collaborateurs en charge des relations publiques et relations institutionnelles.	100 % des fonctions à risque	La cartographie des risques de corruption a permis de faire ressortir les principales fonctions jugées les plus à risque. Ces fonctions font l'objet de procédures strictes afin d'avoir une bonne maîtrise de ces risques. De plus des contrôles et audits sont réalisés régulièrement pour assurer un bon respect des process.

3.4.4.5 Les mesures de prévention Sapin 2 (G1-3)

Tableau de synthèse des 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence régies par la loi Sapin 2

Mesure Sapin 2	Description	Mise en oeuvre/ responsabilité
1) Cartographie des risques de corruption	Élément central du dispositif, cette cartographie a été réalisée avec l'appui d'un conseil externe afin d'assurer une méthodologie robuste. Des ateliers par direction ont permis d'identifier les risques potentiels et les mesures associées. Elle a été mise à jour en 2024 pour tenir compte de l'évolution des activités	Validation Direction Générale ; Déploiement européen par les *Compliance Officers* ; Suivi régulier par le Comité d'Audit et les Comités de Direction des pays.
2) 3) Procédures d'évaluation de la situation des clients et des fournisseurs et procédures de contrôle comptable	Voir section 3.4.4.1	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes.
4) 5) Code de conduite et régime disciplinaire	La Charte Éthique de Covivio, conforme à la loi Sapin 2, tient lieu de Code de conduite. voir section 3.4.4.1	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes / Direction Générale /Direction Ressources Humaines
6) Le dispositif d'alerte	Voir section 3.4.4.1 : plateforme *Whistleblowing*	Organe collégial
7) Formation des collaborateurs	Voir section 3.4.4.4 – Formations en lien avec la conduite des affaires.	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes / Direction des Ressources Humaines
8) Dispositif de contrôle et d'évaluation des mesures mises en œuvre	Covivio s'assure du bon déploiement de ses mesures de prévention grâce à des contrôles réguliers. Ces vérifications sont intégrées dans les plans annuels d'audit, validés par le Comité d'Audit, garantissant ainsi un suivi structuré et indépendant de l'efficacité du dispositif.	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes

Conformément à la loi Sapin 2, Covivio a mis en place un dispositif robuste de prévention de la corruption et du trafic d'influence. Ces huit mesures couvrent l'ensemble du cycle de prévention : identification des risques, évaluation des tiers, formalisation de règles (Charte Éthique), dispositifs de signalement, formation et contrôle. Elles renforcent la crédibilité et la conformité du Groupe sur l'ensemble de ses marchés et sont auditées régulièrement pour garantir leur efficacité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.4.6 Ressources déployées

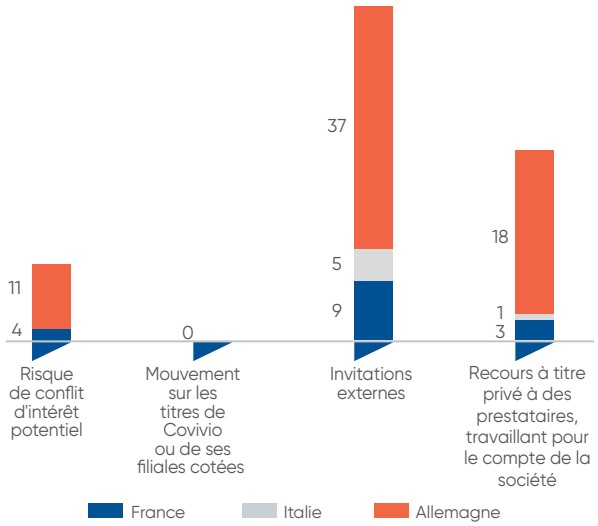
En complément de la cartographie générale des risques et des analyses spécifiques effectuées annuellement sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers (tels que les risques Cyber, les risques Fraude et Corruption et les risques RSE), le Conseil d'Administration a procédé, au cours de l'exercice2025, à la revue des plans d'actions mis en place pour les principaux risques identifiés et a validé la politique de gestion des risques et le plan d'audit 2026.

Compte tenu de l'absence d'infraction aux principes de la Charte Éthique, aucune mesure de remédiation n'a été mise en œuvre. Pour rappel, le non-respect des règles qui y sont édictées, et notamment tout fait de corruption avérée, pourrait, au-delà des sanctions légales, donner lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

- **Ressources humaines** : L'équipe d'audit et de contrôle internes est composée de 6 personnes.
- **Ressources financières** : En fonction des thématiques ou complexité d'audit, l'équipe d'audit peut faire appel à des prestataires externes : c'est le cas notamment pour les tests d'intrusion IT réalisés chaque année avec des prestataires experts en cybersécurité.
- **Ressources techniques** : plateforme de probité, plateforme de *Whistleblowing*

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

Nombre de sollicitations des Déontologues en 2025



Indicateurs de suivi des infractions

	2024	2025
Nombre de condamnations pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	0 Aucune condamnation	0 Aucune condamnation
Montant des amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	0 Aucune amende	0 Aucune amende
Nombre total des cas avérés de corruption ou de versement de pots-de-vin	0 Aucun cas de corruption	0 Aucun cas de corruption
Informations sur la nature des cas avérés de corruption ou de versement de pots-de-vin	Non applicable	Non applicable
Nombre de cas avérés ayant entraîné le renvoi ou la sanction de travailleurs pour corruption ou versement de pots-de-vin	0 Aucun cas	0 Aucun cas
Nombre de cas avérés relatifs à des contrats avec des partenaires commerciaux qui ont été résiliés ou non renouvelés en raison de violations liées à la corruption ou au versement de pots-de-vin	0 Aucun cas	0 Aucun cas
Informations sur les détails des affaires judiciaires publiques concernant la corruption ou le versement de pots-de-vin intentées contre l'entreprise et ses propres travailleurs et sur les résultats de ces affaires	0 Non applicable	0 Non applicable

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.6 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)

3.4.6.1 Prévenir les retards de paiement

La Charte Achats Responsables de Covivio promeut une relation responsable avec ses partenaires commerciaux. Cette charte s'appuie sur les principes du Pacte Mondial des Nations Unies, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et promeut les valeurs éthiques de Covivio. Ces dernières visent notamment au respect des délais de paiement des fournisseurs et conseils, à la lutte contre la corruption et le trafic d'influence, le blanchiment d'argent ainsi que les pratiques anticoncurrentielles, à la limitation de la dépendance économique et la prévention des conflits d'intérêts.

Conscient de l'impact des pratiques de paiement sur la santé financière de ses fournisseurs, et en particulier des plus petites structures, Covivio s'attache à observer les délais de paiement convenus contractuellement. Ses procédures de paiement sont organisées dans le respect des dispositions de la loi de modernisation de l'économie, dite LME du 4 août 2008, qui réglemente les délais de paiement. Ces derniers sont explicités à la section 1.4.1.7. Les données présentées ci-dessous couvrent uniquement le périmètre français de Covivio Hotels et non la totalité du périmètre Covivio Hotels.

▸ Pour plus d'informations sur la politique Achats Responsables de Covivio : section 3.2.2 (ESRS S2)

3.4.6.2 Indicateurs des délais de paiement des fournisseurs (G1-6)

Métriques sur les délais de paiement en 2025	Allemagne	Italie	France
Nombre moyen de jours pour payer une facture à partir de la date où le délai de paiement contractuel ou légal commence à être calculé	21 jours	20 jours	22 jours
Description des conditions de paiement standard de l'entreprise en nombre de jours par principale catégorie de fournisseurs	Pour les services de construction : 21 jours. Pour les services non liés à la construction 30 jours	Conditions de paiement Groupe : virement bancaire à 30/60 jours. Exception pour les « fluides » (conseil, électricité, autres services) : possibilité de prélèvement automatique	Conditions de règlement Groupe : virement à 30 jours. Exception pour les « fluides » (EDF, Orange…) : prélèvement possible
Pourcentage de paiements conformes aux conditions de paiement standard	96% dans les 30 jours (date de réception) -> présentant tous les types de conditions de paiement	50% des factures sont payées dans les 60 jours (date de réception)	85% des factures sont réglées à 30 jours ou moins (date de réception)
Nombre de procédures judiciaires en cours pour retards de paiement	11	0	Aucune

3.4.7 Relations avec la sphère publique (G1-5)

3.4.7.1 Représentation d'intérêts et lobbying

Covivio bénéficie d'une procédure spécifique venant encadrer les activités suivantes :

- participation des sociétés du Groupe à des opérations de dons (y compris sponsoring, mécénat), adhésions ou contributions à des associations professionnelles, non professionnelles ou à des fondations
- opérations de lobbying (représentation d'intérêt) /Relations Publiques dans l'hypothèse d'un recours à un cabinet spécialisé.

Cette procédure rappelle notamment le principe selon lequel, tout en respectant les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer –à titre privé– à la vie publique, Covivio ne finance aucun agent public, parti politique, titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat, ni aucune organisation syndicale ou religieuse qui ne serait pas reconnue d'intérêt général.

Les opérations de dons, mécénat, sponsoring ou assimilées liées à l'égalité des chances ont vocation à être effectuées *via* la Fondation d'entreprise Covivio créée en 2020. Toute autre action est centralisée par la Direction de la Communication, qui soumet la demande au *Compliance Officer* en vue de la réalisation des diligences préalables à la validation *in fine* du projet par la Direction Générale.

L'adhésion à des associations professionnelles par les collaborateurs de Covivio (et dont la cotisation est prise en charge par la société) fait également l'objet de processus internes de validation. Le *Compliance Officer* peut être sollicité pour diligenter une enquête préalable de probité.

Covivio Développement, filiale de Covivio, intervient pour les projets de bureaux et d'hôtels situés en France. Cette filiale étant amenée à travailler avec des collectivités locales, elle reporte ses échanges sur le Répertoire des Représentants d'Intérêts tenu par la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) et ceci conformément à la réglementation.

Covivio peut également adhérer à des associations professionnelles réalisant des activités de représentation d'intérêt, ou encore faire appel ponctuellement à des cabinets spécialisés qui font l'objet d'une vigilance particulière et dont le recours est strictement encadré par les procédures de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Ainsi, toute demande de recours à un tel cabinet est adressée au Directeur des Relations Institutionnelles, lequel, avec l'appui du *Compliance Officer*, procède aux diligences suivantes :

- il vérifie l'adhésion du Cabinet spécialisé aux règles et principes éthiques édictés par la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique
- il obtient de ce Cabinet envisagé tout document attestant du respect de ces règles, notamment *via* la signature d'une Charte de Déontologie (exemple : Charte de l'Association Française des Conseils en Lobbying et Affaires Publiques)
- il vérifie le bon enregistrement du Cabinet au Répertoire des Représentants d'intérêts mis à disposition de la Haute autorité pour la Transparence de la Vie Publique
- il formalise, dans le cadre de l'établissement du contrat, les missions du Cabinet et établit une structure de rémunération basée sur un taux horaire : rapports d'activités écrits et comptes-rendus de rendez-vous formels
- il s'assure que le contrat devra notamment rappeler les obligations stipulées par l'article 18-5 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, et plus particulièrement l'interdiction de :
  - offrir un quelconque présent à un agent public, à l'un de ses proches ou de ses mandataires, quel qu'en soit le montant
  - rémunérer un responsable public pour le faire intervenir dans un colloque
  - essayer d'obtenir des informations par des moyens frauduleux
  - vendre les informations ou les documents qu'il obtient auprès d'un responsable public.

S'il le juge nécessaire, le *Compliance Officer* pourra diligenter une enquête de probité du Cabinet envisagé dont il remettra les résultats à la Direction Générale, seule instance habilitée à signer ce type de contrat.

Aucun des membres du Conseil d'Administration de Covivio n'a antérieurement, dans les deux années de sa nomination, occupé un poste analogue dans l'administration publique. Les CV des Administrateurs sont reportés à la section 5.3.2.1.3 du présent document d'enregistrement universel.

3.4.7.2 Implication dans des organisations nationales ou internationales du secteur de l'immobilier

Covivio en tant que Groupe et pour le compte de ses filiales (Hôtels, Développement…) contribue activement à la politique publique du secteur de l'immobilier par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), dont Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio est président et dont Jean-Éric Fournier, Directeur du Développement Durable de Covivio, est Président de la Commission RSE. Jean-Éric Fournier est par ailleurs Vice-Président de l'Alliance HQE-GBC France, membre du Conseil d'Administration de l'association Orée, du Bureau du Plan Bâtiment Durable, et animateur du Groupe Professionnel Sustainability de la RICS France. L'implication de Covivio dans différents groupes de travail en lien avec des associations (ULI, Alliance HQE-GBC, Orée, SBA-Smart Building Alliance…) et auprès d'organismes scientifiques (Politecnico di Milano…), sa participation à des études (Palladio, IFPEB…), sa qualité de supporter de TCFD et TNFD et son engagement auprès du Pacte Mondial ou de la Charte de la Diversité par exemple, témoignent de la contribution forte du Groupe en faveur de l'immobilier durable.

3.4.7.3 Indicateurs liés aux représentations avec la sphère publique

	2024	2025	Observations
Contributions politiques financières ou en nature	0 Aucune	0 Aucune	Covivio ne soutient aucun parti politique
Montant des dépenses directes de *lobbying* interne et externe	0	0	Déclaration des contacts élus dans un registre annuel
Montant payé pour l'adhésion aux associations de *lobbying*	184 K€	184 K€	Limité à des associations professionnelles : Afep, FEI et EPRA
Description de la manière dont la valeur monétaire des contributions en nature est estimée	Sans objet	Sans objet	Covivio ne soutient aucun parti politique

3.4.8 Exigence de données complémentaires CSRD (G1-1)

Traitement des déclarations d'incidents	En application avec la procédure mentionnée ci-dessus, Covivio s'engage à enquêter rapidement, indépendamment et objectivement sur les incidents liés à la conduite des affaires La base incidents : section 2.2.2.2.2
Bien-être animal	Cet enjeu n'est pas ressorti dans l'analyse de double matérialité compte tenu des activités de Covivio. Toutefois, ce sujet est souvent intégré par les exploitants hôteliers dans le cadre de démarches plus globales liées à l'alimentation responsable. C'est notamment le cas avec la mise en œuvre du label Green Key que Covivio Hotels déploie sur l'ensemble de ses hôtels en gestion directe
Élaborer, promouvoir et évaluer la culture d'entreprise	La marque employeur : 3.3.1.4 L'évaluation de l'engagement : 3.3.1.4.2

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.5 Performance RSE

3.5.1 Tableaux de concordance

3.5.1.1 Tableaux multi-référentiels

Les ESRS matériels pour Covivio sont présentés dans l'ESRS 2, section 3.1.2.3.3

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	IFRS STRANDARD (ISSB)	TNFD	ODD
ESRS 2	**GOV-1** 3.1.2.2.1 , 3.1.2.2.2	**Gov-Board, Gov-Select**	2-9, 2-10	S2.6(a), (b) S1.21(b)	Governance A, B	
	GOV-2 3.1.2.2.2		2-16, 2-24		Governance A, B, C	
	GOV-3 3.1.2.2.4		2-19, 2-20	S2.6(a) (v), S1.21(b), S2.22(b)(i), (ii) S2.29(g)(i), (ii)	Governance A	
	GOV-4 3.1.2.2.6		2-23		Governance C	
	GOV-5 3.1.2.1.4		2-14		Governance A	
	BP-1		2-2, 3-1			
	BP-2		2-4	S2.10(d)		
	SBM-1 3.1.2.3		2-6, 2-7, 2-22, 3-3		Risk and impact management (ii)	
	SBM-2 3.1.2.3.2		2-12, 2-29		Governance C	
	SBM-3 3.1.2.3.3		3-2, 3-3, 201-2, 306-1	S2.10(a)(c), S2.13(a)(b), S2.14(a), S2.15(a)(b), S2.16(a)(b)(c)(d), S2.25(b)	Governance C, Strategy A-D, Risk and impact management (ii), Metrics and targets B	
	IRO-1 3.1.2.4		2-14, 3-1	S2.25(a), (b), (c)	Governance B-C, Strategy A/D, Risk and impact management A (i), (ii), B, C	
	MDR-A 3.1.2.5			S2.14(a), (c), S2.25(a)(v)	Strategy B, C, Metrics and targets B	
	MDR-M 3.1.2.5				Metrics and targets A-B	
	MDR-P 3.1.2.5				Governance B, C, Strategy B, Metrics and targets B	
	MDR-T 3.1.2.5			S2.29(a)(iii)(1–3), S1.50(c), S2.33, S2.B67, S2.33, S2.34, S2.35	Strategy B, Metrics and targets C	
Enjeux Sectoriel		**Cert-Tot**				
E1 Changement climatique	**E1-1** 3.2.1.1		201-2	S2.10(b), S2.14(a), (c), S2.22(a), (b) S1.23, S1.B42(c), S2.25(a), (b), S2.29(e)	Strategy B, Metrics and targets C	
	E1-2 3.2.1.2		3-3	S2.25(a), (b), S2.33(e), (g), S2.36(a), (b)	Strategy B, Risk and impact management B	
	E1-3 3.2.1.3		3-3, 305-5	S2.14(a), (b)	Strategy B, C	
	E1-4 3.2.1.1		3-3, 305-1,/2/3/5	S2.14(a)(ii-iii), S2.33, S2.34(a), S2.36(a), (b), (d)	Strategy B	
	E1-5 3.2.1.1	**Elec-Abs/LfL, DH&C -Abs/LfL, Fuels-Abs / LfL, Energy-Int**	302-1, 302-3, 302-4, 302-5	S2.29(a)(i)(3), S2.B38-B57, S2.29(a)(ii), (iii)(1–3), S2.B19		
	E1-6 3.2.1.1	**GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int**	305-1, 305-2, 305-3	S2.29(a), S2.B38–B57, S2.29(a), S2.B30, S2.B31, S2.B32, S2.B56(a), (b), S2.B34		
	E1-7 3.2.1.7			S2.36(e)		
	E1-8 3.2.1.8			S2.29(f), S2.36(e)(iii)		
	E1-9 3.2.1.1.3		201-2	S2.25(b), S2.29(b-d)		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	IFRS STRANDARD (ISSB)	TNFD	ODD
E2 Pollution	**E2-1** 3.2.2.1		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	
	E2-2 3.2.2.2		3-3		Strategy B, C	
	E2-3 3.2.2.3		3-3, 303-2		Strategy B, Metrics and targets C	
	E2-4 3.2.2.4				Metrics and targets B	
	E2-6 N.A				Strategy B-C, Metrics and targets A	
E3 Ressources hydriques et marines	**E3-1** 3.2.3.1		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	
	E3-2-3 3.2.3.2 - 3.2.3.3		3-3, 303-1, 303-4		Strategy B-C, Metrics and targets C	
	E3-4 3.2.3.5	**Water-Abs/LfL, Water-Int**	3-3, 303-3, 303-5		Metrics and targets B	
	E3-5 3.2.3.4				Strategy B, Metrics and targets A	
E4 Biodiversité et écosystème	**E4-1** 3.2.4.1		3-3		Strategy C	
	E4-2 3.2.4.1		3-3		Governance C, Risk and impact management B	
	E4-3 3.2.4.2		3-3, 304-3		Governance C, Strategy C	
	E4-4 3.2.4.3		3-3, 304-3		Metrics and targets C	
	E4-5 3.2.4.4 - 3.2.4.5		304-1, 304-2, 304-4		Metrics and targets B	
E5 Économie circulaire	**E5-1** 3.2.5.1		3-3		Risk and impact management B	
	E5-2 3.2.5.2		3-3, 306-2		Strategy C	
	E5-3 3.2.5.3		3-3		Metrics and targets C	
	E5-4 3.2.5.5		301-1, 301-2, 306-1		Metrics and targets B	
	E5-5 3.2.5.5	**Waste-Abs/LfL**	306-2/3/4/5		Metrics and targets B	
S1 Effectifs propres	**S1-1** 3.3.1.3	**Diversity-Emp, Emp-Turnover**	2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 403-3/4/5/6 404-2, 405-1, 407-1, 408-1, 409-1			
	S1-2 3.3.1.2		2-29, 3-3, 402-1, 407-1			
	S1-3 3.3.1.4		2-25, 2-26, 403-2			
	S1-4 3.3.1.4.7		2-24, 3-3, 403-1, 403-9, 403-10			
	S1-5 3.3.1.4.6		3-3			
	S1-6 3.3.1.1	**Diversity-Emp/Pay, Emp-Training/Dev / Turnover, H&S-Emp**	2-7, 401-1/2/9/10, 404-1/3, 405-1/2			
	S1-7 3.3.1.1		2-8			
	S1-8 3.3.1.4		2-30			
	S1-10 3.3.1.4.c		202-1			
	S1-11 3.3.1.4.5.c		403-3			
	S1-14 3.3.1.4.5		403-3, 403-8			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	IFRS STRANDARD (ISSB)	TNFD	ODD
S1 Effectifs propres	**S1-15** 3.3.1.4		401-3			
	S1-16 3.3.1.4.7		2-21, 405-2			
	S1-17 3.3.1.4.4.a		2-27, 406-1			
S2 Travailleurs de la chaîne de valeur	**SBM-3** 3.3.2.1		408-1, 409-1			
	S2-1 3.3.2.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	S2-2 3.3.2.3		2-29, 3-3			
	S2-3 3.3		2-25, 2-26			
	S2-4 3.3.2.3		2-24, 3-3, 308-1, 403-7, 414-1			
	S2-5 3.3.2.4		3-3			
S3 Communautés affectées	**SBM-3** 3.3.3.1		203-2, 204-1, 411-1, 413-2		Governance C	
	S3-1 3.3.3.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 203-1, 413-1		Governance C	
	S3-2 3.3.3.3	**Comty-Eng**	2-29, 3-3			
	S3-3 3.3		2-25, 2-26			
	S3-4 3.3.3.4		2-24, 2-25, 3-3		Strategy B	
	S3-5 3.3.3.4		3-3			
S4 Consom -mateurs et utilisateurs finaux	**S4-1** 3.3.4.3	**H&S-Asset, H&S-Comp**	2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	S4-2 3.3.4.4		2-29, 3-3			
	S4-3 3.3.4.4		2-25, 2-26, 418-1			
	S4-4 3.3.4.4		2-24, 2-25, 3-3, 416-1			
	S4-5 3.3.4.4		3-3			
G1 Conduite des affaires	**GOV-1** 3.4.1	**Gov-COI**	2-9, 2-12, 2-15, 405-1			
	G1-1 3.4.3		2-13, 2-16, 2-23, 2-24, 2-26, 3-3, 206-1			
	G1-2 3..6		3-3		Strategy B	
	G1-3 3.4.4		2-26, 3-3, 205-2			
	G1-4 3.4.5		2-27, 205-3			
	G1-5 3.4.7		2-28, 3-3, 415-1			
Chap 2			2-17, 2-18			
Chap 5			2-11			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.5.1.2 Index SASB – Real Estate Standard

Sustainability Disclosure Topics & Accounting metrics

Topic	Accounting Metric	Category	Unit of Measure	Code	Offices/ France	Offices/ Italy	Residential/ Germany	Hotels/ Europe	Group
Energy Management	Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.1	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Total energy consumed by portfolio area with data coverage, percentage grid electricity, and percentage renewable, by property subsector	Quantitative	kWh, %	IF-RE-130a.2	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-130a.3	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Percentage of eligible portfolio that has an energy rating and is certified to energy performance standards, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.4					3.2.1.5 Diagnostics de performance énergétique
	Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-130a.5					3.2.1.1.2.a 3.2.1.1.5
Water Management	Water withdrawal data coverage as a percentage of total floor area and floor area in regions with High or Extremely High Baseline Water Stress, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-140a.1	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5
	Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and percentage in regions with High or Extremely High Baseline Water stress, by property subsector	Quantitative	m^3, %	IF-RE-140a.2	3.2.3.3.2 3.2.3.5	3.2.3.3.2 3.2.3.5	3.2.3.3.2 3.2.3.5	3.2.3.3.2 3.2.3.5	3.2.3.3.2 3.2.3.5
	Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-140a.3	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5
	Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-140a.4					3.2.3.1
Management of tenant sustainability impacts	Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency-related capital improvements and associated leased floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area, m^2	IF-RE-410a.1					Depending on local regulation and on the types of leases Réussir ensemble la transition environnementale
	Percentage of tenants that are separately metered or submetered for grid electricity consumption and water withdrawals, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-410a.2					3.2.1.1.2.a 3.2.3.5 3.2.1.5
	Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-410a.3					Réussir ensemble la transition environnementale
Climate change adaptation	Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	m^2	IF-RE-450a.1					3.2.1.1.12
	Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-450a.2					3.2.1.1.12

Activity Metric	Category	Unit of Measure	Code	France Offices	Italy Offices	Germany Offices	Germany Residential	Hotels in Europe	Group
Number of assets, by property subsector	Quantitative	Number	IF-RE-000.A	78	61	11	40 800 units	278	454 & 41 000 residential units
Leasable floor area, by property subsector (incl. dev and land plots)	Quantitative	m^2	IF-RE-000.A	1 001 676	650 701	299 871	2 572 468	38 443 rooms	4 513 668 m^2 & 38 443 rooms
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-000.C	73 %	80 %	0 %	0 %	75%	N/A
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-000.C	96,8 %	98,3 %	83,6 %	99 %	100 %	97,1 %

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.5.1.3 Tableau : Risques environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact

Les niveaux d'impact sont présentés en tenant compte de la vulnérabilité par scénario.

Forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence	Niveau d'impact	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
	● Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex., pénuries de bois dues à des feux de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique). *-> Principaux risques financiers : retards de chantier, augmentation du coût des matériaux.*	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local pourront être examinés. Covivio a déployé une politique Achats Responsables depuis 2010 et l'a renforcée en 2023.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe Axe #3 Et Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources Axe #2
	● Perte de productivité des travailleurs due aux vagues de chaleur. *-> Principaux risques financiers : retards de chantier en cas de vagues de chaleur prolongées*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	Malgré l'identification du risque, la marge de manœuvre paraît restreinte pour Covivio, qui dispose de peu de leviers d'action sur l'organisation des chantiers de construction. Parmi les solutions adoptées par les sociétés de construction, les horaires décalés ou le report de certains travaux hors jours de vagues de chaleur.	Ce risque n'est pas directement lié à un objectif du plan d'action mais s'intègre à la stratégie d'adaptation du Groupe
Physique – Ponctuel et chronique	● Dommages aux actifs immobiliers dus aux changements climatiques (inondations, température, sols, etc.) *-> Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Très faible	Ce risque est bien identifié par Covivio. Néanmoins, les études réalisées ont permis de constater que les actifs du Groupe font face à une exposition limitée aux aléas climatiques. L'étude MSCI 2023 conclut que, sur la base d'un scénario 5 °C – ROE 8.5, à 2050, les risques physiques représentent 0,24% de la valeur des actifs analysés. Sur la même période, 14% des actifs analysés devraient faire face à une augmentation de plus de 1 °C. De plus, 29% des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de canicule, et 13% pourraient connaître en moyenne 10 jours de pluies intenses par an.	
	● Dommages aux actifs immobiliers en lien avec l'élévation du niveau de la mer, l'augmentation de la température et la diminution de l'entretien des sols. *-> Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Moyen	Ce risque est bien identifié par Covivio : selon les études réalisées, très peu d'actifs sont exposés mais ceux qui le sont seraient fortement affectés (jusqu'à 2% de la valeur des actifs concernés). Des mesures de renforcement des constructions ont été prises pour atténuer les risques d'inondations sur tous les nouveaux projets à risque. Les caractéristiques du sol sont également prises en compte pour les nouveaux projets.	
Transition – Politique	● Obligation d'installer des panneaux solaires ou des toitures végétalisées sur 30% à 50% de la surface pour tout bâtiment ou entrepôt commercial, industriel, artisanal neuf (ou construit après 2019) et sur les bâtiments existants dans un horizon plus lointain. *-> Principaux risques financiers : surcoûts liés aux équipements et installations.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	De façon générale, Covivio recourt aux toitures végétalisées et/ou à l'installation de panneaux solaires sur les bâtiments qu'il construit ou rénove. Des contraintes techniques pour les bâtiments existants, ou certaines réglementations locales peuvent néanmoins freiner le développement de ces dispositifs.	• Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville
	● Création et augmentation de la taxe carbone affectant les prix d'importation des matériaux (ex. le ciment dans le cadre du nouvel ETS de l'UE) *-> Principaux risques financiers : surcoûts liés à l'augmentation du prix des matériaux.*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Medium ; Sc. 2 : Faible	La création d'une taxe carbone pourrait remettre en cause la rentabilité de certains projets, notamment sur le secteur résidentiel. Les équipes restent en veille sur la mise en œuvre effective de ces taxes.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources - Axe #1
	● Obligation de réaliser un reporting RSE de plus en plus exhaustif et détaillé en lien avec la réglementation et les exigences des investisseurs *-> Principaux risques financiers : coûts liés à la charge additionnelle de* reporting	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Le reporting de Covivio est déjà bien structuré, des difficultés d'obtention de certaines données en lien avec les réglementations récentes sont cependant identifiées, particulièrement sur la chaîne de valeur. Un ensemble d'études type MSCI ont été réalisées et permettent de calibrer le plan de transition du Groupe.	Pilier 1 Éviter la dégradation des habitats naturels – Axe #3
	● Obligation de démontrer que les achats de matières premières sont compatibles avec la réglementation zéro déforestation importée pour les marchandises importées en Europe *-> Principaux risques financiers : coûts de vérification et de* reporting	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Des engagements relatifs à l'obtention de certains labels impliquent une collecte d'information sur la provenance de certains matériaux. Ces exercices sont aujourd'hui très ponctuels.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3
	● Étiquetage obligatoire des bâtiments concernant l'utilisation de matériaux biosourcés (ex : RE2020, E+C-, etc.) *-> Principaux risques financiers : surcoûts des matériaux dans la mesure où la filière n'est pas encore structurée.*	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Moyen	L'obtention d'un certain nombre de certifications pour certains projets garantit la présence des compétences nécessaires au sein des équipes mobilisées. La structuration de ces initiatives à l'échelle de la stratégie du Groupe est néanmoins nécessaire. Difficultés associées à l'approvisionnement en matériaux durables et à l'augmentation des coûts à anticiper.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3
	● Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels *-> Principaux risques financiers : coûts des travaux (toutefois déjà intégrés dans les projets globaux)*	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Très faible	La limitation de l'artificialisation des sols fait partie des objectifs stratégiques de Covivio. La plupart des projets du Groupe sont des projets de densification dans des zones urbanisées. La recréation de milieux naturels dans des zones artificialisées peut cependant présenter des difficultés techniques.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence	Niveau d'impact	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
Transition – Marché	Augmentation des prix des matières premières en lien avec les besoins croissants des secteurs prioritaires (ex. les besoins en béton et en acier du secteur éolien). *-> Principaux risques financiers : augmentation des coûts*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	La rénovation de bâtiments, notamment dans le cadre de la l'amélioration des performances énergétiques, est identifiée comme un marché porteur par Covivio. La profitabilité économique de ces projets peut néanmoins varier en fonction du prix des matériaux utilisés.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
	Évolution des préférences des clients/ locataires en faveur de la conception de bâtiments durables *-> Principaux risques financiers : baisse des revenus, augmentation des coûts de construction*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio est déjà soumis aux exigences des clients concernant la performance énergétique des bâtiments et sait s'adapter à cette demande en proposant des offres associées. Difficulté technique additionnelle liée à l'architecture des bâtiments.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
Transition – Technologie	Multiplication des *designs* prenant en compte le besoin de flexibilité dans l'usage des bâtiments conduisant à une réduction de l'artificialisation *-> Principaux risques financiers : augmentation des coûts liés aux matériaux/équipements déployés et à l'énergie*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	La prise en compte de la flexibilité dans l'usage des bâtiments est bien intégrée dans la vision du Groupe, ce qui a pour effet positif l'allongement de la durée de vie du bâtiment en réduisant son potentiel d'obsolescence dès la conception. Ces désirs de flexibilité peuvent néanmoins entrer en conflit avec des contraintes économiques car générant des surcoûts.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1
Transition – Réputation et respon-sabilité	Conflits locaux liés à la disponibilité des terres, à la réduction de l'espace disponible pour le développement et à la qualité des sols. *-> Principaux risques financiers : potentiels coûts de contentieux.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La majeure partie des projets du Groupe n'implique pas de conversion d'espaces naturels, bien que la création d'un nouveau bâtiment puisse toujours être une source de conflit localement.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
	Conflits locaux liés à l'utilisation de l'eau, pendant la phase de construction et la phase d'utilisation des bâtiments. *-> Principaux risques financiers : arrêt d'exploitation ou de certains équipements spécifiques sur des actifs*	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Medium	L'ensemble des nouveaux projets et des bâtiments rénovés de Covivio sont équipés de dispositifs d'économie d'eau. Le sujet est particulièrement identifié en interne sur le parc d'hôtels, où la consommation d'eau est la plus importante et pouvant faire l'objet de restrictions en cas de pénurie. L'équipement des bâtiments anciens demeure plus complexe.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
	Risque de réputation lié à des scandales concernant l'approvisionnement dans la chaîne de valeur ou à une attaque pour non-respect de la réglementation environnementale. *-> Principaux risques financiers : contentieux ou réputationnel avec un impact potentiel sur la commercialisation*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	En dehors de l'obtention de certains labels pour lesquels des critères spécifiques relatifs à la provenance des matériaux doivent être respectés, la traçabilité des matériaux est suivie à grosse maille à l'échelle des projets. Les quelques initiatives de suivi renforcé de la traçabilité doivent être structurées à l'échelle du Groupe.	Pilier 2 – Réduire notre consommation de ressources – Axe #1
	Attaques pour exagération des revendications sur les pratiques durables (*greenwashing*) -> Principaux risques financiers : essentiellement réputationnel pouvant causer une baisse de confiance des partenaires	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Covivio se positionne comme un acteur au reporting environnemental rationnel et étayé, au plus près, voire en anticipation des exigences règlementaires, dans une logique de transparence.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3
Stabilité des éco-systèmes	Pénuries locales d'eau potable. *-> Principaux risques financiers : risque d'exploitation plutôt modéré à l'échelle du Groupe mais pouvant impacter plus particulièrement l'hôtellerie localement*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	Ce risque est bien identifié par Covivio : selon l'étude Aqueduc WRI réalisée en 203, plus de 50% du portefeuille de Covivio est situé dans des régions à fort stress hydrique.	
	Pénuries de certains matériaux biosourcés (par exemple le bois, le sable). *-> Principaux risques financiers : retards de chantier et coûts de substitution potentiels*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local de celui-ci serait nécessaire.	

● Principaux risques identifiés lors de l'analyse

Tableau : Principales opportunités environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact, forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence	Niveau d'impact	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
***Business* – Marché**	● Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Il existe une expertise sur une partie de ces offres au sein du Groupe, notamment sur le parc de bureaux, où la moitié des opérations sont déjà des rénovations et un quart concerne des projets de densification ou d'implantation dans des zones déjà artificialisées. Cependant, les projets de rénovations peuvent présenter plus de contraintes techniques et s'avérer plus coûteux pour les bâtiments anciens. Le Groupe doit par ailleurs encore développer son expertise sur l'économie circulaire en phase curage/déconstruction, aujourd'hui encore au stade pilote.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
	● Nouveau marché pour la conception de bâtiments durables	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	La conception des projets intègre différents dispositifs permettant d'optimiser la performance environnementale des bâtiments, en lien avec la stratégie de longue date de certification des immeubles. Le recours aux matériaux durables est une pratique courante, mais non systématique, faute de politique structurée à l'échelle du Groupe à cet égard. Le prix de ces matériaux peut aussi constituer un frein à leur utilisation, notamment dans un contexte économique tendu.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence	Niveau d'impact	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
	Baisse du coût des matières recyclées et biosourcées grâce à une plus grande maturité de la filière, à des incitations économiques, etc.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Il existe des ressources internes sur l'utilisation des matériaux recyclés et biosourcés, des projets pilotes, et des formations sont en cours pour affiner cette expertise, bien que le recours à ces matériaux ne soit pas systématisé. Néanmoins, l'utilisation de certains de ces matériaux reste un défi en termes d'approvisionnement, de cadre réglementaire et/ou de modèle économique. Le travail avec des partenaires du secteur reste clé pour Covivio.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2
***Business* – Utilisation efficiente des ressources**	● Mesures de sobriété sur la consommation d'énergie et d'eau pour les bâtiments résidentiels et bureaux. Réduction des coûts pour les locataires associés au chauffage des bâtiments résidentiels et à la production d'énergie renouvelable.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La rénovation des immeubles (tant sur le parc tertiaire que résidentiel) est aussi un levier fort identifié (mise en œuvre du plan de Capex verts de 261 M€ de 2023 à 2030 dans le cadre de la trajectoire carbone). Les équipes travaillent de façon continue sur l'optimisation des consommations énergétiques des actifs. Des annexes et clauses vertes intégrées aux baux permettent d'engager locataires et propriétaire sur ces enjeux. Ces efforts sont cependant plus difficiles à mettre en place sur les actifs existants que sur les nouveaux projets, et les résultats dépendent également des pratiques des locataires, que le Groupe vise également à sensibiliser.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1
***Business* – Flux de capitaux et financements**	● Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Les activités du Groupe sont déjà identifiées par les acteurs des marchés financiers comme susceptibles de bénéficier de financements verts. Deux *Green Bond frameworks* précisent les conditions d'éligibilité des actifs (ex. l'alignement complet avec les critères de la Taxonomie pour la branche hôtelière).	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville – Axe #1
***Business* – Réputation**	Opportunités de réputation liées à la qualité environnementale et de vie qu'offre le parc.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Moyen	De par sa mobilisation sur les sujets de qualité de vie pour ses locataires, avec l'introduction d'espaces verts, des mesures d'efficacité énergétique et d'économie d'eau, Covivio est identifié comme un bailleur engagé sur le plan environnemental par ses locataires. Ceci a notamment été confirmé par une étude indépendante réalisée sur le périmètre allemand.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville – Axe #1
Performance de durabilité – Utilisation durable des ressources naturelles	Concevoir des bâtiments de façon à optimiser l'utilisation ressources, en mettant l'accent sur la rénovation et l'optimisation de la fin de vie des bâtiments.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Les équipes travaillent ponctuellement sur de nouveaux *designs* et la réduction de l'utilisation de ressources notamment, *via* le recours aux analyses de cycle de vie ainsi qu'au système BIM (*Building Information Modeling*). Cependant, ces démarches reposent encore sur des opportunités commerciales et pourraient être associées à des objectifs stratégiques définis.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2
Performance de durabilité – Protection, restauration et régénération des écosystèmes	● Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base des diagnostics écologiques)	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La restauration des continuités écologiques fait parfois partie des objectifs environnementaux associés à la réalisation de certains projets. Elle est alors effectuée sur la base d'études écologiques et est valorisée par le calcul du CBS avant et après le projet – calcul par ailleurs réalisé sur tous les projets français. Le recours à ce genre de diagnostic et de pratiques doit cependant faire l'objet d'une systématisation à l'échelle du Groupe.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville

● Principales opportunités identifiées lors de l'analyse

Détails des scénarios prospectifs utilisés pour l'analyse des risques et des opportunités.

L'analyse des risques et opportunités climat et biodiversité s'est basée sur deux scénarios conçus sur la base des quatre scénarios prospectifs de transition à horizon 2050 proposés par l'ADEME dans sa publication « Transition(s) 2050 : Quatre scénarios et leurs feuilletons pour atteindre la neutralité carbone en 2050 ». Les deux scénarios utilisés sont les suivants :

	Adaptation opportuniste	**Transformation planifiée**
Description	Dans un contexte réglementaire peu contraignant, la transition vers des modèles plus durables se fait difficilement, et plus lentement que les changements environnementaux. Certains manques institutionnels engendrent des surcoûts et des stratégies de mal-adaptation sont constatées. Les écosystèmes sont dégradés, le réchauffement de la température atteint +3°C à horizon 2050.	Fortement encouragée par la réglementation, la société évolue vers un modèle plus durable, basé sur l'économie des ressources et l'adaptation. La structure de l'économie se transforme en profondeur, permettant aux acteurs économiques de repenser leurs modèles. Les écosystèmes sont préservés, le réchauffement de la température est maintenu à +2°C à horizon 2050.
État des écosystèmes	Le réchauffement climatique et la dégradation de la biodiversité ne sont pas enrayés. Les services écosystémiques sont dégradés, un recours aux solutions technologiques est sollicité, générant des surcoûts.	La nature est sanctuarisée, des solutions fondées sur la nature sont mises en place. Les services écosystémiques ont maintenu un niveau fonctionnel, l'accès aux ressources naturelles est très régulé.
Disponibilité du foncier	Développement des grandes villes et de l'artificialisation	Réduction drastique du nombre de constructions neuves
Changement des habitudes alimentaires	Faible, la consommation de viande baisse légèrement.	Forte, la consommation de viande diminue de façon importante.
Énergie	Légère baisse de la consommation, recours important à la biomasse, et aux EnR.	Baisse très importante de la consommation d'énergie, rénovation massive des bâtiments.
Matière et économie circulaire	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage ont augmenté.	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage sont majoritaires.
Agriculture	Intensification de l'agriculture, notamment en lien avec les besoins énergétiques	Extensification de l'agriculture
Commerce international	Rôle très important des importations dans une économie globalisée favorisant les échanges	Production industrielle contractée et resserrage de l'offre sur le « Made in France »
Contexte réglementaire	Peu contraignant, basé sur la transparence des pratiques et les mesures incitatives	Contraignant, basé sur des sanctions fortes en cas de non-respect

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.5.2 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne

Les tableaux ci-après présentent les données relatives à la taxonomie, la méthodologie retenue est détaillée au paragraphe 3.3.4.1.

PROPORTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES, DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT ET DES DÉPENSES D'EXPLOITATION PROVENANT DE PRODUITS OU SERVICES ASSOCIÉS À DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ÉLIGIBLES OU ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE – ANNÉE N (ICP RÉSUMÉS)

Exercice financier 2025

					Répartition par objectifs environnementaux		
ICP (1)	Total (2)	Pourcentage d'activités éligibles à la Taxonomie (3)	Activités alignées sur la Taxonomie (4)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie (5)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)
Chiffre d'affaires	**1 494 055 709 €**	**95,7%**	**458 908 825 €**	**30,7%**	30,7%	0,0%	0,0%
CapEx	**598 826 513 €**	**100,0%**	**469 509 983 €**	**78,4%**	78,4%	0,0%	0,0%
OpEx	**745 905 950 €**	**0**	**- €**	**0,0%**	NC	NC	NC

PROPORTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES, DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT ET DES DÉPENSES D'EXPLOITATION PROVENANT DE PRODUITS OU SERVICES ASSOCIÉS À DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ÉLIGIBLES OU ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE – ANNÉE N (VENTILATION PAR ACTIVITÉ)

ICP reporté (Chiffre d'affaires) **1 494 055 709 €**

					Objectif environnemental des		
Activités économiques (1)	Code (2)	ICP éligible à la Taxonomie (Part éligible du chiffre d'affaires) (3)	ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire du chiffre d'affaires) (4)	ICP aligné sur la Taxonomie (Part alignée du chiffre d'affaires) (4)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)
Construction d'immeubles neufs	CCM 7.1, CE 3.1	1,0%	10 207 500 €	0,7%	0,7%	0,0%	0,0%
Rénovation de bâtiments	CCM 7.2, CE 3.2	0,3%	4 410 000 €	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%
Acquisition et détention	CCM 7.7	62,8%	444 050 325 €	29,7%	29,7%	0,0%	0,0%
Production d'électricité grâce à la technologie solaire photovoltaïque	CCM 4.1	0,0%	241 000 €	0,02%	0,02%	0,0%	0,0%
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	BIO 2.1	31,5%	- €	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%
Somme de l'alignement par objectif				%	30,7%	0,0%	0,0%
TOTAL DE L'ICP (CHIFFRE D'AFFAIRES)		**95,7%**	**458 908 825 €**	**30,7%**	**30,7%**	**0,0%**	**0,0%**

ICP reporté (CAPEX) **598 826 513 €**

					Objectif environnemental des		
Activités économiques (1)	Code (2)	ICP éligible à la Taxonomie (Part éligible des CapEx) (3)	ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire des CapEx) (4)	ICP aligné sur la Taxonomie (Part alignée des CapEx) (4)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)
Rénovation de bâtiments	CCM 7.2, CE 3.2	11,8%	70 687 570 €	11,8%	11,8%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	8,1%	48 754 459 €	8,1%	8,1%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicule électrique	CCM 7.4	0,0%	224 472 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulations et de contrôle de la performance énergétique des immeubles	CCM 7.5	0,3%	1 603 861 €	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	0,1%	657 203 €	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
Acquisition et détention de bâtiments	CCM 7.7	79,6%	347 269 016 €	58,0%	58,0%	0,0%	0,0%
Services professionnels liés à l'efficacité énergétique des bâtiments	CCM 9.3	0,1%	313 403 €	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
Somme de l'alignement par objectif					78,4%	0,0%	0,0%
TOTAL DE L'ICP (CAPEX)		**100,0%**	**469 509 983 €**	**78,4%**	**78,4%**	**0,0%**	**0,0%**

(1) En tenant compte de l'objectif d'adaptation, à iso-méthodologie, le taux s'élevait à 67% au titre de l'objectif d'atténuation

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

des activités alignées sur la Taxonomie

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Pourcentage d'activités habilitantes (12)	Pourcentage d'activités transitoires (13)	Activités non évaluées considérées comme non matérielles (14)	Activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (N-1) (15)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (N-1) (16)
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	432 479 536 €	32,6%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	511 222 982 €	83,6% (1)
NC	NC	NC	NC	NC	0,0%	NC	NC

activités Taxonomie alignées

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activité habilitante (12)	Activité transitoire (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
0,0%	0,0%	0,0%			67,0%
0,0%	0,0%	0,0%		T	100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			47,3%
0,0%	0,0%	0,0%			100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			0,0%
0,0%	0,0%	0,0%			
0,0%	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,3%**	**32,1%**

activités Taxonomie alignées

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activité habilitante (12)	Activité transitoire (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
0,0%	0,0%	0,0%		T	100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			72,9%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			
0,0%	**0,0%**	**0,0%**	**8,6%**	**11,8%**	**78,4%**

Notes :
En réalisant un exercice de matérialité sur l'ensemble de ses OPEX, il s'est avéré que les OPEX tombant dans le champ de la taxonomie représentaient environ 15% des OPEX totales du Groupe. Ces 15% ont été calculés en raisonnant à partir des lignes du compte de résultat. Un exercice plus fin aurait conduit à réduire encore davantage le périmètre des OPEX considérées par la taxonomie.
NC = Non Calculé.
NA = Non Applicable (objectifs 3 à 6 non publiés et DNSH non analysés car exemption).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.6 Vérification des informations extra-financières

3.6.1 Certification des informations en matière de durabilité

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaires aux comptes de Covivio. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025 et incluses dans Rapport de durabilité du rapport de gestion (ci-après « le Rapport de durabilité »).

Nos travaux, qui portent sur ces informations, ont été réalisés dans un contexte évolutif caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes et le développement de pratiques de place.

En application de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, Covivio est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte de son rapport de gestion.

Ces informations permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires du groupe, de ses résultats et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L. 821-54 du code précité, notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux exigences découlant des normes d'information en matière de durabilité adoptées par la Commission européenne en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013, telle que modifiée par la directive (UE) 2022/2464 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour European Sustainability Reporting Standards) du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées, qui incluent, lorsque l'entité y est soumise, l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le Code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par Covivio dans son rapport de gestion, nous formulons un paragraphe d'observation(s).

Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable. Cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de Covivio, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par Covivio en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition. En outre, s'agissant des informations prospectives, qui présentent par nature un caractère incertain, leurs réalisations futures différeront parfois de manière significative des informations prospectives présentées dans le rapport de gestion.

Notre mission permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenus pour leur établissement et présentés dans le rapport de gestion.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Conformité aux exigences découlant des normes ESRS du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées, qui incluent l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par Covivio, incluant l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans le Rapport de durabilité ; et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par Covivio avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Les informations relatives à la revue des Impacts, Risques et Opportunités (« IRO ») de Covivio sont mentionnées dans le paragraphe « 3.1.2.3.3 Résilience du modèle d'affaires (SBM-3) » du Rapport de durabilité.

Nous avons, par entretien avec la direction et les personnes que nous avons jugé appropriées et par inspection de la documentation disponible, pris connaissance des analyses menées par l'entité pour actualiser son analyse de double matérialité.

Sur la base de notre jugement professionnel, nos diligences ont notamment consisté à :

- exercer notre esprit critique sur la documentation des analyses menées par l'entité ainsi que sur la démarche mise en œuvre par cette dernière ;
- apprécier si l'analyse sectorielle disponible que nous avons jugé pertinente ne remet pas en cause les IRO réels et potentiels identifiés par l'entité ;
- apprécier le caractère approprié du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et financière mis en œuvre par l'entité pour déterminer les informations matérielles publiées (y compris la fixation de seuils) au regard de notre connaissance de l'entité.

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;

- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;
- le périmètre retenu par Covivio relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions, incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Informations fournies en application des normes environnementales (ESRS E1)

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées au paragraphe « 3.2.1 Changement climatique (ESRS E1) » du Rapport de durabilité. Nos diligences ont notamment consisté à :

- sur la base des entretiens menés avec les personnes concernées, en particulier, la direction développement durable, apprécier si la description des politiques, actions et cibles mises en place par l'entité couvre les domaines suivants : atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, consommation d'énergie ;
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans le paragraphe précité du Rapport de durabilité et sa cohérence d'ensemble avec notre connaissance de l'entité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- En ce qui concerne les informations publiées au titre des émissions de gaz à effet de serre :
  - nous avons pris connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre utilisé par l'entité pour évaluer la présentation de ses émissions de gaz à effet de serre ;
  - nous avons apprécié le caractère approprié des facteurs d'émission utilisés et le calcul des conversions afférentes ainsi que les hypothèses de calcul et d'extrapolation pour les postes les plus significatifs ;
  - nous avons rapproché, sur la base de tests, les données sous-jacentes servant aux calculs des émissions de gaz à effet de serre avec les pièces justificatives ;
  - nous avons mis en œuvre des procédures analytiques ;
  - en ce qui concerne les estimations que nous avons jugées structurantes auxquelles l'entité a eu recours, pour le calcul de ses émissions de gaz à effet de serre, par entretien avec la direction développement durable, nous avons pris connaissance de la méthodologie de calcul des données estimées et des sources d'informations sur lesquelles reposent ces estimations.

En ce qui concerne le plan de transition pour l'atténuation du changement climatique, nos travaux ont principalement consisté à apprécier si les informations publiées au titre du plan de transition répondent aux prescriptions d'ESRS E1, décrivent de manière appropriée les hypothèses structurantes sous-tendant ce plan, étant précisé que nous n'avons pas à nous prononcer sur le caractère approprié ou le niveau d'ambition des objectifs de ce plan de transition.

Informations fournies en application des normes sociales (ESRS S1)

Les informations publiées au titre du personnel de l'entreprise (ESRS S1) figurent à la section « 3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1) » du Rapport de durabilité.

Nos principales diligences sur ces informations ont consisté à :

- examiner le périmètre des activités sur lequel les informations ont été établies, en particulier pour le périmètre Murs et Fonds de Covivio Hotels ;
- prendre connaissance de l'information en matière de durabilité au titre du personnel de l'entreprise intégrée dans la section précitée du Rapport de durabilité. Ces diligences ont notamment porté sur les politiques décrites par l'entité au titre du personnel de l'entreprise portant sur la santé et la sécurité, la diversité et la rémunération ;
- comparer les informations obtenues à notre connaissance du groupe, aux éléments figurant dans les comptes consolidés et aux publications relatives à ces sujets que nous aurions pu identifier ;
- examiner les modalités de mise en œuvre par le groupe des concepts clés de la norme ESRS S1 relatifs à cette information, tels que la notion de salariés ou non-salariés, les composantes complémentaires au salaire de base ou les éléments variables pris en compte dans la rémunération, etc. ;
- définir et mettre en œuvre des procédures analytiques adaptées à l'information examinée ;
- examiner la conformité des justificatifs avec les informations correspondantes sur une sélection d'informations.

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions, incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Concernant le caractère éligible des activités

Les informations relatives à la Taxonomie européenne sont présentées au paragraphe 3.2.6 « Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable » du Rapport de durabilité. Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant le caractère aligné des activités éligibles.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- Mener des entretiens avec la Direction en charge de la durabilité au sein du groupe ou les personnes concernées pour prendre connaissance du processus d'identification des activités alignées ;
- Apprécier, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse du groupe sur le caractère aligné de ses activités au titre de l'activité CCM 7.7, au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A	ERNST & YOUNG et Autres
Sandie Tzinmann	Pierre Lejeune

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'Oréal Italie
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4

Renseignements financiers

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 297
4.1.1 État de situation financière 297
4.1.2 État du résultat net 299
4.1.3 État du résultat global 300
4.1.4 État de variations des capitaux propres 301
4.1.5 Tableau des flux de trésorerie 302
4.2 Annexe aux comptes consolidés 303
4.2.1 Principes généraux 303
4.2.2 Gestion des risques financiers 305
4.2.3 Périmètre de consolidation 308
4.2.4 Événements significatifs de l'exercice 320
4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière 322
4.2.6 Notes sur l'etat du résultat net 346
4.2.7 Autres éléments d'information 352
4.2.8 Informations sectorielles 357
4.2.9 Événements postérieurs à la clôture 360
4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 361
4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025 366
4.4.1 Bilan 366
4.4.2 Compte de Résultat 368
4.5 Annexes aux comptes individuels 370
4.5.1 Événements significatifs de l'exercice 370
4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables 372
4.5.3 Explications des postes du bilan 374
4.5.4 Notes sur le compte de résultat 394
4.5.5 Engagements hors bilan 399
4.5.6 Renseignements divers 400
4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 410
4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 415
4.7.1 Bilan au 31 décembre 2025 416
4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 420
4.7.3 Extrait de la note annexe 422
4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation) 428
4.7.5 Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques 430

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 297

4.1.1 État de situation financière 297
4.1.2 État du résultat net 299
4.1.3 État du résultat global 300
4.1.4 État de variations des capitaux propres 301
4.1.5 Tableau des flux de trésorerie 302

4.2 Annexe aux comptes consolidés 303

4.2.1 Principes généraux 303
4.2.1.1 Référentiel comptable 303
4.2.1.2 Estimations et jugements 304
4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques 304
4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance 305
4.2.1.5 Méthode de conversion 305
4.2.2 Gestion des risques financiers 305
4.2.2.1 Risque de liquidité 305
4.2.2.2 Risque de taux 306
4.2.2.3 Risque de contreparties financières 306
4.2.2.4 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine 306
4.2.2.5 Risque de taux de change 307
4.2.2.6 Autres risques opérationnels et financiers 307
4.2.2.7 Environnement fiscal 307
4.2.3 Périmètre de consolidation 308
4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation 308
4.2.3.2 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation 308
4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées 309
4.2.3.4 Évaluation du contrôle 319
4.2.4 Événements significatifs de l'exercice 320
4.2.4.1 Environnement macroéconomique 320
4.2.4.2 Bureaux France 320
4.2.4.3 Bureaux Italie 320
4.2.4.4 Hôtels en Europe 321
4.2.4.5 Résidentiel Allemagne 321
4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière 322
4.2.5.1 Goodwill 322
4.2.5.2 Autres immobilisations incorporelles 322
4.2.5.3 Autres immobilisations corporelles 323
4.2.5.4 Patrimoine immobilier 323
4.2.5.5 Participations dans les sociétés mises en équivalence 331
4.2.5.6 Autres actifs financiers (courants et non courants) 333
4.2.5.7 Impôts différés (actifs et passifs) 333
4.2.5.8 Stocks et en-cours 335
4.2.5.9 Créances clients 335
4.2.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie 336
4.2.5.11 Capitaux propres 336
4.2.5.12 Passifs financiers (courants et non courants) 336
4.2.5.13 Passifs locatifs (courants et non courants) 343
4.2.5.14 Dépôts et cautionnements 344
4.2.5.15 Provisions (courantes et non courantes) 344
4.2.5.16 Dettes fournisseurs 345
4.2.5.17 Autres créances et autres dettes 345
4.2.6 Notes sur l'etat du résultat net 346
4.2.6.1 Principes comptables 346
4.2.6.2 Résultat d'exploitation 346
4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs 347
4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des immeubles 348
4.2.6.5 Résultat des cessions de titres 348
4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre 348
4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net 348
4.2.6.8 Résultat financier 348
4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés 349
4.2.7 Autres éléments d'information 352
4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel 352
4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action 354
4.2.7.3 Engagements hors bilan 354
4.2.7.4 Transactions entre parties liées 355
4.2.7.5 Rémunération des dirigeants deCovivio 355
4.2.7.6 Honoraires des Commissaires aux comptes 356
4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne 356
4.2.8 Informations sectorielles 357
4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8 357
4.2.8.2 Immobilisations incorporelles 357
4.2.8.3 Immobilisations corporelles 357
4.2.8.4 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente 357
4.2.8.5 Immobilisations financières 358
4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres 358
4.2.8.7 Passifs financiers 358
4.2.8.8 Instruments dérivés 358
4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel 359
4.2.9 Événements postérieurs à la clôture 360

4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 361

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025

4.1.1 État de situation financière

Actif

(En millions d'euros)	Note 4.2.5	31/12/2025	31/12/2024
Goodwill	*1*	324,0	325,0
Autres immobilisations incorporelles	*2*	20,9	19,9
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	*4.2*	1 917,1	2 054,7
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	*4.3*	18 066,0	18 197,0
Immeubles de placement en développement	*4.3*	1 442,5	1 111,6
Autres immobilisations corporelles	*3*	49,3	58,2
Participations dans les entreprises mises en équivalence	*5*	438,8	394,4
Autres actifs financiers non courants	*6*	143,6	172,9
Impôts Différés Actifs	*7*	62,9	67,6
Instruments dérivés non courants	*12.6*	306,9	315,1
Total actifs non courants		**22 771,9**	**22 716,3**
Actifs détenus en vue de la vente	*4.3*	435,2	301,0
Stocks et en-cours	*8*	400,9	260,8
Créances clients	*9*	252,7	324,9
Autres créances d'exploitation	*17.1*	151,7	127,5
Autres actifs financiers courants	*6*	30,0	31,2
Instruments dérivés courants	*12.6*	79,8	106,6
Trésorerie et équivalent de trésorerie	*10*	1 207,5	1 006,8
Charges constatées d'avance		8,4	13,1
Total actifs courants		**2 566,2**	**2 171,9**
TOTAL ACTIF		**25 338,1**	**24 888,3**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Passif et capitaux propres

(En millions d'euros)	Note 4.2.5.	31/12/2025	31/12/2024
Capital		334,9	334,9
Primes		4 187,1	4 492,9
Actions propres		- 34,5	- 27,5
Réserves consolidées		3 387,9	3 359,9
Résultat consolidé		738,7	68,1
Capitaux propres part du groupe	**11**	**8 614,2**	**8 228,2**
Participations ne donnant pas le contrôle		4 036,8	3 786,2
Total capitaux propres		**12 651,0**	**12 014,5**
Passifs financiers non courants	*12*	8 655,3	9 091,1
Passifs locatifs non courants	*13*	296,4	311,4
Instruments dérivés non courants	*12.6*	76,4	101,6
Impôts Différés Passifs	*7*	799,6	1 033,5
Dépôts et cautionnements	*14*	37,2	35,4
Provisions non courantes	*15*	46,4	48,5
Autres passifs non courants	*17.3*	1,4	1,4
Total passifs non courants		**9 912,6**	**10 622,8**
Passifs détenus en vue de la vente		0,0	0,0
Passifs financiers courants	*12*	1 976,7	1 341,0
Passifs locatifs courants	*13*	8,0	8,1
Provisions courantes	*15*	3,7	5,6
Instruments dérivés courants	*12.6*	27,9	50,8
Dettes fournisseurs	*16*	195,8	239,3
Dettes fournisseurs d'immobilisations	*16*	61,8	62,6
Dettes fiscales et sociales	*17.2*	152,3	147,3
Autres passifs courants	*17.3*	320,0	347,6
Produits constatés d'avance		28,3	48,6
Total passifs courants		**2 774,5**	**2 251,0**
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		**25 338,1**	**24 888,3**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1.2 État du résultat net

(En millions d'euros)	Note 4.2.	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	6.2.1	924,8	952,9
Charges locatives non récupérées	6.2.2	- 24,3	- 27,5
Charges sur immeubles	6.2.2	- 35,1	- 34,0
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	- 3,3	- 4,2
Loyers nets	**6.2.2**	**862,0**	**887,2**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	6.2.3	471,1	322,6
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	6.2.3	- 337,3	- 237,0
EBITDA des hôtels en gestion	**6.2.3**	**133,8**	**85,5**
Résultat des autres activités	6.2.3	41,3	32,0
Revenus de gestion et d'administration	6.2.4	26,6	25,8
Frais de structure	6.2.4	- 135,4	- 133,0
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	- 145,5	- 112,9
Variation des provisions	6.2.6	1,9	- 0,1
Autres produits et charges d'exploitation	6.2.7	20,1	16,9
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**804,8**	**801,4**
Résultat net des immeubles en stock		0,0	- 0,1
Résultat des cessions d'actifs immobiliers	6.3	- 1,4	10,9
Résultat de cession de titres	6.5	- 0,4	- 1,5
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	331,4	- 330,5
Résultat des variations de périmètre	6.6	0,3	- 5,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		**1 134,7**	**475,2**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	6.8	171,6	239,7
Charges financières liées au coût de l'endettement	6.8	- 322,2	- 403,4
Coût de l'endettement financier net	**6.7**	**- 150,6**	**- 163,8**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	5.13.1	- 15,9	- 16,3
Variation de juste valeur des instruments dérivés	6.8	- 19,5	- 95,2
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.8	- 1,8	- 2,5
Autres charges et produits financiers	6.8	- 1,8	0,6
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5.5.3	19,6	22,9
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		**964,7**	**220,9**
Impôts	6.9.2	195,1	- 23,5
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		**1 159,8**	**197,4**
dont résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		421,1	129,2
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE		**738,7**	**68,1**
Résultat Net de base Groupe par action (en euros)	**7.2**	**6,67**	**0,64**
Résultat Net Groupe dilué par action (en euros)	**7.2**	**6,63**	**0,63**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1.3 État du résultat global

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**1 159,8**	**197,4**
Écarts de conversion	- 11,5	15,2
Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture	0,0	- 7,3
Impôts différés sur éléments recyclables	0,0	0,7
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat	**- 11,5**	**8,6**
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	1,7	- 3,3
Impôts différés sur éléments non recyclables	- 1,1	1,1
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat	**0,6**	**- 2,2**
Autres éléments du Résultat Global	**- 10,9**	**6,4**
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	**1 148,9**	**203,7**
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	733,0	71,7
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	415,9	132,0

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1.4 État de variations des capitaux propres

(En millions d'euros)	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2023	**303,0**	**4 311,4**	**- 29,8**	**3 372,4**	**7 957,0**	**4 006,2**	**11 963,2**
Distribution de dividendes		- 0,0		- 330,8	- 330,8	- 160,3	- 491,1
Augmentation de capital	19,9	234,5		0,5	254,9	0,9	255,8
Affectation à la réserve légale		- 2,0		2,0	-		-
Élimination des actions propres			2,3	- 11,9	- 9,6	0,0	- 9,6
Autres		- 325,4		325,3	- 0,0	- 0,0	- 0,0
Résultat Global Total de la période				**71,7**	**71,7**	**132,0**	**203,7**
dont résultat net				68,1	68,1	129,2	197,4
dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :				*3,6*	*3,6*	*2,8*	*6,4*
Écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés				- 1,4	- 1,4	- 0,9	- 2,2
dont écarts de conversion				8,0	8,0	7,2	15,2
dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés				- 3,0	- 3,0	- 3,6	- 6,6
Changement de périmètre	11,9	274,3		- 8,2	278,1	- 192,6	85,5
Paiements fondés en actions				6,9	6,9		6,9
Situation au 31 décembre 2024	**334,9**	**4 492,9**	**- 27,5**	**3 428,0**	**8 228,2**	**3 786,2**	**12 014,5**
Distribution de dividendes		0,0		- 387,6	- 387,6	- 109,4	- 497,0
Augmentation de capital	0,0	- 0,0		- 20,5	- 20,5	20,8	0,3
Affectation à la réserve légale		-		-	-		-
Élimination des actions propres			- 7,0	- 11,7	- 18,7	- 0,1	- 18,8
Autres		- 305,9		305,9	0,0	- 0,0	0,0
Résultat Global Total de la période				**733,0**	**733,0**	**415,9**	**1 148,9**
dont résultat net				738,7	738,7	421,1	1 159,8
dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :				*- 5,8*	*- 5,8*	*- 5,1*	*- 10,9*
Écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés				0,3	0,3	0,2	0,6
dont écarts de conversion				- 6,1	- 6,1	- 5,4	- 11,5
dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés				-	-	-	-
Changement de périmètre	-	0,2		73,8	74,0	- 76,7	- 2,7
Paiements fondés en actions				5,9	5,9		5,9
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2025	**334,9**	**4 187,1**	**- 34,5**	**4 126,7**	**8 614,2**	**4 036,8**	**12 651,0**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1.5 Tableau des flux de trésorerie

(En millions d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de la période	**4.1.2**	**1 159,8**	**197,4**
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	*4.2.6.2.5*	144,0	114,7
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	*4.2.5.12.6 & 4.2.6.4*	- 311,9	425,7
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	*4.1.4*	6,9	6,9
Autres produits et charges calculés		16,1	9,6
Plus et moins-values de cession		- 2,2	- 8,7
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	*4.2.5.5.1*	- 19,6	- 22,9
Dividendes (titres non consolidés)		- 0,1	0,0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		**992,9**	**722,7**
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	*4.2.6.7 & 4.2.6.8*	149,9	160,8
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	*4.2.6.9.2*	- 195,1	23,5
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**947,7**	**907,1**
Impôt versé		- 33,6	- 38,9
Variation du BFR lié à l'activité	*4.2.5.9*	- 94,5	112,3
Flux net de trésorerie généré par l'activité		**819,6**	**980,5**
Incidence des variations de périmètre	*4.2.6.6*	149,1	- 75,9
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	*4.2.5.4.5*	- 579,6	- 595,8
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		290,9	518,8
Acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		- 0,2	- 0,1
Cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		- 0,0	2,3
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		37,8	12,3
Variation des prêts et avances consentis	*4.2.5.17.3*	14,7	2,9
Autres flux liés aux opérations d'investissement		1,7	- 1,7
Flux net de trésorerie des opérations d'investissement		**- 85,6**	**- 137,1**
Incidence des variations de périmètre		- 7,3	0,0
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		1,4	0,1
Versées par les intérêts non contrôlant	*4.1.4*	0,0	0,0
Acquisitions et cessions d'actions propres	*4.1.4*	- 18,8	- 9,6
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	*4.2.5.11*	- 387,6	- 76,4
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	*4.1.4*	- 109,4	- 160,3
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	*4.2.5.12.2*	2 314,1	1 410,4
Remboursements d'emprunts (y compris dettes sur passifs locatifs)	*4.2.5.12.2*	- 2 144,9	- 1 734,9
Intérêts financiers nets versés (y compris intérêts sur passifs locatifs)		- 149,1	- 141,7
Autres flux sur opérations de financement		- 30,8	- 26,4
Flux net de trésorerie des opérations de financement		**- 532,4**	**- 738,8**
Impact de la variation des taux de change		0,6	0,1
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE		**202,2**	**104,6**
Trésorerie nette disponible d'ouverture		1 004,2	899,5
Trésorerie nette disponible de clôture	*4.2.5.12.2*	1 206,4	1 004,2
VARIATION DE TRÉSORERIE NETTE DISPONIBLE		**202,2**	**104,6**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2 Annexe aux comptes consolidés

4.2.1 Principes généraux

4.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2025 du groupe Covivio sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté des comptes. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 18 février 2026.

Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2025 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2025 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

Les améliorations annuelles aux normes IFRS – volumes 11 se limitent à des changements qui permettent de (i) clarifier certaines formulations incluses dans les normes comptables ou bien (ii) remédier à des omissions ou à des contradictions entre les dispositions des normes.

L'amendement ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2025 n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe :

- amendement IAS 21 – Effet des variations des cours des monnaies étrangères – Absence de convertibilité.

Cet amendement apporte des précisions sur le traitement des transactions en devises étrangères lorsque le taux de change spot n'est pas disponible. En plus des précisions sur le taux spot, cet amendement précise les modalités de mise en œuvre des procédures de conversion dans la monnaie fonctionnelle des transactions libellées dans une monnaie étrangère. Compte tenu de l'implantation du Groupe, cet amendement n'a pas d'impact sur les comptes du Groupe.

Amendements en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2026, sous réserve de leur adoption par l'Union européenne :

- amendements des normes IFRS 9 « Instruments financiers » et IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir » relatives à la classification et à la mesure des instruments financiers
  - décomptabilisation : Les amendements précisent quand un actif ou un passif financier doit être décomptabilisé
  - passifs financiers : Ils autorisent la décomptabilisation des passifs réglés *via* des systèmes de paiement électronique avant la date de règlement, sous certaines conditions
  - critère SPPI : Ils clarifient l'analyse du critère SPPI (*Solely Payments of Principal and Interest*) pour les prêts liés aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces amendements régissent la comptabilisation et les informations à fournir au titre des contrats de fourniture d'électricité dite « nature-dependent » respectant des critères bien précis. Ces amendements visent plus particulièrement à :

- faciliter l'application de l'exemption « own use » prévue au paragraphe 2.4 d'IFRS 9 aux contrats avec livraison physique (« Power purchase agreements » ou « PPA ») sous certaines conditions
- faciliter l'application d'une comptabilité de couverture pour les contrats qualifiés de dérivés qu'il s'agisse (i) de contrats PPA avec livraison physique mais ne satisfaisant pas les conditions pour bénéficier de l'exemption « own use » ou (ii) de contrats sans livraison physique (« Virtual power purchase agreements » ou « VPPA »), et
- imposer la fourniture d'informations spécifiques complètes sur les contrats « nature-dependent » auxquels l'exemption « own use » est appliquée.

Ces amendements sont applicables à partir des périodes comptables (annuelles ou intermédiaires) ouvertes à partir du 1er janvier 2026. Ils peuvent faire l'objet d'une application anticipée. Ces amendements n'ont pas d'impacts sur les comptes du Groupe.

- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers.

Cette norme est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, principalement, les normes IAS 7 – Tableau des flux de trésorerie et IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.

Cette norme vise à :

- accroître la comparabilité du compte de résultat en définissant des principes relatifs à sa structure et à son contenu notamment au travers de trois nouvelles catégories de charges et de produits qui complètent les catégories « Impôts » et « Activités abandonnées » déjà existantes : « Exploitation », « Investissement » et « Financement »
- améliorer la transparence dans l'utilisation de certains Indicateurs Alternatifs de Performance en lien avec le compte de résultat
- accentuer la pertinence des informations communiquées en renforçant les exigences en matière de regroupement ou de détail de l'information communiquée dans les états primaires et les notes annexes.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 18 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, de manière rétrospective. Le Groupe ne prévoit pas d'opter pour l'application anticipée en 2026. Le Groupe a néanmoins commencé l'analyse des impacts sur les états primaires, qui conditionnent la modification des notes annexes. Le Groupe reste dans l'attente de Guidelines de l'EPRA en vue d'une application sectorielle homogène.

- IFRS 19 – Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir.

Cette norme vise à réduire les exigences en matière d'informations à fournir dans les notes pour les filiales dont les titres ou la dette ne sont pas cotés. Elle n'est pas applicable pour le Groupe.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 19 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- Amendements à IAS 21 Les effets des variations des cours des monnaies étrangères : Conversion dans une monnaie de présentation hyperinflationniste.

Cet amendement introduit des précisions pour convertir des états financiers lorsque la monnaie de présentation est hyperinflationniste et que la monnaie fonctionnelle ne l'est pas. Si une entité ayant une monnaie fonctionnelle non hyperinflationniste présente ses comptes dans une monnaie hyperinflationniste, tous les postes (actifs, passifs, capitaux propres, produits et charges), y compris les données comparatives, doivent être convertis au dernier taux de clôture. En revanche, pour les filiales étrangères dont la monnaie fonctionnelle n'est pas hyperinflationniste, mais dont la consolidation s'effectue dans une monnaie hyperinflationniste (la monnaie de fonctionnement de la mère étant elle-même hyperinflationniste), les montants comparatifs de la filiale doivent être retraités selon l'indice général des prix, conformément à IAS 29. Cet amendement vise à améliorer la comparabilité des informations financières.

L'application de la norme IAS 21 est requise pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, avec une application anticipée possible.

4.2.1.2 Estimations et jugements

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers.

Les estimations significatives réalisées par le groupe Covivio pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers dérivés
- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des *goodwill* et des immobilisations incorporelles
- l'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Covivio révise ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Ces estimations tiennent compte, le cas échéant, des impacts financiers liés aux engagements pris par le Groupe sur les effets du changement climatique (note 4.2.1.3 de l'Annexe des comptes consolidés). Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques

Covivio a annoncé en 2021 la mise à jour de sa trajectoire carbone, relevant l'ambition en visant 40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 2010 à 2030. Cet objectif, qui concerne l'ensemble des scopes 1, 2 et 3, couvre l'intégralité de ses activités en Europe et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Afin de mieux caractériser les effets financiers de la mise en œuvre de sa stratégie climat, Covivio a évalué en 2022 le montant nécessaire à investir sur son parc d'ici 2030, qui s'élève à 261 M€.

Covivio a poursuivi sa dynamique en matière de certification environnementale : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en exploitation et/ou en construction, atteint 99,6% au 31 décembre 2025.

Ces démarches s'accompagnent d'un engagement renforcé en faveur de la construction et la rénovation des immeubles depuis plus de dix ans. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte des objectifs de sa trajectoire bas-carbone à l'échelle européenne. Par ailleurs, conformément à la réglementation européenne, Covivio publie chaque année ses taux d'éligibilité et d'alignement à la Taxonomie européenne. Ces informations sont publiées dans le chapitre 3 -Rapport de Durabilité du Groupe en application de la Directive européenne sur le reporting extra-financier (CSRD). Ce chapitre détaille le plan d'atténuation du changement climatique mis en œuvre par le Groupe (3.2.1.1).

Afin de faire valider ses engagements, Covivio a proposé lors de l'Assemblée générale de 2023 une résolution « Say On Climate » et en 2024 une résolution visant à inscrire sa Raison d'Être dans ses statuts. Ces deux résolutions ont été approuvées avec un haut taux d'adhésion, démontrant la reconnaissance de la pertinence de la stratégie adoptée par le Groupe.

Par ailleurs, en matière de financement, Covivio a procédé à la requalification de 100% de ses souches obligataires en obligations vertes suite à la publication de son nouveau Sustainable Bond Framework en 2022. Ce document précise les critères environnementaux retenus pour sélectionner les actifs éligibles en intégrant notamment les critères de la taxonomie européenne. Dans cette continuité, Covivio Hotels, filiale cotée détenue à 53,23%, s'est dotée d'un Green Financing Framework et a procédé à son tour en 2023 à la requalification en obligations vertes de l'ensemble de ses souches obligataires. Enfin, en juin 2025, Covivio est devenu la première foncière européenne à émettre un green bond sous format EU GB en retenant l'activité 7.7 de la taxonomie européenne.

Covivio publie chaque année deux rapports d'impact (Covivio et Covivio Hotels) afin de rendre compte de la performance des portefeuilles éligibles aux principes établis dans ces frameworks. Ce rapport, disponible sur le site Internet de Covivio à la section Dettes, inclut également la liste des actifs couverts et le montant total des portefeuilles éligibles.

Covivio a intensifié son engagement pour la biodiversité et le climat en dévoilant sa stratégie « Nature » intégrée, qui vient compléter les objectifs climatiques déjà existants avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols, l'utilisation des ressources et la renaturation en ville. La formalisation de cette stratégie est le fruit d'un travail de plus de deux ans, alimenté par la réalisation d'un diagnostic approfondi sur les impacts, risques, opportunités et dépendances liés à la nature. Faisant suite aux rapports Climat publiés en 2022 et 2023, Covivio a publié en 2024 un Rapport Nature (§ 3.2.4 Biodiversité) suivant les recommandations des TNFD (*Taskforce on Nature-related Financial Disclosures*) et TCFD (*Task Force on Climate Related Financial Disclosures*).

La prise en compte des effets liés au changement climatique n'a pas eu d'impact matériel sur les jugements exercés et les principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance

• Risque de liquidité	• § 4.2.2.1
• Risque de taux	• § 4.2.2.2
• Risque de contreparties financières	• § 4.2.2.3
• Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	• § 4.2.2.4
• Risque de taux de change	• § 4.2.2.5
• Autres risques opérationnels et financiers	• § 4.2.2.6
• Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	• § 4.2.5.4.4
• Instruments dérivés (courants et non courants)	• § 4.2.5.12.6
• *Covenants* bancaires	• § 4.2.5.12.8

4.2.1.5 Méthode de conversion

Les états financiers de Covivio sont présentés en millions d'euros, l'euro étant la monnaie fonctionnelle et de présentation du Groupe. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle. La monnaie fonctionnelle correspond à la devise de l'environnement économique dans lequel la société exerce ses activités principales. Tous les éléments inclus dans les états financiers de ces entités sont évalués en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

Les opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées au taux de change en vigueur à la date de transaction. Les actifs et passifs des filiales sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture alors que les produits et charges sont convertis au taux de change moyen sur la période. Les écarts de change sont comptabilisés en capitaux propres.

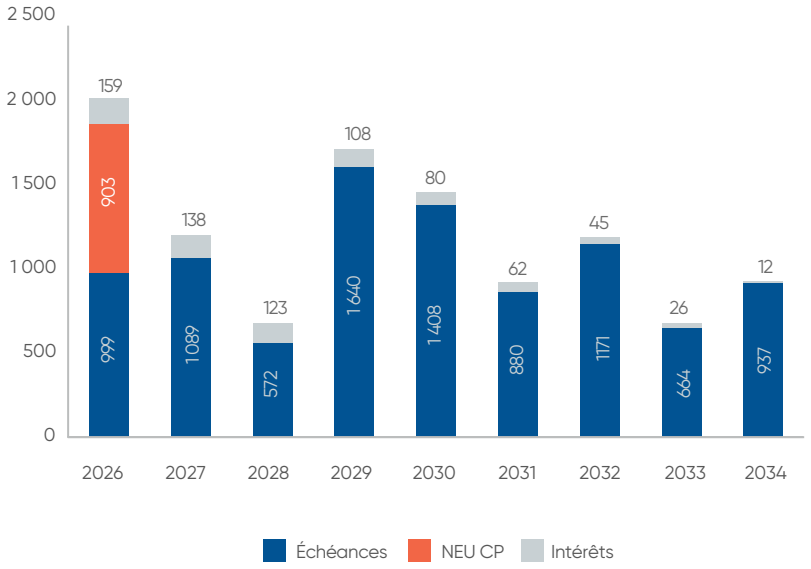
4.2.2 Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières de la société l'exposent aux risques suivants :

4.2.2.1 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2025, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 3 526,5 M€ et sont composées de 2 148,0 M€ de lignes de crédits confirmées non utilisées (soit 1 852,0 M€ en part du groupe), de 1 207,5 M€ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et de 171,0 M€ de découverts autorisés non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2025 :



(En millions d'euros)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 et plus
Échéances	999	1 089	572	1 640	1 408	880	1 171	664	937	367
NEU CP	903									
Intérêts	159	138	123	108	80	62	45	26	12	5

Les échéances à moins d'un an de l'histogramme ci-dessus comprennent principalement 903,0 M€ de NEU Commercial Paper ainsi qu'une dette obligataire à échéance le 20/05/2026 de 500 M€ sur Covivio SA.

Concernant les instruments dérivés, dont les échéances sont déterminées uniquement pour la partie clean MtM (Mark-to-Market), ils présentent les répartitions suivantes : un montant de 55,4 M€ est attendu à moins d'un an, 203,7 M€ sont prévus entre 1 et 5 ans, et 45,3 M€ sont estimés pour des échéances supérieures à 5 ans.

Le montant des intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2025 et du taux moyen de la dette, s'élève à 759 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 4.2.5.12.5 et une description des *covenants* bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 4.2.5.12.8.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Au cours de l'année 2025, Covivio a sécurisé 1,5 Md € de refinancements ou nouveaux financements.

Covivio a procédé à l'émission d'une obligation de 500 M€ à 9 ans, venant sécuriser le refinancement de son échéance obligataire 2026.

En Europe, la filiale Covivio Hotels a procédé au refinancement de son portefeuille au Royaume-Uni pour une durée de 7 ans ferme. En outre, la société a sécurisé le refinancement de deux portefeuilles hôteliers en Allemagne pour un montant total de 72 M€ à 10 ans. Un crédit corporate long terme a par ailleurs été levé pour un montant de 50 M€ à 5 ans, assorti d'extension jusqu'à 2 ans.

En Résidentiel Allemagne, Covivio, *via* sa filiale Covivio Immobilien, a sécurisé pour 520 M€ de dettes, principalement à 10 ans.

Au cours de l'année 2025, le groupe Covivio a significativement augmenté la part de sa dette liée à des indicateurs ESG *(§ 3.2.6.2 Des financements indexés sur des critères ESG)*, pour atteindre 74% à décembre 2025, *vs.* 64% fin 2024.

4.2.2.2 Risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêt de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible largement couverte par des instruments financiers (note 4.2.5.12.6). Après prise en compte des *swaps* de taux d'intérêt, environ 87% de la dette du Groupe est couverte au 31 décembre 2025 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêt. L'impact dans les comptes annuels de la sensibilité des taux d'intérêt serait la suivante :

(En millions d'euros) en PdG	Taux +100 bps au 31/12/2025	Taux +50 bps au 31/12/2025	Taux -50 bps au 31/12/2025
Coût de l'endettement financier net au 31/12/2025	-5,8	-3,4	3,5

4.2.2.3 Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe Covivio avec ses partenaires financiers, le Groupe est exposé au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements, le résultat du Groupe pourrait subir des impacts négatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrits par le Groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que le groupe Covivio est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le Groupe et aux contreparties du Groupe dans les transactions de produits dérivés. La société suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique du Groupe est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT et s'élève à -8,5 M€ au 31 décembre 2025.

4.2.2.4 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur le résultat opérationnel du Groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels du Groupe est générée par le plan de vente dont le résultat est également dépendant des valeurs des biens immobiliers et du volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêt
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs
- la croissance économique
- les perspectives d'évolution des revenus.

De faibles taux d'intérêt, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans les Bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêt.

La politique d'investissement du groupe Covivio a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit
- situés dans les principales agglomérations
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe Covivio au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des taux de rendement et d'actualisation est analysée dans le paragraphe 4.2.5.4.4.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.2.5 Risque de taux de change

Le Groupe opère principalement en zone Euro et marginalement hors zone Euro (suite à l'acquisition de murs d'hôtels au Royaume-Uni, en Pologne, en Hongrie et en République tchèque). Le Groupe a souhaité se prémunir des variations de certaines devises (GBP) en finançant une partie de l'acquisition *via* un emprunt en devises et en souscrivant un swap de devises.

Impact d'une baisse du taux de change GBP/EUR sur les capitaux propres

	31/12/2025 (M£)	Baisse réelle de -4,9% du taux de change GBP/EUR	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine immobilier	690	-32,3	-32,8	-66,6
Dette bancaire	255	12,3	12,5	25,0
Cross currency swap	250	12,1	12,2	24,5
IMPACT CAPITAUX PROPRES		**-7,9**	**-8,1**	**-17,1**

4.2.2.6 Autres risques opérationnels et financiers

Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le Groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, aux retards de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le paragraphe 4.2.5.4.3.

Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers du groupe Covivio sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les 10 premiers locataires (NH, Fibercorp, B&B, Orange, IHG, Dassault, Tecnimont, Thalès, LVMH, Edvance), génèrent environ 24% des revenus annuels.

Le groupe Covivio n'est pas exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches d'activité. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière régulière. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières.

Le montant du solde des dépréciations des créances clients au 31 décembre 2025 s'élève à -23,0 M€, en diminution de 0,8 M€ par rapport au 31 décembre 2024.

Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le Groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions :

- les titres non consolidés (note 4.2.5.6)
- les titres mis en équivalence (note 4.2.5.5).

Ce risque porte principalement sur les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence qui sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers.

4.2.2.7 Environnement fiscal

4.2.2.7.1 Évolution par pays

Le Groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal impactant les résultats de l'exercice 2025 en France et dans les autres pays autres que l'Allemagne, dont le taux d'impôt sur les sociétés sera progressivement réduit de 15,825% à 10% entre 2028 et 2032. Ce changement a un effet immédiat sur les impôts différés, représentant une baisse des impôts différés passifs des sociétés Allemandes de 320 millions d'euros.

S'agissant de la réforme de la fiscalité au niveau international « PILIER 2 », visant à garantir une imposition minimale effective de 15%, les précisions des instances OCDE permettant de tenir compte des spécificités des régimes nationaux spécifiques aux REITs sont toujours en attente. Dans ce contexte, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC, SOCIMI, UK REIT et REIC au Portugal au 31 décembre 2025. Aucun impôt au titre de l'application de PILIER 2 n'a été provisionné dans les comptes au 31 décembre 2025.

4.2.2.7.2 Risques fiscaux

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités du groupe Covivio s'exercent, le Groupe se trouve exposé à des risques fiscaux. Après avis de nos conseils, si un traitement fiscal présente un risque de redressement, un passif est alors constitué.

Au 31 décembre 2025, il n'y a pas de nouveau risque fiscal comptabilisé dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du Groupe.

4.2.2.7.3 Fiscalité latente

Une partie significative des sociétés immobilières du Groupe ont opté pour le régime SIIC en France. L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement présent en Résidentiel Allemagne, en Bureaux Allemagne et en Bureaux Italie. Il est également lié aux investissements réalisés en Hôtels (Allemagne, Espagne, Belgique, Irlande, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni, Pologne, Hongrie, Tchéquie). S'agissant de l'Espagne, toutes les sociétés espagnoles ont opté pour le régime d'exonération SOCIMI.

L'impôt différé est principalement dû à la prise en compte de la juste valeur du patrimoine. Les taux d'impôt sont détaillés en note 4.2.6.9.2 – Impôts et taux retenus par zone géographique.

Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

S'agissant du Royaume-Uni, 9 des 12 sociétés ont opté pour le régime UK REIT à compter du 1er janvier 2024. Il n'existe donc plus de fiscalité latente sur cette partie du patrimoine.

S'agissant du Portugal, la société Portmurs détenant l'actif Da Balaïa a été transformée en véhicule exonéré d'impôt sur les sociétés, soumise au régime REIC, à compter du 1er janvier 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.3 Périmètre de consolidation

4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Covivio et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales.

Le groupe Covivio a le contrôle lorsqu'il :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice
- est exposé, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Si le Groupe ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice afin de déterminer le pouvoir exercé sur une entité, il analyse s'il dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le Groupe prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- les droits de vote potentiels détenus par le Groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties
- les droits découlant d'autres accords contractuels (pactes)
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le Groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées.

Entreprises associées – IAS 28

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Le périmètre de Covivio ne comprend pas d'activités conjointes.

4.2.3.2 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation

Suite au paiement du dividende en action de Covivio Hotels auquel 82% des actionnaires ont souscrit, Covivio a augmenté son taux de détention dans sa filiale de 0,7%. Ainsi, au 31 décembre 2025, Covivio détient 53,23% de sa filiale consolidée Covivio Hotels.

25% de la société Covivio 4 SARL ont été acquis passant d'une participation de 75% à 100%.

En Italie, 70% des actions Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l ont été cédées. La société Veltis Sicaf SpA, nouvellement nommée, est désormais détenue à 30% et est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

Enfin, le Groupe a légèrement réduit son taux de détention de 43,80% à 42,77% de la société Fondo Porta Romana à la suite d'augmentations de capital successives. Covivio exerce un contrôle conjoint qu'elle qualifie de coentreprise au sens de IFRS 11. Ainsi la société est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées

Les entrées et les sorties de périmètre sont présentées dans le tableau ci-dessous au début (entrée) ou à la fin (sortie) de chaque secteur d'activité.

74 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio SA	**France**	**Société mère**		
SAS 10-12 Pigalle	France	MEE/CE	35,00	0,00
SNC Rueil Degrémont	France	IG	100,00	0,00
Holding Campus Helios Velizy	France	IG	100,00	0,00
Holding TED	France	IG	100,00	0,00
Holding HELIOS 2	France	IG	100,00	0,00
SCCV Rueil Lesseps	France	MEE/CE	50,00	50,00
Anjou Promo SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Ravinelle SARL	France	IG	100,00	100,00
Foncière Margaux SARL	France	IG	100,00	100,00
Covivio 2 SAS	France	IG	100,00	100,00
Covivio 4 SARL	France	IG	100,00	75,00
SCI Euromarseille 1	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille 2	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille BI	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille PK	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille Invest	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille H	France	MEE/CE	50,00	50,00
Covivio 7 SARL	France	IG	100,00	100,00
SCI Coeur d'Orly Bureaux	France	MEE/CE	50,00	50,00
SNC Coeur d'Orly Promotion	France	MEE/CE	50,00	50,00
Technical SAS	France	IG	100,00	100,00
SCI Atlantis	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 127	France	IG	100,00	100,00
SCI Latécoère	France	IG	50,10	50,10
SCI du 32 avenue P Grenier	France	IG	100,00	100,00
SCI du 40 rue JJ Rousseau	France	IG	100,00	100,00
SCI du 3 place A Chaussy	France	IG	100,00	100,00
BGA Transactions SARL	France	IG	100,00	100,00
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troënes	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
SNC Palmer Plage	France	IG	100,00	100,00
SCI Dual Center	France	IG	100,00	100,00
Télimob Paris SNC	France	IG	100,00	100,00
Télimob Rhone Alpes SNC	France	IG	100,00	100,00
SCI Lenovilla	France	MEE/CE	50,09	50,09
SCI Latécoère 2	France	IG	50,10	50,10
SCI Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
Latepromo SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Participations	France	IG	100,00	100,00
SCI Avenue de la Marne	France	IG	100,00	100,00
Omega B SARL	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B2	France	IG	100,00	100,00

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

74 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
SNC Wellio	France	IG	100,00	100,00
SNC Bordeaux Lac	France	IG	100,00	100,00
SNC Gambetta Le Raincy	France	IG	100,00	100,00
SCI du 21 Rue Jean Goujon	France	IG	100,00	100,00
SNC Villouvette Saint-Germain	France	IG	100,00	100,00
SNC Normandie Niemen Bobigny	France	IG	100,00	100,00
SCI Cité Numérique	France	IG	100,00	100,00
SCI Danton Malakoff	France	IG	100,00	100,00
SCI Meudon Bellevue	France	IG	100,00	100,00
SCI N2 Batignolles	France	IG	50,00	50,00
SNC Valence Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
SNC Nantes Talensac	France	IG	100,00	100,00
SNC N2 Promotion	France	IG	50,00	50,00
6 rue Fructidor SAS	France	IG	50,10	50,10
Fructipromo SNC	France	IG	100,00	100,00
SNC Jean Jacques Bosc	France	IG	100,00	100,00
SCI Terres neuves	France	IG	100,00	100,00
SNC André Lavignolle	France	IG	100,00	100,00
SCCV Chartres avenue de Sully	France	IG	100,00	100,00
SCCV Bobigny Le 9ème Art	France	IG	60,00	60,00
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	France	IG	50,00	50,00
SNC Saint-Germain Hennemont	France	IG	100,00	100,00
SNC Antony Avenue de Gaulle	France	IG	100,00	100,00
Hotel N2 SAS	France	IG	50,10	50,10
SCI Meudon Juin	France	IG	100,00	100,00
SNC Boulogne Jean Bouveri	France	IG	100,00	100,00
Télimob Nord SNC	France	Tupée	0,00	100,00
Télimob Sud Ouest SNC	France	Tupée	0,00	100,00
SNC Marignane Saint Pierre	France	Tupée	0,00	100,00
SCI rue de la Louisiane	France	Tupée	0,00	100,00
SNC Aix en Provence Cézanne	France	Tupée	0,00	100,00

Le siège social de la société mère Covivio se situe 18, avenue François Mitterrand – 57000 METZ. Les autres filiales du secteur Bureaux France intégrées globalement ont leur siège social au 10 rue de Madrid 75008 PARIS.

14 sociétés Secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Attività Immobiliari 6 S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio 7 S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Central Società di Investimento per Azioni a capitalo fisso Central SICAF S.p.A.	Italie	IG	51,00	51,00
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Projects & Innovation S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Wellio Italy S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser *Securitisation* S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser *Securitisation* 2 S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Development Trading S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Zabarella 2023 S.r.l.	Italie	MEE/CE	51,00	64,74
Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ	Italie	IG	100,00	100,00
Veltis Sicaf SpA (ex Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l.)	Italie	MEE/CE	30,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Fondo Porta Romana	Italie	MEE/EA	42,77	43,80

Le siège social des sociétés du secteur Bureaux Italie se situe 10, Carlo Ottavio Cornaggia, 20123 Milan.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

22 sociétés Secteur Bureaux Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Office Holding GmbH	**Allemagne**	**IG**	**100,00**	**100,00**
Covivio Alexanderplatz S. à r.l.	Luxembourg	IG	55,00	55,00
Covivio Alexanderplatz GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Berlin GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Tino-Schwierzina-Straße 32 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Gross-Berliner-Damm GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office I GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office II GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office III GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office IV GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office V GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office VII GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office VI GmbH	Allemagne	IG	89,90	89,90
Covivio Technical Services I GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Technical Services II GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services III GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services IV GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Verwaltungs IV GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Construction GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Energy GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00

Le siège social de la société mère Covivio Office Holding se situe Knesebeckstrasse 3, 10623 Berlin.

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Hotels SCA	**France**	**IG**	**53,23**	**52,53**
Foncière Diegem (ex MOM et WOL)	Belgique	IG	53,23	0,00
Cleanotels Portugal SA	Portugal	IG	53,23	0,00
Holdco Phoenix SAS	France	MEE/EA	16,58	16,36
Holdco IRIS Dahlia SAS	France	MEE/EA	10,65	10,51
SAS Société d'exploitation hôtelière économique EXHOTEL	France	IG	53,23	52,53
SNC Paris Porte de Saint Cloud	France	IG	53,23	52,53
SAS Société Hotelière Paris Eiffel Suffren	France	IG	53,23	52,53
CTID SAS	France	MEE/EA	10,65	10,51
SARL Paris Clichy	France	MEE/EA	10,65	10,51
SAS du Mont du centre SAS	France	MEE/EA	16,58	16,36
Montreuilloise SAS	France	MEE/EA	10,65	10,51
Ulysse OpCo Belgium SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Phoenix OpCo Belgium SA	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Iris OpCo Belgium SA	Belgique	MEE/EA	10,65	10,51
Groen Brugge Hotel SA	Belgique	MEE/EA	10,65	10,51
Covivio Hotels Belgique SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Las Dalias PropCo S. L	Espagne	IG	53,23	52,53
Wiziu Belgique SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Rocky I SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky II SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky III SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky IV SAS	France	IG	53,23	52,53

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Rocky V SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky VI SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky VII SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky VIII SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky IX SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky X SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky XI SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky Covivio Limited	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Loire SARL	France	IG	53,23	52,53
SCI Ruhl Côte D'Azur	France	IG	53,23	52,53
Foncière Otello SNC	France	IG	53,23	52,53
SNC Hôtel 37 Place René Clair	France	IG	53,23	52,53
Ulysse Belgique SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Ulysse Trefonds SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruxelles Grand Place SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruxelles Aéroport SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruges Centre SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Gand Centre SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruxelles Grand-Place SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruxelles Aéroport SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruges Centre SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Antwerp Centre SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Gand Opéra SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Bruxelles Expo Atomium SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Murdelux S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Portmurs – Investimentos Imobiliarios S.A.	Portugal	IG	53,23	52,53
Sunparks Oostduinkerke SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Vielsam SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Sunparks Trefonds SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Kempense Meren SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Iris Holding France SAS	France	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	10,59	10,45
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	10,59	10,45
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	10,59	10,45
Covivio Hotels Gestion Immobilière SNC	France	IG	53,23	52,53
Tulipe Holding Belgique SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Narcisse Holding Belgique SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Tour Noire SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Louvain SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Gare Centrale SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Iris Tréfonds SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Louvain Centre SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Liège SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Aéroport SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Sud SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Brugge Station SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
IRIS Investor Holding GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,59	10,45
IRIS Essen-Bochum GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS Frankfurt GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
IRIS Nürnberg GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS Stuttgart GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS General Partner GmbH	Allemagne	MEE/EA	5,30	5,23
IRIS Verwaltungs GmbH & Co. KG	Allemagne	MEE/EA	10,05	9,92
B & B Invest Lux 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B & B Invest Lux 2 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B & B Invest Lux 3 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Campeli SAS	France	MEE/EA	10,59	10,45
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	10,59	10,45
SCI Dahlia	France	MEE/EA	10,65	10,51
Foncière B2 Hôtel Invest SAS	France	IG	26,72	26,37
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	26,72	26,37
Foncière B3 Hôtel Invest SAS	France	IG	26,72	26,37
B & B Invest Lux 4 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
NH Amsterdam Center Hotel HLD	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Hotel Amsterdam Centre PropCo B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Mo Lux 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
LHM Holding Lux S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
LHM PropCo Lux S. à r.l. (1)	Luxembourg	IG	54,08	53,44
SCI Rosace	France	IG	53,23	52,53
MO Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf S. à r.l. & Co. KG	Allemagne	IG	50,04	49,37
MO Berlin S. à r.l. & Co. KG	Allemagne	IG	50,04	49,37
MO First Five S. à r.l. & Co. KG	Allemagne	IG	50,83	50,24
Ringer S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B & B Invest Lux 5 S.à r.l.	Luxembourg	IG	49,50	48,85
SCI Hôtel Porte Dorée	France	IG	53,23	52,53
FDM M Lux S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
OpCo Rosace SAS	France	IG	53,23	52,53
Exco Hôtel KVK	Belgique	IG	53,23	52,53
Invest Hôtel KVK	Belgique	IG	53,23	52,53
H Invest Lux S. à r.l. (1)	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Hermitage Holdco SASU	France	IG	53,23	52,53
Foncière B4 Hôtel Invest SAS	France	IG	26,72	26,37
B & B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	53,23	52,53
Rock-Lux S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
SAS WIZIU CDM	France	IG	53,23	52,53
BRE/GH II Berlin I Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Grand Hotel Berlin Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Berlin II Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotel Stadt Berlin Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Berlin III Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotel Potsdam Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden II Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden III Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden V Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BKL Dresden Hotelbetriebsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden V Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Leipzig I Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotelgesellschaft Gerberstraße Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
BRE/GH II Leipzig II Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotel Deutschland Leipzig Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Airport Garden Hotel SCS	Belgique	IG	53,23	52,53
Investment Fdm Rocatiera SL	Espagne	IG	53,23	52,53
Trade Center Hotel SL	Espagne	IG	53,23	52,53
H Invest Lux 2 (1)	Luxembourg	IG	53,23	0,00
Constance SAS	France	IG	53,23	52,53
Hotel Amsterdam Noord Fdm B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Hotel Amersfoort Fdm B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Constance Lux 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Constance Lux 2 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Nice-M SASU	France	IG	53,23	52,53
Rock Lux OpCo S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Blythswood Square Hotel Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
George Hotel *Investments* Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Palace Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Russell Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Spires Hotel Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Thames Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Roxburghe *Investments* Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Blythswood Square Hotel Glasgow Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
George Hotel *Investments* Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Grand Central Hotel Company Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Palace PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Russell PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Spires Hotel Ltd (PropCo)	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Thames Hotel Ltd (PropCo)	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Roxburghe *Investments* PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
The St David's Hotel Cardiff Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Hotelexploitatiemaatschappij Diesterlkade Amsterdam B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Dresden Dev S. à r.l. (1)	Luxembourg	IG	50,51	49,85
Delta Hotel Amersfoort BV	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
OPCI Oteli France	France	MEE/EA	16,58	16,36
CBI Orient SAS	France	MEE/EA	16,58	16,36
CBI Express SAS	France	MEE/EA	16,58	16,36
Kombon SAS	France	MEE/EA	17,74	17,51
Foncière Gand Cathédrale SA	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Foncière IGK SA	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Forsmint *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53
Cerstook *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53
Noxwood *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Redwen *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53
Sardobal *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53
Kilmainham Property Holding Ltd	Irlande	IG	53,23	52,53
Thormont Ltd	Irlande	IG	53,23	52,53
Honeypool Ltd	Irlande	IG	53,23	52,53
SC Czech AAD s.r.o.	Tchéquie	IG	53,23	52,53
New-York Palace PropCo Kft.	Hongrie	IG	53,23	52,53
Société Nouvelle Hôtel Plaza SAS	France	IG	53,23	52,53
Palazzo Naiadi Rome PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
Jouron SPRL	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Palazzo Gaddi Florence PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
Bellini Venice PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
Dei Dogi Venice PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
WIZIU AD SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU CP SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU GHB SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HDB SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HG SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HIR SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU SAS	France	IG	53,23	52,53
Roco Italy Hodco S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
OPCO 2 Bruges SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Opco Limited	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York Opco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds Opco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
BRE/GH II Erfurt I Investor GmbH	Allemagne	Cédée	0,00	49,85
Hotel Kosmos Erfurt Betriebs GmbH	Allemagne	Cédée	0,00	49,85

(1) Les sociétés LHM PropCo Lux SARL, H Invest Lux, H Invest Lux 2, Dresden Dev sont des sociétés luxembourgeoises ayant des actifs exploités en Allemagne.

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que de ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe 10 rue de Madrid, 75008 PARIS. Le siège social de ses principales filiales luxembourgeoises se situe 21 avenue de la gare, L-1611 Luxembourg.

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Immobilien SE	**Allemagne**	**IG**	**61,70**	**61,70**
Covivio Metropolis SARL	Luxembourg	IG	61,74	0,00
Covivio Management Services GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Immobilien Finance AG.	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Immobilien GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 4 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnen Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundstücks GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundvermögen GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen Service GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Stadthaus GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnbau GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnungsgesellechaft mbH Dümpten	Allemagne	IG	65,57	65,57

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Berolinum 2 GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 3 GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 1 GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Remscheid Verwaltungs-GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 6 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Holding GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Berlin 67. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 78. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 79. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dresden GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin I S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin V S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin C GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dansk Holding ApS	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Dansk L ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Prime SAS	Luxembourg	IG	31,51	31,51
Berlin Prime Commercial S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Hambourg Holding ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 1 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 2 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 3 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 4 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Arian GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Bennet GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Marien-Carré GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin IV ApS	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Residenz Berolina GmbH & Co. KG	Autriche	IG	67,33	67,33
Covivio Quadriga IV GmbH	Danemark	IG	65,57	65,57
Real Property Versicherungsmakler GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadriga 15. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 45. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 36. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 46. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 40. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 47. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 48. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Fischerinsel GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Gettmore S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Saturn Properties S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Venus Properties S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Vinetree S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio Facility GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Rehbergen GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Handelsliegenschaften GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Alexandrinenstrasse GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Spree Wohnen 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 6 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 7 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 8 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
NORDENS Immobilien III GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Montana-Portfolio GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Cantianstrasse 18 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Services GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Mariendorfer Damm 28 Markgrafenstr. 17 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Markstrasse 3 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnönwalder Str.69 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schulstraße 16, 17 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zelterstrasse 3 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Alpha GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Gamma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Second Ragland GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Seed Portfolio 2 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
ERZ 1 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 9 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
ERZ 2 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 8 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio SELECTIMMO. DE GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Energy Services GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Blankenburger Str. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Immobilien Financing GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Treskowallee 202 GmbH Entwicklungsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hathor Berlin GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Prime Financing GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundbesitz NRW GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Eiger 2 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Southern Living Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz NRW 2 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Buchstrasse 6 Fehmarner Str. 14 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Erkstrasse 20 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Martin-Opitz-Str. 5 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Kurstrasse 23 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Pankstrasse 55 Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Gropiusstraße 4 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Schillerstrasse 10 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Firlstraße 22 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Lindauer Allee 20 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 19 Holding GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Alpha GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Beta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Gamma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Berlin Delta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Epsilon GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Zeta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Eta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Theta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Iota GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Kappa GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Lambda GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin My GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin XI GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Omicron GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Rho GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Sigma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Tau GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Ypsilon GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Akragas Immobilien GmbH	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Gustav-Müller-Straße 34 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Alemannenstraße 18 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Graefestraße 37 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Detmolder Straße 47 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Brandenburgische Straße 71 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Dominicusstraße 34 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivo Richard-Wagner-Straße 5 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Elbestraße 19 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kulmer Straße 11 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Klixstraße 31 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Leinestraße 21 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kiehlufer 39 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70

Le siège social de la société mère Covivio Immobilien SE se situe Essener Strasse 66, 46047 Oberhausen.

5 sociétés Secteur Autres (Parkings, Services)	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
0 société de parkings :				
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves SAS	France	Tupée	0,00	100,00
5 sociétés de services :				
Fédération des Assurances Covivio SAS	France	IG	85,00	85,00
Covivio Hôtels Gestion SAS	France	IG	100,00	100,00
Covivio Property SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Développement SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio SGP	France	IG	100,00	100,00

IG : Intégration Globale
MEE-EA : Mise en Équivalence – entreprises associées
MEE-CE : Mise en Équivalence – co-entreprises
NI : Non Intégrée

Le Groupe est composé de 452 sociétés dont 397 sociétés en intégration globale et 55 sociétés mises en équivalence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.3.4 Évaluation du contrôle

Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, les sociétés suivantes sont consolidées par intégration globale.

SNC Latécoère et Latécoère 2 (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI Latécoère et Latécoère 2 sont détenues à 50,10% par Covivio au 31 décembre 2025 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,90%) a été mis en place en 2012 et 2015 dans le cadre du projet de Campus de Dassault Systèmes et de son extension, à Vélizy. Covivio a signé ce projet d'extension du campus Dassault Systèmes *via* la construction d'un nouveau bâtiment de 27 600 m^2 et la signature de nouveaux baux.

Ces baux ont débuté en mai 2023 suite à la livraison de l'extension.

SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers sont détenues à 50,10% par Covivio au 31 décembre 2025 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (49,90%) a été mis en place début décembre 2017 dans le cadre des projets de bureaux Silex 1 et Silex 2, situés à Lyon Part-Dieu. La livraison du projet Silex 2 est intervenue début juillet 2021.

SAS 6 rue Fructidor (entité structurée consolidée)

La société 6 rue Fructidor est détenue à 50,10% par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec Crédit Agricole Assurances a été mis en place en octobre 2019 dans le cadre du projet de Paris Saint Ouen So Pop, situé à la frontière entre Paris et St Ouen.

La construction de l'immeuble a été réalisée dans le cadre d'un CPI signé le 29 octobre 2019 entre les sociétés Fructidor et Fructipromo. La livraison du projet est intervenue le 16 septembre 2022.

SCI N2 Batignolles, Hôtel N2 et SNC Batignolles Promo (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo sont détenues à 50,00% par Covivio au 31 décembre 2025 et sont consolidées par intégration globale.

La société Hôtel N2 est détenue à 50,10% par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (50,00%) a été mis en place en 2018 dans le cadre du projet de développement Paris N2 StreamBuilding situé dans la ZAC de Clichy Batignolles à Paris 17e. La livraison est intervenue le 27 septembre 2022.

La société SNC Batignolles Promo est détenue à 50,00% par Hines.

Covivio Alexanderplatz Sarl (entité structurée consolidée)

La société Covivio Alexanderplatz sarl est détenue à 55,00% par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec Covéa (25,00%) et Generali Vie (20,00%) a été mis en place à compter du mois de juin 2021 dans le cadre du projet en développement Alexanderplatz à Berlin. La livraison de ce projet est prévue en avril 2027. La construction de l'immeuble est réalisée dans le cadre d'un CPI entre la société Covivio Alexanderplatz et Covivio Construction GmbH détenue à 100,00% par Covivio.

Covivio Berlin prime SAS (entité structurée consolidée)

La société Covivio Berlin Prime SAS est détenue à 51,00% par Covivio Immobilien, filiale contrôlée de Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec la CDC (49,00%) a été mis en place à compter du mois de juin 2024. Covivio Immobilien assure le *property management*, *l'asset management*, la politique de rotation des actifs et la gestion quotidienne de la société.

Les sociétés suivantes sont consolidées par mise en équivalence :

SCI Lenovilla (coentreprise)

La société Lenovilla est détenue à 50,09% par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,91%) a été mis en place à compter de janvier 2013 dans le cadre du projet New Vélizy (Campus Thalès). Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité.

SCI Cœur d'Orly Bureaux (coentreprise)

La société SCI Cœur d'Orly Bureaux est détenue à 50,00% par Covivio et 50% par Aéroports de Paris au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord conclu le 10 mars 2008 et modifié par divers actes successifs ainsi que par des pactes d'associés régissant leurs droits et leurs obligations au sein de la société SCI Cœur d'Orly Bureaux.

Fondo Porta Romana

La société Fondo Porta Romana est détenue à 42,77% par Covivio, à 52,99% par COIMA et à 4,25% par Prada au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord précisant les règles de gouvernance du fonds : aucun actionnaire ne peut prendre seul une décision clé de gestion (mise en place d'un « *advisory committee* » statuant à la majorité de 5 membres sur 6), ni modifier les règles du fonds (mise en place d'une majorité qualifiée).

Veltis Sicaf SpA

La société CAI 4 anciennement détenue à 100% par Covivio a été cédée pour 70% et nouvellement nommée Veltis Sicaf SpA. Au 31 décembre 2025, elle est désormais consolidée par mise en équivalence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.4 Événements significatifs de l'exercice

Les événements significatifs de la période sont les suivants :

4.2.4.1 Environnement macroéconomique

Reprise modérée du marché de l'investissement et du développement

En 2025, le marché immobilier en France et en Europe a confirmé la reprise amorcée en début d'année, mais dans un climat toujours prudent. Les investisseurs ont continué à privilégier des actifs jugés plus résilients, avec un regain d'intérêt pour les bureaux de qualité, tandis que les actifs secondaires sont restés moins attractifs. La promotion immobilière a évolué dans un contexte complexe, marqué par des coûts de construction élevés et une demande encore fragile. Toutefois, la détente progressive des conditions de financement et la baisse des taux ont favorisé une amélioration en fin d'année, permettant une reprise plus visible des transactions et des projets.

L'inflation

L'année 2025 est marquée par une décélération de l'inflation, passée à 0,9% en fin d'année en France. L'effet de la volatilité des coûts de l'énergie est limité pour Covivio en raison de clauses de révision de loyer (ou d'indexation) ou de la refacturation de ces coûts aux locataires. L'augmentation des coûts des matériaux de construction est appréhendée dans la politique d'investissements de Covivio et dans le suivi du budget des opérations de promotion immobilière.

Les taux d'intérêt

Après une hausse historique des taux d'intérêt en 2022-2023, une inflexion des taux longs s'observe en 2025. Les taux courts (Euribor 3M), en recul depuis mi-2024, ont poursuivi leur baisse et se sont rapprochés des niveaux observés fin 2022. La politique de gestion du risque de taux (note 4.2.2.5) permet à Covivio de se couvrir face aux risques d'augmentation des taux d'intérêt de sa dette à taux variable.

4.2.4.2 Bureaux France

L'année est marquée par une baisse des revenus locatifs suite à des libérations pour développement et compensées par de nouvelles locations.

Cessions d'actifs (12,7 M€) et actifs détenus en vue de la vente (86,6 M€)

Aucune cession significative n'a été réalisée au cours de l'exercice. Le parking Euromed détenu par une société mise en équivalence a été cédé pour 29 M€.

Au 31 décembre 2025, 7 actifs sont présentés en actifs détenus en vue de la vente pour un montant total de 86,6 M€.

Covivio et des fonds gérés par Blue Owl ont signé fin décembre 2025 un protocole d'investissement. L'opération, devant être réalisée au cours du 1er semestre 2026, consiste en la création d'une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, qui a vocation à détenir les trois sites Thales à Vélizy.

Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 4.2.5.1.4.

L'année 2025 a été marquée par la mise en développement de nouveaux actifs, certains étant destinés à être convertis en hôtels. Les principaux développements en cours sont des restructurations d'immeubles parisiens (Grands Boulevards et Monceau) et un immeuble allemand.

L'année a été également marquée par le rachat de la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21, située à Paris-La Défense. Avec cette opération, Covivio reprend la pleine propriété de cet actif emblématique, ce qui lui permettra d'y déployer sa stratégie immobilière et de bénéficier du travail d'asset management, dans un contexte de rebond du marché locatif à La Défense. Suite à cette opération, la moitié de l'actif est présentée en Immeuble de placement en développement compte tenu du plan de redéveloppement de cet actif.

Financement

En juin, Covivio a procédé au placement de 500 M€ à 9 ans d'obligations vertes (EU *Green Bond*), à échéance juin 2034, venant sécuriser le refinancement de son échéance obligataire 2026.

L'émission a été sursouscrite plus de 4 fois, traduisant la confiance renouvelée des investisseurs obligataires dans la qualité de crédit du Groupe. Il s'agit de la première émission du secteur sous le format European *Green Bond*. Le coupon annuel est de 3,625%. Grâce à la très bonne situation de couverture de taux du Groupe, le coût effectif annuel moyen pour Covivio s'élève à 3%.

En début d'année, le Groupe a également procédé au remboursement anticipé d'une dette adossée à des actifs historiques Telecom à hauteur de 212 M€.

Par ailleurs, la dette adossée à l'actif CB21 est arrivée à échéance en juillet 2025.

4.2.4.3 Bureaux Italie

Les revenus locatifs sont en hausse, grâce aux livraisons de The Sign D loué à L'Oréal, et de Corsio Italia, et à l'indexation des loyers qui compensent l'effet des cessions.

Cessions d'actifs (78,6 M€) et actifs détenus en vue de la vente (98,5 M€)

Le Groupe a procédé à la cession de 5 actifs, pour un montant total de 70,8 M€, générant un résultat de cession de 2,0 M€. Au 31 décembre 2025, le montant des actifs détenus en vue de la vente s'élève à 98,5 M€ et comprend 5 actifs de l'entité SICAF.

Actifs en développement

Les actifs The Sign D et Corso Italia, intégralement loués, ont été livrés. Les ensembles immobiliers Symbiosis et Via Parini localisés à Milan constituent l'essentiel des actifs en développement en Italie.

Dette Central (portefeuille Telecom)

La dette Central, refinancée en 2024 pour un nominal de 250,0 M€, s'élève à 143,0 M€ à la clôture, contre 210,3 M€ au 31 décembre 2024. L'apurement de la dette s'est fait suite à des cessions d'actifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.4.4 Hôtels en Europe

Renforcement en hôtellerie

Dans le cadre du paiement du dividende en actions proposé par Covivio Hotels, Covivio a souscrit à l'option et s'est renforcé au capital de sa filiale. Au 31 décembre 2025, Covivio détient 53,23% du capital de sa filiale Covivio Hotels. Le Groupe a poursuivi son renforcement sur cette classe d'actif en finalisant l'acquisition de deux hôtels B & B, à Porto et à Bruxelles.

Cessions d'actifs (72,4 M€) et des actifs détenus en vue de la vente (6,7 M€)

Le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Hotels, a cédé 4 hôtels en France, 2 hôtels en Pologne, un hôtel B & B et 12 commerces. Au 31 décembre 2025, le solde des actifs détenus en vue de la vente correspond à 6 commerces.

Le Groupe a également cédé un hôtel détenu en murs et fonds en Allemagne qui s'est traduit par la cession de deux sociétés.

Poursuite du dynamisme de l'activité

L'exercice 2025 marque une dynamique globalement positive avec la poursuite de la hausse des RevPar et des taux d'occupation légèrement supérieurs à 2024. Les revenus des hotels en bail sont cependant en baisse, sous l'effet année pleine de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi (-39,5 M€). Le renforcement dans Covivio Hotels et l'indexation contribuent favorablement sur l'exercice.

Financement

En Europe, la filiale Covivio Hotels a procédé au refinancement de son portefeuille au Royaume-Uni pour une durée de 7 ans fermes, pour un montant nominal de 255 millions de livres sterling.

4.2.4.5 Résidentiel Allemagne

Financement et remboursement

Le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Immobilien, a sécurisé 520 M€ de dettes à 10 ans.

Cessions d'actifs (54,0 M€) et actifs détenus en vue de la vente (221,6 M€)

Les cessions reflètent une multitude de ventes d'actifs de faible montant.

Les actifs destinés à la vente comprennent des portefeuilles d'actifs résidentiels en Allemagne destinés à des cessions par voie de privatisations ; ils sont reclassés dès le début de la commercialisation active, et sont évalués à la valeur la plus basse entre leur valeur comptable (correspondant à la dernière valeur d'expertise) et la juste valeur nette des coûts de cession.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière

4.2.5.1 Goodwill

Principes comptables

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre évènement constitue un regroupement d'entreprises au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir des biens ou des services à des clients, de produire des revenus de placement (tels que des dividendes ou des intérêts) ou de générer d'autres produits à partir d'activités ordinaires.

Dans ce cas, le prix d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Le *goodwill* est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis, nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un *badwill* est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble comporte au moins une entrée et un processus substantiel qui, ensemble, contribuent significativement à la capacité de générer des sorties.

Les compléments de prix éventuels sont évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. Ils sont définitivement évalués dans les 12 mois suivant la date d'acquisition. La variation ultérieure de ces compléments de prix est comptabilisée en résultat de la période.

Après sa comptabilisation initiale, le *goodwill* fait l'objet d'un test de dépréciation au minimum une fois par an. Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles et des *goodwill* associés avec la valorisation des hôtels en « Murs et Fonds » réalisée par les experts immobiliers. Ces tests n'ont pas conduit à la comptabilisation de dépréciations sur les Murs & Fonds sur l'exercice.

Si le Groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprises, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

Les coûts connexes à l'acquisition qualifiée de regroupement d'entreprises sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat. Les coûts connexes à une acquisition non qualifiée de regroupement d'entreprises font partie intégrante des actifs acquis.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée de périmètre	Cessions, mises au rebut	Dépréciations	Transferts	Autres	31/12/2025
Valeurs brutes	434,1	0,0	-9,4	0,0	0,0	-1,0	423,8
Amortissements/Dépréciations	-109,2	0,0	9,4	0,0	0,0	0,0	-99,8
GOODWILL	**325,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-1,0**	**324,0**

Les *goodwill* correspondent aux fonds de commerce acquis des hôtels en gestion. La variation de -1 M€ est liée au prix définitif de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi. La colonne cession est liée à la cession d'un hôtel en Allemagne, qui avait fait l'objet de la reconnaissance d'un goodwill, totalement déprécié à l'ouverture.

Au 31 décembre 2024, la variation du goodwill s'établissait comme suit :

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrée de périmètre	Cessions, mises au rebut	Dépréciations	Transferts	Autres	31/12/2024
Valeurs brutes	230,3	210,1	-6,2	0,0	0,0	0,0	434,1
Amortissements/Dépréciations	-112,9	0,0	3,7	0,0	0,0	0,0	-109,2
GOODWILL	**117,4**	**210,1**	**-2,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**325,0**

En 2024, l'acquisition auprès d'Essendi de 25 fonds de commerce consolidés par intégration globale a conduit à reconnaitre un *goodwill* de 210 M€, 185 M€ au titre de 19 fonds de commerces acquis en France, et 25 M€ au titre de 6 fonds de commerce acquis en Belgique. La cession d'un actif en Allemagne a conduit à la sortie d'une valeur nette de 2,5 M€ de *goodwill*.

4.2.5.2 Autres immobilisations incorporelles

Principes comptables

Les immobilisations incorporelles identifiables sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des logiciels informatiques. Les logiciels sont amortis sur une période de 1 à 10 ans.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	31/12/2025
Valeurs brutes	35,6	0,0	4,8	-0,5	0,0	-0,2	39,6
Amortissements/Dépréciations	-15,7	0,0	0,0	0,5	-3,4	-0,1	-18,7
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**19,9**	**0,0**	**4,8**	**0,0**	**-3,4**	**-0,3**	**20,9**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.3 Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles comprennent principalement du matériel corporate, des avances versées sur des projets et des installations techniques non valorisées dans les expertises immobilières, comptabilisées au coût amorti.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Autres	31/12/2025
Valeurs brutes	150,5	0,0	9,0	-6,8	0,0	-22,2	-4,1	126,3
Amortissements/Dépréciations	-92,3	0,0	0,0	5,9	-8,5	13,7	4,1	-77,0
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**58,2**	**0,0**	**9,0**	**-0,9**	**-8,5**	**-8,5**	**0,0**	**49,3**

Les montants transférés résultent principalement du reclassement du compte « Installations techniques, matériel et outillage » au compte « Autres immobilisations corporelles » en Hôtels.

4.2.5.4 Patrimoine immobilier

4.2.5.4.1 Principes comptables

Les principes comptables sont présentés ci-dessous en fonction du type d'actifs immobilier (immeubles d'exploitation, immeubles de placement, immeubles de placement en développement et actifs détenus en vue de la vente et droits d'utilisation).

4.2.5.4.2 Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)

Principes comptables

Les immeubles occupés ou exploités par les équipes du groupe Covivio – *owner occupied buildings* – sont comptabilisés en immeubles d'exploitation (immeubles de bureaux occupés par les collaborateurs, espaces exploités en propre au titre de l'activité Flex Office, hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds).

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation et selon une approche par composants :

Constructions	50 à 60 ans
Installations générales et aménagements des constructions	10 à 30 ans
Matériel et mobilier	3 à 20 ans

Ces immeubles, comme les immeubles de placement, sont expertisés deux fois par an. Si la valeur d'expertise des immeubles d'exploitation est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée. Sur les hôtels en gestion, la dépréciation est comptabilisée en priorité sur le *goodwill* puis sur la valeur des immobilisations corporelles.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrées de périmètre	Acquisition/ Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2025
Immeubles d'exploitation et encours	2 758,4	0,0	46,7	-65,2	0,0	-38,9	0,0	-4,3	2 696,6
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	59,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,1	-0,8	58,3
TOTAL VALEURS BRUTES	**2 817,7**	**0,0**	**46,7**	**-65,2**	**0,0**	**-39,2**	**0,1**	**-5,2**	**2 754,9**
Immeubles d'exploitation et encours	-752,0	0,0	0,0	30,7	-116,3	9,6	0,0	1,0	-827,0
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	-11,1	0,0	0,0	0,0	-2,4	2,5	0,0	0,0	- 10,9
TOTAL AMORTISSEMENTS	**-763,0**	**0,0**	**0,0**	**30,7**	**-118,6**	**12,1**	**0,0**	**1,0**	**-837,9**
IMMEUBLES D'EXPLOITATION (VALORISÉS AU COÛT)	**2 054,7**	**0,0**	**46,7**	**-34,5**	**-118,6**	**-27,1**	**0,1**	**-4,2**	**1 917,1**

Le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établit à 1 917,1 M€ au 31 décembre 2025. Ce poste comprend les actifs immobiliers de Flex-office (289,2 M€), les hôtels en gestion (1 582,6 M€) et des actifs corporate (45,2 M€).

Les augmentations sont principalement liées aux travaux de rénovation d'un hôtel en Angleterre (11 M€) et en Belgique (6 M€) et en France (4 M€) ainsi que de travaux plus diffus en Allemagne (9 M€), en France (5 M€) et sur le portefeuille acquis fin 2024 (8 M€).

Les montants en cession sont liés à la cession d'un hôtel en Allemagne.

Les montants transférés sont principalement dus au changement d'usage d'un actif de Flex-office, reclassé en immeuble en développement, compensé par le reclassement du compte « Installations techniques, matériel et outillage » au compte « Autres immobilisations corporelles » en Hôtels.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Au 31 décembre 2024, le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établissait à 2 054,7 M€ :

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrées de périmètre	Acquisition/ Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2024
Immeubles d'exploitation et encours	2 049,0	81,8	41,2	-39,5	0,0	-78,2	0,0	704,1	2 758,4
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	77,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-12,8	-6,2	0,7	59,4
TOTAL VALEURS BRUTES	**2 126,6**	**81,8**	**41,2**	**-39,5**	**0,0**	**-91,0**	**-6,2**	**704,8**	**2 817,7**
Immeubles d'exploitation et encours	-561,7	-43,5	0,0	15,3	-89,2	78,0	0,0	-150,9	-752,0
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	-26,6	0,0	0,0	0,0	-3,0	15,5	3,0	0,0	-11,1
TOTAL AMORTISSEMENTS	**-588,2**	**-43,5**	**0,0**	**15,3**	**-92,2**	**93,5**	**3,0**	**-150,9**	**-763,0**
IMMEUBLES D'EXPLOITATION (VALORISÉS AU COÛT)	**1 538,3**	**38,4**	**41,2**	**-24,2**	**-92,2**	**2,6**	**-3,2**	**553,9**	**2 054,7**

En 2024, Les variations de périmètre correspondaient principalement aux immobilisations corporelles détenues dans les sociétés d'exploitation hôtelière acquises auprès d'Essendi dans le cadre de l'opération de remembrement réalisée en 2024. Cette opération a également conduit au reclassement d'immeubles de placement en immeubles d'exploitation, retranscrit dans la colonne « autres ».

4.2.5.4.3 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente (valorisés à la juste valeur)

Principes comptables

Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux). Ces immeubles représentent l'essentiel du patrimoine du Groupe.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la charte de l'Expertise en Évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC) ainsi que ceux du Red Book 2014 de la Royal Institution of chartered Surveysors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le Groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2025 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman, CFE, MKG, REAG, Savills, Colliers et HVS. Les experts immobiliers sont également membres de la RICS.

Les immeubles de placement sont estimés en juste valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flows). Les immeubles de placement sont enregistrés dans les comptes à leur juste valeur hors droits.

- Pour les Bureaux France, Italie et Allemagne, la valorisation est principalement réalisée par application de deux méthodes :
  - la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) :

    Cette approche consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais.

  - la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) :

    Cette méthode consiste à déterminer la juste valeur d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.
- Pour les Hôtels en Europe, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs.
  - La méthode de capitalisation des loyers pour les restaurants et les villages vacances Club Méditerranée.
  - La méthode d'actualisation des flux futurs pour les hôtels (incluant les prévisions d'évolution du chiffre d'affaires déterminées par l'expert) et les villages vacances Sunparks.
- Pour le Résidentiel en Allemagne, la juste valeur déterminée correspond à :
  - une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune stratégie de vente n'a été mise en place ou pour lesquels aucune commercialisation n'est intervenue
  - une valeur détail occupé pour les actifs pour lesquels *a minima* une promesse est intervenue avant la clôture des comptes.

La méthode d'évaluation utilisée est la méthode par *« discounted cash flow »*.

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m^2 des transactions comparables et les transactions réalisées par le Groupe.

Les expertises des actifs immobiliers comptabilisés en Immeubles de placement ont été réalisées en tenant compte de l'environnement macroéconomique actuel avec les incertitudes qu'il comprend, et du risque climatique sur la base des pratiques actuelles et de la trajectoire carbone de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Immeubles de placement en développement

Les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur selon les mêmes principes que ceux décrits ci-dessus pour les immeubles de placement, sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs qualifiés. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

Les immeubles en développement concernent les programmes de construction ou de restructuration faisant l'objet de l'application de la norme IAS 40 révisée.

Actifs détenus en vue de la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe Covivio a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs
- sa vente est probable dans un délai de 1 an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le groupe Covivio, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs destinés à être cédés.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date d'arrêté des comptes, c'est le prix de la promesse nette de frais qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

Droits d'utilisation (IFRS 16)

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes Immeubles d'exploitation, Autres immobilisations corporelles et Immeubles de placement.

Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée du contrat, sauf pour les droits relatifs à des immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur.

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente est présentée dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Actifs détenus en vue de la vente	Total Immeubles de placement
Immeubles de placement au 31/12/2024	**17 929,0**	**268,0**	**18 197,0**	**1 111,6**	**301,0**	**19 609,6**
Entrée de périmètre	44,5	0,0	44,5	0,0	0,0	44,5
Travaux, acquisitions	198,2	0,0	198,2	256,8	50,5	505,5
Cessions	-27,5	0,0	-27,5	0,0	-200,9	-228,5
Variation de juste valeur	346,5	-1,2	345,3	25,5	-33,4	337,5
Transferts	-453,7	-6,1	-459,9	48,5	317,9	-93,4
Indexation, modification de contrat	0,0	1,1	1,1	0,0	0,0	1,1
Variation de change	-26,1	-8,5	-34,6	0,0	0,1	-34,5
Autres	-198,0	0,0	-198,0	0,0	0,0	-198,0
Immeubles de placement au 31/12/2025	**17 812,8**	**253,3**	**18 066,0**	**1 442,5**	**435,2**	**19 943,8**

La ligne « Travaux, acquisitions » des immeubles de placement comprend principalement des travaux de modernisation et de maintenance en Résidentiel Allemagne pour 129,2 M€ et des investissements en Bureaux France pour 37,6 M€. Cette ligne appliquée aux immeubles de placement en développement comprend 130,1 M€ en Bureaux France principalement sur deux projets et 88,2 M€ en Bureaux Allemagne (projet Alexanderplatz).

La ligne « Cessions » comprend 72,5 M€ de cessions en Hôtels, 78,8 M€ en Bureaux Italie et 46,0 M€ en Résidentiel Allemagne.

La ligne « Variation de juste valeur » est impactée par la hausse des valeurs en Résidentiel Allemagne de 229,7 M€, des Hôtels pour 112,9 M€, des Bureaux Italie pour 58,9 M€ et la baisse de valeurs des Bureaux France pour -21,4 M€.

La ligne « Transferts » correspond au solde net des actifs livrés en des nouveaux actifs mis en développement, des actifs sous promesse et des actifs reclassés en stocks.

La ligne Variation de change est principalement liée au patrimoine au Royaume-Uni et en Hongrie.

La ligne Autres présente la sortie du patrimoine de l'entité Covivio Attività Immobiliari 4 suite à son changement de méthode de consolidation (passage d'une intégration globale à une mise en équivalence).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le détail de la ligne « Travaux, acquisitions » au 31 décembre 2025 est présenté dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Total
Entrées de périmètre	44,5	0,0	44,5	0,0	44,5
Acquisitions	12,3	0,0	12,3	25,7	38,0
Dépenses capitalisées [1]	185,8	0,0	185,8	231,1	417,0
Total travaux, acquisitions	**242,7**	**0,0**	**242,7**	**256,8**	**499,5**

(1) Comprend principalement les travaux et les frais financiers capitalisés.

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2024 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Actifs détenus en vue de la vente	Total Immeubles de placement
Immeubles de placement au 31/12/2023	**18 786,6**	**259,9**	**19 046,4**	**1 140,0**	**326,6**	**20 513,1**
Entrée de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Travaux, acquisitions	330,8	0,0	330,8	243,2	6,9	580,9
Cessions	-396,6	0,0	-396,6	-7,4	-164,1	-568,0
Variation de juste valeur	-255,8	-1,5	-257,3	-69,6	-3,6	-330,5
Transferts	-9,7	-3,5	-13,1	-196,7	216,1	6,2
Indexation, modification de contrat	0,0	5,5	5,5	0,0	0,0	5,5
Variation de change	23,0	7,7	30,7	0,0	0,1	30,8
Autres	-549,4	-0,1	-549,5	2,1	-81,0	-628,4
Immeubles de placement au 31/12/2024	**17 929,0**	**268,0**	**18 197,0**	**1 111,6**	**301,0**	**19 609,6**

Le détail de la ligne « Travaux, acquisitions » au 31 décembre 2024 est présenté dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Total
Entrées de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Acquisitions	105,5	0,0	105,5	5,2	110,6
Dépenses capitalisées [1]	225,3	0,0	225,3	238,1	463,4
TOTAL TRAVAUX, ACQUISITIONS	**330,8**	**0,0**	**330,8**	**243,2**	**574,0**

(1) Comprend principalement les travaux et les frais financiers capitalisés.

4.2.5.4.4 Paramètres des expertises

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des juste valeur à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajustés) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation
- niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif
- niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe relève principalement du niveau 3 au regard de la hiérarchie des juste valeur de la norme IFRS 13.

À noter que le Groupe n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle et que de ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur opérationnel, les fourchettes des principales données d'entrées non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Activité Bureaux :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	955,3	3,4% - 6,1%	4,1%	4,5% - 5,5%	4,8%
Paris Nord Est	Niveau 3	545,6	5% - 7,4%	5,9%	5,9% - 8,1%	6,8%
Paris Sud	Niveau 3	174,9	3,8% - 5%	4,7%	5,1% - 5,9%	5,7%
Croissant Ouest	Niveau 3	595,8	5,2% - 8,8%	6,4%	5,7% - 8,4%	6,5%
1re couronne	Niveau 3	833,6	5,5% - 11%	6,8%	6,9% - 8,8%	7,4%
2e couronne	Niveau 3	16,0	11,5% - 11,5%	11,5%	9,5% - 10,1%	9,8%
Total IDF		**3 121,1**	**3,4%-11,5%**	**5,6%**	**4,5% - 10,1%**	**6,2%**
GMR	Niveau 3	396,3	5,5% - 11,2%	6,6%	4,3% - 10,5%	6,8%
Régions	Niveau 3	11,4	11% - 11,5%	11,4%	10% - 11,4%	10,2%
Total Régions		**407,7**	**5,5% - 11,5%**	**6,8%**	**4,3% - 11,4%**	**6,9%**
Total en immeubles de placement		**3 528,8**				
Immeubles de placement en développement		744,6				
Actifs détenus en vue de la vente		86,6				
TOTAL BUREAUX FRANCE		**4 360,0**				
Milan	Niveau 3	1 915,5	3,6% - 30%	5,1%	5,3% - 9%	6,1%
Rome	Niveau 3	170,2	3,4% - 7%	5,2%	6,5% - 7,5%	7,0%
Autres	Niveau 3	284,3	6% - 15,3%	9,0%	7,8% - 9,8%	8,6%
Total en immeubles de placement		**2 369,9**	**3,4% - 30%**	**5,6%**	**5,3% - 9,8%**	**6,5%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	118,1				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	98,5				
TOTAL BUREAUX ITALIE		**2 586,5**				
Frankfurt	Niveau 3	349,2	5,5% - 8%	7,0%	5,8% - 7,5%	6,2%
Hamburg	Niveau 3	185,2	5,4% - 5,4%	5,4%	5% - 5%	5,0%
Berlin/Dusseldorf/Munich	Niveau 3	108,0	5,8% - 6,8%	6,1%	5,5% - 7%	6,2%
Total en immeubles de placement		**642,4**	**5,4% - 8%**	**6,4%**	**5% - 7,5%**	**5,8%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	547,4				
Droits d'utilisation	Niveau 3	18,9				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	21,9				
TOTAL BUREAUX ALLEMAGNE		**1 230,6**				
TOTAL BUREAUX		**8 177,1**				

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	848,9	3,7% - 4,8%	4,1%	4,8% - 5,8%	5,1%
Paris Nord Est	Niveau 3	600,7	4,7% - 10,2%	6,4%	5,3% - 8,3%	6,8%
Paris Sud	Niveau 3	238,9	4% - 4,5%	4,2%	5% - 5,5%	5,3%
Croissant Ouest	Niveau 3	821,2	5% - 6,2%	5,6%	5,5% - 7,3%	6,3%
1re couronne	Niveau 3	892,3	5,9% - 7,4%	6,6%	6,5% - 8,8%	7,5%
2e couronne	Niveau 3	25,9	7,5% - 12,5%	7,7%	6,5% - 13,5%	5,7%
Total IDF		**3 427,8**	**3,7% - 12,5%**	**5,5%**	**4,8% - 13,5%**	**6,3%**
GMR	Niveau 3	421,8	5,5% - 8%	6,0%	6,3% - 8,5%	6,7%
Régions	Niveau 3	12,5	6,5% - 9,5%	5,3%	4,5% - 11,5%	5,0%
Total Régions		**434,3**	**5,5% - 9,5%**	**6,0%**	**4,5% - 11,5%**	**6,7%**
Total en immeubles de placement		**3 862,2**				
Immeubles de placement en développement		434,1				
Actifs détenus en vue de la vente		4,9				
TOTAL BUREAUX FRANCE		**4 301,2**				
Milan	Niveau 3	1 706,9	3,4% - 24,8%	5,6%	5,3% - 8,6%	6,7%
Rome	Niveau 3	168,1	3,5% - 6,2%	5,5%	6,6% - 7,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	649,5	3,1% - 12,3%	7,9%	7,7% - 9,9%	8,3%
Total en immeubles de placement		**2 524,5**	**n/a**	**6,1%**	**5,3% - 9,9%**	**7,1%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	183,1				
TOTAL BUREAUX ITALIE		**2 707,6**				
Frankfurt	Niveau 3	355,6	5,4% - 7,2%	6,5%	5,3% - 7,0%	5,8%
Hamburg	Niveau 3	214,0	4,2% - 15,7%	5,7%	5,5% - 6,8%	5,3%
Berlin/Dusseldorf/Munich	Niveau 3	140,9	4,2% - 6,1%	5,2%	5,0% - 7,0%	5,5%
Total en immeubles de placement		**710,5**	**4,2% - 15,7%**	**6,0%**	**5,0% - 7,0%**	**5,6%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	456,9				
Droits d'utilisation	Niveau 3	19,8				
TOTAL BUREAUX ALLEMAGNE		**1 187,2**				
TOTAL BUREAUX		**8 196,0**				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Activité Résidentiel Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine (1)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Duisburg	Niveau 3	320,2	4,4% - 5,9%	5,1%	6,4% - 7,9%	1 612
Essen	Niveau 3	841,4	4,5% - 6,5%	5,1%	6,5% - 8,5%	2 127
Mülheim	Niveau 3	230,9	4,4% - 5,9%	5,2%	6,4% - 7,9%	1 757
Oberhausen (1)	Niveau 3	198,5	4,8% - 6,3%	5,4%	6,5% - 8%	1 439
Datteln	Niveau 3	153,5	4,1% - 6,3%	5,1%	6,1% - 8,3%	1 355
Berlin (1)	Niveau 3	4 540,7	2,7% - 6,3%	3,9%	4,5% - 8,3%	3 425
Düsseldorf	Niveau 3	198,5	3,4% - 6,1%	4,3%	5,4% - 8,1%	2 825
Dresden	Niveau 3	431,6	4% - 6,7%	4,6%	6% - 8,7%	2 192
Leipzig	Niveau 3	143,3	3,6% - 5%	4,3%	5,6% - 7%	2 131
Hamburg	Niveau 3	555,2	3,2% - 5,4%	4,0%	5,2% - 7,4%	3 752
Autres	Niveau 3	118,2	4,5% - 6,1%	5,1%	6,5% - 8,1%	1 813
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE		**7 732,1**	**2,7% - 6,7%**	**4,3%**	**4,5% - 8,7%**	**2 712**

(1) Y compris deux immeubles d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché.

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine (1)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Duisburg	Niveau 3	313,9	4,5%-6%	5,2%	6,5%-8%	1 580
Essen	Niveau 3	806,3	4,6%-6,6%	5,2%	6,6%-8,6%	2 043
Mülheim	Niveau 3	224,4	3,6%-6%	5,2%	5,6%-8%	1 709
Oberhausen	Niveau 3	193,0	4,9%-6,3%	5,5%	6,5%-8,1%	1 400
Datteln	Niveau 3	145,0	4,2%-6,2%	5,1%	6,2%-8,2%	1 251
Berlin	Niveau 3	4 331,2	3%-6,4%	4,0%	4,5%-8,4%	3 267
Düsseldorf	Niveau 3	192,8	3,6%-6,2%	4,3%	5,6%-8,2%	2 742
Dresden	Niveau 3	411,2	4,1%-7,2%	4,7%	6,1%-9,2%	2 090
Leipzig	Niveau 3	138,6	3,7%-5,4%	4,4%	5,7%-7,4%	2 001
Hamburg	Niveau 3	528,3	3,3%-24,6%	4,1%	5,3%-26,6%	3 546
Autres	Niveau 3	128,4	4,5%-6,3%	5,1%	6,5%-8,3%	1 829
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE		**7 413,1**	**3,0%-24,6%**	**4,3%**	**4,5%-26,6%**	**2 592**

(1) Y compris deux immeubles d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Activité Résidentiel Allemagne – Berlin :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Mitte	Niveau 3	805,0	2,8% - 5,7%	4,1%	4,8% - 7,7%	3 423
Neukölln	Niveau 3	684,8	3,2% - 5,3%	3,8%	5,2% - 7,3%	3 344
Pankow	Niveau 3	559,2	3,1% - 5,5%	4,0%	5,1% - 7,5%	3 396
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	582,8	2,7% - 6,3%	4,0%	4,7% - 8,3%	3 567
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	398,1	3,1% - 5,8%	3,9%	5,1% - 7,8%	3 450
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	362,9	3,2% - 5,2%	3,8%	5,2% - 7,2%	3 568
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	318,9	3% - 5,3%	3,9%	5% - 7,3%	3 826
Spandau	Niveau 3	189,6	3,4% - 5,8%	4,4%	5,4% - 7,8%	2 796
Treptow-Köpenick	Niveau 3	167,8	3,4% - 4,6%	4,0%	5,4% - 6,6%	3 198
Reinickendorf	Niveau 3	146,8	3,1% - 5,2%	4,1%	5,1% - 7,2%	2 844
Berlin outer region	Niveau 3	74,5	3,4% - 6,1%	4,0%	5,4% - 8,1%	3 259
Lichtenberg	Niveau 3	56,1	3,3% - 4,4%	4,0%	5,3% - 6,4%	3 173
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	194,2	3,4% - 6,3%	4,9%	4,5% - 8,3%	4 317
TOTAL BERLIN		**4 540,7**	**2,7% - 6,3%**	**3,9%**	**4,5% - 8,3%**	**3 425**

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Mitte	Niveau 3	790,3	3%-5,8%	4,1%	5%-7,8%	3 414
Neukölln	Niveau 3	648,5	3,3%-5,4%	3,8%	5,3%-7,4%	3 163
Pankow	Niveau 3	563,5	3,2%-6%	4,0%	5,2%-7,7%	3 396
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	551,0	3,1%-6,4%	4,0%	5,1%-8,4%	3 358
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	381,8	3,1%-5,9%	3,9%	5,1%-7,9%	3 300
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	349,3	3,2%-5,3%	3,8%	5,2%-7,3%	3 389
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	323,3	3,1%-5,6%	3,9%	4,5%-7,6%	3 931
Spandau	Niveau 3	179,0	3,5%-5,9%	4,4%	5,5%-7,9%	2 637
Treptow-Köpenick	Niveau 3	165,2	3,4%-4,7%	4,0%	5,4%-6,7%	3 128
Reinickendorf	Niveau 3	136,0	3,1%-5,3%	4,1%	5,1%-7,3%	2 624
Berlin outer region	Niveau 3	124,7	4%-5,7%	4,9%	5,3%-7,7%	2 771
Lichtenberg	Niveau 3	69,2	3,5%-6,1%	4,0%	5,5%-8,1%	3 001
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	49,4	3,8%-4,1%	4,0%	5,8%-6,1%	2 795
TOTAL BERLIN		**4 331,2**	**3%-6,4%**	**4,0%**	**4,5%-8,4%**	**3 267**

Activité Hôtels :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	588,5	4,7%-6,6%	5,6%	5,7%-8,6%	6,7%
Belgique	Niveau 3	145,7	6%-9,2%	8,2%	8%-11,2%	10,2%
Espagne	Niveau 3	699,3	4,8%-7,5%	5,5%	6,5%-9,5%	7,3%
France	Niveau 3	927,1	4,5%-6,7%	5,5%	5,9%-10%	7,1%
Pays-Bas	Niveau 3	156,0	5,3%-8,3%	6,0%	7,3%-10,3%	8,0%
Royaume-Uni	Niveau 3	703,0	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	581,4	5%-6,3%	5,8%	7%-9,3%	8,0%
Hôtellerie en bail	**Niveau 3**	**3 801,0**	**4,5%-9,2%**	**5,7%**	**5,7%-11,2%**	**7,4%**
Commerces	Niveau 3	24,9	6,5% - 10%	6,0%	5,7%-11,2%	7,5%
Total en immeubles de placement		**3 825,9**				
Droits d'utilisation	Niveau 3	234,3				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	-				
TOTAL HÔTELS EN EUROPE		**4 060,3**				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	590,9	4,6%-6%	5,4%	5,1%-7,8%	6,6%
Belgique	Niveau 3	121,5	6,9%-9%	8,6%	9%-11,2%	10,7%
Espagne	Niveau 3	641,3	4,3%-7,5%	5,2%	6,2%-9,4%	7,1%
France	Niveau 3	957,4	4,5%-6,5%	5,3%	6%-10%	7,2%
Pays-Bas	Niveau 3	159,1	5,3%-8,3%	5,9%	7,3%-10,3%	7,9%
Royaume-Uni	Niveau 3	712,1	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	545,6	5,7%-7,7%	6,0%	7,9%-9,5%	8,1%
Hôtellerie en bail	**Niveau 3**	**3 727,9**	**4,3%-9%**	**5,7%**	**5,1%-11,2%**	**7,3%**
Commerces	Niveau 3	42,5	6,5%-10%	7,6%	8,5%-12%	9,6%
Total en immeubles de placement		**3 770,5**				
Droits d'utilisation	Niveau 3	248,3				
Actifs détenus en vue de la vente		0,0				
TOTAL HÔTELS EN EUROPE		**4 018,7**				

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel :

(En millions d'euros)	Rendement (1)	Taux Rendement -25 bps	Taux Rendement +25 bps
Bureaux France	4,8%	223,2	-194,7
Bureaux Italie	5,1%	124,4	-112,5
Hôtels en Europe	5,7%	179,8	-164,3
Résidentiel Allemagne	4,3%	485,3	-430,7
Bureaux Allemagne	5,4%	61,4	-43,4
TOTAL	**4,8%**	**1 074,1**	**-945,6**

(1) Rendement sur patrimoine en exploitation – hors droits.

- Si le taux de rendement hors droits baissait de 25 bps (-0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait de 1 074,1 M€.
- Si le taux de rendement hors droits augmentait de 25 bps (+0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait de -945,6 M€.

Impact des variations de taux d'actualisation sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel :

(En millions d'euros)	Taux d'actualisation -25 bps	Taux d'actualisation +25 bps
Bureaux France	125,0	-133,6
Bureaux Italie	57,8	-56,6
Hôtels en Europe	87,2	-83,3
Résidentiel Allemagne	203,0	-183,5
Bureaux Allemagne	19,5	-17,8
TOTAL	**492,4**	**-474,8**

La sensibilité de la valeur du patrimoine à l'évolution du taux d'actualisation peut être appréhendée de la manière suivante :

- Si le taux d'actualisation baissait de 25 bps (-0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait d'environ +2,5%, soit +492,4 M€.
- Si le taux d'actualisation augmentait de 25 bps (+0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait d'environ -2,4%, soit -474,8 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.4.5 Rapprochement du patrimoine et des flux du TFT

La ligne « Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (-579,6 M€) correspond principalement aux opérations d'investissements hors effet des amortissements et des indexations des contrats de location (-565,9 M€) retraitées des avances et acomptes sur travaux des immeubles en développement déjà versés (-1,8 M€), corrigées de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisations (-19,3 M€).

La ligne « Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (+290,9 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le paragraphe 4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs (+224,8 M€) retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (+64,0 M€) et des acomptes sur cessions (2,9 M€).

4.2.5.5 Participations dans les sociétés mises en équivalence

Principes comptables

Les investissements dans les entreprises associées et coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du Groupe dans l'entreprise associée ou la coentreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise.

Le *goodwill* lié à une entreprise associée ou une coentreprise est inclus dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

Les états financiers de ces sociétés sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles du groupe Covivio.

4.2.5.5.1 Variation des participations dans les entreprises mises en équivalence

(En millions d'euros)	31/12/2024	Distribution	Résultat	Variation de Capital	Restructu-rations	Variations de périmètre	31/12/2025
Titres de sociétés contrôlées conjointement	133,2	-9,5	9,7	0,0	0,0	0,1	133,5
Titres de sociétés sous influence notable	261,2	-28,2	9,9	4,3	0,1	58,1	305,3
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	**394,4**	**-37,7**	**19,6**	**4,3**	**0,1**	**58,1**	**438,8**

La participation dans les sociétés mises en équivalence s'élève à 438,8 M€ au 31 décembre 2025 contre 394,4 M€ au 31 décembre 2024, soit une variation de 44,4 M€.

La variation de la période s'explique principalement par le résultat de la période (+19,6 M€), le passage en mise en équivalence de Veltis Sicaf SpA suite à la cession de 70% de ses titres (+58,1 M€), la variation du taux d'intégration de Porta Romana (+5,8 M€) compensés par la distribution de dividendes (-37,7 M€).

(En millions d'euros)	% de détention	Pays	31/12/2024	31/12/2025	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variations de périmètre
Bureaux France							
Lenovilla (New Velizy)	50,09%	France	64,2	64,5	0,3	6,8	-6,5
Euromarseille (Euromed)	50,00%	France	22,6	22,6	0,0	0,0	0,0
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	50,00%	France	32,8	32,8	0,1	3,1	-3,0
SAS 10-12 Pigalle	35,00%	France	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	0,0
Bureaux Italie							
Fondo Porta Romana	42,77%	Italie	44,5	51,9	7,4	1,6	0,0
Zabarella 2023 Srl	51,00%	Italie	13,6	13,5	-0,1	-0,2	0,0
Veltis Sicaf SpA	30,00%	Italie	0,0	58,1	58,1	0,0	0,0
Hotels en Europe – Hôtels en bail							
Iris Holding France	19,90%	France, Belgique, Allemagne	25,6	21,3	-4,3	-0,3	-2,5
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	France	21,6	13,1	-8,5	0,5	-9,1
OPCI Camp Invest	19,90%	France	21,5	19,9	-1,6	1,3	-2,9
Dahlia	20,00%	France	11,5	8,8	-2,7	-0,5	-2,1
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	31,15% et 33,33%	France, Belgique	95,6	81,5	-14,1	3,8	-6,1
Hotels en Europe – Hôtels en Murs et Fonds							
Jouron (Phoenix)	33,33%	Belgique	-0,8	4,3	5,0	0,4	-5,7
OPCI Otelli	31,15%	France	17,0	18,4	1,4	1,5	0,0
SCI Dahlia	20,00%	France	11,0	11,8	0,8	0,8	0,0
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	France	3,6	3,8	0,2	0,2	0,0
Holdco Phoenix	31,15%	France	7,4	7,9	0,5	0,5	0,0
Holdco IRIS Dahlia	20,00%	France	4,5	5,0	0,5	0,4	0,0
Iris Belgique	19,90%	Belgique	-1,9	-0,2	1,7	0,0	0,2
TOTAL			**394,4**	**438,9**	**44,4**	**19,6**	**-37,7**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.5.2 Actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises

Détention directe	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	SCI Lenovilla (New velizy)	Fondo Porta Romana	Zabarella 2023	SCCV Rueil Lesseps	SAS 10-12 Pigalle	Veltis Sicaf SpA
Covivio	**50,0%**	**50,0%**	**50,1%**	**42,8%**	**51,0%**	**50,0%**	**35,0%**	**30,0%**
Tiers hors groupe	**50,0%**	**50,0%**	**49,9%**	**57,2%**	**49,0%**	**50,0%**	**65,0%**	**70,0%**
Aéroports de Paris	50,0%							
Crédit Agricole Assurances		50,0%	49,9%					
Carron Cav. Angelo SpA					49,0%			
COIMA				53,0%				
Prada				4,2%				
Emerige						40,0%	50,0%	
France Logis Résidentiel						10,0%	15,0%	
Clermont *Investments* SCSp								70,0%
TOTAL	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Détention indirecte	Iris Holding France	OPCI Iris Invest 2010	OPCI Campinvest	SCI Dahlia	OPCI Oteli (Phoenix)	Kombon (Phoenix)	Jouron (Phoenix)	Holdco Phoenix
Covivio	**10,6%**	**10,6%**	**10,6%**	**10,6%**	**16,6%**	**17,7%**	**17,7%**	**16,6%**
Covivio Hotels	**19,9%**	**19,9%**	**19,9%**	**20,0%**	**31,2%**	**33,3%**	**33,3%**	**31,2%**
Tiers Hors Groupe	**80,1%**	**80,1%**	**80,1%**	**80,0%**	**68,9%**	**66,7%**	**66,7%**	**68,9%**
Sogecap					31,2%	33,3%	33,3%	31,2%
Caisse des dépôts et Consignations					37,7%	33,3%	33,3%	37,7%
Prédica	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%				
Pacifica			11,3%					
TOTAL	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

4.2.5.5.3 Principales informations financières des entreprises associées

(En millions d'euros)	Total Bilan	Total Actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endette-ment financier net	Résultat net consolidé
Iris Holding France	189,4	181,0	6,5	21,9	1,9	59,5	8,3	-2,5	-1,7
OPCI IRIS Invest 2010	147,1	141,7	5,2	-0,0	20,2	41,6	6,5	-1,8	4,2
OPCI Camp Invest	142,6	129,1	10,4	-	0,6	41,9	10,7	-1,2	6,5
SCI Dahlia	178,7	152,6	24,5	-0,0	4,0	71,6	1,1	-1,9	1,1
Iris Dahlia	75,9	41,2	17,2	0,7	16,0	34,4	-	-1,4	2,1
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	461,2	428,2	31,4	15,6	3,0	114,7	20,3	-4,2	18,0
Holdco Phoenix	72,5	59,9	4,3	0,5	10,3	36,4	-	-1,7	1,6
Hotels	**1 267,4**	**1 133,7**	**99,6**	**38,6**	**55,9**	**400,2**	**46,8**	**-14,7**	**31,8**
Bureaux France	**557,5**	**476,2**	**48,1**	**2,7**	**19,5**	**244,9**	**28,9**	**-1,8**	**19,2**
Bureaux Italie	**606,3**	**529,1**	**8,1**	**-**	**61,0**	**203,9**	**-**	**3,7**	**3,3**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.6 Autres actifs financiers (courants et non courants)

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrées de périmètre	Augmen-tations	Diminutions	Reclasse-ment	Autres	31/12/2025
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	97,3	0,0	2,6	-17,6	1,4	0,0	83,6
Titres non consolidés	12,3	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	12,0
Dépôts de garantie	4,9	0,0	0,3	-0,1	0,0	0,0	5,0
Avances et acomptes	2,6	0,0	0,2	-2,6	0,0	0,0	0,2
Créances sur cession d'actifs	55,5	0,0	0,0	0,0	2,2	-15,3	42,4
Autres	0,3	0,0	0,0	3,9	0,0	-3,9	0,3
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**172,9**	**0,0**	**2,8**	**-16,4**	**3,5**	**-19,2**	**143,6**
Intérêts courus sur instruments dérivés	28,9	0,0	94,5	-93,9	0,0	0,0	29,6
Autres	2,2	0,0	3,1	-4,2	-0,7	0,0	0,4
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	**31,2**	**0,0**	**97,7**	**-98,1**	**-0,7**	**0,0**	**30,0**

À chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un évènement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

Les prêts accordés aux sociétés mises en équivalence s'élèvent à 83,6 M€, en baisse (-13,6 M€) lié à la baisse des prêts accordés sur le portefeuille Euromed en Bureaux France (-13,5 M€).

Les titres non consolidés sont évalués à leur juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées soit dans les autres éléments du résultat global, soit au compte de résultat, selon l'option retenue par le Groupe pour chacun de ces titres conformément à la norme IFRS 9.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

Enfin, les autres actifs financiers correspondent à des créances sur cessions d'actifs. Il s'agit de cessions réalisées en 2024 pour lesquelles le solde de prix est dû à plus d'un an (principalement un actif en région parisienne pour lequel le solde du prix de cession a été perçu), ainsi que la créance sur cession Veltis réalisée en 2025 pour 30,7 M€.

Les autres actifs financiers sont également constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie. Ces participations sont comptabilisées lors de leur acquisition à leur juste valeur, correspondant généralement au prix d'acquisition. Elles sont ensuite évaluées à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des *cash-flows* futurs...).

Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

4.2.5.7 Impôts différés (actifs et passifs)

Au 31 décembre 2025, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 62,9 M€ (contre 67,6 M€ au 31 décembre 2024) et un impôt différé passif de 799,6 M€ (contre 1 033,5 M€ au 31 décembre 2024).

Les principaux contributeurs au solde net d'impôts différés passif sont :

- Résidentiel Allemagne : 565,5 M€
- Hôtels en Europe : 166,4 M€
- Bureaux Allemagne : -25,1 M€.

Il s'agit principalement d'impôts différés basés sur la plus-value latente des immeubles détenus.

La diminution des impôts différés passif nets (-233,9 M€) s'explique principalement par la variation de l'impôt différé en Résidentiel Allemagne (-222,7 M€). La baisse du taux d'impôt en Allemagne est partiellement compensée par la hausse des valeurs d'expertise en Résidentiel Allemagne et en Hôtels. L'impact résultat est détaillé au paragraphe 4.2.6.9.2.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée périmètre	Variation P & L	Transfert	Écart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2025
I.D.A. sur écarts temporaires	2,5	0,0	-13,8	6,6	0,5	-0,2	-0,5	-4,9
I.D.A. autres activités	1,0	0,0	-2,7	2,7	0,0	0,0	0,0	1,0
I.D.A. sur JV des immeubles	6,1	0,0	13,2	-6,6	0,0	0,0	0,0	12,7
I.D.A. sur JV IFT	-0,0	0,0	-0,8	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
I.D.A. sur reports déficitaires	58,0	0,0	-5,8	5,1	0,0	0,0	0,0	57,3
Compensation IDA/IDP	**67,6** 0,0		-9,9	8,7 -3,3	0,5	-0,2		**66,2** -3,3
TOTAL DES IDA	**67,6**	**0,0**	**-9,9**	**5,4**	**0,5**	**-0,2**	**-0,5**	**62,9**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée périmètre	Variation P & L	Transfert	Écart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2025
I.D.P. sur écarts temporaires	6,9	0,0	-17,0	29,0	0,6	0,8	-3,5	16,8
I.D.P. autres activités	9,0	0,0	-5,2	2,7	0,0	0,0	0,0	6,4
I.D.P. sur JV des immeubles	1 007,2	0,0	-216,0	-22,2	-0,0	0,0	0,0	769,1
I.D.P. sur JV IFT	13,0	0,0	0,0	-1,6	0,0	0,0	0,0	11,5
I.D.P. sur reports déficitaires	-2,6	0,0	1,0	0,8	-0,0	0,0	0,0	-0,9
Compensation IDA/IDP	1 033,5 0,0		-237,2	8,7 -3,3	0,6	0,8	-3,5	802,9 -3,3
Total des IDP	**1 033,5**	**0,0**	**-237,2**	**5,4**	**0,6**	**0,8**	**-3,5**	**799,6**
TOTAL NET	**965,9**		**227,4**	**-0,0**	**-0,0**	**-1,1**	**3,0**	**-736,7**
IMPACT AU COMPTE DE RÉSULTAT			**227,4**					

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 1 427,2 M€, selon détail ci-dessous :

(En millions d'euros)	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	79,0	305,7
Bureaux Italie	22,0	110,1
Hôtels en Europe	163,4	686,9
Allemagne	*7,9*	*69,7*
Belgique	*9,0*	*36,0*
France	*47,1*	*182,4*
Hongrie	*0,0*	*0,0*
Luxembourg	*99,4*	*398,7*
Autres	*0,0*	*0,2*
Résidentiel Allemagne	36,9	233,4
Bureaux Allemagne	14,5	91,7
TOTAL	**315,7**	**1 427,2**

En 2024, le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élevait à 1 578,5 M€, selon détail ci-dessous :

(En millions d'euros)	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	78,4	303,7
Bureaux Italie	21,6	107,9
Hôtels en Europe	158,9	670,6
Allemagne	*12,8*	*81,9*
Belgique	*8,4*	*33,8*
France	*46,4*	*179,6*
Hongrie	*1,3*	*14,8*
Luxembourg	*89,9*	*360,3*
Autres	*0,0*	*0,2*
Résidentiel Allemagne	33,6	212,3
Bureaux Allemagne	44,9	284,0
TOTAL	**337,4**	**1 578,5**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.8 Stocks et en-cours

Les stocks sont composés de deux types de classification : marchands de biens (principalement en Italie, achat/revente d'actifs immobiliers) et promotion immobilière (logements et bureaux). Ils sont valorisés au coût.

Les stocks sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition ou de production et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée de périmètre	Dépenses	Cessions	Déprécia-tions	Transferts	Autres	31/12/2025
Stock divers (matières 1res, marchandises)	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	4,0
Stock de promotion immobilière – France	117,4	0,0	66,2	-15,0	-15,2	116,8	1,4	271,6
Stock de promotion immobilière – Allemagne	140,5	0,0	17,3	-32,5	0,0	0,0	0,0	125,4
TOTAL STOCK ET EN-COURS	**260,8**	**0,0**	**83,5**	**-47,5**	**-15,2**	**116,8**	**2,5**	**400,9**

Le poste « stocks et en-cours » du bilan regroupe les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 397,0 M€, à hauteur de 125,4 M€ en Résidentiel Allemagne et 271,6 M€ en France. Le solde est composé de stocks de marchandises des Hôtels en gestion pour 2,5 M€.

En France, le stock de promotion immobilière se compose de projets de transformation d'immeubles de bureaux en logements ou de réserves foncières, ainsi que d'un projet d'immeuble de bureau en VEFA. La sortie des stocks s'effectue en fonction du transfert des actifs au client, réalisé à l'avancement, basé sur l'avancement technique et commercial. La hausse du stock en France s'explique par le changement de stratégie d'un actif (+116,8 M€), les ventes nettes des travaux de la période (+51,2 M€) et compensés par des dépréciations sur des projets en cours (-15,2 M€).

4.2.5.9 Créances clients

Principes comptables

Les créances clients comprennent principalement les créances de location simple et les créances des hôtels en exploitation. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le Groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, à partir de 3 mois d'impayés, une dépréciation est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par le groupe Covivio sont les suivants :

- pas de dépréciation pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance
- 50% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à 3 mois d'échéance.

Les dépréciations arithmétiques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières. Ainsi, des créances peuvent être dépréciées avant même qu'une situation d'impayée ne soit avérée.

Pour les créances des hôtels en exploitation, une dépréciation est constituée en fonction des délais de retard de paiement.

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Charges à refacturer aux locataires	190,5	207,9	-17,4
Créances clients et comptes rattachés	59,0	81,2	-22,2
Clients factures à établir	26,3	57,7	-31,4
Franchises de loyers	0,0	2,0	-2,0
TOTAL CRÉANCES CLIENTS BRUTES	**275,8**	**348,8**	**-73,0**
Dépréciation des créances clients	-23,0	-23,9	0,8
TOTAL CRÉANCES CLIENTS NET	**252,7**	**324,9**	**-72,2**

Détail des créances clients exigibles

				Créances échues			
(En millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues	De 1 à 90 jours	entre 90 jours et 180 jours	De 181 jours à 1 an	> 1 an
Créances clients et comptes rattachés	59,0	5,2	53,8	25,4	5,4	2,8	20,1
Dépréciation des créances	-23,0	0,0	-23,0	-0,8	-1,4	-2,4	-18,4

La ligne « Variation du BFR lié à l'activité » du Tableau de Flux de Trésorerie s'explique par :

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Incidence de la variation des stocks et en-cours	-37,1	21,9
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	-0,4	1,9
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	-57,0	88,5
VARIATION DU BFR LIÉ À L'ACTIVITÉ	**-94,5**	**112,3**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Équivalents de trésorerie	663,9	638,9
Disponibilités bancaires	543,5	368,0
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	**1 207,5**	**1 006,8**
Concours bancaires	-1,0	-0,9
TRÉSORERIE NETTE	**1 206,5**	**1 005,9**

Au 31 décembre 2025, les équivalents de trésorerie sont principalement constitués de SICAV monétaires de niveau 1 et de dépôts à terme de niveau 2 conformément à la norme IFRS 13.

- Le niveau 1 du portefeuille correspond aux instruments dont le prix est coté sur un marché actif pour un instrument identique.
- Le niveau 2 correspond aux instruments dont la juste valeur est déterminée à partir de données autres que les prix cotés visés au niveau 1 et observables, soit directement soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

4.2.5.11 Capitaux propres

Principes comptables

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du Groupe.

Le tableau de variation des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 4.1.4.

Le capital de Covivio est composé de 111 623 468 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 335 M€ au 31 décembre 2025. Covivio détient 895 337 actions propres.

Variation du nombre d'actions sur la période

	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2024	**111 623 468**	**833 075**	**110 790 393**
Augmentation de capital – dividende en actions			
Augmentation de capital – renforcement en hôtellerie			
Actions propres – contrat de liquidité		-19 653	
Actions propres – attribution aux salariés		122 036	
Actions propres – en attente d'affectation		-40 121	
NOMBRE D'ACTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025	**111 623 468**	**895 337**	**110 728 131**

Le dividende de 387,6 M€ a été intégralement payé en cash et été prélevé sur les primes, les réserves et le report à nouveau. Les réserves correspondent aux réserves et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (250,6 M€) est principalement liée :

- au résultat global total de la période (415,9 M€)
- minoré des distributions de la période (-109,4 M€).

4.2.5.12 Passifs financiers (courants et non courants)

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste « Passifs financiers courants ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.1 Variation des passifs financiers et instruments dérivés

31/12/2025

(En millions d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2025
Emprunts bancaires non courants	4 592,4	924,8	-634,1	0,0	0,0	-546,7	4 336,4
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	279,4	18,2	-33,6	21,3	-11,1	-176,6	97,6
Billets de trésorerie non courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 292,0	500,0	0,0	0,0	0,0	-500,0	4 292,0
Emprunts portant intérêts non courants	**9 163,8**	**1 443,0**	**-667,7**	**21,3**	**-11,1**	**-1 223,3**	**8 726,0**
Intérêts courus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	-72,7	17,3	-16,4	-0,1	-0,2	1,5	-70,8
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Passifs financiers non courants	**9 091,1**	**1 460,3**	**-684,1**	**21,2**	**-11,3**	**-1 221,8**	**8 655,3**
Instruments dérivés actifs	-315,1	0,0	0,0	0,0	0,0	8,2	-306,9
Instruments dérivés passifs	101,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-25,2	76,4
Instruments dérivés non courants	**-213,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-17,0**	**-230,5**
Emprunts bancaires courants	809,2	0,0	-1 034,9	0,0	0,0	546,7	320,9
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,8	-0,9	0,0	0,0	176,6	176,6
Billets de trésorerie courants	103,0	878,0	-78,0	0,0	0,0	0,0	903,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	350,0	0,0	-350,0	0,0	0,0	500,0	500,0
Emprunts portant intérêts courants	**1 264,3**	**878,8**	**-1 463,7**	**0,0**	**0,0**	**1 223,3**	**1 902,7**
Intérêts courus	92,2	175,8	-178,4	0,0	0,0	0,0	89,6
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	-16,3	2,6	-1,5	0,0	0,0	-1,5	-16,6
Banques créditrices	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	1,0
Passifs financiers courants	**1 341,0**	**1 057,3**	**-1 643,6**	**0,0**	**0,0**	**1 221,9**	**1 976,7**
Instruments dérivés actifs	-106,6	0,0	0,0	0,0	0,0	26,8	-79,8
Instruments dérivés passifs	50,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,8	27,9
Instruments dérivés courants	**-55,9**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**4,0**	**-51,9**
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS	**10 162,8**	**2 517,6**	**-2 327,7**	**21,2**	**-11,3**	**-13,0**	**10 349,6**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

31/12/2024

(En millions d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2024
Emprunts bancaires non courants	4 973,1	912,8	-578,2	0,0	0,0	-715,4	4 592,4
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	282,9	11,5	- 6,3	-9,9	1,1	0,0	279,4
Billets de trésorerie non courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 142,0	500,0	0,0	0,0	0,0	-350,0	4 292,0
Emprunts portant intérêts non courants	**9 398,0**	**1 424,3**	**-584,4**	**-9,9**	**1,1**	**-1 065,3**	**9 163,8**
Intérêts courus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	-73,7	17,3	-18,7	0,0	0,2	2,2	-72,7
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Passifs financiers non courants	**9 324,3**	**1 441,6**	**-603,1**	**-9,9**	**1,3**	**-1 063,2**	**9 091,1**
Instruments dérivés actifs	-360,4	0,0	0,0	0,0	0,0	45,3	-315,1
Instruments dérivés passifs	116,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-14,7	101,6
Instruments dérivés non courants	**-244,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**30,7**	**-213,5**
Emprunts bancaires courants	765,7	1,6	-673,5	0,0	0,0	715,4	809,2
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Billets de trésorerie courants	260,0	0,0	-157,0	0,0	0,0	0,0	103,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	300,0	0,0	-300,0	0,0	0,0	350,0	350,0
Emprunts portant intérêts courants	**1 327,9**	**1,6**	**-1 130,5**	**0,0**	**0,0**	**1 065,4**	**1 264,3**
Intérêts courus	71,6	102,6	-81,9	-0,1	0,0	0,0	92,2
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	-17,6	3,5	-0,1	0,0	0,0	-2,2	-16,3
Banques créditrices	1,0	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,2	0,9
Passifs financiers courants	**1 382,8**	**107,8**	**-1 212,5**	**0,0**	**0,0**	**1 063,0**	**1 341,0**
Instruments dérivés actifs	-161,7	0,0	0,0	0,0	0,0	55,0	-106,6
Instruments dérivés passifs	68,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-18,0	50,8
Instruments dérivés courants	**-92,9**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**37,0**	**-55,9**
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS	**10 370,2**	**1 549,4**	**-1 815,6**	**-9,9**	**1,3**	**67,4**	**10 162,8**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.2 Endettement financier net

(En millions d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Trésorerie brute (a)	*4.2.5.10*	1 207,5	1 006,8	900,6
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	*4.2.5.10*	-1,0	-0,9	-1,0
Trésorerie nette (c) = (a)- (b)		**1 206,5**	**1 005,9**	**899,6**
dont Trésorerie nette disponible		**1 206,4**	**1 004,2**	**899,5**
dont Trésorerie nette non disponible		**0,1**	**1,7**	**0,0**
Total des emprunts portant intérêts	*4.2.5.12.1*	10 628,7	10 428,1	10 725,9
Intérêts courus	*4.2.5.12.1*	89,6	92,2	71,6
Endettement brut (d)		**10 718,3**	**10 520,2**	**10 797,5**
Amortissement des frais de financement (e)		-87,4	-89,1	-91,4
Endettement financier net (d) - (c) + (e)		**9 424,5**	**9 425,3**	**9 806,5**

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+2 314,1 M€) correspond principalement :

- aux augmentations des emprunts portant intérêts (+2 321,9 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger et des passifs locatifs
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-17,9 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-2 144,9 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portants intérêts (-2 131,5 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger et des passifs locatifs (- 13,4 M€).

4.2.5.12.3 Détail des emprunts bancaires gagés

(En millions d'euros)	Encours dette	Dette adossée	VE au 31/12/2025	Dette au 31/12/2025	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
Bureaux France		Portefeuille Vélizy		261	2021	295	2029
		Portefeuille Lyon		111	2022	115	2030
	> 100 M€		**681**	**373**			
	< 100 M€			33			
		Total Bureaux France	**741**	**406**			
Bureaux Italie		Portefeuille Telecom		143	2024	290	2029
		Total Bureaux Italie	**851**	**143**			
Hôtels en Europe		Portefeuille B & B		142	2023	150	2030
		400 M£ – Portefeuille UK		292	2025	292	2032
		Portefeuille Allemagne		172	2019	178	2029
	> 100 M€		**1 483**	**606**			
	< 100 M€		**1 576**	**401**			
		Total Hôtels Europe	**3 059**	**1 007**			
Résidentiel Allemagne		Acquisition Cornerstone	397	140	2025	142	2034
		Firefly	262	120	2025	120	2032
		Refinancement Indigo, Prime	683	206	2019	260	2029
		Refinancement KG1	317	132	2019	141	2029
		Refinancement KG2	314	133	2017	177	2027
		Refinancement KG4	561	226	2020	248	2030
		Refinancement KG Resindential	332	117	2020	130	2030
		Refinancement Arielle/ Dresden/Maria	328	138	2021	146	2031
		Financement Amadeus I	307	130	2022	146	2032
		Acquisition Lego	438	133	2024	135	2034
		Financement Dümpten	285	128	2024	130	2034
	> 100 M€			**1 604**			
	< 100 M€			**1 192**			
		Total Résidentiel Allemagne	**7 358**	**2 796**			
Bureaux Allemagne	**< 100 M€**			155			
		Total Bureaux Allemagne	**494**	**155**			
TOTAL GAGE			**12 503**	**4 507**			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.4 Détail des emprunts bancaires libres

(En millions d'euros)	Encours dette	Dette adossée	VE au 31/12/2025 (1)	Dette au 31/12/2025	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
Bureaux France		500 M€ – *Green Bond*		500	2016	500	2026
		500 M€ – *Green Bond*		595	2017	500	2027
		500 M€ – *Green Bond*		599	2019	500	2031
		500 M€ – *Green Bond*		599	2020	500	2030
		100 M€ – Green PP		100	2021	100	2033
		500 M€ – *Green Bond*		500	2023	500	2032
		500 M€ – *Green Bond*		500	2025	500	2034
		Programme NEUCP		823			
	> 100 M€			**4 216**			
	< 100 M€	Billets de trésorerie					
		Total Bureaux France	**3 950**	**4 216**			
Bureaux Italie		300 M€ – *Green Bond* Queen		300	2018	300	2028
	> 100 M€			300			
	< 100 M€			**2**			
		Total Bureaux Italie	**1 868**	**302**			
Hôtels en Europe		599 M€ – *Green Bond*		599	2021	500	2029
		500 M€ – *Green Bond*		500	2024	500	2033
		150 M€ – Corporate		150	2024	150	2029
	> 100 M€			**1 249**			
		Total Hôtels Europe	**3 046**	**1 249**			
Résidentiel Allemagne	**< 100 M€**	**Total Résidentiel Allemagne**	**374**	**80**			
Bureaux Allemagne	**< 100 M€**	**Total Bureaux Allemagne**	**717**				
Autres	**< 100 M€**	**Résidentiel France**					
		Parkings	5				
		Total Autres	5	0			
Total libre			**9 961**	**5 847**			
		Autres dettes		274			
TOTAL GÉNÉRAL			**22 464**	**10 629**			

(1) Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs exploités directement par la société (siège, Flex Office)
Il n'inclut pas les actifs consolidés en mise en équivalence ni les stocks immobiliers (trading, promotion).

4.2.5.12.5 Échéancier des dettes financières

(en millions d'euros)	31/12/2025	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts bancaires non courants	4 336,4	-	2 517,9	1 818,6
Autres emprunts et dettes assimilées non courant	97,6	-	97,5	0,0
Billets de trésorerie non courants	-	-	-	-
Emprunts titrisés	-	-	-	-
Emprunts obligatoires non courants (non convertibles)	4 292,0	-	2 093,0	2 199,0
Emprunts portant intérêts non courants	**8 726,0**	**-**	**4 708,3**	**4 017,6**
Emprunts bancaires courants	320,9	320,9	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées courants	176,6	176,6	-	-
Billets de trésorerie courants	903,0	903,0	-	-
Emprunts titrisés	2,1	2,1	-	-
Emprunts obligatoires courants (non convertibles)	500,0	500,0	-	-
Emprunts portant intérêts courants	**1 902,7**	**1 902,7**	**-**	**-**
Intérêts courus	89,6	89,6	-	-
Banques créditrices	1,0	1,0	-	-
TOTAL	**10 719,3**	**1 993,3**	**4 708,3**	**4 017,6**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.6 Instruments dérivés (courants et non courants)

Instruments dérivés et instruments de couverture

Le groupe Covivio utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Les instruments dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

Détail de la juste valeur des instruments financiers par secteur au 31/12/2025

(En millions d'euros)	31/12/2024 Net	Primes - Soultes de restructuration	Impact P & L	Impact en autres éléments du résultat global	31/12/2025 Net
Bureaux France	107,0	30,5	-16,8		120,6
Bureaux Italie	0,1	0,0	0,6		0,7
Bureaux Allemagne	7,5	0,0	-5,1		2,4
Hôtels en Europe	92,9	0,6	-7,3		86,3
Résidentiel Allemagne	61,8	1,5	9,1		72,4
TOTAL	**269,3**	**32,5**	**-19,5**		**282,4**
			dont	**IFT Passif**	**-104,4**
				IFT Actif	**386,7**

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de -19,5 M€.

Conformément à la norme IFRS 13, la valorisation des instruments dérivés inclut le risque de défaillance des contreparties (-8,5 M€).

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (-311,9 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (19,5 M€) et les variations de valeur du patrimoine (-337,5 M€).

Détail de la juste valeur des instruments financiers par secteur au 31/12/2024

(En millions d'euros)	31/12/2023 Net	Primes - Soultes de restructuration	Impact P & L	Impact en autres éléments du résultat global	31/12/2024 Net
Bureaux France	122,9	22,0	-37,9		107,0
Bureaux Italie	7,3	1,1	-1,0	-7,3	0,1
Bureaux Allemagne	9,4		-1,9		7,5
Hôtels en Europe	105,1	2,0	-21,4	7,3	92,9
Résidentiel Allemagne	92,3	2,5	-33,0		61,8
TOTAL	**337,0**	**27,6**	**-95,2**	**-0,1**	**269,3**
			dont	**IFT Passif**	**-152,4**
				IFT Actif	**421,7**

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

(En millions d'euros)	31/12/2025	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Couverture ferme				
Swap payeur fixe	6 065,8	647,8	2 164,9	3 253,1
Swap receveur fixe	3 562,1	602,1	1 660,0	1 300,0
TOTAL *SWAP*	**2 503,7**	**45,7**	**504,9**	**1 953,1**
Couverture optionnelle				
Achat *swaption* payeur fixe	-	-	-	-
Vente *swaption* payeur fixe	70,0	-	70,0	-
Vente *swaption* emprunteur fixe	500,0	-	-	500,0
Achat de CAP	596,2	-115,3	558,3	153,3
Achat de FLOOR	28,0	-	28,0	-
Vente de FLOOR	295,3	-143,3	285,3	153,3

Présentation des passifs financiers nets après couverture

(En millions d'euros)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	6 041,8	4 587,9
PASSIFS FINANCIERS NETS AVANT COUVERTURE	**6 041,8**	**4 587,9**
Couverture ferme – *Swaps*		-2 503,7
Couverture optionnelle – Caps		-568,2
Total couverture		**-3 071,9**
PASSIFS FINANCIERS NETS APRÈS COUVERTURE	**6 041,8**	**1 516,0**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.7 Comptabilisation des actifs et des passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière (en M€)	31 déc. 2025 Net	Montant figurant dans l'état de situation financière évalué : Au coût amorti	À la juste valeur par autres éléments du résultat global	À la juste valeur par compte de résultat	Juste valeur
Actifs Financiers	Autres actifs financiers non courants	12,2	0,2	8,5	3,5	12,2
Prêts & Créances	Autres actifs financiers non courants	131,3	131,3			131,3
	Total Autres actifs financiers non courants	**143,6**	**131,5**	**8,5**	**3,5**	**143,6**
Prêts & Créances	Créances clients	252,7	252,7			252,7
Actifs en juste valeur par résultat	Instruments financiers	386,7			386,7	386,7
Actifs en juste valeur par résultat	Équivalents de trésorerie	663,9			663,9	663,9
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		**1 446,9**	**384,2**	**8,5**	**1 054,1**	**1 446,9**
Dettes au coût amorti	Dettes financières	10 628,7	10 628,7			10 358,3 (1)
Passifs à la juste valeur par résultat	Instruments financiers	104,4			104,4	104,4
Dettes au coût amorti	Dépots de Garantie (Long terme et Court terme)	38,5	38,5			38,5
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs (2)	257,6	257,6			257,6
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		**11 029,1**	**10 924,7**	**0,0**	**104,4**	**10 758,7**

(1) L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque, hors *spread* de crédit) est de 270 M€. L'impact du *spread* de crédit serait de - 59 M€.
(2) Il s'agit de 195,8 M€ de dettes fournisseurs et de 61,8 M€ de dettes fournisseurs d'immobilisations.

Présentation des actifs et passifs financiers par niveau (IFRS 13) :

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

- niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif
- niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables
- niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

(En millions d'euros)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais des capitaux propres			8,5	8,5
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais du compte de résultat			3,5	3,5
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		386,7		386,7
Équivalents de trésorerie par le biais du compte de résultat		663,9		663,9
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	**0,0**	**1 050,6**	**12,0**	**1 062,7**
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		104,4		104,4
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	**0,0**	**104,4**	**0,0**	**104,4**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.8 *Covenants* bancaires

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

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

Les *covenants* de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2025 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.

Les *covenants* d'ICR consolidé les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2025 à 200% sur Covivio et Covivio Hotels.

Concernant Covivio, les crédits corporate incluent usuellement un *covenant* de dette gagée, pour le périmètre de détention à 100%, dont le plafond est fixé à 25% et qui mesure le rapport de la dette hypothécaire (ou assortie de sûretés qu'elle qu'en soit la nature) sur la valeur du patrimoine.

Les *covenants* bancaires du groupe Covivio sont pleinement respectés au 31 décembre 2025 et s'établissent à 42,4% pour la LTV part du groupe, à 7.0x pour l'ICR part du groupe et à 0% pour le ratio de dette gagée.

Aucun financement n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur les niveaux de rating de Covivio ou Covivio Hotels, actuellement BBB +, perspective stable (rating Standard & Poor's).

LTV Conso	Société	Périmètre	Seuil *covenant*	Ratio
229 M€ (2024) – Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
400 M£ (2018) – Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
130 M€ (2019) – REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
150 M€ (2024) – Constance	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60%	respecté

ICR Conso	Société	Périmètre	Seuil *covenant*	Ratio
229 M€ (2024) – Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
400 M£ (2018) – Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
130 M€ (2019) – REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
150 M€ (2024) – Constance	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté

Par ailleurs, s'agissant des financements hypothécaires, ils sont le plus souvent assortis de *covenants* spécifiques aux périmètres financés. Ces *covenants*, LTV Périmètre systématiquement et parfois ICR ou DSCR Périmètre, ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en les corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie ou au niveau de couverture du service de la dette par les loyers nets.

4.2.5.13 Passifs locatifs (courants et non courants)

Principes comptables

Les sociétés du Groupe détiennent des actifs immobiliers et mobiliers *via* des contrats de location (baux à construction et baux emphytéotiques, locaux, véhicules de société, parkings). À la date de prise d'effet du contrat, le preneur évalue le passif locatif à la valeur actualisée du montant des loyers payés non encore versés, en utilisant le taux d'intérêt implicite du contrat de location s'il est possible de déterminer facilement ce taux ou à défaut, le taux d'emprunt marginal. Cette dette s'amortit au fur et à mesure des échéances du contrat et donne lieu à la constatation d'une charge financière.

Le passif locatif est présenté sur la ligne « Passifs locatifs non courants ou courants » au bilan et la charge financière dans le poste « Charges d'intérêts sur passifs locatifs ».

4.2.5.13.1 Variation des passifs locatifs

Au 31 décembre 2025, le solde des passifs locatifs s'élève à 304,4 M€ contre 319,5 M€ au 31 décembre 2024, soit une diminution de -15,1 M€. Cette variation est principalement liée à l'indexation des baux (+1,5 M€), à l'effet du change (-9,4 M€) et aux paiements de la période (-6,5 M€).

Au 31 décembre 2025, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de - 15,9 M€.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Augmentation & indexation	Diminution	Transferts	Variation de change	31/12/2025
Passifs locatifs non courants	311,4	1,4	-0,0	-7,1	-9,3	296,4
Passifs locatifs courants	8,1	3,4	-6,5	3,1	-0,1	8,0
TOTAL DES PASSIFS LOCATIFS	**319,5**	**4,8**	**-6,5**	**-4,0**	**-9,4**	**304,4**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.13.2 Échéancier des passifs locatifs

(En millions d'euros)	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans	Total échéance à plus d'un an
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2025	**8,0**	**18,7**	**52,6**	**225,0**	**296,4**
Total au 31 décembre 2024	8,1	20,8	55,4	235,1	311,4

4.2.5.14 Dépôts et cautionnements

Les dépôts et cautionnements correspondent aux dépôts de garantie reçus des locataires en vue de garantir l'exécution des conditions du bail. Au 31 décembre 2025, les dépôts et cautionnements concernent principalement les Bureaux France (23,8 M€), les Hôtels (9,3 M€) et les Bureaux Italie (4,1 M€). Certains contrats sont garantis par des cautions bancaires ou des garanties à première demande couvertes par les sociétés mères des locataires.

4.2.5.15 Provisions (courantes et non courantes)

Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraite à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture. Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat.

À l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés immédiatement en charge. Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée). La variation de ces écarts actuariels est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier. Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque pays, compte tenu des différentes réglementations locales. L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la Sécurité sociale.

4.2.5.15.1 Variation des provisions

(En millions d'euros)	31/12/2024	Variation Périmètre	Dotation	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions		31/12/2025
						Utilisées	Non utilisées	
Provision Retraites	39,2	-0,2	1,9	0,4	-1,6	-2,1	-0,0	37,6
Provision Médaille du travail	1,0		0,1					1,1
Autres provisions non courantes	8,2	-	1,6	-0,4		-	-1,7	7,7
Provisions non courantes	**48,5**	**-0,2**	**3,6**	**-**	**-1,6**	**-2,1**	**-1,7**	**46,4**
Autres provisions pour litiges	5,2	-	0,1	-		-1,2	-0,7	3,5
Autres provisions courantes	0,4	-	0,0	0,0		-0,7	0,6	0,3
Provisions courantes	**5,6**	**-**	**0,1**	**0,0**	**-**	**-1,9**	**-0,1**	**3,7**
TOTAL DES PROVISIONS	**54,1**	**-0,2**	**3,7**	**0,0**	**-1,6**	**-4,0**	**-1,9**	**50,1**

Les provisions comprennent principalement les provisions pour retraite (37,6 M€), principalement en Allemagne (32,8 M€), en Bureaux France (2,0 M€) et en Hôtels (2,4 M€).

4.2.5.15.2 Hypothèses actuarielles des engagements de retraite

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en France sont les suivantes :

Hypothèses provisions retraites France	31/12/2025	31/12/2024
Taux d'actualisation	3,98% (TEC 10 n + 50 bps)	3,36% (TEC 10 n + 50 bps)
Évolution annuelle des salaires	cadres 2%, non cadres 2%	cadres 2%, non cadres 2%
Taux d'inflation	1%	2%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Principales hypothèses en Allemagne :

	Résidentiel Allemagne		Bureaux Allemagne	
Hypothèses provisions retraites Allemagne	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Taux d'actualisation	4,00%	3,50%	4,00%	3,30%
Évolution annuelle des salaires	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%
Taux de charges d'assurances sociales	1%/2%	1%/2%		

La provision pour indemnité de départ à la retraite en Allemagne a évolué comme suit :

(En millions d'euros)	
ENGAGEMENTS DE RETRAITE 31/12/2024	**34,7**
Coûts des services rendus	0,3
Charges d'intérêts	1,2
Gains ou pertes actuariels de l'exercice	-1,3
Prestations versées	-2,1
ENGAGEMENTS DE RETRAITE AU 31/12/2025	**32,8**

4.2.5.16 Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont composées de factures non parvenues (155,4 M€), de dettes fournisseurs courantes (40,5 M€) et de dettes fournisseurs d'immobilisations (61,8 M€).

4.2.5.17 Autres créances et autres dettes

4.2.5.17.1 Autres créances d'exploitation

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Créances fiscales	**79,4**	**70,4**	**9,0**
Impôt sur les sociétés	27,6	19,9	7,7
TVA	42,4	40,7	1,7
Autres créances fiscales	9,4	9,8	-0,5
Autres créances	**72,3**	**57,1**	**15,2**
Créances sur cessions	10,1	23,2	-13,1
Fournisseurs et acomptes versés	24,2	16,6	7,6
Comptes courants	4,5	1,6	2,9
Autres créances diverses	33,6	15,7	17,9
TOTAL AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	**151,7**	**127,5**	**13,8**

La variation de -13,1 M€ des créances sur cessions est principalement liée aux projets de promotion immobilière en Résidentiel allemand.

4.2.5.17.2 Dettes fiscales et sociales

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Dettes sociales	58,1	53,4	4,7
Dettes fiscales	94,3	93,9	0,3
TOTAL	**152,3**	**147,3**	**5,0**

Les dettes fiscales sont composées de dettes d'impôts sur les sociétés (61,2 M€), de TVA (20,9 M€), et d'autres dettes fiscales (12,3 M€).

4.2.5.17.3 Autres passifs (courants et non courants)

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	271,0	301,2	-30,2
Comptes courants – passif	4,4	8,8	-4,4
Dividendes à payer	0,1	0,1	0,0
Dépôts de garantie	1,3	1,4	-0,2
Autres dettes	43,2	36,1	7,0
TOTAL	**320,0**	**347,6**	**-27,7**

La ligne *avances et acomptes* est principalement liée aux charges locatives en attente de régularisation pour 188,5 M€, principalement en Allemagne. La contrepartie de ce poste est présentée dans les créances clients pour 190,5 M€. Le solde de cette ligne correspond à des loyers payés d'avance pour 79,8 M€.

La ligne *autres dettes* est composée principalement d'avances perçues sur cessions d'actifs pour 9,8 M€, des soldes de prix d'acquisition dus pour 9,9 M€ et d'avances clients sur l'activité Murs & Fonds pour 8,4 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6 Notes sur l'etat du résultat net

4.2.6.1 Principes comptables

Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Le résultat des hôtels en gestion et du Flex Office, les recettes des parcs de stationnement, le résultat de l'activité de promotion immobilière et les prestations de services sont présentées sur des lignes spécifiques de l'état du résultat net après les loyers nets.

En règle générale, le quittancement est trimestriel sauf pour l'activité Résidentiel Allemagne où le quittancement est mensuel. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec IFRS 16, par contrepartie des immeubles de placement.

4.2.6.2 Résultat d'exploitation

4.2.6.2.1 Revenus locatifs

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Bureaux France	194,9	196,7	-1,7	-0,9%
Bureaux Italie	134,8	132,1	2,7	2,0%
Bureaux Allemagne	46,8	48,3	-1,5	-3,1%
Total revenus locatifs Bureaux	**376,6**	**377,1**	**-0,5**	**-0,1%**
Hôtels en Europe	230,5	270,1	-39,6	-14,7%
Résidentiel Allemagne	317,7	305,7	12,0	3,9%
TOTAL REVENUS LOCATIFS	**924,8**	**952,9**	**-28,1**	**-2,9%**

Les revenus locatifs se composent de loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Par type d'actifs, la variation des loyers s'analyse comme suit :

- la baisse des loyers des Bureaux France (-1,7 M€, soit -0,9%) s'explique principalement par l'effet des libérations net des nouvelles commercialisations permettant d'alimenter le pipeline des développements (-4,0 M€) et les cessions d'actifs (-0,6 M€), partiellement compensé par l'indexation des loyers (+4,3 M€)
- la hausse des loyers des Bureaux Italie (2,7 M€, soit 2,0%) s'explique principalement par les nouveaux contrats de location sur les développements livrés (+6,0 M€), l'indexation (+1,4 M€) et la perception d'une indemnité (+3,0 M€) qui compensent l'effet des cessions (-7,7 M€)
- la baisse des loyers des Bureaux Allemagne (-1,5 M€, soit -3,1%) s'explique essentiellement par l'effet des libérations (-2,7 M€) et compensé par les locations (+1,5 M€)
- la baisse des loyers des Hôtels en Europe (-39,6 M€, soit -14,7%) s'explique principalement par l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi
- l'augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+12,0 M€, soit 3,9%) est essentiellement liée à l'indexation (+5,5 M€), aux relocations (+3,0 M€) et aux programmes de modernisation (+3,5 M€).

4.2.6.2.2 Charges immobilières

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Revenus locatifs	924,8	952,9	-28,1	-2,9%
Charges refacturables	*-166,3*	*-165,8*	*-0,6*	*0,3%*
Produits de refacturations de charges	*166,3*	*165,8*	*0,6*	*0,3%*
Charges locatives non récupérées	-24,3	-27,5	3,1	-11,5%
Charges sur Immeubles	-35,1	-34,0	-1,1	3,3%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-3,3	-4,2	0,9	n.a.
LOYERS NETS	**862,0**	**887,2**	**-25,2**	**-2,8%**
Taux charges immobilières	**6,8%**	**6,9%**		

- Charges locatives non récupérées : ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. Les charges locatives non récupérées sont présentées nettes des refacturations au compte de résultat. Conformément à IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives sont présentés distinctement ci-dessus lorsque la société agit en qualité de principal.
- Charges sur immeubles : elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.
- Charges nettes des créances irrécouvrables : elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables et des provisions nettes sur créances douteuses.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.2.3 EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office et Résultat des autres activités

Au cours de l'exercice, le Groupe a renforcé son activité Hôtels en gestion. Le Groupe a augmenté sa participation de 0,7% dans sa filiale consolidée Covivio Hotels.

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	471,1	322,6	148,5	46,0%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-337,3	-237,0	-100,3	42,3%
EBITDA DES HÔTELS EN GESTION	**133,8**	**85,5**	**48,2**	**56,4%**
EBITDA du Flex Office	17,8	16,7	1,1	6,7%
Résultat de l'activité de développement	22,1	14,6	7,5	50,9%
Revenus des autres activités	1,5	4,3	-2,7	-63,8%
Dépenses des autres activités	-0,2	-3,6	3,5	-95,6%
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	**41,3**	**32,0**	**9,3**	**29,2%**

- La hausse de l'EBITDA des hôtels en gestion de 48,2 M€ est principalement liée à l'acquisition des fonds de commerce auprès d'AccorInvest en 2024 (+54,5 M€) et aux cessions réalisées en Allemagne (-4,1 M€).
- Les résultats de l'activité de Flex Office augmentent de 1,1 M€, principalement en France, bénéficiant d'une indemnité qui compense la fermeture du site de Miromesnil.
- Le résultat des autres activités est principalement constitué des résultats de l'activité de promotion immobilière en France (7,9 M€), en Allemagne (6,6 M€) et en Italie (8,0 M€), ainsi que l'activité parking (1,0 M€). La hausse de l'activité de promotion immobilière par rapport à l'année précédente est principalement due à l'avancement des projets résidentiels en France, ainsi qu'à la reprise progressive en Allemagne.

4.2.6.2.4 Revenus de gestion et d'administration et frais de structure

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Revenus de gestion et d'administration	26,6	25,8	0,8	2,9%
Frais de structure	-135,4	-133,0	-2,5	1,9%

Les frais de structure intègrent les frais de personnel qui font l'objet d'une analyse spécifique (note 4.2.7.1.1.).

4.2.6.2.5 Amortissements des biens d'exploitation

Le poste Amortissements des biens d'exploitation – comptabilisés au coût amorti (IAS 16) - s'élève à -145,5 M€ au 31 décembre 2025 contre -112,9 M€ au 31 décembre 2024.

Ce poste inclut principalement :

- l'amortissement des hôtels en exploitation pour -94,1 M€
- des dépréciations de projets comptabilisés au coût en Résidentiel Allemagne pour -14,8 M€ et en France pour -16,3 M€
- l'amortissement des actifs de Flex Office pour -11,1 M€
- le solde étant principalement composé de dotations aux amortissements de biens *corporate* et des logiciels.

La variation de la période est essentiellement liée à l'effet année pleine de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi transférant des immeubles de placement à la juste valeur en immeubles d'exploitation comptabilisés au coût amorti.

La ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » du Tableau des Flux de Trésorerie de 144,0 M€ inclut principalement -145,5 M€ de dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

4.2.6.2.6 Variation des provisions

La variation du poste variation des provisions s'explique principalement par la reprise de provisions pour litiges en Bureaux France.

4.2.6.2.7 Autres produits et autres charges d'exploitation

Les autres produits et charges d'exploitation comprennent principalement le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires (14,0 M€) lorsque la charge locative est retraitée. En effet, afin de ne pas fausser le ratio charges immobilières et suite à l'annulation de la charge locative conformément à la norme IFRS 16, le produit de refacturation aux locataires est présenté en autres produits et autres charges.

4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Produits des cessions d'actifs (1)	226,4	602,9	-376,5	-62,4%
Valeurs de sortie des actifs cédés (2)	-227,8	-592,0	364,2	-61,5%
Résultat des cessions d'actifs	**-1,4**	**10,9**	**-12,3**	

(1) Prix de vente nets des frais de cession.
(2) Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2024.

Le résultat des cessions d'actifs par secteur d'activité figure en note 4.2.8.9.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des immeubles

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)
Bureaux France	-21,4	-66,1	44,7
Bureaux Italie	58,9	-33,3	92,2
Hôtels en Europe	112,7	51,3	61,4
Résidentiel Allemagne	229,7	-69,2	298,8
Bureaux Allemagne	-48,5	-213,3	164,8
TOTAL VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	**331,4**	**-330,5**	**661,9**

La variation positive de juste valeur des immeubles de 331,4 M€ est principalement due à une augmentation des valeurs du patrimoine des secteurs Résidentiel Allemagne (229,7 M€), Hôtels en Europe (112,7 M€), Bureaux Italie (58,9 M€) et compensée par une diminution des valeurs du patrimoine des secteurs Bureaux Allemagne (-48,5 M€) et des Bureaux France (-21,4 M€).

Cette évolution s'explique par une légère baisse des taux de capitalisation et d'actualisation cette année, par l'augmentation des loyers prime et par l'indexation.

4.2.6.5 Résultat des cessions de titres

Le résultat des cessions de titres (-0,4 M€) s'explique par la vente puis le rachat d'actions dans la société italienne Veltis Sicaf SpA (-7,8 M€) compensé par un résultat positif dans l'activité Hôtels en murs et fonds (7,7 M€).

4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre

Ils enregistrent principalement les frais d'acquisition de titres de participations consolidées, qui conformément à la norme *IFRS 3 Regroupements d'entreprises*, doivent être comptabilisés en charges de l'exercice. Au 31 décembre 2025, ce poste s'élève à 0,3 M€ et comprend notamment un ajustement de prix en Résidentiel Allemagne.

La ligne « Incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement » (§39 de la norme IAS 7) de 149,1 M€ du Tableau des Flux de Trésorerie correspond principalement à la vente puis au rachat d'actions dans la société italienne Veltis Sicaf SpA (126,2 M€).

4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Produits financiers liés au coût de l'endettement	33,5	43,1	-9,6	-22,3%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-245,6	-314,0	68,4	-21,8%
Amortissements réguliers des primes et frais d'émission d'emprunts	-18,1	-18,3	0,3	-1,4%
Charges/Produits sur couverture	79,6	125,5	-45,8	-36,5%
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**-150,6**	**-163,8**	**13,2**	**-8,1%**
Coût moyen de la dette	**1,71%**	**1,57%**		

La variation du coût de l'endettement financier net pour 13,2 M€ résulte essentiellement de :

- la baisse des produits financiers sur opérations de trésorerie de -9,6 M€
- la baisse des charges d'intérêts sur emprunts bancaires (68,4 M€) compensée partiellement par les intérêts financiers sur couvertures (-45,8 M€).

4.2.6.8 Résultat financier

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Produits financiers liés au coût de l'endettement	171,6	239,7	-68,0	-28,4%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-322,2	-403,4	81,2	-20,1%
Coût de l'endettement financier net	**-150,6**	**-163,8**	**13,2**	**-8,1%**
Charges d'intérêts sur passif locatif	**-15,9**	**-16,3**	**0,4**	**-2,7%**
Variations de juste valeur des instruments financiers	**-19,5**	**-95,2**	**75,7**	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	**-1,8**	**-2,5**	**0,7**	
Autres charges et produits financiers	**-1,8**	**0,6**	**-2,4**	
TOTAL DU RÉSULTAT FINANCIER	**-189,6**	**-277,2**	**87,6**	

L'évolution des taux d'intérêt impacte la variation de juste valeur des instruments financiers de -19,5 M€. Ainsi, le résultat financier est une charge nette de -189,6 M€ au 31 décembre 2025 contre une charge nette de -277,2 M€ au 31 décembre 2024.

La ligne « Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs » du TFT de 149,9 M€ correspond au coût de l'endettement financier net pour -150,6 M€ retraité de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts pour -1,8 M€ et des produits et pertes de change pour -1,8 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés

4.2.6.9.1 Principes comptables liés aux impôts exigibles et différés

Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

L'impôt de sortie (Exit Tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

(1) Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions
- les dividendes des filiales SIIC.

(2) Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 95% des bénéfices provenant de la location d'immeubles
- 70% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales non soumises à l'IS ayant un objectif SIIC dans un délai de 2 ans
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant opté.

La dette d'Exit Tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

Au 31 décembre 2025, aucune dette d'Exit Tax n'est présente au bilan.

Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du groupe Covivio qui ne sont pas éligibles au régime SIIC.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée *via* l'anticipation du taux réduit (taux de l'Exit Tax) dans l'évaluation des impôts différés.

Régime fiscal des sociétés italiennes

Suite à la fusion de Beni Stabili dans Covivio, l'établissement permanent de Covivio en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIQ) et est assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières au taux de 20%.

En Italie, suite à l'adoption de la loi relative à la réévaluation des immeubles, le Groupe a opté en 2021 pour la réévaluation fiscale de certains actifs italiens.

Régime fiscal SOCIMI (sociétés espagnoles)

Les sociétés espagnoles détenues par Covivio Hotels ont opté pour le régime fiscal SOCIMI, avec effet au 1er janvier 2017. L'option pour le régime SOCIMI n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option. En revanche, les plus-values afférentes à la période hors régime SOCIMI durant laquelle des actifs étaient détenus, sont taxables lors de la cession desdits actifs.

Les revenus provenant de la location et des cessions des actifs détenus dans le cadre du régime SOCIMI sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 80% des profits locatifs et de 50% des profits de cession des actifs. Ces plus-values sont déterminées en allouant les plus-values taxables à la période hors régime SOCIMI de façon linéaire sur la durée de détention totale.

Régime REIT (sociétés anglaises)

9 sociétés du Royaume-Uni ont opté pour le régime d'exonération REIT à compter du 1er janvier 2024. L'option pour le régime REIT n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option.

Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIT sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 90% des profits locatifs.

Les plus-values sur cession sont également exonérées d'imposition.

Régime REIC (société portugaise)

En 2025, la société Portmurs est entrée dans le régime d'exonération d'impôt sur les sociétés : REIC. Ce régime n'entraine pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax »).

Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIC et les plus-values résultant de leur cession sont exonérés d'impôt.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.9.2 Impôts et taux retenus par zone géographique

(En millions d'euros)	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	-5,7	6,0	0,3	25,83%
Italie	-1,7	-29,9	-31,6	20,0%-27,9% (1)
Allemagne	-11,7	196,5	184,8	15,83%-30,18% (2)
Belgique	-4,0	0,7	-3,3	25,00%
Luxembourg	-5,2	51,4	46,1	23,87% (3)
Royaume-Uni	-0,8	-0,5	-1,3	25,00%
Pays-Bas	-1,5	-5,4	-6,9	25,80%
Portugal	0,0	7,7	7,7	21,50% (4)
Espagne	0,0	1,9	1,8	25,00%
Irlande	-0,2	0,2	0,0	33,00% (5)
Pologne	-0,4	0,6	0,2	19,00% (6)
Hongrie	-0,3	-1,7	-2,1	9,00%
Tchéquie	-0,7	0,0	-0,7	21,00%
TOTAL	**-32,4**	**227,5**	**195,1**	

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt

(1) Depuis la fusion avec Covivio et sa sortie du régime SIIQ, Covivio en Italie est assujetti à un impôt au taux de 20%. Pour les sociétés en hôtellerie en Italie, un taux de 24% est retenu auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 3,9% sur les sociétés résidentes et non résidentes.

(2) En Allemagne, le taux d'impôt sur les survaleurs immobilières est de 15,83% mais, pour l'activité d'exploitation des hôtels, les taux vont de 30,18 à 32,28%.

(3) Au Luxembourg, le taux d'impôt sur les sociétés a baissé de 1% à compter du 1er janvier 2025. Il est passé de 24,94% à 23,87%.

(4) Au Portugal, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2025 est de 20% auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 1,5%. Une réduction progressive du taux d'IS est prévue pour les exercices 2026 (19%), 2027 (18%) et 2028 (17%) auquel s'ajoutera la taxe régionale de 1.5%.

(5) En Irlande, le taux d'impôt est de 12,5% pour les activités opérationnelles, 25% pour les sociétés holdings et 33% pour les plus-values de cessions.

(6) En Pologne, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2025 est de 9% pour les sociétés dont le chiffre d'affaires est inférieur à 2 M€ par an, 19% au-delà.

Impact résultat des impôts différés :

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Bureaux France	0,3	1,5	-1,2
Bureaux Italie	-26,4	-7,5	-18,9
Bureaux Allemagne	0,4	28,4	-27,9
Hôtels en Europe	29,5	-12,3	41,8
Résidentiel Allemagne	223,7	3,4	220,3
Autres	0,0	0,0	0,0
TOTAL	**227,5**	**13,4**	**214,1**

- En Bureaux Italie, la charge d'impôts différés s'explique principalement par l'évolution des valeurs des actifs.
- Concernant les Hôtels en Europe, la variation de 41,8 M€ s'explique principalement par la reprise d'impôts différés passif en Allemagne (+25,6 M€) en lien avec la baisse du taux à 10,55%, et au Portugal (+8,3 M€) suite au passage au régime REIC de la société Portmurs.
- Pour le périmètre Bureaux Allemagne, l'impôt différé s'élève à 0,4 M€ en 2025, la hausse des valeurs d'actifs étant entièrement absorbée par l'effet de la réduction projetée du taux d'impôt sur les sociétés (de 15% à 10% sur 2028–2032).
- En Résidentiel Allemagne, l'impact des impôts différés sur le résultat reflète principalement l'anticipation de la baisse progressive du taux d'impôt sur les sociétés, de 15% à 10% entre 2028 et 2032.

Nous avons appliqué l'exemption de comptabilisation d'impôts différés liés à Pilier 2 conformément à IAS 12.88A.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.9.3 Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC/SOCIMI ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Le résultat net avant impôt et avant résultat des sociétés mises en équivalence relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

De ce fait, la preuve d'impôt est réalisée uniquement pour les sociétés françaises et étrangères soumises à l'impôt.

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition (en M€)	France (SIIC) Italie (SIIQ) Espagne (SOCIMI)	France Droit Commun	Étranger Droit Commun	31/12/2025
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	354,7	-9,6	600,0	945,1
Charges d'impôts effectifs constatées	0,0	0,3	194,8	195,1

La preuve d'impôt des régimes de droit commun se décompose en :

(En millions d'euros)		31/12/2025
Résultat net avant impôt		**964,7**
Écart d'acquisition		
Résultat des sociétés mises en équivalence		-19,6
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence		**945,1**
dont sociétés SIIC/SIIQ/SOCIMI		*354,7*
dont sociétés soumises à l'impôt		*590,4*
Impôt théorique à 25,825%	**(a)**	**-152,5**
Effet des différentiels de taux		4,1
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires		-11,7
Effet des différences permanentes		65,0
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA		9,0
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA		-5,2
Total effets fiscaux de l'exercice	**(b)**	**61,2**
Impôts sur exercices antérieurs	(c)	286,3
Charges d'impôts effectifs constatées	**(a) + (b) + (c)**	**195,1**
TAUX EFFECTIF GLOBAL D'IMPÔT		**N.S.**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7 Autres éléments d'information

4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel

4.2.7.1.1 Frais de personnel

Au 31 décembre 2025, les charges de personnel s'élèvent à 201,2 M€ (contre 159,9 M€ au 31 décembre 2024), comprenant principalement 88,4 M€ présentés en frais de structure et 112,8 M€ en EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office.

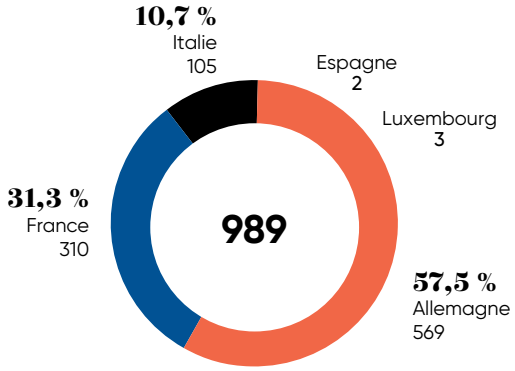
(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Masse salariale des hôtels en gestion et Flex Office	-112,8	-73,4
Frais de structure	-88,4	-86,5
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	**-201,2**	**-159,9**

Dans le poste Frais de structure, les charges de personnel sont de 88,4 M€ au 31 décembre 2025. Elles comprennent des charges d'actions gratuites pour 5,8 M€ et une cotisation Urssaf associée de 3,4 M€.

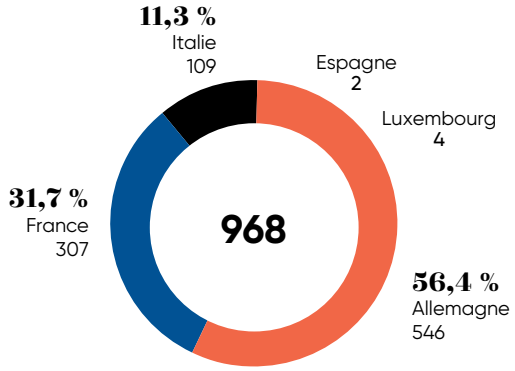
Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2025 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 968 personnes contre 989 personnes au 31 décembre 2024.

Effectif par pays en nombre de salariés :



Effectifs en 2024



Effectifs en 2025

L'effectif moyen sur l'année 2025 est de 959 salariés.

L'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds est de 2 127 personnes au 31 décembre 2025 contre 1 888 personnes au 31 décembre 2024.

Effectifs	2024	%	2025	%
Allemagne	569	57,5%	546	56,4%
France	310	31,3%	307	31,7%
Italie	105	10,7%	109	11,3%
Luxembourg	3	0,3%	4	0,40%
Espagne	2	0,2%	2	0,20%
TOTAL	**989**	**100,0%**	**968**	**100,0%**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7.1.2 Descriptif des paiements fondés en actions

L'application de la norme IFRS 2 a pour conséquence de constater une charge correspondant aux avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiement en actions. Cette charge est constatée en résultat de l'exercice dans le poste frais de structure.

Les actions gratuites sont évaluées par Covivio à la date d'octroi en utilisant un modèle de valorisation de type binomial. Ce modèle permet de tenir compte des caractéristiques du plan (prix et période d'exercice), des données de marché lors de l'attribution (taux sans risque, cours de l'action, volatilité et dividendes attendus) et d'une hypothèse comportementale des bénéficiaires. Les avantages ainsi accordés sont comptabilisés en charge sur la période d'acquisition des droits, en contrepartie d'une augmentation des réserves consolidées.

Au cours de l'année 2025, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés – sans condition de performance plan 4
Plan du 19 février 2025				
Date d'attribution	19-févr.- 25	19-févr.- 25	19-févr.- 25	19-févr.- 25
Nombre d'actions attribuées	18 452	12 301	30 754	16 383
Cours de l'action à la date d'attribution	49,62 €	49,62 €	49,62 €	49,62 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Coût de privation des dividendes	(€10,22)	(€10,22)	(€10,22)	(€10,22)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	€39,40	€39,40	€39,40	€39,40
Décote liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	2 866	1 911	4 777	2 545
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	16%	16%	16%	16%
Valeur de l'avantage par action	€10,38	€7,74	€25,35	€31,69

	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés – sans condition de performance plan 4
Plan du 20 novembre 2025				
Date d'attribution	20-nov.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25
Nombre d'actions attribuées	35 700	23 800	59 500	97 645
Cours de l'action à la date d'attribution	54,65 €	54,65 €	54,65 €	54,65 €
Période d'exercice des droits	4 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Coût de privation des dividendes	(€14,29)	(€14,29)	(€14,29)	(€10,72)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	€40,36	€40,36	€40,36	€43,93
Décote liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	8 835	5 890	14 725	20 697
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	25%	25%	25%	21%
Valeur de l'avantage par action	€9,36	€7,22	€21,47	€32,35

Les caractéristiques des plans d'actions gratuites attribuées au cours des exercices antérieurs sont présentées dans cette rubrique lors de leur année d'attribution.

Au cours de l'année 2025, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 294 535 actions. Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2025 est de 5,9 M€ (contre 6,9 M€ au 31 décembre 2024). La cotisation URSSAF associée a été estimée à 3,4 M€ (charge). Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Frais de structure ».

La charge sur actions gratuites de 5,9 M€ intègre les effets des plans 2021 pour 1,0 M€, 2022 pour 1,0 M€, 2023 pour 1,5 M€, 2024 pour 1,6 M€ et 2025 pour 0,7 M€.

À la suite de l'attribution définitive des plans de novembre 2021 (plan à 4 ans), de février 2022 et de novembre 2022, la charge Urssaf payée est de 2,4 M€ reclassée en charge sur actions gratuites. La charge calculée intègre également l'effet des départs de salariés sur la durée de chaque plan.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action

Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de Covivio (le numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de l'exercice.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des attributions d'actions gratuites en période d'acquisition.

L'impact de la dilution n'est pris en compte que si ce dernier est dilutif.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ».

Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Covivio est ajusté de :

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires
- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

	Résultat net	Résultat des activités poursuivies
PART DU GROUPE (en M€)	**738,7**	**738,7**
Nombre d'action moyen non dilué	**110 792 690**	**110 792 690**
Impact total dilution	**644 720**	**644 720**
Nombre d'actions gratuites [1]	*644 720*	*644 720*
Nombre d'action moyen dilué	111 437 410	111 437 410
RÉSULTAT NET DE BASE GROUPE PAR ACTION NON DILUÉ (en euros)	**6,67**	**6,67**
Impact dilution – actions gratuites (en euros)	**-0,04**	**-0,04**
RÉSULTAT NET GROUPE PAR ACTION DILUÉ (en euros)	**6,63**	**6,63**

(1) Le nombre d'actions en cours d'acquisition se ventile selon les plans suivants :

Actions en cours d'acquisition	31/12/2025
Plan 2023	158 577
Plan 2024	191 818
Plan 2025	294 325
TOTAL	**644 720**

4.2.7.3 Engagements hors bilan

4.2.7.3.1 Engagements donnés

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au périmètre du groupe	**19,2**	**29,3**
Engagements de prise de participations	0,0	19,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques	9,2	
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations Garanties de passif	10,0	10,3
Engagements liés au financement	**4 507,0**	**5 218,0**
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)	4 507,0	5 218,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	**1 160,5**	**1 567,6**
Engagements donnés liés au développement de l'activité	**941,3**	**1 266,3**
Travaux restant à engager	476,0	743,4
Engagement d'acquisition	120,0	64,4
Cautions et garanties et autres données	345,3	458,5
Engagements liés aux cessions d'actifs	**219,2**	**301,4**
Promesses de ventes d'actifs données	219,2	301,4

Autres engagements donnés liés au périmètre du Groupe

Autres engagements :

- conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.6.9.1.
- selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition ou création) 644 720 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- les Central Facility de l'actif Sunparks ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsalm Loisirs, dont Covivio Hotels détient 35,7% du capital mais seulement 2,7% des droits de vote avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10e année.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7.3.2 Engagements reçus

Sociétés consolidées en intégration globale

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au périmètre du groupe	**68,1**	**0,0**
Engagements liés au financement	**2 147,8**	**2 088,0**
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	2 147,8	2 088,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	**5 723,5**	**6 131,7**
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » (1)	4 620,0	4 612,2
Cautions reçues	408,3	474,8
Promesses de vente d'actifs reçues	219,2	301,4
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1) + (2) engagements donnés	476,0	743,4

(1) Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » :

(En millions d'euros)	Total
à moins d'1 an	574,3
entre 1 à 5 ans	2 004,9
à plus 5 ans	2 040,7
TOTAL	**4 620,0**

Il s'agit des paiements minimums à recevoir au titre des contrats de location simples non résiliables.

4.2.7.4 Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir les sociétés mises en équivalence. Les transactions entre les parties liées ont été réalisées selon les modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas des transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

Détail des transactions avec les parties liées (en M€)

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	0,7	-	4,5	Prêts, Comptes courants passif, Honoraires Asset
Euromed	Sociétés MEE	0,4	-	10,6	Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	0,5	-	9,9	Prêts, Honoraires Asset et Property
OPCI Camp Invest	Sociétés MEE	0,2	-	0,1	Honoraires Property
SCI Dahlia	Sociétés MEE	0,2	-	-	Honoraires Property
SAS 10-12 Pigalle	Sociétés MEE	-	-	-	

4.2.7.5 Rémunération des dirigeants deCovivio

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dirigeants		
Avantages à court terme (fixe/variable)	2,7	2,6
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	0,1	0,1
Indemnités de rupture de contrat de travail		
TOTAL	**2,8**	**2,6**
Administrateurs		
RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MEMBRES DU CONSEIL	**0,6**	**0,6**

La part variable n'inclut pas la charge d'actions gratuites. Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2025, 77 890 actions gratuites (dont 61 507 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2028. Le solde de ces actions s'élève à 77 890 actions au 31 décembre 2025.

En cas de départ non volontaire, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants :

- Christophe Kullman (Directeur Général)
- Olivier Estève (Directeur Général Délégué).

Cette indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté (plafonnée à 24 mois de rémunération). Le bénéfice de cette indemnité sera subordonné à deux conditions de performance (l'évolution de l'ANR et l'atteinte des performances cibles du bonus annuel).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7.6 Honoraires des Commissaires aux comptes

	KPMG				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
(En millions d'euros)	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	**1,4**	**1,2**	**37%**	**37%**	**1,7**	**1,5**	**44%**	**46%**	**0,7**	**0,5**	**20%**	**17%**
Émetteur	0,3	0,3	48%	46%	0,3	0,4	52%	54%	0,0			
Filiales intégrées globalement	1,0	0,8	38%	38%	1,3	1,0	47%	47%	0,4	0,3	15%	14%
Filiales mises en équivalence	0,0		9%	0%	0,1	0,1	16%	21%	0,3	0,2	76%	79%
Services autres que la certification des comptes	**0,3**	**0,1**	**64%**	**8%**	**0,2**	**0,6**	**36%**	**90%**	**0,0**	**0,0**	**0%**	**2%**
Émetteur	0,0	0,0	21%	11%	0,1	0,3	79%	89%	0,0	0,0	0%	0%
Filiales intégrées globalement	0,3	0,0	75%	5%	0,1	0,2	25%	92%	0,0	0,0	0%	3%
Filiales mises en équivalence			n.a.	n.a.	0,0	0,0	n.a.	n.a.	0,0	0,0		23%
Certification des informations en matière de durabilité	**0,1**	**0,0**	**45%**		**0,1**	**0,0**	**55%**		**0,0**	**0,0**	**0%**	
Émetteur	0,1	0,0			0,1	0,0			0,0	0,0		
Filiales intégrées globalement	0,1	0,0			0,1	0,0			0,0	0,0		
Filiales mises en équivalence	0,0	0,0			0,0	0,0			0,0	0,0		
TOTAL	**1,8**	**1,2**	**40%**	**32%**	**2,0**	**2,0**	**44%**	**53%**	**0,7**	**0,5**	**17%**	**14%**

4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne

En conformité avec le § 264 para.3, 264b HGB, Covivio a accordé sa garantie à certaines filiales de Covivio Office Holding GmbH et Covivio Holding GmbH, immatriculées en Allemagne, afin qu'elles puissent bénéficier d'une exemption d'audit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Un audit contractuel est réalisé.

Nom de la société	Immatriculation	Nom de la société	Immatriculation
Covivio Holding GmbH	n.a.	Covivio Office Berlin GmbH	DE327072645
Covivio Office Holding GmbH	DE330759796	Covivio Groß-Berliner-Damm GmbH	DE327818834
Covivio Office GmbH	DE315913571	Covivio Tino-Schwierzina 32 Grundbesitz GmbH	DE322098720
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	DE319740870	Covivio Technical Services I GmbH	DE330106790
Covivio Office I GmbH	DE320537742	Covivio Technical Services II GmbH	DE325641950
Covivio Office II GmbH	DE321107772	Covivio Technical Services III GmbH	DE325641976
Covivio Office III GmbH	DE331938709	Covivio Technical Services IV GmbH	DE325641984
Covivio Office IV GmbH	DE331938717	Covivio Verwaltungs IV GmbH	DE325641941
Covivio Office V GmbH	DE331938725	Covivio Alexanderplatz GmbH	DE322706978
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	DE332138839	Covivio Construction GmbH	DE343586953
Covivio Office VII GmbH	DE331938733	Acopio Office Energy GmbH	DE350365820

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.8 Informations sectorielles

4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

Le groupe Covivio détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue de percevoir des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour de la nature des biens.

Avant 2025, les secteurs opérationnels présentés étaient les suivants : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Hôtels en Europe, Résidentiel Allemagne.

À compter de 2025, les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Bureaux : les actifs immobiliers de bureaux localisés en France, en Italie et en Allemagne (détenus par le groupe Covivio *via* sa filiale Covivio Office Holding)
- Hôtels en bail : les murs d'exploitation dans l'hôtellerie
- Hôtels en Murs et Fonds : les hôtels détenus par Covivio Hotels
- Résidentiel Allemagne : les actifs immobiliers de logement en Allemagne détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Immobilien SE.

Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le management du Groupe en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

Le secteur Autres regroupe des activités non significatives.

4.2.8.2 Immobilisations incorporelles

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Goodwill et immobilisations incorporelles	15,6	0,0	325,8	3,3	0,1	344,9
TOTAL	**15,6**	**0,0**	**325,8**	**3,3**	**0,1**	**344,9**

31/12/2025, (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Goodwill et immobilisations incorporelles	14,0	0,0	325,0	5,9	0,0	344,9
TOTAL	**14,0**	**0,0**	**325,0**	**5,9**	**0,0**	**344,9**

4.2.8.3 Immobilisations corporelles

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	384,4	0,3	1 638,5	29,5	2,0	2 054,7
Autres Immobilisations corporelles	33,4	1,1	9,9	13,7	0,0	58,2
TOTAL	**417,8**	**1,5**	**1 648,4**	**43,2**	**2,0**	**2 112,9**

31/12/2025, (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	334,2	0,3	1 551,9	30,6	0,0	1 917,1
Autres Immobilisations corporelles	24,2	1,0	9,6	14,4	0,0	49,3
TOTAL	**358,5**	**1,3**	**1 561,5**	**45,0**	**0,0**	**1 966,3**

4.2.8.4 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	6 900,1	3 943,2	6,9	7 346,8	0,0	18 197,0
Immeubles en développement	1 074,1	0,0	0,0	37,5	0,0	1 111,6
Actifs détenus en vue de la vente	221,8	68,6	0,0	10,4	0,2	301,0
TOTAL	**8 196,0**	**4 011,8**	**6,9**	**7 394,7**	**0,2**	**19 609,6**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	6 560,1	4 046,4	7,2	7 452,4	0,0	18 066,0
Immeubles en développement	1 410,0	0,0	0,0	32,5	0,0	1 442,5
Actifs détenus en vue de la vente	207,0	6,7	0,0	221,6	0,0	435,2
TOTAL	**8 177,1**	**4 053,1**	**7,2**	**7 706,4**	**0,0**	**19 943,8**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.8.5 Immobilisations financières

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	38,2	40,9	18,2	0,0	0,0	97,3
Titres non consolidés	3,8	0,2	-0,0	8,3	0,0	12,3
Dépôts de garantie	0,1	4,1	0,7	0,0	0,0	4,9
Avances et acomptes	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	2,6
Autres actifs financiers	46,2	9,5	0,0	0,3	0,0	55,9
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**88,2**	**57,2**	**18,8**	**8,6**	**0,0**	**172,9**
Participation dans les entreprises mises en équivalence	177,7	166,0	50,7	0,0	0,0	394,4
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**265,9**	**280,3**	**88,4**	**8,6**	**0,0**	**567,3**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	24,7	40,7	18,2	0,0	0,0	83,6
Titres non consolidés	3,3	0,2	0,0	8,5	0,0	12,0
Dépôts de garantie	0,1	4,3	0,6	0,0	0,0	5,0
Avances et acomptes	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Autres actifs financiers	37,7	4,7	0,0	0,3	0,0	42,7
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**65,8**	**42,0**	**26,9**	**8,8**	**0,0**	**143,5**
Participation dans les entreprises mises en équivalence	243,3	136,4	59,2	0,0	0,0	438,8
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**309,1**	**228,4**	**105,0**	**8,8**	**0,0**	**582,4**

4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Capitaux propres part du groupe	**6 637,3**	**20,7**	**176,6**	**1 427,3**	**-33,7**	**8 228,2**
Participations ne donnant pas le contrôle	570,9	1 592,7	202,2	1 420,5	0,0	3 786,2
CAPITAUX PROPRES	**7 208,2**	**1 613,4**	**378,8**	**2 847,8**	**-33,6**	**12 014,5**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Capitaux propres part du groupe	**6 617,9**	**77,4**	**169,0**	**1 777,9**	**-28,0**	**8 614,2**
Participations ne donnant pas le contrôle	540,8	1 704,0	185,6	1 606,5	0,0	4 036,8
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**7 158,7**	**1 781,4**	**354,5**	**3 384,4**	**-28,0**	**12 651,0**

4.2.8.7 Passifs financiers

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Passifs financiers non courants	4 404,8	1 840,2	403,3	2 442,8	0,0	9 091,1
Passifs financiers courants	425,9	533,0	3,1	378,9	0,0	1 341,0
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	**4 830,7**	**2 373,3**	**406,4**	**2 821,7**	**0,0**	**10 432,1**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Passifs financiers non courants	3 805,6	1 778,7	402,1	2 668,9	-	8 655,3
Passifs financiers courants	1 685,2	83,0	4,3	204,3	-	1 976,7
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	**5 490,8**	**1 861,7**	**406,4**	**2 873,1**	**-**	**10 631,9**

4.2.8.8 Instruments dérivés

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Instruments dérivés actif	192,9	156,7	-0,0	72,1	-	421,7
Instruments dérivés passif	78,3	63,8	0,0	10,3	-	152,4
INSTRUMENTS DÉRIVÉS NETS	**-114,6**	**-92,9**	**0,0**	**-61,8**	**-**	**-269,3**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Instruments dérivés actif	185,9	123,7	-0,0	77,1	-	386,7
Instruments dérivés passif	62,2	37,4	0,0	4,7	-	104,4
INSTRUMENTS DÉRIVÉS NETS	**-123,7**	**-86,3**	**0,0**	**-72,4**	**-**	**-282,4**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	31/12/2024
Loyers	377,1	269,3	0,8	305,7	0,0	952,9
Charges locatives non récupérées	-23,8	-2,9	0,0	-0,7	0,0	-27,5
Charges sur Immeubles	-11,6	-0,9	0,0	-21,3	-0,3	-34,0
Charges nettes des créances irrécouvrables	0,1	-1,0	0,0	-3,3	0,0	-4,2
Loyers nets	**341,9**	**264,5**	**0,7**	**280,4**	**-0,3**	**887,2**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	7,2	0,0	315,4	0,0	0,0	322,6
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-4,8	0,0	-232,2	0,0	0,0	-237,0
EBITDA des hôtels en gestion	2,4	0,0	83,2	0,0	0,0	85,5
Résultat des autres activités	**25,6**	**0,0**	**0,0**	**5,8**	**0,7**	**32,0**
Revenus de gestion et d'administration	10,3	7,5	0,0	6,0	2,0	25,8
Frais de structure	-61,6	-10,6	-2,2	-51,4	-7,2	-133,0
Amortissements des biens d'exploitation	-28,5	-0,1	-56,3	-27,0	-1,1	-112,9
Variation des provisions	0,5	-0,4	-0,4	0,0	0,3	-0,1
Autres produits et charges d'exploitation	8,9	3,4	-0,9	-0,4	5,8	16,9
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**299,4**	**264,4**	**24,1**	**213,4**	**0,1**	**801,4**
Résultat net des immeubles en stock	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Résultat des cessions d'actifs	-3,3	7,2	5,5	1,6	0,0	10,9
Résultat des ajustements de valeurs	-312,6	52,4	-1,1	-69,2	0,0	-330,5
Résultat de cession de titres	-0,1	1,4	-1,8	-1,0	0,0	-1,5
Résultat des variations de périmètre	-0,2	-3,7	-1,1	0,1	0,0	-5,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**-17,0**	**321,6**	**25,6**	**144,9**	**0,1**	**475,2**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	109,3	84,9	6,2	39,2	0,1	239,7
Charges financières liées au coût de l'endettement	-158,3	-134,8	-13,6	-97,3	0,6	-403,4
Coût de l'endettement financier net	**-49,0**	**-49,9**	**-7,4**	**-58,1**	**0,7**	**-163,8**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-0,6	-13,2	-2,5	0,0	0,0	-16,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-40,8	-21,4	0,0	-33,0	0,0	-95,2
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1,1	-1,2	0,0	-0,2	0,0	-2,5
Autres charges et produits financiers	-0,3	0,9	0,0	0,0	0,0	0,6
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	7,8	15,8	-0,7	0,0	0,0	22,9
NET RESULT BEFORE INCOME TAXES	**-101,0**	**252,6**	**14,9**	**53,6**	**0,7**	**220,9**
Impôts	20,5	-20,4	-10,1	-12,9	-0,7	-23,5
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**-80,5**	**232,2**	**4,8**	**40,7**	**0,1**	**197,4**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-8,6	121,3	1,9	14,6	0,0	129,2
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**-71,9**	**110,9**	**2,9**	**26,1**	**0,0**	**68,1**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	31/12/2025
Loyers	376,6	230,5	0,0	317,7	0,0	924,8
Charges locatives non récupérées	-21,6	-2,2	0,0	-0,5	0,0	-24,3
Charges sur Immeubles	-11,4	-0,5	0,2	-22,5	-0,9	-35,1
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1,1	1,1	0,0	-3,3	0,0	-3,3
Loyers nets	**342,5**	**228,9**	**0,1**	**291,4**	**-0,9**	**862,0**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	6,3	0,0	464,8	0,0	0,0	471,1
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-4,8	0,0	-332,5	0,0	0,0	-337,3
EBITDA des hôtels en gestion	**1,4**	**0,0**	**132,3**	**0,0**	**0,0**	**133,8**
Résultat des autres activités	33,7	0,0	0,0	6,6	1,0	41,3
Revenus de gestion et d'administration	11,4	5,0	0,0	8,5	1,7	26,6
Frais de structure	-61,3	-10,6	-3,4	-53,1	-7,0	-135,4
Amortissements des biens d'exploitation	-32,4	-0,1	-97,2	-14,8	-0,9	-145,5
Variation des provisions	1,9	0,2	-0,1	0,0	0,0	1,9
Autres produits et charges d'exploitation	11,6	3,7	-3,0	1,9	5,9	20,1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**308,8**	**227,1**	**28,7**	**240,5**	**-0,3**	**804,8**
Résultat net des immeubles en stock	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	3,7	-0,8	-1,4	-2,9	0,0	-1,4
Résultat des ajustements de valeurs	-11,0	112,4	0,3	229,7	0,0	331,4
Résultat de cession de titres	-7,8	-0,2	7,7	0,0	0,0	-0,4
Résultat des variations de périmètre	-0,5	-0,5	0,9	0,3	0,0	0,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**293,3**	**338,0**	**36,1**	**467,6**	**-0,3**	**1 134,7**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	80,1	65,7	8,4	17,2	0,2	171,6
Charges financières liées au coût de l'endettement	-122,0	-91,8	-30,7	-77,9	0,2	-322,2
Coût de l'endettement financier net	**-41,8**	**-26,1**	**-22,4**	**-60,6**	**0,4**	**-150,6**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-0,5	-12,7	-2,6	0,0	0,0	-15,9
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-21,3	-7,3	0,0	9,1	0,0	-19,5
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1,3	-0,3	0,0	-0,2	0,0	-1,8
Autres charges et produits financiers	-0,5	-1,4	0,0	0,0	0,0	-1,8
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	11,1	4,6	3,9	0,0	0,0	19,6
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	**238,9**	**294,8**	**15,0**	**415,9**	**0,1**	**964,7**
Impôts différés	-25,7	9,0	20,5	223,7	0,0	227,5
Impôts sur les sociétés	-2,2	-15,8	-3,8	-9,8	-0,7	-32,4
Impôts	-27,9	-6,8	16,6	213,8	-0,7	195,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**211,0**	**288,0**	**31,7**	**629,7**	**-0,6**	**1 159,8**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	35,8	140,7	15,2	229,4	0,0	421,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**175,2**	**147,3**	**16,5**	**400,4**	**-0,6**	**738,7**

4.2.9 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
La juste valeur des immeubles de placement de votre groupe, hors immeubles détenus en vue de la vente, représente 77% de l'actif consolidé au 31 décembre 2025, soit € 19,5 milliards. Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat dans la ligne « Résultat des ajustements de valeurs ». Au 31 décembre 2025, le montant net des ajustements de valeur des immeubles de placement s'élève à M€ 331,4. Les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants, comme cela est précisé dans la note 4.2.5.4.3 de l'annexe aux comptes consolidés. L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements par des experts indépendants sur la base de données transmises par votre groupe. Le contexte économique crée une incertitude sur les estimations retenues par les experts indépendants pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché, et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur. Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée et dans l'état du résultat net consolidé et compte tenu du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.	Nos travaux ont notamment consisté à : • prendre connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre groupe • apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers compte tenu de leur adhésion à la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) • apprécier l'indépendance des experts immobiliers au regard des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe • prendre connaissance des instructions écrites données par votre groupe aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, ainsi que l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises • analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement qui servent de base à la détermination de la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur • apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement et les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées • nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés • rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés • apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par vos assemblées générales du 17 avril 2024 pour le cabinet KPMG S.A. et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG S.A. était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la treizième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

KPMG SA	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie BELAISCH-TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025 366
4.4.1 Bilan 366
4.4.2 Compte de Résultat 368
4.5 Annexes aux comptes individuels 370
4.5.1 Événements significatifs de l'exercice 370
4.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement 370
4.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers 370
4.5.1.3 Accord de partenanriat 370
4.5.1.4 Mouvements de titres de participations 370
4.5.1.5 Simplification des structures 371
4.5.1.6 Augmentation de Capital social 371
4.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire 371
4.5.1.8 Principaux indicateurs 371
4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables 372
4.5.3 Explications des postes du bilan 374
4.5.3.1 Actif Immobilisé 374
4.5.3.2 Actif Circulant 384
4.5.3.3 Frais d'émission d'emprunt - Prime de remboursement d'emprunt 386
4.5.3.4 Capitaux Propres 388
4.5.3.5 Provisions 390
4.5.3.6 Dettes 391
4.5.4 Notes sur le compte de résultat 394
4.5.4.1 Résultat d'exploitation 394
4.5.4.2 Résultat Financier 396
4.5.4.3 Résultat Exceptionnel 397
4.5.4.4 Honoraires des Commissaires aux comptes 397
4.5.4.5 Impôts sur les Bénéfices 398
4.5.4.6 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts 398
4.5.4.7 Dépenses non déductibles fiscalement 398
4.5.5 Engagements hors bilan 399
4.5.5.1 Engagements donnés 399
4.5.5.2 Engagements reçus 400
4.5.6 Renseignements divers 400
4.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice 400
4.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion 401
4.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées 401
4.5.6.4 Actions Gratuites 401
4.5.6.5 Filiales et participations 402
4.5.6.6 Activité de la société en matière de recherche et développement 406
4.5.6.7 Événements post clôture 406
4.5.6.8 Résultats de la société des 5 derniers exercices 406
4.5.6.9 Bilan et compte de résultat au 31/12/2024 publiés 407
4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 410

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025

4.4.1 Bilan

Actif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2025 Brut	Amortissements & Provisions	Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2025	31/12/2024 Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)							
Frais d'établissement (II)							
Immobilisations incorporelles :	**1.1**	**26 498**	**9 356**	**17 142**	**4 631**	**15 076**	**4 462**
Frais de développement		0	0	0	0	0	0
Concession, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires		22 923	9 124	13 799	4 631	14 278	4 462
Fonds commercial		250	232	18	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles		2 722	0	2 722	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes		602	0	602	0	798	0
Immobilisations corporelles :	**1.1**	**1 733 639**	**417 253**	**1 316 384**	**1 052 966**	**1 353 109**	**1 088 640**
Terrains		636 210	30 067	606 143	510 597	611 681	515 699
Constructions		1 045 994	372 474	673 520	538 158	707 030	568 180
Installations techniques, matériel et outillage industriels		216	214	2	0	0	0
Autres immobilisations corporelles		39 291	13 009	26 282	1 257	26 351	1 080
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes		11 928	1 489	10 439	2 954	8 046	3 682
Immobilisations financières (1)		**7 881 446**	**591 368**	**7 290 079**	**996 248**	**6 680 118**	**1 030 086**
Participations	1.2	5 691 806	510 652	5 181 154	902 542	4 922 339	940 729
Créances rattachées à des participations		0	0	0	0	100 000	0
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille							
Autres titres immobilisés	1.4	152 829	3 034	149 795	93 707	144 861	88 281
Prêts	1.3	2 036 765	77 682	1 959 083	0	1 512 856	1 077
Autres immobilisations financières		46	0	46	0	62	0
Total de l'Actif Immobilisé (III)	**1**	**9 641 583**	**1 017 977**	**8 623 606**	**2 053 845**	**8 048 303**	**2 123 188**
Stocks et en-cours		**150**	**150**	**0**	**0**	**0**	**0**
Avances et acomptes versés sur commandes		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Créances (1)	**2.1**	**119 066**	**12 386**	**106 680**	**41 339**	**115 385**	**15 215**
Créances Clients et Comptes rattachés		15 568	5 067	10 501	3 272	14 201	6 638
Autres créances		98 253	7 319	90 934	36 791	98 583	7 600
Charges constatées d'avance		5 245	0	5 245	1 276	2 601	977
Valeurs mobilières de placement :	**2.2**	**556 484**	**0**	**556 484**	**0**	**255 481**	**0**
Actions propres		43 746	0	43 745	0	41 362	0
Comptes à terme et autres titres		512 739	0	512 739	0	214 119	0
Instruments financiers à terme	**2.3**	**62 017**	**0**	**62 017**	**0**	**65 445**	**0**
Disponibilités		**205 659**	**0**	**205 659**	**198 886**	**25 155**	**7 258**
Total de l'Actif Circulant (IV)	**2**	**943 377**	**12 537**	**930 840**	**240 225**	**461 465**	**22 472**
Frais d'émission des emprunts (V)	**2.3**	**12 607**	**0**	**12 607**	**891**	**12 347**	**1 295**
Primes de remboursement des emprunts (VI)		**39 833**	**0**	**39 833**	**0**	**39 389**	**0**
Écarts de conversion Actif (VII)		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V + VI + VII)		**10 637 400**	**1 030 513**	**9 606 887**	**2 294 961**	**8 561 505**	**2 146 955**

(1) Dont à moins d'un an.

(2) Dont à moins d'un an.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Bilan Passif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2025	Dt Établissement Italien 30/12/2025	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024
Capitaux propres :		**4 522 014**		**4 827 740**	
Capital [dont versé 334 870 K€]		334 870		334 870	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 187 143		4 492 869	
Écarts de réévaluation		0		0	
Réserves :		**36 541**		**36 048**	
Réserve légale		33 487		33 487	
Réserves statutaires ou contractuelles		0		0	
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		0		0	
Autres réserves		0		0	
Report à nouveau		3 054		2 561	
Résultat de l'exercice		**169 652**	**20 766**	**82 245**	**4 177**
Acompte de dividende					
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 170		34 122	
Total des Capitaux Propres (I)	**3**	**4 762 377**	**20 766**	**4 980 155**	**4 177**
Provisions pour risques		17 723	85	27 828	845
Provisions pour charges		7 929	3 213	2 542	3
Total des Provisions (II)	**4**	**25 652**	**3 298**	**30 370**	**848**
Emprunts obligataires convertibles	5.1	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires		3 740 884	306 155	3 230 915	306 155
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		850 424	26 880	26 356	0
Emprunts et dettes financières diverses (2)		155 702	56 533	224 023	30 633
Instruments financiers à terme	4.2	9 829	0	14 119	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		3 341	0	3 963	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		13 415	7 902	21 241	14 364
Dettes fiscales et sociales		15 227	5 799	17 194	5 144
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		18 582	16 567	4 186	3 831
Autres dettes		10 670	6 945	8 734	5 206
Produits constatés d'avance		784	139	247	247
Total des Dettes (1) (III)		**4 818 858**	**426 921**	**3 550 979**	**365 581**
Écarts de conversion – Passif (IV)		**0**	**0**	**0**	**0**
Compte de Liaison des Établissements (V)		**0**	**1 843 976**	**0**	**1 776 349**
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)		**9 606 887**	**2 294 961**	**8 561 505**	**2 146 955**

(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours).

(2) Dont emprunts participatifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.4.2 Compte de Résultat

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2025	Dt Établissement Italien 31/12/2025	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024
Produits d'exploitations					
Ventes de marchandises		0	0	1	1
Production vendue		131 213	68 883	135 544	68 151
Montant net du chiffre d'affaires	**1.1**	**131 213**	**68 883**	**135 545**	**68 152**
Production stockée		0	0	0	0
Production immobilisée					
Subventions		2	2	2	2
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1.2	21 195	18 410	22 079	16 240
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		23 095	23 072	0	0
Autres produits		7 647	522	119	1
Total I – Produits d'exploitations	**1**	**183 152**	**110 888**	**157 744**	**84 395**
Charges d'exploitations					
Achats de marchandises		0	0	0	0
Variation de stocks		0	0	- 2	- 2
Achats de matières premières et autres approvisionnements		0	0	0	0
Variation de stock		0	0	0	0
Autres achats et charges externes [1]		-38 478	-14 885	-37 845	-14 255
Impôts, taxes et versement assimilés		-12 231	-7 520	-11 548	-7 373
Salaires		-32 252	-8 438	-33 798	-7 899
Cotisations sociales		-12 070	-2 051	-11 274	-1 932
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		-35 279	-24 203	-38 756	-25 466
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		-9 009	-4 565	-12 410	-12 334
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		-895	-521	-1 547	-1 300
Dotations aux provisions		-5 042	-2 910	-1 391	-50
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		-33 427	-31 961	0	0
Autres charges		-2 654	-1 506	-12 379	-11 100
Total II – Charges d'exploitations	**1.3**	**-181 337**	**-98 561**	**-160 950**	**-81 710**
1. Résultat d'exploitation (I-II)	**1**	**1 815**	**12 327**	**-3 205**	**2 685**
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice ou perte transférée III		**473**	**0**	**2 833**	**0**
Pertes ou bénéfice transféré IV		**-36**	**0**	**-1 036**	**0**
Produits financiers :					
De participation [2]	2.1	244 287	34 861	276 076	8 553
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé [2]		27 721	760	17 735	1 336
Autres intérêts et produits assimilés [2]		76 431	557	95 176	147
Reprises sur dépréciations et provisions	2.3	74 857	9 888	62 052	21 637
Différences positives de change		0	0	0	0
Produits des cessions d'immobilisations financières		158 195	157 008	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		130	0	165	0
Total des produits financiers (V)		**581 621**	**203 075**	**451 205**	**31 673**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2025	Dt Établissement Italien 31/12/2025	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024
Charges financières					
Dotations aux amortissements et aux provisions		-75 508	-875	-186 861	-332
Intérêts et charges assimilées (3)		-159 661	-33 255	-171 006	-31 528
Différences négatives de change		0	0	0	0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		-164 336	- 163 790	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		-17 737	0	-12 716	0
Total des charges financières (VI)		**-417 242**	**-197 920**	**-370 584**	**-31 860**
2. Résultat financier (V-VI)	**2**	**164 379**	**5 155**	**80 621**	**-187**
3. Résultat courant avant impôts (I-II + III-IV + V-VI)		**166 630**	**17 482**	**79 212**	**2 497**
Produits exceptionnels (VII)		**451**	**0**	**77 132**	**47 565**
Charges exceptionnelles (VIII)		-841	0	-74 756	-46 078
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	**3**	**-391**	**0**	**2 376**	**1 488**
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	4	3 412	3 284	656	192
Total des Produits (I + III + V + VII)					
Total des Charges (II + IV + VI + VIII + X)					
BÉNÉFICE OU PERTE		**169 652**	**20 766**	**82 245**	**4 177**

(1) Y compris redevances de crédit-bail mobilier et immobilier

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5 Annexes aux comptes individuels

4.5.1 Événements significatifs de l'exercice

4.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

(En milliers d'euros)	Montant des travaux réalisés	Date de livraison
The Line	6 088	31/12/2025
Silex 3	7	
Total Covivio France	**6 095**	
Milano Corso Italia	150 914	01/11/2025
Total Covivio Italie	**150 914**	
TOTAL COVIVIO	**157 009**	

4.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent les actifs suivants :

(En milliers d'euros)	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31/12/2024
Ventes :				
Grande Terrasse	69	100	31	-
Laon	470	100	-370	239
Total Covivio France	**539**	**200**	**-339**	**239**
MILANO – Via Lorenteggio	23 000	23 000	0	23 000
Total Covivio Italie	**23 000**	**23 000**	**0**	**23 000**
TOTAL COVIVIO	**23 539**	**23 200**	**-339**	**23 239**

4.5.1.3 Accord de partenanriat

Covivio et des fonds gérés par Blue Owl ont signé fin décembre 2025 un protocole d'investissement. L'opération, devant être réalisée au cours du 1er semestre 2026, consistera en la création d'une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, qui a vocation à détenir les trois actifs situés à Vélizy.

4.5.1.4 Mouvements de titres de participations

Variation des taux de détention des filiales

(En milliers d'euros)	Opérations	Nombre de titres acquis	Montant	% de détention
Covivio Hotels	Versement du Dividende en actions	6 285 023	116 713	53,23%
OPCI OFFICE CB21	Rachat des parts à CNP	826 026	5 443	100%

Autres mouvements sur titres

	Opérations	Nombre de titres acquis	Montant	% de détention
Covivio OFFICE Holding Gmbh	Augmentation de Capital/Réserve	0	180 000	100%
Hotel N2	Augmentation de Capital	1 000	1 119	50,10%
SAS 10 - 12 PIGALLES	Création de société	350	0	35,00%
SNC RUEIL DEGREMONT	Création de société	999	1	99,90%
SAS HOLDING CAMPUS HELIOS VELIZY	Création de société	100	1	100,00%
SAS HOLDING TED	Création de société	100	1	100,00%
SCI HOLDING HELIOS 2	Création de société	999	1	99,00%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.1.5 Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2025 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	nature et date de l'opération	Objet de la société
Snc Telimob Nord	TUP le 05/07/2025 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion d'immeubles.
Snc Telimob Sud Ouest	TUP le 22/07/2025 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion d'immeubles.
SCI rue de la Louisiane	TUP le 02/09/2025 sans effet rétroactif fiscal	L'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles bâtis ou à bâtir, la construction d'immeubles, l'exploitation par voie de location desdits biens immobiliers ainsi que leur mise en valeur.
SNC Marignane Saint Pierre	TUP le 09/09/2025 sans effet rétroactif fiscal	La société a pour objet la négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/ l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou à la construction d'immeubles neufs.
SNC Cezanne – Aix en Provence	TUP le 22/09/2025 sans effet rétroactif fiscal	La société a pour objet la négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/ l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou à la construction d'immeubles neufs.
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves	TUP le 31/10/2025 avec effet rétroactif fiscal.	Étude, construction, acquisition, gestion et exploitation sous toutes formes de parcs de stationnement…

4.5.1.6 Augmentation de Capital social

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

Opérations (en €)	Nombre de titres	VN	Montant
Nombre de titres au 01 01 2025	111 623 468	3,00	334 870 404
Pas de flux sur le capital social en 2025			
NOMBRE DE TITRES AU 31 12 2025	**111 623 468**	**3,00**	**334 870 404**

Au 31 décembre 2025, la société détient 895 337 actions propres.

Catégories d'actions propres	Nombre	Montant (en €)
Contrat de liquidité	81 209	4 503 831,46
Plans d'actions gratuites	644 720	34 514 884,69
Actions en attente d'affectation aux plans d'actions gratuites	169 408	9 230 793,19
TOTAL ACTIONS AUTO DÉTENUES	**895 337**	**48 249 509,34**

4.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

(En milliers d'euros)	Variation	Solde au 31 12 2025
Emprunts Obligataires		
Covivio France	500 000	3 393 000
Covivio Italie	0	300 000
Lignes de crédit		
Covivio France	798 000	823 000
Covivio Italie	-75 000	30 000

4.5.1.8 Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

(En milliers d'euros)	2025
Total du bilan	9 606 887
Chiffre d'affaires	131 213
Dividendes reçus des filiales	244 287
Charges financières	-417 242
Résultat de l'exercice	169 652

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	
	Siège	Non consolidé
	N° d'identification	
	Lieu où des copies d'état financier consolidés peuvent être obtenus	
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	Covivio
	Siège	18 Rue François Mitterrand 57000 METZ
	N° d'identification	RCS METZ B 364 800 060
	Lieu où des copies d'état financier consolidés peuvent être obtenus	18 Rue François Mitterrand 57000 METZ

Principes et méthodes comptables :

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les états financiers ont été arrêtés le 18 février 2026 par le Conseil d'Administration.

La société applique le règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, modifiant le règlement ANC n° 2014-03.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1er janvier 2005.

Les comptes annuels sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche. Des écarts d'arrondis peuvent générer des différences mineures entre les états.

Changement de méthode comptable – règlement ANC 2022-06 :

Le règlement ANC n° 2022-06 est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 de manière prospective modifiant le règlement ANC n° 2014-03.

Les principaux changements de méthodes sont présentés ci-après.

Dans ce cadre, le Groupe a adopté le nouveau format des états financiers prévu par le règlement ANC n° 2022-06

Informations suite au changement de méthode comptable en lien avec le nouveau règlement ANC 2022-06

Le groupe utilise le nouveau format des états financiers induit par le nouveau règlement. Les modifications de présentation opérées sur la colonne 2024 pour se conformer aux nouveaux modèles.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

		Montant 2024 (en K€)		
Avant réforme	Après réforme	Covivio France	Covivio Italie	Covivio
Actif				
Charges Constatées d'avances et comptes de régularisation	Instrument financier à terme	64 452		64 452
Passif				
Produits Constatés d'avances	Instrument financier à terme	-12 471		-12 471
Provision pour risques	Provisions pour charges	4 207		4 207
Compte de résultat				
Charges Exceptionnelles sur opérations de gestion	Autres Charges	13	521	535
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées – Exploitation	240	45 032	45 272
Charges Exceptionnelles sur opération en capital	Charges Exceptionnelles	38		38
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Charges de cessions des immobilisations financières	28 064	524	28 588
Produits Exceptionnels sur opérations de gestion	Autres Produits	-481	-50	-531
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Autres Produits		-207	-207
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits Exceptionnels	-55	0	-55
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits de cessions des immobilisations financières	-28 726	-6	-28 731
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits de cession des immobilisations incorporelles et corporelles cédées - Exploitation	-4	-47 213	-47 217
Transfert de charges d'exploitation	Autres achats et charges externes	-1 109	-103	-1 212
Transfert de charges d'exploitation	Salaires	-1 271		-1 271
Transfert de charges financières	Dotations aux amortissement, dépréciations et provisions financières	-7 364		-7 364

Les informations au titre de l'impact sur les principaux postes concernés de l'exercice 2025 :

- présentation des instruments financiers dans les postes dédiés
- présentation des montants comptabilisés dans le résultat courant 2025 d'éléments qui auraient figuré en résultat exceptionnel avant l'application du règlement. (Par exemple, les cessions d'immobilisations de l'exercice en indiquant le montant du produit de cession et de la valeur nette comptable des immobilisations cédées comptabilisés dans le résultat courant 2025)
- présentation des changements induits par la suppression de la technique de transferts de charge
- présentation du montant de la dotation aux amortissements des frais d'émission 2025 présentée dans le résultat financier (alors qu'elle aurait été classée dans le résultat d'exploitation préalablement à l'application du règlement).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3 Explications des postes du bilan

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans Covivio le 31 décembre 2018.

Depuis le 1er janvier 2019, l'Établissement Permanent Italien contribue à la formation du Bilan de Covivio.

4.5.3.1 Actif Immobilisé

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les logiciels sont amortis linéairement et principalement sur une durée de 3 ans. Les logiciels acquis suite au déménagement du siège social au Divo sont amortis sur une durée de 10 ans.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires, ou à leur valeur d'apport.

La société n'a pas opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunt dans le coût d'entrée des immobilisations.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FEI en fonction du type d'actif.

Durées d'amortissements des immobilisations en fonction de leur nature (logement ou bureau) :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	60 et 80 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 et 40 ans
Installations générales et techniques	L	20 et 25 ans
Agencements	L	10 ans

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté appliqués à chaque immeuble.

Détail des autres immobilisations corporelles	Mode	Durée
Installations, agencements divers	L	10 ans
Matériel informatique	L	5 ans
Matériel de bureau	L	10 ans

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

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

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la charte de l'Expertise en Évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC) ainsi que ceux du Red Book 2014 de la Royal Institution of chartered Surveysors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par la société a été intégralement évalué au 31 décembre 2025 par des experts immobiliers indépendants et membres de la RICS dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman et Colliers.

À chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Une indication objective de perte de valeur est caractérisée dès lors que la Valeur d'Expertise est inférieure à au moins 150k€ de la valeur nette comptable. Cependant même si cet écart est inférieur à 150k€, une dépréciation sera comptabilisée dès lors que la Valeur d'Expertise a été inférieure à la valeur nette comptable pendant plus de 2 années consécutives.

Lorsque naît une dépréciation, elle sera suivie et comptabilisée sans condition de seuil.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier et les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. À la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'ANR EPRA NDV.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

Des malis techniques de fusion ont été constatés lors de fusions passées de Bail Investissement en 2006, AKAMA en 2011 et FR IMMO en 2013 dans Covivio sur la base de la valeur des actifs apportés. Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation sur ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.

L'évolution du traitement comptable des malis suite au règlement n° 2015-06 de l'ANC modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 01/01/2016.

Depuis 2016, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents :

- mali de fusion sur actifs incorporels
- mali de fusion sur actifs corporels
- mali de fusion sur actifs financiers
- mali de fusion sur actifs circulants.

4.5.3.1.1 Variation des valeurs brutes

(En milliers d'euros)	Montant brut au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Montant brut au 31/12/2025
Immobilisations Incorporelles	**22 091**	**4 897**	**491**	**26 498**
Covivio France	16 841	4 122	491	20 473
Covivio Italie	5 250	774		6 024
Immobilisations corporelles	**1 743 294**	**30 309**	**39 964**	**1 733 639**
Covivio France	416 345	17 355	7 579	426 121
Covivio Italie	1 326 950	12 954	32 385	1 307 519
Immobilisations financières	**7 285 008**	**1 557 690**	**961 252**	**7 881 446**
Covivio France	6 227 550	1 437 311	797 618	6 867 243
Covivio Italie	1 057 458	120 379	163 634	1 014 203
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	**10 815 780**	**1 628 102**	**1 042 162**	**11 401 720**

	Ventilations des augmentations			
	Virements		Entrées	
Augmentations de l'exercice	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports
Immobilisations Incorporelles	**231**		**1 694**	**2 972**
• Concessions, Logiciels	2 120			
Covivio France	1 346			
Covivio Italie	774			
Fonds Commercial				250
Covivio France				250
• Autres Immobilisations Incorporelles				2 722
Covivio France				2 722
• Immobilisations Incorporelles en cours	-1 890		1 694	
Covivio France	-1 115		919	
Covivio Italie	-774		774	
Immobilisations Corporelles	**-231**		**24 834**	**5 706**
• Terrains	714			568
Covivio France	714			568
Covivio Italie				
• Constructions	20 561			2 463
Covivio France	7 761			2 463
Covivio Italie	12 800			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

	Ventilations des augmentations			
	Virements		Entrées	
Augmentations de l'exercice	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports
• Autres Immobilisations Corporelles	450			2 659
Mali sur actifs immobiliers				783
France				783
Installations et agencement				216
Covivio France				216
Covivio Italie				
Matériel de bureau et informatique	356			1 660
Covivio France	152			1 660
Covivio Italie	204			
Mobilier	94			
Covivio France	16			
Covivio Italie	77			
• Immobilisations Corporelles en cours, avances et acomptes	-21 956		24 834	15
Covivio France	-8 874		11 880	15
Covivio Italie	-13 081		12 954	
Immobilisations Financières			**1 557 690**	
• Titres de participations			417 764	
Covivio France			303 279	
Covivio Italie			114 485	
• Prêts			1 093 739	
Covivio France			1 093 739	
Covivio Italie				
• Autres titres immobilisés			46 179	
Titres immobilisés			5 894	
Covivio France				
Covivio Italie			5 894	
Actions propres			40 285	
Covivio France			40 285	
• Autres immobilisations financières			9	
Covivio France			9	
Covivio Italie				
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	**0**		**1 584 218**	**8 678**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

	Ventilations des diminutions				
	Virements		Sorties		
Diminutions de l'exercice	De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors services
Immobilisations Incorporelles					**491**
• Concessions, Logiciels					491
Covivio France					491
Covivio Italie					
Immobilisations Corporelles			**32 447**		**7 517**
• Terrains			8 489		
Covivio France			191		
Covivio Italie			8 297		
• Constructions			23 881		6 651
Covivio France			765		5 680
Covivio Italie			23 116		972
• Autres Immobilisations Corporelles			78		866
Matériel de bureau et informatique			78		866
Covivio France			78		866
Covivio Italie					
Immobilisations Financières			**930 211**		**31 041**
• Titres de participations			162 557		27 041
Covivio France					27 041
Covivio Italie			162 557		
• Créances rattachées à des titres de participations			100 000		
Covivio France			100 000		
Covivio Italie					
• Prêts			626 734		4 000
Covivio France			625 657		4 000
Covivio Italie			1 077		
• Autres titres immobilisés			40 895		
Actions propres			40 895		
Covivio France			40 895		
• Autres immobilisations financières			25		
Covivio France			25		
Covivio Italie					
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ			**962 658**		**39 049**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.1.2 Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2025, Covivio détient des participations dans 99 sociétés.

Les 2 participations les plus significatives sont :

- Covivio Hotels : 1 729 M€
- Covivio holding GmbH : 858 M€.

Montant au 31/12/2024 (en K€)		5 463 640
Titres intégrés dans la société suite aux TUP et fusions		
Sociétés tuppées	**Titres apportés**	
SNC Télimob Nord	Telimob Paris SNC	0
SNC Telimob Sud Ouest	Telimob Paris SNC	0
Total augmentation liée aux TUP et fusions		**0**
Acquisition de titres et assimilés	OPCI CB21	5 443
	SNC Marignane Saint Pierre	0
	SCI de La Louisiane	0
	SNC Aix en Provence Cezanne	0
Augmentation de capital	10 - 12 Pigalles	0
	Snc Rueil Degrémont	1
	SAS Covivio Hotels	116 713
	Covivio Office Holding Gmbh	180 000
	Holding CAMPUS HELIOS VELIZY	1
	Holding TED	1
	Holding Helios 2	1
	Covivio Development Italy Spa SIINQ	25 850
	Covivio ATTIVITA Immobiliari 4	88 625
	Covivio ATTIVITA Immobiliari 6	10
Total augmentation liée aux acquisitions et augmentations de capital		**416 645**
Augmentation des titres par incorporation d'un prêt ou d'un compte courant	Hotel N2	1 119
Total augmentation des titres par incorporation de créances		**1 119**
Diminution (cession)	Covivio ATTIVITA Immobiliari 4	162 557
Total diminution liées aux réductions de capital et cessions		**162 557**
Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion	Snc Télimob Nord	11 103
	SNC Télimob Sud Ouest	5 037
	Snc Marignane Saint Pierre	1
	SCI Louisianne	1
	Snc Aix en provence Cezanne	1
	Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves	10 898
Total diminution liée aux TUP ou fusions		**27 041**
MONTANT AU 31/12/2025 (en K€)		**5 691 806**

4.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	(En K€)
Prêts aux filiales	2 013 979
Intérêts courus sur prêts subordonnés	6 402
Intérêts courus sur *SWAP*	16334
Prêts au personnel	50
Autres prêts	0
TOTAL AU 31/12/2025	**2 036 765**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les prêts aux filiales correspondent aux financements des opérations de développement, le détail des prêts aux filiales se trouve dans le tableau des filiales et participations.

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de 30/04/2019 au plus tôt à 30/12/2030 au plus tard est stipulée dans l'acte.

4.5.3.1.4 Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 152 829 K€ comprend essentiellement :

Mali de fusion sur actifs financiers

Détail des malis de fusion sur actifs financiers	(En K€)
Latécoère	13 914
Palmer Plage	2 175
Dual Center	136
Palmer Montpellier	95
Central Sicaf	32 517
BS Immobiliare 9	10 875
Télimob Paris SNC	34 123
Télimob Rhone Alpes	1 194
TOTAL DES MALIS DE FUSION	**95 030**

Autres titres immobilisés

Détail des autres titres immobilisés	(En K€)
QUOTE FONDO SECURIS REAL ESTATE	6 259
QUOTE FONDO PORTA ROMANA	47 034
TOTAL DES AUTRES TITRES IMMOBILISÉS	**53 293**

Actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	Valeur Brute (en K€)
ACTIONS DÉTENUES PAR LA SOCIÉTÉ – CONTRAT DE LIQUIDITÉ	**81 209**	**4 504**

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 55 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2025.

4.5.3.1.5 Variation des amortissements et dépréciations

Tableau des amortissements

Amortissements (en K€)	Durée d'utilisation	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés au 01 01 2025	Augmentations – Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés au 31/12/2025
Immobilisations Incorporelles			**7 015**	**2 836**	**495**	**9 356**
Covivio France			6 227	2 230	495	7 963
Covivio Italie			788	605		1 393
Immobilisations corporelles			**286 528**	**39 537**	**6 158**	**319 907**
Covivio France	5 à 80 ans	Linéaire	141 806	12 451	5 721	148 537
Covivio Italie	Cf. § sur les durées	Cf. § sur les Mode d'amortissement	144 722	27 085	437	171 370
Immobilisations financières						
Covivio France						-
Covivio Italie						
TOTAL AMORTISSEMENTS			**293 543**	**42 373**	**6 652**	**329 263**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau des dépréciations

Dépréciations (en K€)	Dépréciations cumulés au 01/01/2025	Augmentations – Dotations de l'exercice	Diminutions – Reprises de l'exercice	Dépréciations cumulés au 31/12/2025
Immobilisations Incorporelles				
Covivio France				
Covivio Italie				
Immobilisations corporelles	**104 258**	**9 249**	**16 161**	**97 346**
Covivio France	10 070	4 683	590	14 163
Covivio Italie	94 188	4 565	15 571	83 182
Immobilisations financières	**604 890**	**62 913**	**76 435**	**591 368**
Covivio France	577 518	62 441	66 546	573 413
Covivio Italie	27 372	471	9 888	17 955
Stocks et en-cours	**150**			**150**
Covivio France				
Covivio Italie	150			150
Créances et comptes rattachées	**18 179**	**2 821**	**8 614**	**12 386**
Covivio France	9 031	2 302	2 764	8 569
Covivio Italie	9 148	521	5 853	3 817
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	**727 477**	**74 984**	**101 210**	**701 250**

Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leurs valeurs de marché estimées. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : au 31/12/2025, 97 345 K€ de dépréciation a été constatée sur les immeubles à savoir 14 163 K€ en France et 83 182 K€ en Italie.

Tableau des amortissements et dépréciations – Ventilation des augmentations

	Ventilations des augmentations – amortissements et dépréciations				
(En milliers d'euros)	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Dotations exceptionnelles	TUP	Transfert
Immobilisations Incorporelles		**2 612**		**223**	**-**
• Concessions, Logiciels		2 604			
Covivio France		1 998			
Covivio Italie		605			
• Fonds Commercial		9		223	-
Covivio France		9		223	
Covivio Italie					
Immobilisations Corporelles		**41 678**	**251**	**3 370**	**3 487**
• Terrains		2 544		88	-
Covivio France		1 527		88	
Covivio Italie		1 017			
• Constructions		37 780	251	1 456	3 487
Covivio France		10 738	251	1 456	
Covivio Italie		27 042			3 487
• Autres Immobilisations Corporelles		1 351		1 827	-
Mali sur actifs immobiliers		1 081			
France		1 081			
• Installations et agencement		65		1 817	-
Covivio France		23		1 817	
Covivio Italie		42			
• Matériel de bureau et informatique		148		1	-
Covivio France		139		1	
Covivio Italie		9			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En milliers d'euros)	Ventilations des augmentations – amortissements et dépréciations Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Dotations exceptionnelles	TUP	Transfert
• Mobilier		58		9	-
Covivio France		4		9	
Covivio Italie		54			
• Immobilisations Corporelles en cours, avances et acomptes		2			
Covivio France		2			
Covivio Italie					
Immobilisations Financières		**62 913**			
• Titres de participations		42 056			
Covivio France		42 053			
Covivio Italie		3			
• Prêts		20 334			
Covivio France		20 334			
Covivio Italie					
• Autres titres immobilisés		55			
Actions propres		55			
Covivio France		55			
• Autres immobilisations financières					
Covivio France		468			
Covivio Italie		468			
Créances Clients et comptes rattachés		**895**		**7**	**-**
Covivio France		374		7	
Covivio Italie		521			
Autres créances		**1 921**			
Covivio France		1 921			
Covivio Italie					
TOTAL VENTILATION AUGMENTATIONS		**110 019**	**251**	**3 601**	**3 487**

Tableau des amortissements et dépréciations – Ventilation des diminutions

(En milliers d'euros)	Ventilations des diminutions – amortissements et dépréciations Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors services	TUP	Transfert	Reprise sur éléments présents
Immobilisations Incorporelles			**495**			
• Concessions, Logiciels			495			
Covivio France			495			
Covivio Italie						
Immobilisations Corporelles		**12 578**	**5 663**		**3 487**	**590**
• Terrains		1 596				89
Covivio France						89
Covivio Italie		1 596				
• Constructions		10 905	4 805		3 487	399
Covivio France		417	4 368			399
Covivio Italie		10 488	437		3 487	
• Autres Immobilisations Corporelles		78	858			
Mali sur actifs immobiliers						
France						

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En milliers d'euros)	Ventilations des diminutions – amortissements et dépréciations					
	Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors services	TUP	Transfert	Reprise sur éléments présents
• Installations et agencement			22			
Covivio France			22			
Covivio Italie						
• Matériel de bureau et informatique		78	821			
Covivio France		78	821			
Covivio Italie						
• Mobilier			14			
Covivio France			14			
Covivio Italie						
• Immobilisations Corporelles en cours, avance et acomptes						102
Covivio France						102
Covivio Italie						
Immobilisations Financières				**18 845**		**57 590**
• Titres de participations				15 289		57 416
Covivio France				15 289		47 528
Covivio Italie						9 888
• Prêts				3 556		-
Covivio France				3 556		
Covivio Italie						
• Autres titres immobilisés						174
Actions propres						174
Covivio France						174
Créances Clients et comptes rattachés						**1 867**
Covivio France						
Covivio Italie						1 867
Autres créances				**268**	**288**	**6 193**
Covivio France				268	288	2 208
Covivio Italie						3 986
TOTAL VENTILATIONS DIMINUTIONS		**12 578**	**6 158**	**19 113**	**3 773**	**66 240**

4.5.3.1.6 Détail des dépréciations des immobilisations financières

(En milliers d'euros)	Dépréciations au 01/01/2025	Augmentations – Dotations de l'exercice	Diminutions – Reprises de l'exercice	Dépréciations cumulés au 31/12/2025
Immobilisations Financières				
• Titres de participations	541 301	42 056	72 705	510 652
Covivio France	516 440	42 053	62 817	495 676
Covivio Italie	24 861	3	9 888	14 976
• Prêts	60 905	20 334	3 556	77 682
Covivio France	60 905	20 334	3 556	77 682
Covivio Italie				
• Autres titres immobilisés	174	55	174	55
Actions propres				
Covivio France	174	55	174	55
• Autres immobilisations financières	2 511	468		2 979
Covivio Italie	2 511	468		2 979
TOTAL	**604 890**	**62 913**	**76 435**	**591 368**

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour les filiales cotées, la société retient l'EPRA NDV.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Détail des flux sur dépréciations de titres

(En milliers d'euros)	31/12/2024	TUP	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31/12/2025
Covivio Office HoldING GmbH	299 709		39 784			339 493
OPCI Office CB21	97 824				33 749	64 075
SAS 6 rue Fructidor (1)	24 787					24 787
Covivio Property	22 944		2 246			25 190
SNC Wellio (1)	20 001					20 001
Covivio Alexanderplatz	28 983				11 112	17 870
SARL Covivio Immobiliare 9	12 297				4 828	7 469
Central Sicaf	7 722				3 634	4 089
Covivio 7 SPA	4 838				1 427	3 411
Covivio Développement (1)	1 852					1 852
SCI N2 Batignolles	1 762		8			1 770
9 rue Cuirassier	2 481				2 067	414
N2 Promotion	128		4			132
Foncière Margaux (1)	59		1			60
SCI Rueil B2 *	11					11
SCI 125 Avenue Brancolar (1)			7			7
Covivio Attività Immobiliari 5	4		2			6
20 avenue Victor Hugo (1)	3					3
Cœur D'Orly Promotion	1		1			2
SCCV Chartres Avenue de Sully (1)			2			2
Covivio Attività Immobiliari 6			1			1
SCI Latecoere (1)			1			1
SCI Meudon Saulnier (1)	1					1
SNC Bordeaux Lac (1)	1					1
SNC Gambetta Le Raincy (1)	1					1
SNC Valence Victor Hugo (1)	1					1
SNC Nantes Talensac (1)	1					1
SNC Jean Jacques Bosc (1)	1					1
SCI Terres Neuves (1)	1					1
SCI Danton Malakoff	1					1
Telimob Nord	10 681			10 681		-
Telimob Sud Ouest	4 605			4 605		-
Covivio 2	598				598	-
SNC Normandie Niemen Bobigny	1				1	-
SNC Marignane Saint Pierre	1			1		-
SCI de la Louisiane	1			1		-
SNC Aix en Provence Sezanne	1			1		-
TOTAL TITRES DE PARTICIPATIONS	**541 301**	**0**	**42 056**	**15 289**	**57 416**	**510 652**
Autres titres immobilisés	2 511		468			2 979
Actions Propres – contrat de liquidité	174		55		174	55
TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**2 685**	**0**	**523**	**0**	**174**	**3 034**
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	**543 985**	**0**	**42 579**	**15 289**	**57 589**	**513 686**

(1) La dépréciation des titres des sociétés ne suffisant pas à couvrir leur situation nette négative, les prêts ou avances en comptes courants d'associés qui leur ont été accordés ont été dépréciés à hauteur de leur situation nette et une provision pour risques et charges a été comptabilisée le cas échéant.

Cours de bourse et ANR des filiales cotées :

Nom de la filiale cotée	Cours de bourse moyen de décembre 2025	EPRA NDV au 31/12/2025
Covivio Hotels	23,3	25,8

L'EPRA NDV de Covivio Hotels étant supérieur à la valeur des titres inscrit dans les comptes de Covivio, aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.1.7 Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

Figure dans ce tableau uniquement les prêts et comptes courants qui ont fait l'objet d'une dépréciation.

Créances et dépréciations (en K€)	Valeurs brutes Créances au 31/12/2025	Dépréciations au 31/12/2024	Dotations	Dotations TUP	Reprises	Reprises TUP et Fusion	Dépréciations 31/12/2025
SCI Rueil B2		22 386	2 752				25 138
SCI Meudon Saulnier		16 392	103				16 494
SAS 6 rue Fructidor		12 695	6 217				18 912
SCI Danton Malakoff		4 075	7 469				11 543
SCI 125 avenue Brancolar		-	2 264				2 264
SCI 20 av. Victor Hugo		1 607	174				1 781
SCI Terres Neuves		143	889				1 032
SCI Latecoere 2			454				454
SNC Jean Jacques Bosc		51	12				63
SCI de la Louisiane		3 556				3 556	-
Prêts	**0**	**60 905**	**20 334**	**0**	**0**	**3 556**	**77 682**
SNC Wellio		4 854			1 378	-	3 475
Covivio Développement		157	1 772			-	1 929
SNC Gambetta Le Raincy		751	21			-	772
SNC Nantes Talensac		465	50			-	514
SNC Valence Victor Hugo		147	37				184
SCCV Chartres Avenue de Sully		-	34				34
SCI Terres Neuves		651			651	-	0
SNC Normandie Niemen Bobigny		179			179	-	-
SNC Marignane Saint Pierre		159				159	-
SNC Aix en Provence Sezanne		109				109	-
Foncière Margaux		-	8			-	8
Comptes Courants	**0**	**7 471**	**1 921**	**0**	**2 208**	**268**	**6 916**
Autres créances		4 129			3 986		143
Impayé acquéreur (1)		314			54		259
Comptes débiteurs	**0**	**4 442**	**0**	**0**	**4 040**	**0**	**403**
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DE COMPTES COURANTS ET AUTRES CRÉANCES	**0**	**72 818**	**22 255**	**0**	**6 248**	**3 824**	**85 001**

(1) Il s'agit de créances issues de régularisations de charges sur actifs cédés.

4.5.3.2 Actif Circulant

Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des dépréciations, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- Pour les locataires présents :
  - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance
  - 50% du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance
  - 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance.
- Pour les locataires sortis :
  - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance
  - 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

Pour les clients tertiaires, les créances et les dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

État des échéances des créances	Montant Brut	échéance à un an au plus	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Covivio France			
Covivio Italie			
Créances de l'actif circulant	**119 066**	**119 066**	
• Créances clients et comptes rattachés [1]	15 568	15 568	
Covivio France	8 622	8 622	
Covivio Italie	6 946	6 946	
• Dont charges récupérables sur les locataires [2]	2 985	2 985	
Covivio France	2 985	2 985	
Covivio Italie	-		
• Dont factures à établir	1 753	1 753	
Covivio France	845	845	
Covivio Italie	909	909	
• Autres créances [3]	98 253	98 253	
• Comptes courants	51 717	51 717	
Covivio France	51 717	51 717	
Covivio Italie	0	0	
• Créances diverses	41 082	41 082	
Covivio France	7 919	7 919	
Covivio Italie	33 163	33 163	
• Créance d'impôt	4 071	4 071	
Covivio France	300	300	
Covivio Italie	3 771	3 771	
• Créances de TVA	1 127	1 127	
Covivio France	1 127	1 127	
Covivio Italie			
• Compte courant mandant	257	257	
Covivio France	257	257	
Covivio Italie			
Charges Constatées d'avance [4]	**5 245**	**5 245**	
• d'exploitation	3 206	3 206	
Covivio France	1 930	1 930	
Covivio Italie	1 276	1 276	
• financières			
Covivio France	2 039	2 039	
Commissions d'agent	2 039	2 039	
TOTAL DES CRÉANCES	**124 311**	**124 311**	**-**

(1) L'application des règles de dépréciations a donné lieu à des dépréciations :

(2) Ces charges donnent lieu à l'émission d'appels d'acomptes auprès des locataires enregistrés au passif du bilan sous la rubrique « Avances et acomptes » à savoir 3 341 K€ (cf. § 4.5.3.5 Dettes).

(3) En lien avec les autres créances, les dépréciations se décomposent de la façon suivante :

(4) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2025.

Dépréciations des créances clients	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Créances Douteuses		
Covivio France	1 385	décrit ci-dessus
Covivio Italie	3 674	décrit ci-dessus
TOTAL DES DÉPRÉCIATIONS DE CRÉANCES CLIENTS	**5 059**	

Dépréciations des autres créances	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Comptes Courants	**6 916**	
Covivio France	6 916	Décrit en dépréciations de titres
Comptes débiteurs	**403**	
Covivio France	259	
Impayés acquéreur	259	
Covivio Italie	143	
Autres créances	143	
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DES AUTRES CRÉANCES	**7 319**	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement s'élève au 31 décembre 2025 à 5 777 K€. Il n'y a pas de plus-value latente, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes la dernière semaine de l'exercice. (Vente/rachat).

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2024	Souscription	Remboursement	Reclassement	Valeur brute au 31/12/2025
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – intéressement [1]	-		-2 371	2 371	-
Actions détenues par la société en attente d'attribution [1]	2 995			-2 995	0
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – Plan AGA [1]	39 467	19 897	-15 366	-252	43 746
Actions auto détenues	**42 462**	**19 897**	**-17 737**	**-876**	**43 746**
Compte à terme	200 000	500 000	-200 000		500 000
V.M.P. [2]	4 428	16 438	-15 089		5 777
Intérêt courus sur placements	9 690	6 962	-9 690		6 962
Comptes à terme et Valeurs mobilières de placement	**214 118**	**523 400**	**-224 779**	**0**	**512 739**
TOTAL VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS	**256 580**	**543 297**	**-242 516**	**-876**	**556 484**

(1) Actions affectées au plan d'actions gratuites 2022, 2023 et 2024 et 2025 ont fait l'objet d'une provision pour risque et charges de 13 704 K€, 169 408 actions en attente d'affectation au plan d'actions gratuites et intéressements.

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2025, de SICAV monétaires classiques. La société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

Ci-après le détail des dépréciations en liens avec les actions propres et VMP :

Dépréciations des actions propres et VMP (en K€)	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Actions Propres		
Covivio France	0	coût moyen de décembre 2025
VMP		
Covivio France	-	
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DES ACTIONS PROPRES ET VMP	**0**	**0**

4.5.3.3 Comptes de régularisations

Frais d'émission d'emprunt

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt. Elles font l'objet d'un amortissement exceptionnel lorsque l'emprunt est remboursé de façon anticipée.

Prime de remboursement d'emprunt obligataire

Elles s'amortissent sur la durée de remboursement de l'emprunt.

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2025
Frais d'émission d'emprunt	12 607
Covivio France	11 717
Covivio Italie	891
Primes de remboursement des emprunts	39 833

Les charges à répartir sont exclusivement composées de frais d'émission d'emprunt faisant l'objet d'un étalement sur la durée de l'emprunt.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.3.1 Instrument de trésorerie à terme

Instruments dérivés

Covivio a recours à des instruments financiers dérivés à terme ferme ou optionnel ou combinaison d'instrument financiers à terme fermes ou optionnels comme des *swaps*, des *caps*, des *floors*.

Les instruments utilisés sont réputés simples, standards et liquides.

La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont réalisées.

Dans le cas où les instruments sont qualifiés d'opérations de couverture :

- les effets nets (produits et charges) des dérivés qualifiés de couvertures sont reconnus au compte de résultat de manière symétrique aux effets nets (produits et charges) des éléments couverts, c'est-à-dire de façon symétrique à la reconnaissance de la charge d'intérêt des emprunts couvert pour la couverture du risque de taux
- les soultes payées ou reçues à la contraction d'un contrat de *swap* sont comptabilisées dans un compte d'intrument de trésorerie à terme à l'actif ou au passif du bilan et sont étalées en résultat sur la durée effective d'activation de l'instrument
- les primes payées à la contraction d'un contrat d'option (cap, *floor*, tunnel) sont comptabilisées en instrument de trésorerie à l'actif du bilan et étalées en résultat sur la période couverte par l'option selon qu'elles aient été payées et reçues.
- lorsque les instruments financiers à terme sont résiliés ou restructurés avec la contrepartie initiale et que le ou les éléments couverts sont toujours existants, afin d'assurer un traitement symétrique avec l'élément couvert, les gains et pertes des dérivés résiliés (soultes payées ou reçues) sont enregistrés au bilan dans les comptes d'instruments de trésorerie prévus par le PCG en attente d'imputation en résultat de manière symétrique avec l'élément couvert. Ainsi les gains et pertes réalisés sur les instruments de couvertures résiliés sont comptabilisés en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert, de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert. Pour les opérations restructurées, les nouveaux dérivés sont comptabilisés selon les principes évoqués au deuxième paragraphe ci-dessus
- Lorsque l'élément couvert ne répond plus (en partie ou totalement) à la qualification d'élément couvert, par exemple lorsqu'il disparaît, et que l'instrument de couverture est conservé, celui-ci est traité (en totalité ou en partie) comme un instrument dérivé en position ouverte isolée.

Dans le cas où les instruments ne sont pas qualifiés d'opérations de couverture et sont en position isolée :

- les variations de valeur sont comptabilisées au bilan en contrepartie de comptes de trésorerie à terme
- les moins-values latentes sont provisionnées, et
- lors de la renégociation ou le cassage de ces instruments, la soulte éventuelle est comptabilisée directement en compte de résultat.

Si une opération en position ouverte isolée venait à être requalifiée d'opération de couverture :

- si la juste valeur de l'instrument était négative en date de requalification et qu'une provision avait été constituée sur la base d'un écart de réévaluation actif, ces deux comptes sont repris en contrepartie des écarts de réévaluation. À la date de requalification, la juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert
- si la juste valeur de l'instrument était positive en date de requalification, la quote-part de réévaluation est figée au bilan et n'est reconnue qu'à maturité de l'instrument. La juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert.

Les instruments en portefeuille à la date de clôture sont inscrits dans les engagements hors bilan financiers pour la valeur nominale des contrats.

Le poste « instrument de trésorerie à terme » présente à la fois :

- les primes et soultes payées lors de la contraction d'instruments de couverture optionnels
- les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à une perte latente et pour rappel, sont comptabilisés en contrepartie de différence d'évaluation sur IFT passif.

Les primes relatives à des instruments qualifiés de couverture sont amorties par le compte de résultat sur la durée de vie de l'instrument.

Les variations de justes valeurs des instruments sont comptabilisées en contrepartie de compte de régularisation et font l'objet d'une provision pour risque et charge financière (cf. § 4.5.3.4.2).

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2025	Dt Établissement Italien au 31/12/2025
Instruments de trésorerie (Prime CAP/FLOOR)	513	-
Différence d'évaluation sur IFT Actif – Soultes	61 505	
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE	**62 017**	**0**

Le solde des soultes restant à étaler s'élève à 61,505 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 273,75 M€.

Tous les comptes concernant les instruments financiers ont été reclassés dans le poste « Instrument de trésorerie ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.4 Capitaux Propres

Structure de l'actionnariat

	Titres détenus	Votes détenus	% Int	% Vote
ACM VIE	8 165 592	8 165 592	7,32	7,38
PREDICA	8 647 844	8 647 844	7,75	7,81
GMF VIE	3 926 483	3 926 483	3,52	3,55
GENERALI VEI	142 514	142 514	0,13	0,13
MMA VIE	1 251 224	1 251 224	1,12	1,13
ATERNO SARL	17 590 805	17 590 805	15,76	15,89
MAAF ASSURANCES SA	1 258 235	1 258 235	1,13	1,14
MAAF VIE	400 000	400 000	0,36	0,36
GMF ASSURANCE	727 962	727 962	0,65	0,66
DFR *INVESTMENT*	13 790 359	13 790 359	12,35	12,46
MAAF VIE AG	828 194	828 194	0,74	0,75
MAAF VIE WINNEO PERP	2 044	2 044	0,00	0,00
PACIFICA	270 653	270 653	0,24	0,24
CA VITA	19 974	19 974	0,02	0,02
SPIRICA	116 776	116 776	0,10	0,11
COVEA COOPÉRATIONS	682	682	0,00	0,00
GENERALI RETRAITE	496 404	496 404	0,44	0,45
GENERALI IARD	377 487	377 487	0,34	0,34
L'équité Cie d'assurances et de réassurances contre les risques de toutes natures	75 609	75 609	0,07	0,07
Covivio	910 310	-	0,82	-
Flottant	52 624 317	52 624 317	47,14	47,53
TOTAL	**111 623 468**	**110 713 158**	**100,00**	**100,00**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau de variation des Capitaux Propres

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentations	Diminutions		31/12/2025
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat/ Distribution	
Capital social [1]	334 870				334 870
Prime d'émission [1]	3 731 248				3 731 248
Prime d'apport	568 907			-113 161	455 745
Primes de fusion	192 715		150	-192 715	150
Écarts de réévaluation	0				0
Réserve légale	33 487				33 487
Autres réserves	0				0
Report à nouveau	2 561			492	3 054
Affectation Résultat 2024 [2]	82 245			-82 245	0
Résultat de l'exercice 2025			169 652		169 652
Provisions réglementées	34 122		48		34 170
CAPITAUX PROPRES	**4 980 155**	**0**	**169 850**	**-387 628**	**4 762 377**

(1) Pas de flux sur le capital en 2025.

(2) L'Assemblée générale mixte Ordinaire et Extraordinaire du 17 avril 2025 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 3,50 € par action.

Affectation du résultat – Distribution	(En K€)
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024	82 245
Primes d'apport	192 715
Prime de fusion	113 161
Report à Nouveau	-492
Écarts de Réévaluation distribuable	
TOTAL À AFFECTER	**387 628**
Réserve Légale	
Dividendes mis en paiement	387 628
TOTAL AFFECTÉ	**387 628**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.5 Provisions

Provisions pour risques et charges

Les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise. Un passif représente une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

				Augmentations			Diminutions					
(En milliers d'euros)	Note	31/12/2024	Dt Établissement Italien au 31/12/2024	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Transfert	Reprises Montant utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant utilisé Financières	Reprises Montant non utilisé Financières	31/12/2025	Dt Établissement Italien au 31/12/2025
Provisions pour risques		**27 828**	**845**	**2 052**	**7 695**	**- 4 917**	**2 093**	**50**	**12 792**	**0**	**17 723**	**85**
Litiges liés au patrimoine		2 931	710	30		- 710	1 020				1 230	-
Provision pour litige		135	135					50			85	85
Provision po/risques *SWAP*		-									-	
Provisions liées à des participations		4 207				- 4 207					- 0	
Provision garantie de rendement		-									-	
Provision URSSAF AGA [2]		1 755		2 022			1 073				2 704	
Provision Plan AGA		18 800			7 695				12 792		13 704	
Provision pour départ et litiges salariaux											-	
Provisions pour charges		**2 542**	**3**	**2 990**	**0**	**4 917**	**102**	**374**	**0**	**2 044**	**7 929**	**3 213**
Litiges liés au patrimoine [1]				2 910		710	51	359			3 210	3 210
Provisions liées à des participations						4 207				2 044	2 163	
Indemnité de fin de carrière	4.5.3.3.1	1 736		37							1 773	
Provision pour impôt – contrôle fiscal		3	3								3	3
Médaille du travail		658		43							700	
Provision pour départ et litiges salariaux		145					51	15			79	
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		**30 370**	**848**	**5 042**	**7 695**	**0**	**2 196**	**424**	**12 792**	**2 044**	**25 652**	**3 298**

(1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet, en 2025, de dotations en Italie de 2 910 K€, la reprise de 410 K€ qui correspondent aux garanties locatives données suite aux cessions d'immeubles, aux coûts de réfection de mise aux normes des anomalies environnementales découvertes post-cessions en Italie.

(2) La provision pour AGA correspond au cout d'entrée des actions affectés aux plans d'attribution. Le nombre d'action remises aux bénéficiaires est déterminé en fonction de la probabilité de réalisation des conditions de présence et de performance prévues par les plans. La provision est donc étalée de façon linéaire sur la période d'acquisition des droits.

4.5.3.5.1 Indemnités de Fin de Carrière

Covivio applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires, mise à jour en novembre 2021.

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail (concerne la France)

Paramètres	31/12/2025
Taux d'actualisation	3,980%
Taux annuel d'inflation	
Évolution annuelle des salaires	
Cadres	2%
Non cadres	2%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	51,20%
Table de mortalité	TGF05/TGH05
Turnover	
Jusqu'à 49 ans	9,81%
50 ans et +	0%
Nature du départ en retraite	100% volontaire

4.5.3.5.2 Provisions pour risques et charges financières

Lorsqu'un instrument traité en position ouverte isolée engendre une perte latente, une provision en résultat financier à hauteur de la moins-value latente est constatée.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.6 Dettes

Emprunts, dettes et emprunt obligataire

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de six emprunts obligataires et de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de *covenants* indiquées dans les engagements hors bilan.

						Dt Établissement Italien			
(En milliers d'euros)	Note	31/12/2025	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31/12/2025	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans
Emprunt Obligataire convertible	4.5.3.5.1								
Emprunt Obligataire	4.5.3.5.1	3 740 884	547 884	1 494 000	1 699 000	306 155	6 155	300 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)		850 424	850 424			26 880	26 880		
Comptes courants et dettes financières diverses		155 702	155 702			56 533	56 533		
Total Dettes Financières		**4 747 010**	**1 554 010**	**1 494 000**	**1 699 000**	**389 568**	**89 568**	**300 000**	**0**
Avances et acomptes (2)		3 341	3 341				-		
Fournisseurs et comptes rattachés (3)		13 415	13 415			7 902	7 902		
Dettes sur immo et comptes rattachés (3)		18 582	18 582			16 567	16 567		
Dettes fiscales et sociales (4)		15 227	15 227			5 799	5 799		
Autres dettes (5)		10 670	10 670			6 945	6 945		
TOTAL RÉALISÉ		**4 808 245**	**1 615 245**	**1 494 000**	**1 699 000**	**399 902**	**99 902**	**300 000**	**0**

(1) Détail du poste Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :

- le capital restant dû sur les lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 823 000 K€
- intérêts courus non échus sur *SWAP* pour 501 K€.

À noter que les mouvements de la période sur les lignes de crédit s'élèvent à 798 K€ et ne concernent que des billets de trésorerie.

(2) Ce poste correspond aux appels de fonds locataires.

(3) Détail des dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien
Dettes d'exploitations	**13 415**	**7 902**
Fournisseurs et comptes rattachés	1 095	967
Fournisseurs – factures non parvenues	11 373	6 935
Commission de non utilisation à payer	946	
Dettes sur immo et comptes rattachés	**18 582**	**16 567**
Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés	16 789	16 567
Fournisseurs – retenues de garanties		
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	1 793	
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET D'IMMOBILISATIONS	**31 997**	**24 470**

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 407 K€
- charges sociales/salaires pour 2 990 K€
- frais de personnel pour 9 681 K€ dont provisions pour congés payés de 2 208 K€
- organic pour 64 K€
- charges fiscales pour 2 084 K€.

(5) Le poste Autres dettes correspond aux soldes des comptes :

- clients créditeurs pour 3 409 K€
- autres dettes 7 260 K€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.6.1 Emprunts obligataires

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 3 741 M€ dont 47,8 M€ d'intérêts courus.

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques de ces emprunts :

date d'émission	20 mai 2016
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,875%
Date d'échéance	20 mai 2026

date d'émission	21 juin 2017
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Intérêts courus bancaires – Agios	1,500%
Date d'échéance	21 juin 2027

date d'émission	23 février 2018
montant de l'émission (en millions d'euros)	95 M€
Taux nominal	1,500%
Date d'échéance	21 juin 2027

date d'émission	17 septembre 2019
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,125%
Date d'échéance	17 septembre 2031

date d'émission	23 juin 2020
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	23 juin 2030

date d'émission	20 janvier 2021
montant de l'émission (en millions d'euros)	100 M€
Taux nominal	0,875%
Date d'échéance	20 janvier 2033

date d'émission	13 juin 2023
montant de l'émission (en millions d'euros)	99 M€
Taux nominal	1,125%
Date d'échéance	17 septembre 2031

date d'émission	28 juillet 2023
montant de l'émission (en millions d'euros)	99 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	23 juin 2030

date d'émission	5 décembre 2023
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	4,625%
Date d'échéance	5 juin 2032

BOND Italie

date d'émission	20 février 2018
montant de l'émission (en millions d'euros)	300 M€
Taux nominal	2,375%
Date d'échéance	20 février 2028

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.6.2 Instruments de trésorerie à terme

Ce poste présente les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à un gain latent. cf. § 4.5.3.4.4.

4.5.3.6.3 *Covenants* bancaires

Au 31 décembre 2025, les *covenants* bancaires ICR, LTV Crédit corporate sécurisé et dette financière sécurisée sont tous respectés :

- LTV < 60%
- ICR > 200%.

Dette Financière Sécurisée < 25%.

4.5.3.6.4 Comptes de charges à payer, Produits constatés d'avances et Instruments de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien
Fournisseurs – factures non parvenues	11 373	6 935
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	1 793	
Congés payés	2 208	660
Autres charges fiscales et sociales à payer	2 159	213
Intérêts courus bancaires – Agios	0	
Intérêts courus non échus sur emprunts (1)	47 884	6 155
Commission non utilisée à payer	946	
TOTAL	**66 364**	**13 964**
Instruments de trésorerie		
Instruments financiers à terme passif – Prime	17	
Dif d'éval sur IFT Passif Soultes IFT (2)	9 812	
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE	**9 829**	**0**
Produits constatées d'avance		
Activité locative	784	139
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	**784**	**139**

(1) Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et emprunts obligataires (47 884 K€).

(2) Au 31/12/2025, le montant restant à étaler sur les *SWAP* et figurant en Différence d'évaluation sur IFT Passif s'élève à 9,8 M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues hors novations s'élève à 26 M€.

Tous les comptes concernant les instruments financiers ont été reclassés dans le poste « Instrument de trésorerie ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4 Notes sur le compte de résultat

Le résultat net comptable au 31 décembre 2025 correspond à un bénéfice de 169 652 K€ contre un bénéfice de 82 245 K€ en 2024.

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans Covivio le 31 décembre 2018.

Depuis le 1er janvier 2019, l'Établissement Permanent Italien contribue à la formation du compte de résultat de Covivio.

4.5.4.1 Résultat d'exploitation

4.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives
- les prestations de service.

Les recettes locatives correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux) et mensuel pour les actifs résidentiels.

Des franchises de loyers peuvent être accordées aux locataires lors de la signature du bail. Elles sont comptabilisées dans les comptes sociaux mais non lissées sur la durée ferme des baux.

Pour les prestations de services, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dont Ets Italien 2025
Recettes locatives	**89 847**	**60 946**
Bureaux	89 847	60 946
Prestations de services	41 366	7 937
TOTAL	**131 213**	**68 883**

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la diminution des loyers liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2024, compensée par l'indexation des loyers sur l'exercice conformément aux baux et par l'augmentation des prestations de services (refacturation de prestations aux filiales).

4.5.4.1.2 Reprises de provisions d'exploitation

Les reprises de provisions comprennent essentiellement :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	**2 619**	**460**
Provision pour litiges liés au patrimoine	1 430	410
Provision Cotisation URSSAF sur AGA	1 073	
Provision pour départ	66	
Provision pour litiges	50	50
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	**12 435**	**12 097**
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	**6 141**	**5 853**
TOTAL REPRISES SUR PROVISIONS, DÉPRÉCIATIONS	**21 195**	**18 410**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4.1.3 Charges d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien 2025
Autres achats et charges externes	38 478	14 885
Impôts taxes et versements assimilés	12 231	7 520
Frais de personnel	44 322	10 489
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (1)	50 225	32 200
Autres charges d'exploitation (2)	2 654	1 506
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	**147 910**	**66 600**

(1) Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions donné dans la note :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Stable 2025
Amortissements immobilisations incorporelles	2 486	605
Amortissements sur immeubles locatifs	31 319	23 494
Amortissements des matériels et mobiliers	394	104
Amortissements du mali de fusion	1 081	
Sous-total dotations aux amortissements	**35 279**	**24 203**
Dépréciation des comptes clients	895	521
Dépréciation des immobilisations	9 009	4 565
Provisions pour risques et charges (1)	5 042	2 910
Sous-total dotations dépréciations et provisions	**14 946**	**7 997**
TOTAL	**50 225**	**32 200**

(2) Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 1 553 K€, la rémunération des membres du conseil 586 K€

(3) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 4.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 2 022 K€, les provisions liées au patrimoine 2 940 K€, les provisions Indemnité fin de carrière 37 K€ et Médaille du travail 43 K€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4.2 Résultat Financier

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2025	Dt Établissement Italien 2025
Produits financiers de participations		**244 287**	**34 861**
Dividendes reçus des filiales et participations	2.1	244 125	34 699
Produits financiers sur cautions données		162	162
Prêts et autres produits assimilés		**27 721**	**760**
Revenus des prêts au personnel		1	
Revenus des prêts aux filiales		26 960	
Revenus d'intérêts bancaires		760	760
Autres intérêts et produits assimilés		**76 431**	**557**
Intérêts des comptes courants groupe		5 163	277
Produits sur instruments financiers		54 645	
Revenu des comptes à terme		7 337	277
Primes et Soultes reçues		4 290	
Autres produits		762	4
Intérêts statutaires		4 234	
Reprises sur provisions	**2.3**	**74 857**	**9 888**
Reprises de provisions R & C financiers			
Reprises provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants		4 252	
Reprises provision po/risques actions Propres		12 792	
Reprises Provision financières – actions Propres		397	
Reprises de provisions/immobilisations financières	4.5.3.1.6 - 7	57 416	9 888
Produits des cessions d'immobilisations financières (1)		**158 195**	**157 008**
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		**130**	
Total des produits financiers		**581 621**	**203 075**
Dotations aux provisions pour risques et charges et charges financières		**75 508**	**875**
Provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants		1 921	
Provision pour risques financiers – actions Propres		7 695	
Provision financières – actions Propres		55	
Provisions sur immobilisations financières (2)	4.5.3.1.6 - 7	62 858	471
Provision Prime de remboursement des Emprunts Obligataires		7 386	
Dotations frais émission d'emprunts		3 055	404
Transfert de charges financières		-7 463	
Intérêts et charges assimilées		**159 661**	**33 255**
Intérêts des emprunts et des *SWAP*		107 381	7 128
Intérêts des comptes courants groupe		5 449	898
Intérêts bancaires et opérations de financements		5 157	0
Malis de fusion	2.2	31	
Étalement juste valeur sur Instruments Financiers		41 643	
Autres charges financières			25 229
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées (1)		**164 336**	**163 790**
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		**17 737**	
Total des charges financières		**417 242**	**197 920**
RÉSULTAT FINANCIER		**164 379**	**5 155**

(1) Résultat de cession des immobilisations financières :

(En milliers d'euros)	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
Covivio Attivita'Immobiliai 4	157 008	163 790	-6 782
	157 008	163 790	-6 782
	Produits nets sur cession d'actions propres	Charge nette sur cession d'actions propres	Résultat
Actions propres – contrat de liquidité	1 187	546	-413
TOTAL	**158 195**	**164 336**	**-6 369**

(2) Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations (cf 4.5.3.1.6 et 4.5.3.1.7)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4.2.1 Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales figurent dans le tableau des filiales et participations 4.5.6.5

4.5.4.2.2 Détail des bonis et malis de fusion de l'exercice

(En milliers d'euros)	Imputation comptable			
Sociétés	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous-jacent	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
SNC TELIMOB NORD		16		
SNC TELIMOB SUD OUEST			783	
SCI RUE DE LA LOUISIANE				150
SNC MARIGNANE SAINT PIERRE		11		
SNC CEZANNE – AIX EN PROVENCE		3		
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves			2 722	
TOTAL BONIS ET MALIS DE FUSION	**0**	**31**	**3 506**	**150**

4.5.4.2.3 Détail des reprises de provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien 2025
Reprises de provisions pour risques et charges financières	**74 857**	**9 888**
Reprises de dépréciations liées aux titres :	**61 667**	**9 888**
Reprises de dépréciations sur titres	57 416	9 888
Reprise de provisions pour risques – comptes courants	4 252	
Autres reprises de provisions à caractère financier	**13 189**	**0**
Reprise de provisions pour risques – actions propres	12 792	
Reprises de provisions sur actions propres	397	
TOTAL	**74 857**	**9 888**

4.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel d'un montant de – 391 € est principalement impacté par les cessions de Laon et Grande Terrasse

Produits (en K€)	31/12/2025	Dt Ets Italien au 31/12/2025	Charges (en K€)	31/12/2025	Dt Ets Italien au 31/12/2025
Produits sur cessions de constructions	200		Valeur comptable des constructions cédées	543	
Provisions exceptionnelles sur Immeubles	251		Provisions Exceptionnelles sur immeubles	251	
Provisions amortissements dérogatoires			Amortissements dérogatoires	48	
Produits exceptionnels	**451**		**Charges exceptionnelles**	**841**	**0**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**- 391**	**0**			

4.5.4.4 Honoraires des Commissaires aux comptes

	KPMG				Ernst & Young et autres			
	Montant		%		Montant		%	
(En milliers d'euros)	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	315	311	48%	46%	335	361	52%	54%
Services autres que la certification des comptes	19	40	21%	37%	73	68	79%	63 %
Certificaation des informations en matière de durabilité	56	0	45%	0%	69	261	55%	100%
TOTAL	**390**	**351**			**477**	**690**		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4.5 Impôts sur les Bénéfices

L'établissement français de Covivio est soumis au régime SIIC ; au titre de 2025, le résultat fiscal taxable est une perte de –1 270 689,30 €.

Par conséquent, il n'y a pas d'impôt sur les sociétés dû au titre de 2025.

Ci-après les crédits d'impôts au titre de 2025 :

Crédits d'impôts	Montant
Autres crédit d'impôts	**127 926**
Crédit d'impôt famille	93 862
Crédit d'impôt mécénat	34 064
TOTAL	**127 926**

L'établissement Italien comptabilise en 2025 un impôt de 3 284 252.95 €

Le régime SIIC permet l'exonération :

- des revenus provenant de la location d'immeubles
- des plus values réalisées sur la cession d'immeuble à des entreprises non liées
- des dividendes provenant des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions suivantes :

- 95% du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation
- 70% des plus values de cession d'immeuble et part de filiale ayant opté doit être distribué avant la fin du 2e exercice qui suit celui de leur réalisation
- 100% des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit de leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenu le coefficient de distribution lui correspondant, limité au montant du résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

Suite à la fusion de Beni Stabili dans Covivio, l'établissement permanent de Covivio en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIQ) et est assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières en Italie au taux de 20% depuis 2019.

4.5.4.6 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Suivi du déficit	Montant
Solde au 31 12 2024	286 879 710
Déficit de l'exercice	1 270 689
DÉFICIT AU 31 12 2025	**288 150 399**

4.5.4.7 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charges une somme de 37 559,60 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissement et loyers excédentaires de véhicules pris en location).

Au cours de l'exercice écoulé, Covivio n'a pas engagé de frais relevant des articles 223 quinquies et 39-4 du Code général des impôts. Pour rappel les frais visés par ces articles correspondent à des dépenses somptuaires telles que dépenses de chasse, yacht, bateaux de plaisance à voile ou à moteur.

L'article 223 quater précise que les entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés doivent faire apparaître ces charges dans leur comptabilité et les soumettre chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.5 Engagements hors bilan

4.5.5.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés (en M€)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au financement	10,6	0
Garanties financières données	10,6	0
Engagements liés aux activités opérationnelles (A + B + C)	**10,8**	**46.8**
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité	**10,3**	**22.7**
Travaux restants à engager immeubles en développement	3,0	17.2
Cautions bancaires et autres garanties données	7,3	5.5
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation	**0,1**	**0.1**
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité « loyers à verser »	0,1	0.1
C- Engagements liés aux cessions d'actifs	**0,4**	**24**
Garanties locatives sur actifs vendus	0,4	0.8
Promesses de ventes d'actifs données (1)	-	23.2

(1) Promesse de vente.

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.1.6.7.1.
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition) 644 720 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.

4.5.5.1.1 Instruments Financiers

Covivio est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts sur ses emprunts à taux variable qui permettent de financer la politique d'investissement et le maintien de la liquidité financière. La politique de gestion du risque de taux d'intérêts de la société a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et les flux de trésorerie et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, Covivio utilise des produits dérivés (principalement des *swaps* et des tunnels) pour couvrir le risque de taux d'intérêts.

Les emprunts à taux variable ou variabilisés par des *swaps* contractés par Covivio sont couverts par des contrats de *swap* de taux. Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits au *prorata temporis* au compte de résultat.

La juste valeur nette de ces instruments financiers est détaillée ci-après et n'est pas provisionnée dans les comptes car ils sont qualifiés de couverture.

Les engagements sur instruments financiers à terme de taux d'intérêt sont présentés de la façon suivante :

- pour les opérations fermes, les montants sont portés pour la valeur nominale des contrats
- pour les opérations conditionnelles, les montants sont portés pour la valeur nominale de l'instrument sous-jacent.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur nette (en K€)
31/12/2018	30/06/2028	*swap*	ING	0,83%	50 000	1 664
30/09/2019	30/06/2028	*swap*	CIC	0,87%	100 000	3 225
15/07/2019	13/04/2029	*swap*	SG	0,83%	50 000	2 294
15/01/2020	15/01/2027	*swap*	SG	Euribor 3M+1,10%	550 000	794
15/01/2020	15/01/2030	*swap*	SG	0,45%	400 000	29 618
15/01/2020	15/01/2031	*swap*	CACIB	0,84%	75 000	5 724
15/04/2020	15/01/2032	*swap*	LCL	1,04%	70 000	5 828
15/01/2020	15/01/2031	*swap*	SG	1,18%	150 000	8 965
23/06/2020	23/06/2027	*swap*	SG	Euribor 3M+0,0660%	100 000	-3 306
23/06/2020	24/06/2030	*swap*	CACIB	Euribor 3M+0,0685%	250 000	-27 527
15/01/2021	15/01/2032	*swap*	CACIB	Euribor 3M+0,88%	200 000	18 456
17/01/2022	17/01/2033	*swap*	NATIXIS	Euribor 3M+0,875%	130 000	17 312
17/01/2022	17/01/2032	*swap*	ING	Euribor 3M+0,885%	100 000	11 392
17/01/2022	15/01/2032	*swap*	CACIB	Euribor 3M+0,83%	100 000	11 593
17/01/2022	17/01/2033	*swap*	LCL	Euribor 3M+0,838%	100 000	13 484
17/01/2022	17/01/2028	*swap*	SG	0,41%	550 000	-12 670
31/03/2022	15/01/2032	*swap*	NATIXIS	1,11%	75 000	5 946
31/03/2022	15/01/2032	*swap*	CIC	1,16%	100 000	7 639
18/04/2028	15/04/2032	*swap*	CACIB	2,14%	150 000	3 362
15/10/2024	05/06/2032	*swap*	NATIXIS	2,84%	100 000	1 380
15/10/2024	05/06/2032	*swap*	CACIB	2,83%	200 000	2 696
15/10/2024	15/10/2029	*swap*	SG	2,74%	200 000	2 631
15/01/2030	15/07/2034	*swap*	CIC	2,28%	150 000	4 334
15/10/2025	15/10/2035	*swap*	CIC	2,22%	100 000	4 738
17/06/2025	17/06/2034	*swap*	CACIB	2,45%	250 000	-5 706
17/06/2025	17/06/2034	*swap*	NATIXIS	2,45%	250 000	-5 669
15/10/2025	15/10/2035	*swap*	NATIXIS	2,30%	100 000	4 033

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.5.1.2 Les *caps* et *floors*

Dans le cadre, de sa politique de gestion de taux, Covivio est amené à contracter des instruments de type caps et floors.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
17/01/2028	15/01/2032	C. *SWAPTION*	LCL	Euribor 3M	70 000	-4 313
15/01/2032	16/01/2034	V – P *SWAPTION*	CACIB	Euribor 3M	200 000	-138
15/04/2032	17/04/2034	V – P *SWAPTION*	CACIB	Euribor 3M	150 000	-653
17/07/2034	15/07/2036	V – P *SWAPTION*	CIC	Euribor 3M	150 000	-763
15/10/2025	15/10/2035	A – P *SWAPTION*	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	1 173
15/10/2025	15/10/2035	V – P *SWAPTION*	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	-283
Établissement Italien						
NÉANT						

4.5.5.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus (en M€)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au financement	**1 490,0**	**1 565,0**
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	1 490,0	1 565,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	**595,4**	**434,6**
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir »	490,3	380,1
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	42,4	31,3
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données	62,6	23,2

4.5.6 Renseignements divers

4.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice

Covivio France	2025	Covivio Italie	2025	Total 2025
Ouvriers		Ouvriers		
Employés, techniciens, agents de maîtrise	12	Employés, techniciens, agents de maîtrise	79	91
Cadres et ingénieurs	152	Cadres et ingénieurs	7	159
TOTAL FRANCE	**164**	**TOTAL ITALIE**	**86**	**250**

L'effectif moyen de la société au titre de 2025 s'élève à 185,33 en France et 81,90 en Italie.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion

4.5.6.2.1 Rémunération des membres du conseil

Les membres du conseil de Covivio ont perçu une rémunération de 586 000 € en 2025 contre 614 926 € en 2024.

4.5.6.2.2 Rémunération de la Direction Générale

Les membres de la Direction Générale et le Président du Conseil d'Administration de Covivio ont perçu une rémunération globale de 2 806 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites.

Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

En cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants, sous réserve du respect des conditions de performances :

- Christophe KULLMANN (Directeur Général) : l'indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté plafonnée à 24 mois de rémunération, soumise à deux conditions :
  - (i) La première liée à l'ANR
  - (ii) La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel.
- Olivier ESTEVE : l'indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté plafonnée à 24 mois de rémunération, soumise à deux conditions :
  - (i) La première liée à l'ANR
  - (ii) La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel.

Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2025, 77 890 actions gratuites (dont 61 507 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2028. Le solde de ces actions s'élève à 77 890 actions au 31 décembre 2025.

4.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions de marché, c'est à dire qui sont habituellement pratiquées par la société dans les rapports avec les tiers, de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage aux conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions d'usage dans les sosiétés du même secteur

4.5.6.4 Actions Gratuites

En 2025, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio pour un total de 294 535 actions.

Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2025							
	Salariés de Covivio – avec condition de performance (1)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (2)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (3)	Mandataires sociaux et/ou salariés – sans condition de performance (4)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (1)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (2)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (3)	Salariés de Covivio sans condition de performance (4)
Date d'attribution	19-févr.- 25	19-févr.- 25	19-févr.- 25	19-févr.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25
Nombre d'actions attribuées	18 452	12 301	30 754	16 383	35 700	23 800	59 500	97 645
Cours de l'action à la date d'attribution	49,62 €	49,62 €	49,62 €	49,62 €	54,65 €	54,65 €	54,65 €	54,65 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Période d'incessibilité	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an
Dividende 2025 par action	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,50 €				
Dividende 2026 par action	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €
Dividende 2027 par action	3,52 €	3,52 €	3,52 €	3,52 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €
Dividende 2028 par action					3,77 €	3,77 €	3,77 €	3,77 €
Dividende 2029 par action					3,89 €	3,89 €	3,89 €	
Valeur de l'action gratuite	39,40 €	39,40 €	39,40 €	39,40 €	40,36 €	40,36 €	40,36 €	43,93 €
Valeur de l'avantage	10,38 €	7,74 €	10,22 €	10,22 €	9,36 €	14,29 €	14,29 €	10,72 €

(1) Périmètre 1.
(2) Périmètre 2.
(3) Périmètre 3.
(4) Périmètre 4.

Au 31/12/25, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 644 720 actions.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.6.5 Filiales et participations

(Article L 233-15 du Code de commerce)

Sociétés ou groupes de sociétés	Capitaux Propres (en k€)	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus (en k€) brute	nette
I. Renseignements détaillés				
A. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)				
SARL GFR Ravinelle	1 869	100,00	1 734	1 734
SNC Covivio Property	3 225	100,00	28 415	3 225
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves			0	0
Covivio Développement	-3 173	100,00	1 852	0
Covivio Hotels Gestion	1 813	100,00	37	37
Foncière Margaux	-8	100,00	60	0
Covivio 2	4 012	100,00	12 927	12 927
Covivio 7	1 060	100,00	825	825
Covivio Sgp	3 317	100,00	1 395	1 395
SAS Technical	236 768	100,00	358 640	358 640
SCI Atlantis	1 921	100,00	28 429	28 429
SCI Iméfa 127	87 658	100,00	103 476	103 476
Latécoëre	-5 865	50,10	30 851	30 851
SCI du 32 avenue P Grenier	9 303	100,00	20 610	20 610
SCI du 40 rue JJ Rousseau	1 002	100,00	12	12
SCI du 3 place Chaussy	-530	100,00	234	234
SARL BGA Transactions	3 988	100,00	3 210	3 210
SCI du 9 rue des Cuirassiers	-27 212	50,10	5 693	5 279
SCI du 15 rue des Cuirassiers	-8 409	50,10	1 072	1 072
SCI du 10B ET 11 A 13 allée des Tanneurs	2 068	100,00	1 441	1 441
SCI du 125 avenue du Brancolar	-2 264	100,00	7	0
SARL du 106-110 rue des Troënes	-72	100,00	1 609	1 609
SCI du 20 avenue Victor Hugo	-1 781	100,00	3	0
Covivio Hotels SCA	2 668 382	52,52	1 729 217	1 729 217
SNC Palmer Plage	11 197	100,00	1 917	1 917
SCI Dual Center	2 538	100,00	1 500	1 500
SNC Telimob Paris	18 865	100,00	10 298	10 298
SNC Telimob Nord			0	0
SNC Telimob Rhones Alpes	2 151	100,00	10 896	10 896
SNC Telimob Sud Ouest			0	0
Office CB 21	189 038	100,00	253 138	189 064
SCI Lenovilla	18 390	50,09	34 287	34 287
Covivio Holding Gmbh	1 278 268	100,00	1 021 043	1 021 043
SCI Latécoëre 2	-17 470	50,10	1	0
SCI Meudon SAulnier	-16 511	99,90	1	0
Latepromo	989	99,90	1	1
Covivio Participations	53	100,00	1	1
SCI Avenue de la Marne	7 082	100,00	50	50
Omega B	9 505	100,00	38 983	38 983
SCI Rueil B2	-25 139	99,92	11	0
SNC WELLIO	-3 477	99,95	20 001	0
SNC Bordeaux lac	-920	99,90	1	0
SNC Gambetta le Raincy	-773	99,90	1	0
SCI du 21 rue jean Goujon	7 450	99,90	1	1
SNC Villouvette Saint Germain	397	99,90	1	1
SNC Normandie Niemen Bobigny	38	99,90	1	1
SCI Cité Numérique	-122	99,90	1	1
SCI Danton Numérique	-14 361	99,90	1	0
SNC Meudon Bellevue	332	99,90	1	1
SNC Valence Victor Hugo	-184	99,90	1	0
SNC Nantes Talensac	-515	99,90	1	0
SNC Marignane Saint Pierre			0	0
SAS 6 rue Fructidor	-32 208	50,10	24 787	0
SNC Fructipromo	36	99,90	1	1
SNC Jean Jacques BOSC	-63	99,90	1	0
SAS Covivio Alexanderplatz	224 685	55,00	141 214	123 344
SCI Terres neuves	-1 032	99,90	1	0
SNC André Lavignolle	457	99,90	1	1
SCCV Chartres avenue de Sully	-34	99,90	2	0
SCI de la Louisiane			0	0
Covivio Office GmbH	853 758	100,00	858 759	519 267

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Montants net des prêts et avances consentis par la société (en k€)	Montant des engagements donnés par la société (en k€)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (en k€)	Résultat – Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos (en k€)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice (en k€)	Observations
		0	33	200	
		9 190	-2 246		
		1 079	-420		Tuppée le 31 10 2025
		11 044	-13		
		2 311	1 746	1 600	
			-9		
24 969			2 290		
		394	235	218	
		973	98		
219 300		40 111	10 813	5 000	
35 850		911	-1 855		
		9 674	5 870	6 017	
		21 098	6 168		
10 100		2 724	1 272		
5 900		1 347	979	1 050	
3 450		288	-545	15	
		2 480	1 760		
38 973		10 534	-2 821		
		3 698	-2 742		
7 500		2 053	1 311	1 500	
15 100		18	-835		
1 161			-106		
2 850		45	-174		
		52 739	282 909	116 713	
17 103		2 726	-2 496		
2 200		610	417	800	
		2 612	1 231	4 000	
		0	-17		Tuppée le 05 07 2025
		919	658	1 000	
		66	-19		Tuppée le 22 07 2025
		0	-410		
9 937		18 539	11 560	6 512	
135 000		0	75 530	50 000	
56 693		13 056	1 393		
22 800		185	-103		
		0	819	400	
		0	48	10	
79 400		10 706	5 809	5 300	
115 546		10 148	1 509		
81 378		624	-2 752		
		30 087	1 379		
		191	197		
		70	-21		
165 520		10 352	6 973	1 499	
		0	135		
		4 328	217		
28 302		3 420	-51		
121 688		6 386	422		
		0	-4		
		0	-37		
		0	-50		
		0	-11		Tuppée le 09 09 2025
107 132		7 300	-6 596		
		0	-30	100	
400		0	-12		
113 935		0	19 694		
143		0	-150		
23 215		5 937	415	2 997	
		3	-36		
		162	154		Tuppée le 02 09 2025
18 200		5 863	171		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sociétés ou groupes de sociétés	Capitaux Propres (en k€)	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus (en k€) brute	nette
SCCV Bobigny Le 9e Art	74	60,00	1	1
SNC Saint Germain Hennemont	116	99,90	1	1
SNC Antony avenue de Gaulle	737	99,90	1	1
SNC Aix en Provence Cézanne			0	0
SAS HOTEL N2	5 121	50,10	2 970	2 970
SCI Meudon Juin	5 011	99,90	1	1
SNC Boulogne Jean Bouveri	1	99,90	1	1
SNC Anjou Promo	4 072	99,90	1	1
SNC Rueil Degrémont	-6	99,90	1	1
SAS HOLDING CAMPUS HELIOS VELIZY	-12	100,00	1	1
SAS HOLDING TED	1	100,00	1	1
SCI HOLDING HELIOS 2	1	99,00	1	1
Covivio 7 Spa	14 244	100,00	17 654	14 243
Central Sicaf	709 168	51,00	334 730	330 641
Covivio Immobiliare 9 SpA	68 961	100,00	65 554	58 085
Covivio Dev Strading ex Ativita Immobiliri 2	18 372	100,00	10 226	10 226
Zabarella 2023 Srl ex Covivio Ativita Immobiliri 3	26 438	64,74	13 876	13 876
Covivio Development Italy SpA SIINQ	492 406	100,00	417 294	417 294
Veltis Sicaf SpA	138 386	100,00	58 134	58 134
Covivio Attivita Immobiliari 5	24	100,00	30	24
Covivio Attivita Immobiliari 6	19	100,00	20	19
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)				**0**
Euromarseille 1	16 387	50,00	8 587	8 587
Euromarseille 2	1 095	50,00	3 564	3 564
Cœur d'Orly Promotion	34	50,00	19	17
SCI N2 BATIGNOLLES	6 277	50,00	10 314	8 544
SNC N2 Promotion	65	50,00	164	33
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	860	50,00	1	1
SCCV Rueil Lesseps	2	50,00	1	1
SAS 10 - 12 PIGALLES	1	35,00	0	0
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)	**6 972 626**		**5 669 149**	**5 160 401**
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1				
A. Total des filiales	**6 972 626**	**0**	**5 669 149**	**5 160 401**
Renseignements concernant les participations (10 à 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque participation (1)	**24 721**		**22 649**	**20 746**
2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1				
B. Total des participations	**24 721**	**0**	**22 649**	**20 746**
C. Total des filiales et des participations (A + B)				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Montants net des prêts et avances consentis par la société (en k€)	Montant des engagements donnés par la société (en k€)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (en k€)	Résultat – Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos (en k€)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice (en k€)	Observations
		3 676	72		
		19	28	500	
		14	690	1 698	
		0	-2		Tuppée le 22 09 2025
		0	-310		
131 920		36 641	10 683		
		0	0		
		18 258	3 992	2 298	
			-7		
			-13		
			0		
			0		
		0	4 427	3 000	
		56 730	43 685	20 129	
		4 892	6 538	1 710	
		157 820	8 189		
		0	-327		
		21 819	38 563	9 860	
			-50		
			-2		
			-1		
1 453		0	513		
9 143		0	-1 210		
		0	-1		
69 769		8 033	3 075		
		0	-7		
		1 548	859		
		0	0		
			0		
1 595 664	**0**	**606 871**	**535 809**	**244 125**	
1 595 664	**0**	**606 871**	**535 809**	**244 125**	
80 365	**0**	**9 581**	**3 229**	**0**	
80 365	**0**	**9 581**	**3 229**	**0**	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.6.6 Activité de la société en matière de recherche et développement

Covivio n'a pas effectué d'activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

4.5.6.7 Événements post clôture

Pas d'évènements post clôture.

4.5.6.8 Résultats de la société des 5 derniers exercices

(En euros)	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I – Capital en fin d'exercice					
a. Capital social	283 946 073	284 358 288	303 019 167	334 870 404	334 870 404
b. Nombre des actions ordinaires existantes	94 648 691	94 786 096	101 006 389	111 623 468	111 623 468
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
d. Nombre maximal d'actions futures à créer					
d1. Par conversion d'obligations					
d2. Par exercice de droits de souscription	593 884	560 932	596 894	617 273	644 720
II – Opérations et résultats de l'exercice					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	148 056 160	138 141 441	154 382 455	135 544 716	131 213 241
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	430 333 009	394 331 981	415 178 197	258 049 344	204 849 260
c. Impôts sur les bénéfices	10 769 841	245 042	3 887 580	- 656 145	- 3 412 179
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	287 595 138	282 953 806	- 8 417 362	82 244 821	169 651 939
f. Résultat distribué	354 932 591	355 447 860	333 321 084	390 682 138	418 588 005
III – Résultat par action					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	4,43	4,16	4,07	2,32	1,87
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	3,04	2,99	- 0,08	0,74	1,52
c. Dividende attribué à chaque action	3,75	3,75	3,30	3,50	3,75
IV – Personnel					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	253	264	262	265	267
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	26 386 666	32 455 632	31 087 501	33 798 310	32 252 082
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Œuvres Sociales, etc.)	9 669 575	10 573 640	10 116 003	11 273 786	12 070 023

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.6.9 Bilan et compte de résultat au 31/12/2024 publiés

Conformément à l'article 27 du règlement, ci-après le bilan et le compte de résultat de Covivio publiés et signés.

Actif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2024 Brut	Amortissements & Provisions	Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2024	31/12/2023 Net	Dt Net Etablissement Italien 31/12/2023
Immobilisations incorporelles :	**1.1**	**22 091**	**7 015**	**15 076**	**4 462**	**16 462**	**4 648**
Frais d'établissement							
Logiciels, droits et valeurs similaires		21 293	7 015	14 278	4 462	15 907	4 648
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles		798		798		555	
Immobilisations incorporelles en cours							
Immobilisations corporelles :	**1.1**	**1 743 294**	**390 786**	**1 352 509**	**1 088 040**	**1 407 826**	**1 137 946**
Terrains		643 416	32 380	611 036	515 054	624 366	529 235
Constructions		1 053 501	345 826	707 675	568 825	731 464	590 035
Installations techniques, matériel et outillage industriels							
Autres		37 342	10 991	26 351	1 080	26 991	762
Immobilisations corporelles en cours		9 035	1 589	7 446	3 082	24 538	17 448
Avances et acomptes						467	467
Immobilisations financières :		**7 285 008**	**604 890**	**6 680 118**	**1 030 086**	**6 227 959**	**988 165**
Participations	1.2	5 463 639	541 301	4 922 339	940 729	4 754 297	890 087
Créances rattachées à des participations		100 000		100 000			
Autres titres immobilisés	1.4	147 545	2 685	144 861	88 281	105 049	84 080
Prêts	1.3	1 573 761	60 905	1 512 856	1 077	1 367 762	13 998
Autres		62		62		852	
Total I – Actif Immobilisé	**1**	**9 050 394**	**1 002 690**	**8 047 703**	**2 122 588**	**7 652 246**	**2 130 760**
Stocks et en-cours		**150**	**150**	**0**	**0**	**0**	**0**
Avances et acomptes versés		**600**		**600**	**600**	**3 200**	**3 200**
Créances d'exploitation :	**2.1**	**130 963**	**18 179**	**112 784**	**14 238**	**74 876**	**14 569**
Créances Clients et Comptes rattachés		20 467	6 266	14 201	6 638	11 994	1 579
Comptes courants et autres créances		110 496	11 913	98 583	7 600	62 883	12 990
Valeurs mobilières de placement :	**2.2**	**256 581**	**1 100**	**255 481**	**0**	**549 798**	**0**
Actions propres		42 462	1 100	41 362		43 722	
Comptes à terme et autres titres		214 119		214 119		506 076	
Disponibilités		**25 155**		**25 155**	**7 258**	**90 949**	**1 668**
Charges constatées d'avance et comptes de régularisation	**2.3**	**67 053**		**67 053**	**977**	**101 186**	**1 151**
Instruments de trésorerie	**2.4**	**993**		**993**		**2 174**	
Total II – Actif Circulant	**2**	**481 495**	**19 429**	**462 065**	**23 072**	**822 184**	**20 587**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	**2.3**	**12 347**		**12 347**	**1 295**	**14 624**	**2 165**
Primes de remboursement des emprunts (IV)		**39 389**		**39 389**		**46 306**	
Écarts de conversion Actif (V)							
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)		**9 583 625**	**1 022 120**	**8 561 505**	**2 146 955**	**8 535 360**	**2 153 512**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Passif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024	31/12/2023	Dt Établissement Italien 31/12/2023
Capitaux Propres :		**4 827 740**		**4 614 442**	
Capital [dont versé 334 870 K€]		334 870		303 019	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 492 869		4 311 423	
Écarts de réévaluation					
Réserves et report à nouveau :		**36 048**		**46 679**	
Réserve légale		33 487		30 302	
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables					
Autres				12 826	
Report à nouveau		2 561		3 552	
Résultat de l'exercice		**82 245**	**4 177**	**-8 417**	**- 55 835**
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 122		34 100	
Total I – Capitaux Propres	**3**	**4 980 155**	**4 177**	**4 686 804**	**- 55 835**
Autres Fonds Propres					
Produit des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
Total I bis – Fonds Propres		**0**		**0**	**0**
Provisions pour risques		27 828	845	27 754	1 424
Provisions pour charges		2 542	3	2 450	3
Total II – Provisions pour Risques et Charges	**4**	**30 370**	**848**	**30 204**	**1 427**
Dettes					
Dettes financières :	**5**	**3 481 294**	**336 788**	**3 734 191**	**650 714**
Emprunts obligataires convertibles	5.1				
Autres emprunts obligataires		3 230 915	306 155	3 520 116	607 157
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)		26 356		50 944	
Comptes courants et dettes financières diverses		224 023	30 633	163 130	43 557
Avances et acomptes reçus		**3 963**		**7 658**	
Dettes d'exploitation :		**38 435**	**19 508**	**35 094**	**16 299**
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		21 241	14 364	15 334	9 455
Dettes fiscales et sociales		17 194	5 144	19 760	6 845
Dettes diverses :		**12 920**	**9 037**	**15 990**	**7 783**
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		4 186	3 831	5 276	4 390
Autres		8 734	5 206	10 714	3 393
Instruments de trésorerie	**5.2**	**1 649**		**9 269**	
Produits constatés d'avance		**12 718**	**247**	**16 150**	**370**
Total III – Passif Circulant		**3 550 979**	**365 581**	**3 818 352**	**675 167**
Écarts de conversion Passif (IV)					
Compte de Liaison des Établissements		**0**	**1 776 349**	**0**	**1 532 753**
TOTAL GÉNÉRAL (I + I BIS + II + III + IV)		**8 561 505**	**2 146 955**	**8 535 360**	**2 153 512**
(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		0		254	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Compte de résultat

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024	31/12/2023	Dt Établissement Italien 31/12/2023
Produits d'exploitations					
Ventes de marchandises		1	1	14 000	14 000
Production vendue [biens et services]		135 544	68 151	140 382	65 941
Montant net du chiffre d'affaires	**1.1**	**135 545**	**68 152**	**154 382**	**79 941**
Subvention d'exploitation		2	2		
Production stockée		0	0	32	32
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	22 079	16 240	59 666	35 430
Autres produits		119	1	920	85
Total I – Produits d'exploitations	**1**	**157 744**	**84 395**	**215 001**	**115 488**
Charges d'exploitations					
Achats – Marchands de biens		0	0	32	32
Variation de stocks – Marchands de biens		2	2	40 515	40 515
Autres achats et charges externes		37 845	14 255	47 765	16 191
Impôts, taxes et versement assimilés		11 548	7 373	12 674	8 021
Salaires et traitements		33 798	7 899	31 088	6 751
Charges sociales		11 274	1 932	10 116	1 661
Dotations aux amortissements et aux provisions :					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		38 756	25 466	43 862	30 354
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		12 410	12 334	73 173	64 427
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		1 547	1 300	1 738	1 068
Pour risques et charges : dotations aux provisions		1 391	50	1 623	215
Autres charges		12 379	11 100	5 291	3 095
Total II – Charges d'exploitations	**1.3**	**160 950**	**81 710**	**267 877**	**172 331**
1. Résultat d'exploitation (I-II)	**1**	**-3 205**	**2 685**	**-52 876**	**-56 842**
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice ou perte transférée III		**2 833**	**0**	**1 249**	**0**
Pertes ou bénéfice transféré IV		**1 036**	**0**	**1 988**	**0**
Produits financiers					
De participation	2.1	276 076	8 553	441 205	50 241
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		17 735	1 336	9 718	193
Autres intérêts et produits assimilés		92 412	147	83 368	410
Intérêts statutaires		2 731		2 731	
Bonis de Fusion	2.2	33	0	33 647	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	62 052	21 637	16 762	2 134
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		165	0	122	0
Total V – Produits financiers	**2**	**451 205**	**31 673**	**587 552**	**52 979**
Charges financières					
Dotations aux amortissements et aux provisions		186 861	332	397 059	31 972
Intérêts et charges assimilées		169 522	31 528	133 174	22 843
Malis de fusion	2.2	1 485	0	13 143	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		12 716	0	8 928	0
Total VI – Charges financières	**2**	**370 584**	**31 860**	**552 304**	**54 815**
2. Résultat financier (V-VI)	**2**	**80 621**	**-187**	**35 248**	**-1 836**
Produits Exceptionnels					
Sur opérations de gestion		531	50	169	123
Sur opérations en capital		76 210	47 425	117 204	29 586
Reprise sur provisions et transferts de charges		391	90	125	0
Total VII – Produits exceptionnels	**3**	**77 132**	**47 565**	**117 498**	**29 709**
Charges Exceptionnelles					
Sur opérations de gestion		535	521	87	5
Sur opérations en capital		73 897	45 556	103 474	23 823
Dotations aux amortissements et aux provision		324		99	
Total VII - Charges exceptionnelles		**74 756**	**46 078**	**103 660**	**23 828**
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	**3**	**2 376**	**1 488**	**13 838**	**5 881**
Impôts sur les bénéfices (X)	4	-656	-192	3 888	3 038
Total des produits (I + III + V + VII)		**688 914**	**163 634**	**921 300**	**198 176**
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		**606 669**	**159 456**	**929 717**	**254 011**
Bénéfice ou perte		82 245	4 178	-8 417	-55 835

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application du règlement ANC n° 2022-06.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Évaluation des titres de participation, des créances rattachées et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, les titres de participation et les créances rattachées ont été inscrits au bilan pour une valeur nette de M€ 5 181, soit 53,9% % du total de l'actif. Comme indiqué dans la note 4.5.3.1 « Actif immobilisé » de l'annexe des comptes annuels au 31 décembre 2025, les titres de participation et les créances rattachées sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, votre société retient l'ANR EPRA NDV (Actif Net Réévalué - *European Public Real Estate Association Net Disposal Value*) publié.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour votre société.

Comme indiqué dans la note 4.5.3.3 « Provisions » de l'annexe des comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

Compte tenu du montant des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuels liées comme un point clé de l'audit.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à :

- apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées par votre société ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation
- apprécier, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment :
  - la concordance des capitaux propres retenus avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant
  - les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, au regard des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit qui suit « Evaluation des actifs immobiliers ».
- examiner que pour la filiale cotée Covivio Hotels, votre société a retenu l'ANR EPRA NDV publié pour apprécier la valeur d'utilité
- analyser le niveau de dépréciation retenu au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées par rapprochement de l'actif net réévalué à la valeur nette comptable
- apprécier la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés
- apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe des comptes annuels.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Évaluation des actifs immobiliers

Risque identifié

Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2025 une valeur nette de M€ 1 316,4 au regard d'un total bilan de M€ 9 606,9. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par votre société.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 4.5.3.1 « Actif Immobilisé » de l'annexe des comptes annuels, à chaque arrêté, votre société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur, auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces éventuelles dépréciations sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par votre société.

Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.

Notre réponse

Nos travaux ont notamment consisté à :

- prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre société
- apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers compte tenu de leur adhésion à la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS)
- apprécier l'indépendance des experts immobiliers au regard des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre société
- prendre connaissance des instructions écrites données par votre société aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, ainsi que l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises
- analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement qui servent de base à la détermination de la valeur vénale des actifs immobiliers ;
- apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement et les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés
- examiner, par sondages, la comptabilisation d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à au moins K€ 150 de la valeur nette comptable ou lorsque cet écart est inférieur à K€ 150 pendant plus de deux années consécutives, et l'application des critères présentés dans la note 4.5.3.1 de l'annexe des comptes annuels
- recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de votre société
- apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe des comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par votre assemblée générale du 17 avril 2024 pour le cabinet KPMG S.A. et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG S.A. était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la treizième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

KPMG SA	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

COVIVIO S.A. ÉTABLISSEMENT PERMANENT ITALIE

4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

4.7.1 Bilan au 31 décembre 2025 416
4.7.1.1 Actif 416
4.7.1.2 Passif 418
4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 420
4.7.3 Extrait de la note annexe 422
4.7.3.1 Principaux évènements de l'exercice 422
4.7.3.2 Informations sur le régime spécial en vertu de l'art. 1, paragraphe 141-bis, l. 296 de 2006 423
4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation) 428
4.7.5 Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques 430
4.7.5.1 Données patrimoniales 430
4.7.5.2 Actif circulant 434
4.7.5.3 Comptes de régularisation 436
4.7.5.4 Données économiques 437
4.7.5.5 Ajustements de la valeur des actifs financiers : réévaluations 439
4.7.5.6 Impôts 439

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.1 Bilan au 31 décembre 2025

4.7.1.1 Actif

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
A) Créances envers les actionnaires pour des paiements encore dus	**-**	**-**
Créances envers les actionnaires pour des paiements encore dus a)	-	-
B) Immobilisations		
I Immobilisations incorporelles		
4) Concessions, licences, marques et droits connexes	4 118 062	4 462 259
7) Autres	513 246	-
Total I	**4 631 308**	**4 462 259**
II Immobilisations corporelles		
1) Terrains et constructions :		
• immeubles d'investissement	1 111 566 002	1 014 466 431
• immeubles en phase de développement	-	106 051 635
• biens d'équipement	9 572 042	9 729 636
4) Autres biens	1 256 584	1 079 527
5) Immobilisations en cours et acomptes		
• travaux en cours sur des immeubles d'investissement et en phase de développement	2 954 206	3 081 530
• acomptes	-	600 000
Total II	**1 125 348 834**	**1 135 008 759**
III Immobilisations financières		
1) Participations dans :		
a) des sociétés contrôlées	873 923 987	838 178 918
b) des sociétés affiliées	60 909 355	55 015 378
d-*bis*) d'autres sociétés	3 280 342	3 748 286
Total 1)	**938 113 684**	**896 942 582**
2) Créances :		
a) envers des sociétés contrôlées	-	1 076 905
Total 2)	**-**	**1 076 905**
4) Instruments financiers dérivés actifs	-	-
Total 4)	**-**	**-**
Total III	**938 113 684**	**898 019 487**
TOTAL IMMOBILISATIONS B)	**2 068 093 826**	**2 037 490 505**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
C) Actif circulant		
I Stocks		
6) Terrains et constructions :		
• immeubles achetés en vue de revente	-	-
• immeubles pour location en phase de cession	-	23 000 000
Total I	**-**	**23 000 000**
II Créances		
1) Commerciales :		
• dues dans les 12 mois	2 891 255	6 775 238
• dues au-delà de 12 mois	44 109 519	13 744 093
Total 1)	**47 000 774**	**20 519 331**
2) Détenues sur les sociétés contrôlées :		
• dues dans les 12 mois	4 356 782	2 886 353
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 2)	**4 356 782**	**2 886 353**
5) Détenues sur les sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle :		
• dues dans les 12 mois	691 747	143 749
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 3)	**691 747**	**143 749**
5-*bis*) Créances fiscales :		
• dues dans les 12 mois	511 018	255 658
• dues au-delà de 12 mois	-	116 659
Total 5-*bis*)	**511 018**	**372 317**
5-*ter*) Impôts constatés d'avance :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	32 659 711	40 524 032
Total 5-*ter*)	**32 659 711**	**40 524 032**
5-*quater*) Vis-à-vis d'autres entités :		
• dues dans les 12 mois	1 305 101	318 720
• dues au-delà de 12 mois	18 000	18 000
Total 5-*quater*)	**1 323 101**	**336 720**
Total II	**86 543 133**	**64 782 502**
III Actifs financiers qui ne constituent pas des		
Immobilisations		
1) participations dans des sociétés contrôlées	-	132 066 677
2) participations dans des sociétés affiliées	58 134 406	-
7) actifs financiers vis-à-vis des sociétés contrôlées pour la gestion centralisée de la trésorerie	-	5 068 176
Total III	**58 134 406**	**137 134 853**
IV Trésorerie		
1) dépôts bancaires et postaux	172 006 208	7 257 683
Total IV	**172 006 208**	**7 257 683**
TOTAL ACTIF CIRCULANT C)	**316 683 747**	**232 175 038**
D) Comptes de régularisation	**1 423 962**	**1 124 589**
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION D)	**1 423 962**	**1 124 589**
TOTAL ACTIF (A + B + C + D)	**2 386 201 535**	**2 270 790 132**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.1.2 Passif

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
A) Fonds de dotation (capitaux propres)		
III Réserves de réévaluation	**1 211 603 711**	**1 211 603 713**
VI Autres réserves	**743 271 310**	**681 845 094**
VII Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus	**-**	**-**
IX Bénéfice (perte) de l'exercice	**13 310 394**	**- 2 023 562**
TOTAL FONDS DE DOTATION A)	**1 968 185 415**	**1 891 425 245**
B) Provisions pour risques et charges		
2) Pour impôts, même différés		
a) impôts	2 900	2 900
b) impôts différés	16 632 827	14 150 056
Total 2)	**16 635 727**	**14 152 956**
3) Instruments financiers dérivés passifs	-	-
Total 3)	**-**	**-**
4) Autres	3 294 918	844 918
Total 4)	**3 294 918**	**844 918**
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES B)	**19 930 645**	**14 997 874**
C) Indemnités de fin de contrat d'emploi salarié	**124 212**	**131 388**
D) Dettes		
1) Obligations :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	299 109 408	298 705 435
Total 1)	**299 109 408**	**298 705 435**
2) Obligations convertibles :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 2)	**-**	**-**
4) Dettes envers les banques :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 4)	**-**	**-**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
6) Acomptes :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 6)	**-**	**-**
7) Dettes fournisseurs :		
• dues dans les 12 mois	23 984 215	15 645 115
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 7)	**23 984 215**	**15 645 115**
9) Dettes envers les sociétés contrôlées :		
• dues dans les 12 mois	53 441 540	29 396 935
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 9)	**53 441 540**	**29 396 935**
12) Dettes fiscales :		
• dues dans les 12 mois	1 397 100	1 946 744
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 12)	**1 397 100**	**1 946 744**
13) Dettes rattachées aux organismes de prévoyance et de sécurité sociale :		
• dues dans les 12 mois	107 705	239 866
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 13)	**107 705**	**239 866**
14) Autres dettes :		
• dues dans les 12 mois	10 102 788	8 188 567
• dues au-delà de 12 mois	3 524 252	3 710 566
Total 14)	**13 627 040**	**11 899 133**
TOTAL DETTES D)	**391 667 008**	**357 833 228**
E) Comptes de régularisation	**6 294 255**	**6 402 397**
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION E)	**6 294 255**	**6 402 397**
TOTAL PASSIF (A + B + C + D + E)	**2 386 201 535**	**2 270 790 132**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
A) Valeur de la production		
1) Revenus des ventes et des services		
a) revenus locatifs	60 329 218	59 307 893
b) revenus des services	3 142 140	3 406 905
c) revenus des ventes d'immeubles achetés en vue de revente	-	1 000
Total 1)	**63 471 358**	**62 715 798**
5) Autres produits et revenus		
a) plus-values découlant de la vente d'immobilisations	71 763	1 045 006
b) reprises de valeur des propriétés	7 666 501	1 348 788
c) actifs contingents et inexistants	6 023 905	5 056 649
d) produits et revenus de la gestion non caractéristique, de nature non financière	5 793 286	5 212 389
Total 5)	**19 555 455**	**12 662 832**
TOTAL VALEUR DE LA PRODUCTION A)	**83 026 813**	**75 378 630**
B) Coûts de production		
6) Pour les matières premières, les fournitures, les consommables et les marchandises	-	-
7) Pour les services	-16 799 537	-15 332 938
8) Pour la jouissance de biens de tiers	-515 209	-646 277
9) Pour le personnel :		
a) traitements et salaires	-6 835 815	-6 305 318
b) cotisations de sécurité sociale	-1 852 199	-1 719 041
c) indemnité de départ	-430 114	-403 748
e) autres coûts	-46 688	-87 252
Total 9)	**-9 164 816**	**-8 515 359**
10) Amortissements et dépréciations :		
a) amortissement des immobilisations incorporelles	-605 331	-533 955
b) amortissement des immobilisations corporelles	-24 663 750	-24 655 226
c) autres dépréciations des immobilisations	-4 566 431	-13 876 118
d) dépréciation des créances comprises dans l'actif circulant et de la trésorerie	-1 441 962	-2 329 427
Total 10)	**-31 277 474**	**-41 394 726**
11) Variations des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises		
a) variation des stocks due aux ventes	-	-
b) variation des stocks due aux coûts incitatifs	-	-
Total 11)	**-**	**-**
12) Provisions pour risques	-2 910 000	-50 000
14) Autres charges de gestion	-8 374 349	-8 557 236
TOTAL DES COÛTS DE LA PRODUCTION B)	**-69 041 385**	**-74 496 536**
DIFFÉRENCE ENTRE LA VALEUR ET LES COÛTS DE PRODUCTION (A + B)	**13 985 428**	**882 094**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
C) Produits et charges financiers		
15) Produits de participation :		
a) dans des sociétés contrôlées et affiliées	34 699 418	33 223 022
b) dans des sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	-	-
c) dans d'autres sociétés	162 035	332 244
Total 15)	**34 861 453**	**33 555 266**
16) Autres produits financiers :		
d) produits différents des précédents :		
• de sociétés contrôlées	201 298	1 030 141
• d'autres entités	1 115 725	453 202
Total 16)	**1 317 023**	**1 483 343**
17) Intérêts et autres charges financières :		
• vis-à-vis des sociétés exerçant le contrôle	-25 229 000	-18 721 000
• vis-à-vis des sociétés contrôlées	-6 431 655	-1 749 795
• vis-à-vis des banques pour prêts hypothécaires	-	-
• vis-à-vis d'autres entités	-7 547 141	-11 927 502
Total 17)	**-39 207 796**	**-32 398 297**
17-*bis*) Profit (perte) sur les taux de change	-	- 76
TOTAL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS (15+16+17 + 17*BIS*) C)	**-3 029 320**	**2 640 236**
D) Ajustements de la valeur des actifs financiers		
18) Réévaluations :		
a) de participations	9 888 353	19 926 528
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	-	-
d) d'instruments financiers dérivés	-	-
Total 18)	**9 888 353**	**19 926 528**
19) Dépréciations :		
a) de participations	-471 228	-23 621 495
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	-	-
c) de titres inclus dans l'actif circulant qui ne constituent pas des participations	-	-
d) d'instruments financiers dérivés	-	-
Total 19)	**-471 228**	**-23 621 495**
TOTAL AJUSTEMENTS DE LA VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (18+19) D)	**9 417 125**	**-3 694 967**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS (A + B +/- C +/- D)	**20 373 233**	**- 172 637**
20) Impôts sur le revenu de l'exercice :		
a) impôts courants	165 872	-1 259 334
b) impôts différés	-2 482 771	70 517
c) impôts constatés d'avance	-7 864 321	-2 320 195
d) produits découlant de la consolidation fiscale	3 118 381	1 658 087
Total 20)	**-7 062 839**	**-1 850 925**
21) Bénéfice (perte) de l'exercice	13 310 394	-2 023 562

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.3 Extrait de la note annexe

4.7.3.1 Principaux évènements de l'exercice

4.7.3.1.1 Activités de location immobilière

Dans le portefeuille à fin décembre 2025 se trouvent des biens immobiliers destinés à la location d'une valeur marchande de 1 174 645 K€ (1 114 520 K€ de valeur comptable, y compris les coûts des opérations de réhabilitation en cours) pour environ 200 000 m^2 de surface. À l'exclusion des actifs actuellement en cours d'une importante réhabilitation, le taux d'occupation est de 96,8% et les loyers annuels, à pleine capacité, s'élèvent à 60 196 K€.

En ce qui concerne les activités de commercialisation menées en 2025 sur les propriétés détenues dans le portefeuille à la fin de l'année, il convient de noter que 15 nouveaux contrats de location ont été signés, pour une superficie d'environ 13 494 m^2, qui produiront 4 927 K€ de nouveaux revenus locatifs annuels à pleine capacité. Parmi ces contrats, sept ont pris effet après le 31 décembre 2025, pour une superficie d'environ 9 066 m^2 et 3 357 K€ de loyers annuels à pleine capacité.

En plus des nouveaux contrats, quatre contrats couvrant une superficie de 20 782 m^2 et générant 7 203 K€ de revenus locatifs à pleine capacité ont été renouvelés.

En outre, en 2025, quatre nouveaux contrats de location signés au cours des années précédentes ont été activés, portant sur une superficie de 1 358 m^2, qui produiront un total de 478 K€ par an à pleine capacité.

4.7.3.1.2 Achats, ventes et redéveloppement de biens immobiliers

En 2025, un bien immobilier déjà classé, en raison de la vente prévue, dans le poste de l'actif circulant « *Stocks – Terrains et constructions – biens locatifs destinés à la vente* » a été vendu. La vente a eu lieu au prix de 23 000 K€, ce qui correspond à la valeur comptable (à la date de la vente) du bien immobilier acheté, en l'absence de frais de courtage et d'autres frais de transfert.

En outre, au cours de l'exercice, le projet, commencé au cours des années précédentes, pour l'ensemble du réaménagement immobilier d'un actif situé à Milan à usage de bureaux a été achevé. Le bien immobilier, qui, en raison de l'opération de réaménagement, était classé au bilan sous le poste « *Terrains et constructions – Immeubles en phase de développement* », a, donc, été reclassé sous le poste « *Terrains et constructions – Immeubles d'investissement* ». À la suite de l'opération de réaménagement, sa valeur comptable au 31 décembre 2025 s'élève à 114 274 K€, contre une valeur marchande estimée à 163 500 K€. L'investissement réalisé pour la seule année 2025 dans ce réaménagement s'est élevé à 9 632 K€ (en plus des 44 289 K€ dépensés lors des exercices précédents).

À noter enfin que les dépenses d'aménagements et de réaménagements mineurs réalisés en 2025 sur les autres biens immobiliers du portefeuille, classés sous le poste « Terrains et constructions – Biens d'investissement », s'élèvent à 3 168 K€.

4.7.3.1.3 Investissements en participations

Au 31 décembre 2025, Covivio Établissement permanent en Italie détenait des investissements en participations dans des sociétés contrôlées et affiliées et dans des fonds immobiliers pour 996 248 K€ (1 029 009 K€ au 31 décembre 2024), dont 486 254 K€ dans des SIINQ (Società di Investimento Immobiliari Non Quotate), 363 159 K€ dans une Sicaf immobilière détenue dans une perspective de long terme et 58 134 K€ dans une autre Sicaf immobilière qui, sur la base d'accords signés, pourrait faire l'objet d'une cession à moyen terme.

Aucune participation n'a été achetée en 2025, alors que, suite aux compromis de vente préliminaires signés lors de l'exercice précédent, 70% de la participation (avec l'option pour l'acheteur d'acquérir ultérieurement la participation restante) dans une société contrôlée, propriétaire d'un immeuble nouvellement construit à Milan, dans le contexte du quartier Symbiosis, loué à une marque importante, avec un contrat de location à long terme, a été vendu. La vente a eu lieu à un prix de 159 192 K€, contre une valeur comptable de la participation vendue (après apports dans l'année s'élevant à 88 625 K€, imputables à la part vendue pour 70 110 K€) de 162 557 K€. Le prix a été encaissé à l'acte pour un montant de 126 244 K€, tandis que la somme de 32 948 K€ a été reportée à fin 2027 (la créance correspondante est inscrite dans le bilan à la valeur actualisée de 30 764 K€). Le report susmentionné est garanti par une réserve de propriété sur la participation cédée. La réalisation de la vente a nécessité l'engagement de frais pour un montant de 1 233 K€.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2025, des apports supplémentaires ont été effectués en faveur d'entreprises déjà détenues pour un montant total de 31 754 K€, dont :

i) 25 850 K€ en faveur d'une filiale de SIINQ, pour soutenir les besoins financiers pour la mise en œuvre d'importants projets de promotion immobilière à Milan, destinés à la construction d'immeubles de bureaux, consacrés principalement à des activités de location

ii) 5 894 K€ en faveur du véhicule d'investissement pour la finalisation, par l'intermédiaire d'une filiale, de l'acquisition d'une partie importante de la zone correspondant à l'ancien Scalo di Porta Romana de Milan, qui sera utilisée pour le développement d'immeubles de bureaux

iii) 10 K€ à une société contrôlée mineure pour ses besoins financiers.

Pour finir, en 2025, 34 861 K€ ont été reçus à titre des distributions par les sociétés et les fonds détenus, se référant à des SIIQ/Sicaf immobilières pour 31 699 K€. Les distributions reçues, même si elles proviennent en tout ou en partie des réserves de capital, et donc, quelle que soit la nature de la réserve distribuée (et conformément aux dispositions de l'OCI 21, par. 58), sont comptabilisées dans le Compte de résultat en tant que revenus de « dividendes ». À cet égard, il convient de préciser que les distributions reçues en 2025 se réfèrent aux réserves de bénéfices pour un montant de 34 699 K€ et aux remboursements de capital pour un montant de 162 K€.

En revanche, en termes d'évaluation, compte tenu, d'une part, des résultats obtenus et des distributions effectuées par les sociétés et les fonds détenus et, d'autre part, de leurs perspectives de rentabilité future, des reprises de valeur (en correction de dépréciations enregistrées lors des exercices précédents) d'un montant de 9 888 K€ et des dépréciations d'un montant de 471 K€ ont été notées dans les états financiers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.3.1.4 Actifs financiers

En février, le coupon annuel de 7 125 K€ relatif aux obligations senior non garanties, négociées sur le marché réglementé de la bourse de Luxembourg (Luxembourg Stock Exchange), d'une valeur nominale totale de 300 000 K€, émises en 2018 (par Beni Stabili S.p.A. SIIQ, fusionnées par la suite en Covivio Établissement permanent en Italie, en raison de la fusion postérieure de l'émetteur en Covivio S.A.), arrivant à échéance en février 2028, a été régulièrement payé.

En ce qui concerne les relations, avec les sociétés détenues, la société a contracté un prêt de 3 978 K€ (même montant qu'en 2023) auprès d'une société contrôlée à 100%, arrivant à échéance fin 2026, pour lequel des intérêts de 131 K€ ont été comptabilisés en 2025. En revanche, à la fin de 2025, il n'y avait pas de financements actifs à des sociétés détenues.

En outre, il existe entre l'Établissement permanent et les sociétés contrôlées une relation de *cash pooling* dont le solde fin 2025 est négatif pour 48 917 K€, porteur d'intérêts, soit un montant total net pour l'année 2025 de 551 K€.

4.7.3.1.5 Environnement économique général et impact pour Covivio S.A. – Établissement permanent en Italie

Conformément à ce qui a déjà été noté dans les états financiers des années précédentes, pour 2025 également, les effets macroéconomiques résultant des guerres en cours dans le contexte international, en termes de rendements locatifs, ont eu des effets limités pour Covivio et n'ont pas imposé de soutenir les locataires en leur accordant des remises.

En outre, contrairement à l'exercice précédent, une récupération du portefeuille immobilier en termes de valeur de marché a été enregistrée en 2025. Sur la base des estimations de la fin de l'exercice 2025, la valeur de marché des biens immobiliers du portefeuille a enregistré une variation en données comparables (*like for like*) de + 3% en glissement annuel. Cette variation est principalement attribuable à la légère diminution des taux d'escompte et des taux plafond de sortie utilisés dans les modèles d'évaluation, conséquence de la stabilisation à la baisse des taux d'intérêt par rapport à l'année précédente, ainsi qu'à l'augmentation des loyers résultant des activités de location.

4.7.3.2 Informations sur le régime spécial en vertu de l'art. 1, paragraphe 141-*bis*, l. 296 de 2006

Covivio S.A. (ci-après également dénommée « Covivio ») est une société immobilière de droit français, cotée à la bourse de Paris (Euronext) et soumise, en France, au régime des « *sociétés d'investissements immobiliers cotées* » (« Régime SIIC »), similaire, en ce qui concerne la réglementation de droit civil et fiscale, au régime prévu en Italie pour les « società di investimento immobiliare quotate » (« Régime SIIQ »), réglementé par les alinéas 119 et suivants de l'article 1 de la loi n° 296 du 27 décembre 2006, complétée par le Décret ministériel n° 174 du 7 septembre 2007.

Par un acte de fusion transfrontalière du 22 novembre 2018 (acte notarié établi par Me Mario Notari de Milan, Notaire, répertoire n° 24161, Recueil n° 14398), Covivio a absorbé – avec prise d'effet juridique à 23 h 59 le 31 décembre 2018 – sa propre filiale Beni Stabili S.p.A. SIIQ (« Beni Stabili »), société de gestion immobilière cotée, assujettie à l'impôt en Italie et soumise au Régime SIIQ susmentionné (ci-après, la « Fusion »).

À la suite de la fusion, Beni Stabili a cessé d'exister en tant qu'entité juridique autonome et Covivio a créé un siège secondaire sur le territoire italien, qui, d'un point de vue fiscal, est considéré comme un établissement permanent de Covivio sur le territoire italien (ci-après également dénommé « Établissement permanent »), auquel tous les actifs appartenant précédemment à Beni Stabili ont été attribués.

L'Établissement permanent a opté pour le régime spécial d'imposition prévu par l'article 1, alinéa 141-*bis*, loi n° 296/2006 (régime spécial prévu par la réglementation SIIQ pour les succursales), avec effet à compter de la période d'imposition 2019, en reprenant le régime fiscal SIIQ déjà appliqué à Beni Stabili, sans solution de continuité.

Cela implique que l'Établissement permanent continue à produire deux résultats distincts d'exercice à des fins fiscales, en continuité avec le Régime SIIQ appliqué par Beni Stabili (jusqu'à la période d'imposition 2018).

Plus précisément, le régime SIIQ réservé à l'Établissement permanent prévoit l'application (en remplacement de l'IRES et de l'IRAP) d'un impôt de substitution de 20% sur les revenus découlant de l'activité immobilière (ladite « gestion exonérée »). En revanche, les revenus provenant d'activités autres qu'immobilières, ou en tout cas ne relevant pas du périmètre du SIIQ, sont soumis à l'impôt ordinaire (ladite « gestion imposable »).

4.7.3.2.1 Respect des exigences relatives à la prévalence de l'activité de location de biens immobiliers aux fins du maintien dans le régime spécial

Comme stipulé à l'art. 1, al. 121 de la L. 296/2006, les SIIQ doivent exercer principalement des activités de location de biens immobiliers. Il en va de même pour les succursales qui appliquent le régime spécial en vertu de l'art. 1, al. 141-*bis*, de la même L. 296/2006.

L'activité de location immobilière est réputée exercée de manière prépondérante si les immeubles en pleine propriété ou possédés au titre d'un autre droit réel destinés à la location, les participations dans des SIIQ/SIINQ et dans des fonds (ou SICAF) immobiliers qualifiés constituent au moins 80% de l'actif patrimonial (*paramètre patrimonial*) et si, au cours de chaque exercice, les produits en découlant constituent au moins 80% des éléments de revenus positifs du compte de résultat (*paramètre économique*).

Le non-respect de l'un ou l'autre des paramètres ci-dessus pendant trois exercices consécutifs entraîne la cessation définitive du régime spécial à compter du deuxième des trois exercices. En revanche, le non-respect des deux paramètres, par rapport au même exercice, entraîne la cessation définitive du régime spécial à compter de l'exercice pour lequel la condition de déchéance est réalisée.

Vous trouverez ci-dessous les résultats du calcul des paramètres susmentionnés, qui ont tous deux été respectés pour 2025, sur la base des données résultant du Rapport économique et patrimonial (ci-après également dénommé « états financiers ») au 31 décembre 2025 de l'Établissement permanent en Italie de Covivio S.A. (en vertu de l'alinéa 1 de l'article 152 du Tuir – Code italien des impôts sur le revenu).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Paramètre patrimonial

(En milliers d'euros)	31 décembre 2025
Biens destinés à la location (A)	1 114 520
Participations dans SIIQ/SIINQ, Sicaf et fonds immobiliers qualifiés (B)	849 413
NUMÉRATEUR TOTAL (C) = (A) + (B)	**1 963 933**
TOTAL DE L'ACTIF PATRIMONIAL (D)	**2 386 202**
Éléments exclus du dénominateur du rapport :	
Valeur comptable du siège	-9 572
Trésorerie	-172 006
Financements en faveur des sociétés du Groupe (crédit pour la consolidation fiscale compris)	-3 259
Créances commerciales (créances envers des clients, des sociétés du Groupe et de tiers de nature commerciale)	-49 311
Actifs d'impôts différés	-32 660
Créances fiscales (y compris TVA)	-511
Charges constatées d'avance	-1 424
Total corrections (E)	-268 743
TOTAL DÉNOMINATEUR : ACTIF PATRIMONIAL « RECTIFIÉ » (F) = (D) + (E)	**2 117 459**
PARAMÈTRE PATRIMONIAL (C)/(F)	**92,75%**

Le paramètre patrimonial, comme le montre le tableau reporté ci-dessus, est donné par le rapport entre :

- le numérateur, pour un montant total de 1 963 933 K€, qui comprend la valeur comptable :

1) des biens immobiliers détenus à des fins de location, qui s'élèvent à 1 114 520 K€. Ce montant correspond à la valeur des biens immobiliers classés au bilan dans les immobilisations corporelles aux postes « terrains et constructions » (sous-postes « immeubles d'investissement » pour un montant de 1 111 566 K€, qui sont destinés à la location) et « immobilisations en cours » (relatives à des biens immobiliers destinés à la location pour un montant de 2 954 K€)

2) des investissements dans des SICAF immobilières qualifiées aux fins du Régime spécial (participation de 51% dans Central SICAF O.P.A. pour un total de 363 159 K€) et dans SIINQ (participation de 100% dans Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ à hauteur de 68 960 K€ et 100% dans Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ pour 417 294 K€)

- le dénominateur, d'un montant total de 2 117 459 K€, qui comprend le total de l'actif patrimonial au 31 décembre 2025 (2 386 202 K€), corrigé pour exclure, en application des critères indiqués à l'article 6 du décret ministériel 174/2007 : i) la valeur des biens immobiliers destinés au siège de l'Établissement permanent (classés comme « immobilisations corporelles – biens d'équipement », s'élevant à 9 572 K€) ; ii) la valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (172 006 K€) ; iii) la valeur des prêts et avances financières aux sociétés du Groupe (3 259 K€) ; iv) la valeur des créances commerciales provenant à la fois de la gestion exonérée et, comme précisé dans la circulaire de l'Agence des Recettes n° 8/E de 2008, de la gestion imposable (49 311 K€), y compris les créances sur clients, les créances pour relations commerciales avec les sociétés contrôlées, de crédits envers les fournisseurs pour les paiements anticipés (pour les immobilisations et autres) et pour les rétrofacturations. En outre, afin que le rapport ne soit pas impacté par d'autres éléments qui ne sont pas directement liés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable et dont l'inclusion dans le dénominateur du rapport pourrait modifier le résultat de la vérification du critère de prépondérance patrimoniale, sont exclues : v) la valeur des impôts différés actifs (d'un montant de 32 660 K€) ; vi) la valeur des créances fiscales (511 K€) ; vii) les charges constatées d'avance relatives à l'activité de location exonérée (1 424 K€).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Paramètre de revenu

(En milliers d'euros)	31 décembre 2025
Revenus locatifs et assimilés (A)	60 324
Plus-values réalisées sur la vente d'immeubles locatifs et la vente de droits de propriété sur ces derniers (B)	72
Dividendes et plus-values provenant de SIIQ/SIINQ, SICAF et de fonds immobiliers qualifiés (C)	31 699
NUMÉRATEUR TOTAL (D) = (A) + (B) + (C)	**92 095**
TOTAL ÉLÉMENTS ÉCONOMIQUES POSITIFS (1) (E)	**132 378**
Éléments exclus du dénominateur du rapport :	
Réévaluations du portefeuille immobilier au 31 décembre 2024 (libération de dépréciations précédentes) **(F1)**	-7 667
Produits pour refacturations de coûts **(F2)**	-5 734
Émission de provisions pour dépréciation et pour risques et charges **(F3)**	-6 006
Reprises de valeur en correction de dépréciations de participations **(F4)**	-9 888
Produits pour corrections de coûts **(F5)**	-18
Bénéfices exceptionnels pour impôts **(F6)**	-166
Intérêts sur les créances fiscales et sur la trésorerie (comptes courants bancaires et soldes de *cash pooling*) **(F7)**	-1 238
Actifs et passifs d'impôts différés, résultat de la consolidation fiscale **(F8)**	-3 118
Total corrections (F)	-33 835
TOTAL DÉNOMINATEUR (G) = (E) + (F)	**98 543**
PARAMÈTRE DE REVENU (D)/(G)	**93,46%**

(1) Compte de résultat : A) + B) 11) a) + C) 15) + C) 16 + C) 17*bis*) + D) 18) a) + 20) a) + 20) d).

Le paramètre de revenu, comme le montre le tableau reporté ci-dessus, est donné par le rapport entre :

- le numérateur, pour un montant total de 92 095 K€, qui comprend les produits des : (i) loyers des biens immobiliers destinés à la location (biens d'investissement, biens en cours de développement et biens locatifs destinés à la vente) qui s'élèvent à 60 324 K€. Il convient de noter que le montant ci-dessus inclut tout revenu assimilé aux loyers, comme les indemnités versées par les locataires (mais pas des produits découlant de la refacturation de coûts aux locataires) ; (ii) plus-values réalisées sur les ventes d'immeubles locatifs et des droits de propriété y afférents pour 72 K€ ; (iii) dividendes et plus-values provenant de participations dans des SIIQ/SIINQ, SICAF et des fonds immobiliers qualifiés aux fins du Régime spécial, d'un montant de 31 699 K€
- le dénominateur, pour un montant total de 98 543 K€. Ce chiffre correspond au montant total des éléments de revenu positifs du compte de résultat (132 378 K€), ajusté afin que le rapport ne soit pas impacté par des éléments supplémentaires qui ne sont pas directement liés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable et dont l'inclusion dans le dénominateur du rapport pourrait modifier le résultat de la vérification du critère de prévalence économique. En conséquence, les éléments suivants ont été exclus : (i) les réintégrations de valeurs immobilières comptabilisées au cours de l'année (7 667 K€) ; (ii) les produits représentant la refacturation de coûts tels que, principalement, ceux liés à la refacturation de coûts aux locataires d'immeubles destinés à la location et les refacturations à des sociétés contrôlées (5 734 K€) ; (iii) les déblocages de fonds et autres reprises de pertes de valeur (6 006 K€) ; (iv) les reprises de pertes de valeur de participations, en correction des dépréciations précédentes (9 888 K€) ; (v) les produits pour corrections de coûts (18 K€) ; (vi) les actifs contingents pour les impôts des exercices précédents (166 K€) ; (vii) les intérêts sur les comptes bancaires et la liquidité (1 238 K€) ; (viii) les produits d'impôts différés, les produits découlant de la consolidation fiscale (3 118 K€).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.3.2.2 Ventilation des éléments économiques entre gestion exonérée et gestion imposable et critères de répartition correspondants

Le compte de résultat au 31 décembre 2025 ventilé entre gestion exonérée et gestion imposable est reporté ci-dessous (données en euros).

	31 décembre 2025		
	Total (A)	Gestion exonérée (B)	Gestion imposable (A)- (B)
A) Valeur de la production			
1) revenus des ventes et des services	63 471	60 324	3 147
5) autres produits et revenus	19 555	16 089	3 466
TOTAL VALEUR DE LA PRODUCTION A)	**83 026**	**76 413**	**6 613**
B) Coûts de production			
6) pour les matières premières, les fournitures, les consommables et les marchandises	-	-	-
7) pour les services	-16 800	-15 047	-1 753
8) pour la jouissance de biens de tiers	-515	-482	-33
9) pour le personnel	-9 165	-8 241	-924
10) amortissements et dépréciations	-31 277	-31 221	-56
11) variations des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises	-	-	-
12) provisions pour risques	-2 910	-	-2 910
14) autres charges de gestion	-8 374	-7 893	-481
TOTAL DES COÛTS DE LA PRODUCTION B)	**-69 041**	**-62 884**	**-6 157**
DIFFÉRENCE ENTRE LA VALEUR ET LES COÛTS DE PRODUCTION (A + B)	**13 985**	**13 529**	**456**
C) Produits et charges financiers			
15) produits de participation	34 861	31 699	3 162
16) autres produits financiers	1 317	-	1 317
17) intérêts et autres charges financières	-39 207	-31 457	-7 750
TOTAL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS (15+16+17 + 17*BIS*) C)	**-3 029**	**242**	**-3 271**
D) Ajustements de la valeur des actifs financiers			
18) réévaluations	9 888	8 461	1 427
19) dépréciations	-471	-	-471
TOTAL AJUSTEMENTS DE LA VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (18+19) D)	**9 417**	**8 461**	**956**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS (A + B +/- C +/- D)	**20 373**	**22 232**	**-1 859**
20) impôts sur le revenu de l'exercice	-7 063	-10 360	3 297
21) bénéfice (perte) de l'exercice	13 310	11 872	1 438

Les résultats reportés dans le tableau précédent pour les deux gestions découlent de la séparation des éléments économiques de l'exercice 2025 tels que résultant de la comptabilité séparée adoptée par l'Établissement permanent (pour lesdits éléments). En effet, la comptabilité séparée vise à identifier les résultats de gestion de l'activité exonérée et de celle imposable par le biais de : i) l'attribution à chacune des deux gestions des éléments économiques leur étant spécifiquement imputables ; ii) l'attribution au prorata à chacune des deux gestions des éléments économiques « communs » (dans la mesure où ils ne peuvent pas être spécifiquement imputés à l'une des deux gestions).

En particulier, il convient de souligner que la répartition des éléments « communs », entre la gestion exonérée et la gestion imposable, a été effectuée en prenant comme référence le paramètre de revenu précédemment décrit, jugé comme étant le paramètre en pourcentage le plus adapté pour ladite répartition, étant donné qu'il exprime – déduction faite des éléments économiques ne pouvant être imputés à aucune activité exercée – efficacement le rapport d'incidence en pourcentage de l'activité de location par rapport à l'ensemble des activités exercées.

En ce qui concerne les différentes composantes économiques présentées dans le tableau ci-dessus, nous illustrons ci-dessous les principaux critères suivis pour leur attribution à l'une ou l'autre gestion.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.3.2.2.1 Valeur de la production

1) Revenus des ventes et des services

(1.1) Loyers : ils sont répartis entre gestion exonérée et gestion imposable selon le bien dont ils proviennent. En particulier, ils sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location (immeubles d'investissement, immeubles en phase de développement et immeubles locatifs en cours de vente) ; (b) à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente ou à la sous-location d'immeubles (que l'Établissement permanent détient en location et non comme propriété)

(1.2) Produits de services : ils incluent les produits pouvant être spécifiquement imputés aux activités de services immobiliers et administratifs, comptables et fiscaux fournis par l'Établissement permanent en faveur de sociétés contrôlées et/ou de tiers. S'agissant d'une activité non locative entrant dans le cadre de la gestion exonérée, les produits de service sont intégralement affectés à la gestion imposable

(1.3) Produits de cession d'immeubles achetés pour la revente : ils sont imputables à la gestion imposable.

2) Autres produits et revenus

Les produits de refacturation de coûts aux locataires, d'indemnisations d'assurance et les produits « assimilés » aux loyers et en tous les cas liés à l'activité locative, suivent la même règle que celle prévue pour les loyers et sont donc imputés à la gestion exonérée s'ils se rapportent à des immeubles destinés à la location, tandis qu'ils sont imputés à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente.

Les plus-values découlant de la cession d'immeubles destinés à la location sont imputées à la gestion exonérée, tandis que les plus-values dérivant de la cession d'autres immobilisations sont quant à elles affectées à la gestion imposable.

Les autres produits éventuels classés dans ce poste sont imputables à la gestion imposable, à l'exception des corrections de dépréciations de créances qui sont évoquées par la suite et des bénéfices exceptionnels et corrections de coûts comptabilisés au cours d'exercices précédents, qui sont imputés aux deux gestions sur la base de l'imputation initiale du coût corrigé.

4.7.3.2.2.2 Coûts de production

Les frais de gestion et d'entretien des immeubles, *les impôts indirects sur les contrats de location, l'impôt municipal unique sur les biens* et tous les coûts ou provisions pour risques et charges, en tous les cas directement liés à l'activité immobilière, quel que soit le poste du Compte de résultat dans lequel ils sont classés et dans le respect du critère d'imputation des produits, sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location, (b) à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente ou à la sous-location d'immeubles.

Les autres coûts des services, les coûts des matières premières, fournitures, consommables et marchandises, les coûts pour jouissance de biens de tiers, les frais de personnel et les autres provisions pour risques et les autres charges de gestion sont principalement des coûts « communs » aux deux gestions et, en tant que tels, sont répartis entre elles sur la base du paramètre de revenu tel que calculé ci-dessus (il en va de même pour les corrections de coûts effectuées au cours d'exercices ultérieurs à leur inscription dans le bilan).

Les exceptions sont les suivantes : (i) les coûts pour jouissance de biens appartenant à des tiers, constitués de loyers de biens objet d'une sous-location par l'Établissement permanent, qui sont imputables à la gestion imposable ; et (ii) parmi les autres charges de gestion, les moins-values découlant de la cession d'immeubles destinés à la location qui sont imputés à la gestion exonérée. Les coûts pour achats ou améliorations d'immeubles achetés pour la revente, classés au poste « *coûts pour matières premières, fournitures, consommables et marchandises* » et les produits correspondants (ou les variations de valeur des biens achetés pour la revente) classés au poste « *variation de stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises* », qui sont affectés à la gestion imposable, constituent une autre exception.

Les amortissements et les dépréciations des immobilisations sont imputés à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location. Les autres amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles sont considérés comme des charges « communes » aux deux gestions et sont répartis entre elles sur la base du paramètre de revenu.

Les *dépréciations* (les corrections ultérieures) et *les pertes sur prêts découlant de* la location et de la vente d'immeubles sont imputées à la gestion exonérée si elles se rapportent à des immeubles destinés à la location, à la gestion imposable si elles se réfèrent aux immeubles achetés en vue de revente ou si elles découlent d'accords de sous-location d'immeubles. Les dépréciations (les corrections ultérieures) et les pertes sur d'autres créances sont considérées comme des charges « communes » aux deux gestions et sont réparties entre elles sur la base du paramètre de revenu.

4.7.3.2.2.3 Produits et charges financiers

Les produits de participations et les autres produits financiers sont intégralement imputés à la gestion imposable, à l'exception : (i) de ce qui est indiqué ci-dessous pour les produits financiers découlant d'opérations de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêt des financements (qui expriment des éléments de correction des charges financières) ; (ii) des produits relatifs à des participations dans des SIIQ/SIINQ, Sicaf et autres fonds immobiliers qualifiés, qui en vertu d'une disposition réglementaire expresse sont inclus dans la gestion exonérée.

En ce qui concerne les principaux types de *charges financières*, il convient de noter ce qui suit :

- les charges financières relatives à des financements hypothécaires qui sont également structurées de manière à lier, d'une autre manière, les résultats découlant de la gestion des immeubles en garantie du remboursement de la dette sont considérés comme se rapportant « spécifiquement » à la gestion exonérée et/ou imposable selon que le bien objet de la garantie hypothécaire relève de l'une ou l'autre gestion. Par conséquent, pour les financements qui (i) ont une garantie immeubles destinés à la location et qui (ii) sont parallèlement assortis de structures qui lient les résultats correspondants de la gestion en garantie du remboursement de la dette, les charges financières correspondantes ont été affectées à la gestion exonérée, alors que si les prêts sont garantis par des biens immobiliers achetés en vue de leur revente, les charges financières correspondantes ont été affectées à la gestion imposable.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Dans les cas où les financements dont découlent lesdites charges financières font l'objet d'opérations de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêt, les produits et charges de couverture correspondants sont affectés à la gestion exonérée ou imposable en fonction de l'imputation des flux financiers couverts.

- les charges financières relatives à des dettes à court terme et à des financements à moyen/long terme non hypothécaires, ni assortis desdites caractéristiques d'asservissement des flux (tels que les prêts obligataires convertibles et les lignes de dette à court terme), y compris découlant de financements de sociétés contrôlées, sont considérées comme des coûts « communs » aux deux gestions et par conséquent sont réparties entre ces dernières sur la base du paramètre de revenu tel que calculé ci-dessus.

4.7.3.2.2.4 Corrections de valeur des actifs financiers

Les dépréciations de participations et autres titres (par ex. parts d'OPCVM) et les éventuelles reprises *ultérieures sont* imputées à la gestion exonérée si elles sont liées à des participations dans des SIIQ/SIINQ, SICAF et autres fonds immobiliers qualifiés. Dans les autres cas, elles sont imputées à la gestion imposable.

Les *dépréciations* (les éventuelles corrections ultérieures) et *les pertes sur prêts de* nature financière sont imputées à la gestion imposable.

Les produits et les charges comptabilisés en raison de variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne sont pas utilisés à des fins de couverture des flux financiers (ledit *cash-flow hedge*) sont imputés à la gestion imposable.

4.7.3.2.2.5 Impôts se rapportant à l'exercice

Les produits et charges d'impôts, courants et différés, sont attribués à la gestion exonérée ou à la gestion imposable selon que le revenu imposable dont ils découlent (découleront) est imputable à l'une ou l'autre gestion.

En ce qui concerne les produits et les charges constituant des corrections d'éléments économiques comptabilisés dans les états financiers des exercices antérieurs au moment de l'intégration dans le régime spécial, ou encore des actifs contingents représentant des coûts et des charges qui auraient été comptabilisés dans les exercices antérieurs à l'intégration dans le régime spécial (en continuité avec Beni Stabili S.p.A. SIIQ), ces éléments – indépendamment de leur classification parmi les marges ou autres postes identifiés ci-dessus – sont entièrement attribués à la gestion imposable, car ils sont étroitement liés (après correction) aux éléments accumulés au cours des exercices où la totalité du revenu était imposable.

4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation)

Les capitaux propres (fonds de dotation) se composent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variations
III Réserves de réévaluation			
• Réserve selon L. 266/05	911 943	911 943	-
• Réserve réévaluation L. 72/83	191	191	-
• Réserve réévaluation L. 413/91	53	53	-
• Réserve réévaluation L. 2/2009	24 130	24 130	-
• Réserve réévaluation L. 126/2020	182 390	182 390	-
• Réserve art. 89 Décret Présidentiel 917/86 et L. 342/2000	12	12	-
• Autres réserves de réévaluation en suspension de la scission de San Paolo IMI 1999	92 885	92 885	-
VI Autres réserves	**743 271**	**681 845**	**61 426**
VII Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus	**-**	**-**	**-**
IX Bénéfice/(Perte) de l'exercice	**13 310**	**-2 024**	**15 334**
TOTAL FONDS DE DOTATION	**1 968 185**	**1 891 425**	**76 760**

La variation du fonds de dotation sur l'exercice est globalement positive et s'élève à 76 760 K€.

Ce changement est dû :

i) au bénéfice de l'exercice 2025, d'un montant de 13 310 K€

ii) aux contributions pour trésorerie nette transférée durant l'exercice de la « société mère » (Covivio S.A. France) à l'Établissement permanent en Italie pour un montant de 34 900 K€

iii) à d'autres contributions versées par la « société mère » à l'Établissement permanent en Italie pour un montant de 28 550 K€, correspondant à la couverture financière de refacturations de charges financières, services et coûts engagés par cette dernière pour le compte du personnel de l'Établissement permanent.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

La perte de l'exercice 2024, d'un montant de 2 024 K€, a été reclassée en tant que réduction aux « autres réserves ».

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'évolution des capitaux propres (fonds de dotation) du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2025.

(En milliers d'euros)	Réserves de réévaluation	Autres réserves	Résultat de l'exercice	Total
SOLDE AU 01/01/2024	**1 211 604**	**441 762**	**-59 348**	**1 594 018**
Transfert du résultat 2023 aux autres réserves	-	-59 348	59 348	-
Contributions (remboursements) de (à) la « société mère »	-	299 431	-	299 431
Résultat de l'exercice 2024	-	-	-2 024	-2 024
SOLDE AU 31/12/2024	**1 211 604**	**681 845**	**-2 024**	**1 891 425**
Transfert du résultat 2024 aux autres réserves	-	-2 024	2 024	-
Contributions (remboursements) de (à) la « société mère »	-	63 450	-	63 450
Résultat de l'exercice 2025	-	-	13 310	13 310
SOLDE AU 31/12/2025	**1 211 604**	**743 271**	**13 310**	**1 968 185**

Il convient de noter qu'au 31 décembre 2025, les réserves suivantes (héritées de Beni Stabili S.p.A. SIIQ, fusionnée en Covivio Établissement permanent en Italie) étaient en suspension d'impôt, pour un total de 1 211 604 K€ : i) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 266/05, d'un montant de 911 943 K€ ; ii) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 72/83, pour 191 K€ ; iii) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 413/91, pour 53 K€ ; iv) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 2/2009, d'un montant de 24 130 K€ ; v) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 126/2020, d'un montant de 182 390 K€ ; vi) la réserve de contribution en vertu de l'article 55 (maintenant 89) Décret Présidentiel 917/86 et ex L. 342/2000, pour un montant de 12 K€ ; vii) la réserve de suspension fiscale transférée de San Paolo IMI suite à la scission partielle en 1999 pour un montant de 92 885 K€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5 Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques

Vous trouverez ci-dessous quelques tableaux détaillés des postes patrimoniaux et économiques des états financiers de l'exercice 2025.

Les tableaux présentés ci-dessous sont uniquement ceux qui sont jugés utiles pour une meilleure compréhension des données figurant dans les tableaux de calcul des paramètres (patrimonial et économique) visant à déterminer la prévalence des activités de location immobilière, rapportés ci-dessus. Lorsque cela est jugé opportun, pour faciliter la lecture des données 2025, des références croisées avec les schémas de calcul desdits paramètres ont été insérées.

Ces tableaux détaillés sont extraits de l'annexe du Rapport économique et patrimonial au 31 décembre 2025.

Toutes les données présentées ci-dessous sont exprimées en milliers d'euros.

4.7.5.1 Données patrimoniales

4.7.5.1.1 Immobilisations corporelles

4.7.5.1.1.1 Terrains et construction

	Solde au 31/12/2024				Acquisitions		
(En milliers d'euros)	Coût historique	Fonds d'amortissement	Fonds de dépréciation	Total	Acquisitions/ Dépenses supplémentaires	Amortissements	Dévaluation/ réévaluations
Terrain	521 008	-	-26 992	494 016	-	-	2 213
Structure immeuble	330 136	-22 578	-37 829	269 729	1 538	-3 733	2 170
Finitions internes	84 394	-41 719	-4 564	38 111	1 091	-7 386	-384
Couverture et finitions externes	155 140	-28 961	-14 426	111 753	1 075	-4 683	-304
Installations	164 852	-52 744	-11 251	100 857	3 185	-8 600	-595
Immeubles d'investissement	**1 255 530**	**-146 002**	**-95 062**	**1 014 466**	**6 889**	**-24 402**	**3 100**
Terrain	31 100	-	-	31 100	-	-	-
Constructions en phase de développement	74 952	-	-	74 952	5 911	-	-
Immeubles en développement	**106 052**	**-**	**-**	**106 052**	**5 911**	**-**	**-**
Terrain	6 165	-	-1 253	4 912	-	-	-
Structure immeuble	3 772	-211	-	3 561	-	-50	-
Finitions internes	395	-205	-	190	-	-39	-
Couverture et finitions externes	741	-153	-	588	-	-26	-
Installations	720	-242	-	478	-	-42	-
Biens d'équipement	**11 793**	**-811**	**-1 253**	**9 729**	**-**	**-157**	**-**
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	**1 373 375**	**-146 813**	**-96 315**	**1 130 247**	**12 800**	**-24 559**	**3 100**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Ventes			Élimination par remplacement			Reclassements			Solde au 31/12/2025			
Coût historique	Fonds d'amortis-sement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortis-sement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortis-sement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortis-sement	Fonds de dépréciation	Total
–	–	–	–	–	–	31 100			552 108	–	-24 779	527 329
–	–	–	0	0	0	32 345	-531	531	364 019	-26 842	-35 128	302 049
–	–	–	-204	145	7	10 512	-458	458	95 793	-49 418	-4 483	41 892
–	–	–	-175	42	40	17 790	-713	713	173 830	-34 315	-13 977	125 538
–	–	–	-592	250	37	20 216	-1 900	1 900	187 661	-62 994	-9 909	114 758
–	**–**	**–**	**-971**	**437**	**84**	**111 963**	**-3 602**	**3 602**	**1 373 411**	**-173 569**	**-88 276**	**1 111 566**
–	–	–	–	–	–	-31 100	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	-80 863	–	–	–	–	–	–
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**-111 963**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
–	–	–	–	–	–	–	–	–	6 165	–	-1 253	4 912
–	–	–	–	–	–	–	–	–	3 772	-261	–	3 511
–	–	–	–	–	–	–	–	–	395	-244	–	151
–	–	–	–	–	–	–	–	–	741	-179	–	562
–	–	–	–	–	–	–	–	–	720	-284	–	436
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**11 793**	**-968**	**-1 253**	**9 572**
0	**0**	**0**	**-971**	**437**	**84**	**0**	**-3 602**	**3 602**	**1 385 204**	**-174 537**	**-89 529**	**1 121 138**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le poste « *Biens d'investissement* » comprend les actifs détenus à des fins locatives qui ne font pas l'objet d'une opération de restructuration majeure en cours, ayant conduit à leur libération complète. Ces derniers biens, en tout état de cause destinés à la location et donc uniquement à des fins d'exposition optimales, sont classés temporairement sous la rubrique « *Biens en cours de développement* » pendant la durée du projet de réaménagement lui-même. Les coûts des petites interventions de réaménagement en cours sur les immeubles destinés à la location sont plutôt classés dans le poste du bilan « *Actifs en cours et avances* », jusqu'à la fin des interventions de réaménagement.

Le poste « *Biens d'équipement* » concerne la partie d'un immeuble situé à Milan, utilisée comme bureaux par l'Établissement permanent.

En ce qui concerne les mouvements de l'exercice 2025, il convient de noter que :

- au cours de l'exercice, des dépenses ont été engagées, qualifiées comme contribuant à l'augmentation de la valeur des biens immobiliers (conformément aux principes de référence) pour un total de 12 800 K€, dont 6 889 K€ relatifs aux biens immobiliers restés classés comme « *biens immobiliers d'investissement* » (pour des initiatives achevées), et 5 911 K€ à des biens immobiliers qui étaient classés comme « *biens immobiliers en phase de développement* ». Les dépenses supplémentaires engagées sur les « biens d'investissement » ont conduit à la cession de certains éléments immobiliers « *remplacés* » (mais pas encore totalement amortis) d'une valeur nette comptable de 450 K€ (valeur d'acquisition, nette d'amortissements et de réductions de valeur)
- les amortissements de l'exercice se sont élevés à 24 402 K€, en plus desquels des dépréciations ont été nécessaires en raison de pertes de valeur (évaluées sur des propriétés individuelles) considérées comme durables (et étayées par des évaluations établies par un expert indépendant) pour un montant de 4 566 K€, alors que les reprises suite aux dépréciations précédentes s'élèvent à 7 666 K€ (pour un montant net de 3 100 K€)
- à la suite à l'achèvement de l'initiative de réaménagement complet, un immeuble situé à Milan a été reclassé du poste « *Immeubles en cours de développement* » au poste « *Immeubles d'investissement* » pour une valeur nette totale (au moment du reclassement) de 111 963 K€.

4.7.5.1.1.2 Autres biens

	Solde au 31/12/2024					Ventes		Élimination		Solde au 31/12/2025		
(En milliers d'euros)	Coût historique	Fonds d'amortissement	Total	Augmentations	Amortissements	Coût historique	Fonds d'amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Total
Meubles et ameublement	1 216	-242	974	77	- 54	-	-	-	-	1 293	-296	997
Machines électroniques et équipements divers	452	-347	105	204	- 50	-	-	-	-	656	-397	259
Autres biens	1 668	-589	1 079	281	- 104	-	-	-	-	1 949	-693	1 256

4.7.5.1.1.3 Immobilisations en cours et acomptes

Le poste comprend le coût des initiatives de réhabilitation immobilière en cours sur des « *Immeubles d'investissement* » pour un montant de 2 954 K€. Une fois l'initiative achevée, ces coûts seront reclassés sur la valeur du bien immobilier correspondant.

4.7.5.1.2 Immobilisations financières

Participations

(En milliers d'euros)	a) Sociétés contrôlées	b) Sociétés affiliées	d-*bis*) Autres sociétés	Total
Solde au 31/12/2024	**838 179**	**55 015**	**3 748**	**896 942**
Constitution de sociétés, augmentations de capital et autres contributions	25 860	5 894	-	31 754
Achats	-	-	-	-
Ventes et liquidations	-	-	-	-
Dépréciations	-3	-	-468	-471
Reprise de valeur	9 888	-	-	9 888
Reclassement en actifs financiers qui ne constituent pas des immobilisations	-	-	-	-
Solde au 31/12/2025	**873 924**	**60 909**	**3 280**	**938 113**
dont :				
• SIIQ/SIINQ, Sicaf immobilières et fonds immobiliers qualifiés	849 413	-	-	849 413
• Entreprises différentes des précédentes	24 511	60 909	3 280	88 700

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

a) Sociétés contrôlées

(En milliers d'euros)	% de participation	Capitaux propres de la société détenue	Valeur comptable des participations (A)	% de capitaux propres de Covivio (B)	Delta entre valeur comptable des participations et % de capitaux propres correspondant (A) – (B)
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	100%	68 960	68 960	68 960	-
Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ	100%	492 406	417 294	492 406	-75 112
Covivio 7 S.p.A	100%	14 242	14 242	14 242	-
Covivio Development Trading S.r.l	100%	18 371	10 226	18 371	-8 145
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.l	100%	24	24	24	-
Covivio Attività Immobiliari 6 S.r.l	100%	19	19	19	-
Central Sicaf S.p.A.	51%	709 495	363 159	363 159	-
TOTAL		**1 303 517**	**873 924**	**957 181**	**-83 257**

b) Sociétés affiliées

(En milliers d'euros)	% de participation/ actions	Solde au 31/12/2024	Achats/ souscriptions/ contributions	Reprises de pertes de valeur	Dépréciations	Ventes	Reclas-sements	Solde au 31/12/2025	Capitaux propres de l'entreprise détenue par Covivio
A – Sociétés affiliées : sociétés de capitaux									
Zabarella 2023 S.r.l.	51%	13 876	-	-	-	-	-	13 876	13 482
TOTAL A		**13 876**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**13 876**	**13 482**
B – Sociétés affiliées : titres en Fonds d'investissement immobiliers									
Fonds Porta Romana	n° 940 649 – 42,77%	41 139	5 894	-	-	-	-	47 033	47 033
TOTAL B		**41 139**	**5 894**	**-**	**-**	**-**	**-**	**47 033**	**47 033**
TOTAL A + B		**55 015**	**5 894**	**-**	**-**	**-**	**-**	**60 909**	**60 515**

Zabarella 2023 S.r.l. est le véhicule destiné à la gestion d'une joint-venture entre Covivio et l'une des plus importantes entreprises italiennes dans le domaine de la construction et de la restauration, pour le réaménagement et la transformation en résidentiel d'une prestigieuse propriété du centre de Padoue, destinée à la revente. Bien que détenant 51% du véhicule, dans le bilan, conformément aux principes comptables en vigueur, l'investissement est classé parmi les participations dans des sociétés affiliées, car il s'agit d'une joint-venture. Il convient de noter que la valeur comptable de l'investissement dans Zabarella 2023 S.r.l. n'a pas été ajustée à la part inférieure correspondante des capitaux propres (part Covivio égale à 13 482 K€), la perte étant qualifiée de temporaire et non durable. L'entreprise poursuit en effet exclusivement l'initiative de redéveloppement et de vente de l'actif susmentionné, à la suite de laquelle des marges positives plus que suffisantes sont attendues pour réabsorber les pertes y afférentes subies à moyen terme.

d-*bis*) Autres sociétés

(En milliers d'euros)	% de participation/ actions	Solde au 31/12/2024	Achats/ souscriptions	Reprises de pertes de valeur	Dépréciations	Ventes	Reclassements	Solde au 31/12/2025
Titres en Fonds d'investissement immobiliers								
Fonds Securis Real Estate	99	3 748	-	-	-468	-	-	3 280
TOTAL DES TITRES DANS LES FONDS		**3 748**	**-**	**-**	**-468**	**-**	**-**	**3 280**
TOTAL		**3 748**	**-**	**-**	**-468**	**-**	**-**	**3 280**

Créances fixes « *a) sur les sociétés contrôlées* »

Ce poste, au 31 décembre 2024, comprenait exclusivement le solde résiduel d'un prêt accordé à la société contrôlée Covivio Development Trading S.r.l. (1 077 K€). Cette créance a été annulée avec l'encaissement en janvier 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.2 Actif circulant

4.7.5.2.1 Stocks

Terrains et constructions

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024 Coût historique	Fonds de dépré-ciation	Total	Achats	Hausse des dépenses	Dépré-ciations	Ventes Coût historique	Fonds de dépré-ciation	Reclassements Coût historique	Fonds de dépré-ciation	Solde au 31/12/2025 Coût historique	Fonds de dépré-ciation	Total
Terrain	152	-152	-	-	-	-	-	-	-	-	152	-152	-
Construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immeubles achetés en vue de revente	**152**	**-152**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**152**	**-152**	**-**
Terrain	8 297	-2 223	6 074	-	-	-	-8 297	2 223	-	-	-	-	-
Construction	23 120	-6 194	16 926	-	-	-	-23 120	6 194	-	-	-	-	-
Biens locatifs en cours de vente (1)	**31 417**	**-8 417**	**23 000**	**-**	**-**	**-**	**-31 417**	**8 417**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	**31 569**	**-8 569**	**23 000**	**-**	**-**	**-**	**-31 417**	**8 417**	**-**	**-**	**152**	**-152**	**-**

(1) Dans le compte de résultat, les dépréciations des immeubles loués en cours de vente sont classées au poste B) 10) c) de manière cohérente avec les dépréciations de tous les immeubles détenus en vue de la location.

4.7.5.2.2 Créances

4.7.5.2.2.1 Envers les clients

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances clients (commerciales) à moins de 12 mois		
Clients pour ventes d'immeubles et participations	-	-
Clients locataires	7 736	13 109
Provision pour créances commerciales douteuses dues à moins de 12 mois	-4 845	-6 334
Total créances clients (commerciales) exigibles à moins de 12 mois	**2 891**	**6 775**
Créances clients (commerciales) exigibles au-delà de 12 mois		
Clients locataires	13 346	13 744
Clients pour ventes d'immeubles et participations	30 764	-
Total créances clients (commerciales) exigibles au-delà de 12 mois	**44 110**	**13 744**
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	**47 001**	**20 519**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.2.2.2 Envers les sociétés contrôlées

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services et locations	1 098	953
Crédit résultant de la consolidation des revenus imposables au titre de l'IRES et avances financières	**3 259**	**1 933**
Total créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois	**4 357**	**2 886**
Créances sociétés contrôlées exigibles au-delà de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services et locations	**-**	**-**
TOTAL CRÉANCES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES EXIGIBLES AU-DELÀ DE 12 MOIS	**-**	**-**
TOTAL DES CRÉANCES DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	**4 357**	**2 886**

4.7.5.2.2.3 Détenues sur les sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services	692	144
Total créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois	**692**	**144**
Créances sociétés contrôlées exigibles au-delà de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services	-	-
Total créances sociétés contrôlées exigibles au-delà de 12 mois	**-**	**-**
TOTAL DES CRÉANCES DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	**692**	**144**

4.7.5.2.2.4 Créances fiscales

Les créances fiscales s'élèvent au total à 511 K€ et sont classées dans une période de 12 mois ou au-delà en fonction des délais de recouvrement attendus, comme indiqué ci-dessous.

Le solde du poste « *Créances fiscales* » à 12 mois, d'un montant total de 511 K€ (256 K€ au 31 décembre 2024), comprend principalement les créances au titre des impôts directs IRES et IRAP de 506 K€ (132 K€ au 31 décembre 2024), respectivement de 432 K€ (56 K€ au 31 décembre 2024) et de 74 K€ (76 K€ au 31 décembre 2024).

Au 31 décembre 2024, ce poste comprenait également le crédit TVA à recevoir en fin d'année pour un montant de 120 K€.

Les « *créances fiscales* » au-delà de 12 mois, au 31 décembre 2024, s'élevaient à un montant de 116 K€ et comprenaient :

i) le crédit IRES (92 K€) découlant de la déductibilité partielle aux fins de l'IRES, de l'IRAP versée lors des exercices précédents, comme l'exigent la L. 2/2009 et la L. 214/2011. Ce crédit a été clôturé en 2025

ii) le crédit IRAP (24 K€), demandé en remboursement par une société contrôlée lors de la liquidation et transféré à Covivio. Cette créance a été reclassée au cours de l'exercice 2025 en crédits IRAP dans les 12 mois.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.2.2.5 Impôts constatés d'avance

(En milliers d'euros)	Différence valeur comptable/valeur fiscale du bien	Pertes fiscales	Coûts temporairement non déductibles (y compris dépréciations de titres de participation)	Total
Solde au 31/12/2024	**39 704**	**-**	**820**	**40 524**
Augmentations/(diminutions) nettes du compte de résultat	-14 419	6 726	-171	-7 864
Augmentations/(diminutions) nettes des capitaux propres	-	-	-	-
Solde au 31/12/2025	**25 285**	**6 726**	**649**	**32 660**

Créances vis-à-vis de tiers

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Autres créances exigibles à moins de 12 mois		
Dépôts de cautions et dépôts de garanties	-	-
Avances et créances fournisseurs	520	152
Autres créances	928	429
Provision pour autres créances douteuses dues à moins de 12 mois	-143	-262
Total autres créances exigibles à moins de 12 mois	**1 305**	**319**
Autres créances exigibles au-delà de 12 mois		
Créance envers la Municipalité de Rome	-	3 867
Dépôts de cautions et dépôts de garanties	18	18
Provision pour autres créances douteuses dues au-delà de 12 mois	-	-3 867
Total autres créances exigibles au-delà de 12 mois	**18**	**18**
TOTAL CRÉANCES VIS-À-VIS DE TIERS	**1 323**	**337**

4.7.5.2.3 Actifs financiers qui ne constituent pas des immobilisations

i) Participations dans des sociétés affiliées

Le solde du poste au 31 décembre 2025 comprend uniquement la valeur de la participation de 30% dans une société affiliée sous la forme d'une Sicaf immobilière, qui exerce des activités de location.

Cette participation est classée dans l'actif courant en raison de la vente probable à moyen terme, sur la base de compromis de vente signés avec l'associé majoritaire actuel.

ii) Actifs financiers vis-à-vis des sociétés contrôlées pour la gestion centralisée de la trésorerie

Au 31 décembre 2024, le solde du poste (5 068 K€) se référait entièrement aux créances représentées par les soldes, actifs pour Covivio et porteurs d'intérêts, des relations de *cash pooling* avec les sociétés contrôlées, mises en place à des fins d'efficacité financière avec la gestion centralisée de la liquidité du Groupe Covivio en Italie.

Les soldes fin 2025 du *cash pooling* sont négatifs et, donc, enregistrés dans les dettes.

4.7.5.2.4 Trésorerie

Elle s'élève à un total de 172 006 K€ (7 258 K€ au 31 décembre 2024) et est entièrement constituée de dépôts bancaires.

4.7.5.3 Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation actifs, d'un montant de 1 424 K€ (1 124 K€ au 31 décembre 2024), comprennent les acomptes relatifs à la taxe d'enregistrement payée d'avance sur les annuités en cours des contrats de location et les acomptes des commissions de courtage engagées pour la conclusion des contrats de location existants (qui, conformément aux exigences des principes de référence, sont imputés au compte de résultat sur la durée du contrat de location sous-jacent).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.4 Données économiques

4.7.5.4.1 Valeur de la production

Revenus des ventes et des services

A1 – Revenus des ventes et des services	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) revenus locatifs	60 329	59 307		
• d'immeubles de location	60 324	59 302	60 324	(A)
• d'immeubles achetés pour la revente et en sous-location	5	5		
b) revenus des services	3 142	3 407		
c) revenus des ventes d'immeubles achetés en vue de revente	-	1		
TOTAL A1	**63 471**	**62 715**		

Autres produits et revenus

A5 – Autres produits et revenus	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) plus-values sur la vente d'immobilisations et produits de la vente d'autres droits de propriété	72	1 045		
dont :				
• plus-values réalisées sur la vente d'immeubles locatifs ou de la constitution de droits réels de jouissance	72	1 045	72	(B)
• plus-values découlant de la vente d'autres immobilisations	-	-		
	72	1 045		
b) reprises de valeur				
• réévaluations des immeubles d'investissement	7 667	1 349	7 667	(F1)
	7 667	1 349		
c) actifs contingents et inexistants				
• libération de provisions pour risques et charges	409	629	409	(F3)
• libération de provisions pour créances douteuses	5 597	4 333	5 597	(F3)
• actifs contingents pour rect. frais (y compris les remboursements d'assurance)	18	7		
• dont ceux pour recouvrement d'autres frais	18	7	18	(F5)
• dont ceux pour d'autres actifs contingents et inexistants	-	-		
• rabais actifs	-	-	-	
	6 024	4 969		
d) produits et revenus de la gestion non caractéristique, de nature non financière				
• recouvrement des frais annexes auprès des locataires	5 416	4 867	5 416	(F2)
• récupération intra-groupe des dépenses et des frais annexes	318	339	318	(F2)
• autres produits	58	94		
	5 792	5 300		
TOTAL A5	**19 555**	**12 663**		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.4.2 Produits financiers

4.7.5.4.2.1 Produits de participation

C15 – produits de participation :	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) dans des sociétés contrôlées et affiliées	34 699	33 223		
dont dividendes				
• *de SIIQ/SIINQ, SICAF et fonds immobiliers qualifiés (distributions de bénéfices)*	31 699	33 220	31 699	(C)
• *d'autres sociétés contrôlées et affiliées*	3 000	3		
dont marges positives découlant des cessions	–	–		
b) dans les sociétés exerçant le contrôle	–	–		
c) dans les sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	–	–		
d) dans d'autres sociétés	162	332		
TOTAL C15	**34 861**	**33 555**		

4.7.5.4.2.2 Autres produits financiers

C16- Autres produits financiers :	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) de créances inscrites dans les immobilisations	–	–		
b) de titres inclus dans des immobilisations qui ne constituent pas des participations	–	–		
c) de titres inclus dans l'actif circulant qui ne constituent pas des participations	–	–		
d) produits différents des précédents :	–	–		
• de sociétés contrôlées	201	1 030	201	(F7)
• de sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	–	–		
• d'autres entités	1 116	453		
dont les produits d'intérêts envers des banques	*1 037*	*453*	*1 037*	*(F7)*
dont les autres intérêts perçus d'avance et différences de change	*79*	–		
dont int. sur crédits d'impôt	–	–		
dont pour actualisation des créances et autres	–	–		
TOTAL C16	**1 317**	**1 483**		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.5 Ajustements de la valeur des actifs financiers : réévaluations

D18 – Réévaluations	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) de participations				
dont participations dans des SIIQ/SIINQ et SICAF immobilières	*8 461*	*16 148*	*8 461*	*(F4)*
dont des participations dans d'autres sociétés	*1 427*	*3 778*	*1 427*	*(F4)*
Total a) de participations	**9 888**	**19 926**		
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	-	-	-	(F4)
Total b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	**-**	**-**		
d) d'instruments financiers dérivés				
• dérivés à partie positive inefficace	-	-		
• option de conversion d'obligations à partie positive inefficace (ledit ORNANE) et IRS	-	-		
Total d) d'instruments financiers dérivés	**-**	**-**		
TOTAL D18 – RÉÉVALUATIONS	**9 888**	**19 926**		

4.7.5.6 Impôts

20 – Impôts sur le revenu de l'exercice :	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) impôts courants	**166**	**-1 260**		
• impôts courants	-	-1 466		
• revenus pour retraitement des impôts courants de l'exercice précédent	179	206	179	(F6)
• charges pour retraitement des impôts courants de l'exercice précédent	- 13	-	-13	(F6)
b) impôts différés	**-2 483**	**71**		
• provisions et déblocages pour impôts différés	-2 483	71		
• recalcul des impôts différés des années précédentes	-	-		
c) impôts constatés d'avance	**-7 864**	**-2 320**		
• provisions et déblocages pour impôts constatés d'avance	-7 864	-2 320		
• recalcul des impôts différés des années précédentes	-	-		
d) produits découlant de la consolidation fiscale	**3 118**	**1 658**	**3 118**	**(F8)**
TOTAL 20	**-7 063**	**-1 851**		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Grand Hotel Palazzo dei Dogi
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5

Assemblée générale et gouvernement d'entreprise

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 442
5.1.1 Ordre du jour 442
5.1.2 Texte des projets de résolutions 443

5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 456
5.2.1 À titre ordinaire 456
5.2.2 À titre extraordinaire 458

5.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise 464
Principes de gouvernance 464
5.3.1 Organes de direction 465
5.3.2 Conseil d'Administration 471
5.3.3 Les Comités spécialisés du Conseil d'Administration 508
5.3.4 Rémunérations des mandataires sociaux 519
5.3.5 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales et synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital 544
5.3.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 546
5.3.7 Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière 547

5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 548
Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale 548
Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale 549

5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital 553

5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription 554

5.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 556

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

5.1.1 Ordre du jour

5.1.1.1 À titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos le 31 décembre 2025.
- Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2025.
- Affectation du résultat – Distribution du dividende.
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce qui y sont mentionnées.
- Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration.
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général.
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué.
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration.
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général.
- Approbation de la politique de rémunération applicable à tout Directeur Général Délégué.
- Approbation de la politique de rémunération applicable aux Administrateurs.
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société ACM Vie.
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin.
- Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne.
- Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Daniela Schwarzer.
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions.

5.1.1.2 À titre extraordinaire

- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Modification de l'article 8 (*Franchissement de seuils*) des statuts de la société.

5.1.1.3 À titre ordinaire

- Pouvoirs pour formalités.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.1.2 Texte des projets de résolutions

5.1.2.1 À titre ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des comptes sociaux clos le 31 décembre 2025).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Conseil d'Administration, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 169 651 938,75 €.

L'Assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39.4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2025).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale constate que le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2025 s'élève à 738 749 K€.

TROISIÈME RÉSOLUTION

(Affectation du résultat – Distribution du dividende).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 169 651 938,75 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 3 053 743 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 172 705 681,75 €, décide, sur proposition du Conseil d'Administration :

- d'affecter le bénéfice distribuable d'un montant de 172 705 681,75 € à la distribution d'un dividende
- de procéder également à la distribution d'une somme de 245 882 323,25 € prélevée sur :
  - (i) le compte « Prime de fusion », à hauteur de 149 900,75 €, qui sera ainsi ramené de 149 900,75 € à 0 €
  - (ii) le compte « Prime d'apport », à hauteur de 245 732 422,50 €, qui sera ainsi ramené de 455 745 369,15 € à 210 012 946,65 €.

L'Assemblée générale constate que chaque action recevra un dividende en numéraire de 3,75 € (en ce compris l'acompte déjà versé), qui se compose fiscalement comme suit :

- un montant de 1,16052 € prélevé sur les résultats de l'activité exonérée de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, non éligible à l'abattement de 40% ;
- un montant de 0,38804 € prélevé sur les résultats des activités taxables, éligible à l'abattement de 40% mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts ; et
- un montant de 2,20144 € prélevé sur le compte « Prime d'apport » et considéré fiscalement comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

Dans la mesure où, par décision du Conseil d'Administration en date du 18 février 2026, il a été décidé de verser un acompte sur dividende de 1,50 € par action détaché le 17 mars 2026 et payé le 19 mars 2026, l'Assemblée générale décide que le solde du dividende, soit un montant de 2,25 € par action, fera l'objet d'un détachement le 15 juillet 2026 et d'une mise en paiement le 17 juillet 2026.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 18 février 2026, soit 111 623 468 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 25.3 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 418 588 005 €.

La partie de ce dividende prélevée sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre droit à l'abattement de 40% qu'en cas d'option annuelle, expresse et globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts. Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

L'Assemblée générale décide que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau ». En conséquence, l'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à l'effet de déterminer, en considération du nombre d'actions détenues par la société à la date d'arrêté des positions (incluse), le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera affecté au compte « Report à nouveau ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Conformément à la loi, l'Assemblée générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40% (1)	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40%
2022	Courant	3,75 €	1,2939 €	2,4561 €
2023	Courant	3,30 €	1,0121 €	2,2879 €
2024	Courant	3,50 €	1,7827 €	1,7173 € (2)

(1) en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu

(2) en ce inclus 1,0138 € constituant un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts

QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce qui y sont mentionnées).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce qui y sont présentées relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, et figurant au paragraphe 5.3.4.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

SIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.1 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

HUITIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.3 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.1 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

DIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur Général qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

ONZIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable à tout Directeur Général Délégué).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable à tout Directeur Général Délégué qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable aux Administrateurs).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux Administrateurs qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.3 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société ACM Vie).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de la société ACM Vie arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administrateur de la société ACM Vie [1] pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Daniela Schwarzer).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administratrice de Mme Daniela Schwarzer arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administratrice de Mme Daniela Schwarzer pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions des articles L. 225-210 et suivants et L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa dix-huitième résolution
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, ses propres actions ; et
- décide que les achats d'actions de la société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale). Il est précisé (i) qu'un montant maximal de 5% des actions composant le capital de la société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation et (iii) que les acquisitions réalisées par la société ne pourront en aucun cas l'amener à détenir, à quelque moment que ce soit, plus de 10% des actions composant son capital social.

(1) La biographie de la représentante permanente de la société ACM Vie figure au paragraphe 5.3.2.1.3 du document d'enregistrement universel de la Société relatif à l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le prix maximal d'achat par la société de ses propres actions ne devra pas excéder quatre-vingt-cinq euros (85 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. A cet effet, l'Assemblée générale décide de déléguer au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix maximal d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal des fonds destinés au programme de rachat s'élève à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €).

Dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, y compris par des interventions sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, notamment par voie d'acquisition ou de cession de blocs (sur le marché ou hors marché), par voie d'offre publique d'achat ou d'échange ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes, et aux époques que le Conseil d'Administration de la société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette autorisation est destinée à permettre à la société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options de souscription ou d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce et L. 22-10-56 du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce et (iv) de tout plan d'épargne salariale, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera
- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement et/ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée générale de la 19e résolution ci-dessous
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers
- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions
- établir tous documents notamment d'information
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ; et
- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'Assemblée générale prend acte que, dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente autorisation, le Conseil d'Administration en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce.

5.1.2.2 À titre extraordinaire

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa dix-neuvième résolution

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- délègue au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33 480 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 20e à 26e résolutions
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée générale
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et
- décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
  - **(i)** déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées
  - **(ii)** fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
  - **(iii)** procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société
  - **(iv)** fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles
  - **(v)** accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
  - **(vi)** modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingtième résolution
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale, les actions acquises par la société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 17e résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10% du capital social de la société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale ; et
- autorise le Conseil d'Administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Prime d'émission » ou sur tout poste de réserves et de primes disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10% de la réduction de capital réalisée.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts de la société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, en particulier des articles L. 225-129-2, L. 225-132 à L. 225-134 et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-et-unième résolution

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société, émises à titre gratuit ou onéreux. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de cent millions quatre cent soixante mille euros (100 460 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18e et 21e à 26e résolutions ; et
- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1000 000 000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 21e à 25e résolutions, ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (1000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'Administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'Administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou à l'étranger.

L'Assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes, et qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, en particulier des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, et des dispositions des articles L. 22-10-51, L. 22-10-52 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-deuxième résolution
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission, par voie d'offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder :

  (i) soixante-six millions neuf cent soixante-dix mille euros (66 970 000 €) si un délai de priorité est conféré par le Conseil d'Administration au profit des actionnaires, étant précisé que, sur ce montant, viendra s'imputer le montant nominal de toute augmentation de capital de la société résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées en vertu de la présente délégation au titre du paragraphe (ii) ci-après et par les 22e à 25e résolutions ; ou

  (ii) trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33 480 000 €) si aucun délai de priorité n'a été conféré au bénéfice des actionnaires, étant précisé que ce plafond est global avec les augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e à 25e résolutions.

  A ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ; et
- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e et 22e à 25e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

L'Assemblée générale décide :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation
- de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-51 du Code de commerce, la faculté de conférer au profit des actionnaires un délai de priorité de souscription sur la totalité de l'émission pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, et dans les conditions qu'il fixera en conformité avec la réglementation en vigueur à la date des opérations considérées. Le délai de priorité de souscription, ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'une offre au public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger ; et

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de la présente délégation de compétence, dans les limites suivantes :

  (i) le prix d'émission des actions sera fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation et devra être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10%

  (ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément au (i) de l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés
- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 à L. 225-129-6, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 à L. 228-93, L. 22-10-49, L. 22-10-51 et L. 22-10-52 du Code de commerce et des dispositions de l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-troisième résolution

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission par une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33 480 000 €), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23e à 25e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 21e résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution (émission avec délai de priorité).

  A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ; et

- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e, 21e et 23e à 25e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

L'Assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation seront exclusivement adressées (i) aux investisseurs qualifiés et/ou (ii) à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article D. 411-4 du Code monétaire et financier sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre.

Conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, l'Assemblée générale décide de déléguer au Conseil d'Administration le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de la présente délégation de compétence, dans les limites suivantes :

(i) le prix d'émission des actions sera fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation et devra être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10%

(ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément au (i) de l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits

- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés

- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime

- arrêter la liste des bénéficiaires des placements privés réalisés en application de la présente délégation et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements
- s'il y a lieu, décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et en arrêter la nature et les caractéristiques
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-quatrième résolution
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par les dispositions légales et règlementaires, à décider d'augmenter le nombre d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société à émettre pour chacune des émissions avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des 20e, 21e et 22e résolutions, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit à titre indicatif à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale)
- décide que le montant nominal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente résolution s'imputera sur le montant nominal du plafond stipulé dans la résolution en vertu de laquelle est décidée l'émission initiale ; et
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente autorisation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

L'Assemblée générale fixe à vingt-six (26) mois, à compter de la date de la présente Assemblée générale, la durée de validité de la présente autorisation.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 22-10-54 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-cinquième résolution
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e, 23e et 25e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 21e résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution (émission avec délai de priorité)
- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e à 23e et 25e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la société ; et
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres apportés à l'échange
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre et, le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la société
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, ainsi que de l'article L. 22-10-53 dudit Code :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-sixième résolution
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, la compétence pour décider, sur la base du rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1er et 2e alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, est fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e à 24e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 21e résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution (émission avec délai de priorité)
- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e à 24e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature ; et
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports
- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres émis en rémunération des apports
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre et, le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à une quotité du capital de la société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-septième résolution
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500 000 €), réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18e et 20e à 25e résolutions
- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société émises en application de la présente délégation
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 30% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'Assemblée générale autorise expressément le Conseil d'Administration à

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, inter alia, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Conseil d'Administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous ; et

- décide que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un nouveau plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ou la modification de plans existants
- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres
- le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 8 (*Franchissement de seuils*) des statuts de la société).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de modifier ainsi qu'il suit les dispositions du paragraphe 8.2 de l'article 8 (*Franchissement de seuils)* des statuts afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« *record date* »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale :

« ***Article 8. - Franchissement de seuils***

[…]

8.2 (i) *Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ; et*

(ii) *tout actionnaire qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la Société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « **SOCIMI** ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009 (la « **Loi 11/2009** ») ;*

*(ensemble un « **Actionnaire Concerné** »)*

*devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la Société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la Société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le **cinquième** jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la Société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le **cinquième** jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.*

[…] »

Le reste de l'article 8 des statuts demeure inchangé.

5.1.2.3 À titre ordinaire

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

(Pouvoirs pour formalités).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée générale mixte à l'effet de vous soumettre 28 projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué dans le document d'enregistrement universel de la société, qui sera déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») et mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

5.2.1 À titre ordinaire

Les 1re à 17e et 28e résolutions relèvent de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire.

5.2.1.1 Approbation des comptes sociaux et consolidés, affectation du résultat et distribution d'un dividende (1re, 2e et 3e résolutions)

Les projets des 1re et 2e résolutions concernent l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, arrêtés par le Conseil d'Administration le 18 février 2026, en application des dispositions de l'article L. 232-1 du Code de commerce. Les comptes sociaux et consolidés, qui figurent dans le document d'enregistrement universel, font ressortir respectivement un bénéfice de 169 651 938,75 € et un résultat net part du groupe de 738 749 K€.

Il vous est proposé, dans le cadre de la 3e résolution, d'approuver l'affectation du résultat de l'exercice 2025 et la distribution en numéraire d'un dividende d'un montant de 3,75 € par action (en ce compris l'acompte). Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 18 février 2026, soit 111 623 468 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 418 588 005 €.

Par décision du Conseil d'Administration en date du 18 février 2026, il a été décidé de verser un acompte sur dividende de 1,50 € par action, détaché le mardi 17 mars 2026 et payé le jeudi 19 mars 2026. Sous réserve de l'approbation de la 3e résolution, le solde du dividende s'élèverait donc à 2,25 € par action ; il serait détaché de l'action le mercredi 15 juillet 2026 et serait mis en paiement le vendredi 17 juillet 2026. Conformément aux dispositions légales, les actions détenues par la société à la date de détachement du coupon ne donneront pas droit à distribution.

5.2.1.2 Approbation des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce (4e résolution)

La 4e résolution a pour objet l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions réglementées conclues ou exécutées par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées figurant au paragraphe 5.4 du document d'enregistrement universel.

L'unique convention réglementée conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 est la suivante :

- Contrat de cession conclu le 29 décembre 2025 entre la SCI New Vélizy (filiale détenue directement et indirectement à 100% par Crédit Agricole Assurances), et la Holding Campus Hélios Vélizy (filiale détenue directement à 100% par Covivio), en présence de la SCI Lenovilla et de Covivio (le « **Contrat de Cession Lenovilla** »)

Ses principales modalités sont publiées, en application des articles L. 22-10-13 et R. 22-10-17 du Code de commerce, sur le site Internet de Covivio dans la rubrique dédiée à l'Assemblée générale.

Cette convention réglementée fait suite à la conclusion le 29 décembre 2025 par Covivio d'un protocole d'investissement avec des fonds gérés par Blue Owl Capital, afin de constituer une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, ayant vocation à détenir les trois sites de Thales à Vélizy-Meudon, et notamment le campus "Hélios 1" détenu à cette date en partenariat entre Covivio et Crédit Agricole Assurances au travers de la SCI Lenovilla (l' « **Opération** »).

Le Contrat de Cession Lenovilla porte sur (i) l'intégralité des parts sociales détenues par la SCI New Vélizy dans la SCI Lenovilla, représentant 49,9% du capital et des droits de vote de cette dernière (les « **Parts Cédées** ») et (ii) l'intégralité de la créance de prêt d'associé (en principal et intérêts) détenue par la SCI New Vélizy sur la SCI Lenovilla (le « **Prêt d'Associé New Vélizy** »).

La conclusion du Contrat de Cession Lenovilla a été autorisée par le Conseil d'Administration le 20 novembre 2025, qui a considéré qu'il permet à Covivio de déployer la stratégie de rééquilibrage du patrimoine arrêtée par le Conseil d'Administration et de réduire son exposition au site de Vélizy, étant précisé que l'acquisition des Parts Cédées et du Prêt d'Associé New Vélizy conformément au Contrat de Cession Lenovilla est une condition de l'Opération.

Il convient d'approuver le Contrat de Cession Lenovilla dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce, dans la mesure où :

(i) il peut être considéré que le Contrat de Cession Lenovilla est conclu par personne interposée, la société Holding Campus Hélios Vélizy, sans activité propre au jour de la signature dudit Contrat de Cession Lenovilla, ayant été constituée par Covivio pour les besoins de l'Opération (étant toutefois précisé que l'entrée de Blue Owl au capital de la Holding Campus Hélios Vélizy, à hauteur de 49% du capital et des droits de vote de celle-ci, est une condition suspensive à l'acquisition effective des Parts Cédées et du Prêt d'Associé New Vélizy par la Holding Campus Hélios Vélizy) ; et

(ii) Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances, siège en qualité d'Administrateur au sein du Conseil d'Administration de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.1.3 Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à la rémunération versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribuée au titre du même exercice aux mandataires sociaux (5e résolution)

En application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote de la 5e résolution, d'approuver les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice écoulé (*Say on Pay ex-post* dit « global »), décrites dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 5.3.4.2 du document d'enregistrement universel.

5.2.1.4 Approbation des éléments de rémunération individuelle versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux (6e, 7e et 8e résolutions)

En application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote des 6e, 7e et 8e résolutions, d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux (*Say on Pay ex-post* dit « individuel »), résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 17 avril 2025, étant précisé que le versement des éléments de rémunération variables ou exceptionnels sera conditionné à l'approbation par les actionnaires des éléments de rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux.

Les éléments de rémunération individuelle, présentés dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 5.3.4.3 du document d'enregistrement universel, sont relatifs à :

- Jean-Luc Biamonti, Président du Conseil d'Administration (6e résolution)
- Christophe Kullmann, Directeur Général (7e résolution), et
- Olivier Estève, Directeur Général Délégué (8e résolution).

5.2.1.5 Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux (9e, 10e, 11e et 12e résolutions)

En application des dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le Conseil d'Administration vous propose, par le vote des 9e, 10e, 11e et 12e résolutions, d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux applicable au Président du Conseil d'Administration (9e résolution), au Directeur Général (10e résolution), à tout Directeur Général Délégué (11e résolution) ainsi qu'aux Administrateurs (12e résolution), au titre de leur mandat pour l'exercice 2026.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de Covivio, arrêtée par le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, est décrite dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 5.3.4.1 du document d'enregistrement universel. Cette politique sera soumise chaque année au vote de l'Assemblée générale, et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération.

5.2.1.6 Renouvellement des mandats de deux Administrateurs et de deux Administratrices indépendantes (13e,14e, 15e et 16e résolutions)

Les mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie, représentée au Conseil d'Administration par Catherine Jean-Louis (13e résolution) et de Romolo Bardin (14e résolution), ainsi que ceux d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne (15e résolution) et de Daniela Schwarzer (16e résolution), arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, vous serez invités, au titre des 13e à 16e résolutions, à les renouveler dans leurs fonctions pour une durée de quatre ans, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

- Sous réserve de l'approbation de la 13e résolution, la société ACM Vie (détenant 7,32% du capital et des droits de vote de Covivio) restera représentée au Conseil d'Administration par Catherine Jean-Louis. Elle continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa solide expertise en finance et en gestion des risques. Depuis sa nomination le 23 avril 2024 en tant que représentante permanente, l'assiduité de Catherine Jean-Louis s'établit à 100%.
- Sous réserve de l'approbation de la 14e résolution, Romolo Bardin, Administrateur nommé à titre personnel le 17 avril 2015 (1), continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de son expertise de haut niveau en matière de stratégie, de gestion et de finance et de son expérience au sein de sociétés cotées. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administrateur, l'assiduité de Romolo Bardin s'établit à 100%.
- Sous réserve de l'approbation de la 15e résolution, Alix d'Ocagne, Administratrice indépendante depuis le 13 février 2020, continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa riche expertise dans le domaine des transactions immobilières, ainsi que de son expérience entrepreneuriale et en matière de RSE. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administratrice, l'assiduité d'Alix d'Ocagne s'établit à 91%.
- Sous réserve de l'approbation de la 16e résolution, Daniela Schwarzer, Administratrice indépendante nommée le 21 avril 2022, continuera à apporter son expérience et notamment sa connaissance fine de l'environnement économique et social allemand. Sur la durée de son mandat d'Administratrice, l'assiduité de Daniela Schwarzer s'établit à 95%.
- Sous réserve de l'approbation de leur renouvellement, ils poursuivront ainsi leur engagement en continuant à contribuer activement à la qualité des débats et à l'administration pertinente de la société.

Une notice biographique, la liste de l'ensemble de leurs mandats et fonctions exercés au cours des cinq derniers exercices, leur taux d'assiduité ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent au 31 décembre 2025, figurent au paragraphe 5.3.2.1.3 du document d'enregistrement universel.

Le Conseil d'Administration a constaté que, si l'ensemble des 13e à 16e résolutions est approuvé par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, la proportion d'Administrateurs indépendants et le taux de féminisation seraient maintenus respectivement à 50% et 43%.

(1) Romolo Bardin était le représentant permanent de la société Aterno, Administrateur depuis le 31 janvier 2011.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.1.7 Autorisation accordée au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions (17e résolution)

Au titre de la 17e résolution, il vous est proposé d'autoriser un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% des actions composant le capital social de la société
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 85 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 500 000 000 €
- ce programme ne pourrait pas être mis en œuvre en période d'offre publique.

Le rachat par la société de ses propres actions aurait pour finalité :

- l'attribution d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe
- la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société
- la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport (dans la limite de 5% du capital)
- l'annulation totale ou partielle des actions, sous réserve de l'adoption de la 19e résolution
- l'animation d'un contrat de liquidité, étant précisé que, conformément à la loi, en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale, et
- toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'AMF ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Cette autorisation serait donnée au Conseil d'Administration pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 16 avril 2026 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 18e résolution.

La société publiera, préalablement à sa réalisation, un descriptif du programme dans la forme prévue à l'article 241-2 du Règlement général de l'AMF.

5.2.1.8 Pouvoirs pour formalités (28e résolution)

La 28e résolution est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée générale.

5.2.2 À titre extraordinaire

5.2.2.1 Délégations et autorisations financières à conférer au Conseil d'Administration (18e à 26e résolutions)

Vous serez appelés à consentir, en Assemblée générale statuant à titre extraordinaire, certaines délégations financières à votre Conseil d'Administration et à autoriser ce dernier, dans les limites et conditions que vous fixerez, à décider l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la société (ou le cas échéant d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société).

Le Conseil d'Administration souhaite en effet continuer à disposer de moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés, de réunir les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

Il vous est proposé de conférer au Conseil d'Administration les délégations et autorisations financières suivantes dans le domaine des augmentations de capital :

- 18e résolution : augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 20e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 21e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre qu'un placement privé (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 22e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilière donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'un placement privé (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 23e résolution : augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 24e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 25e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 26e résolution : augmentation de capital réservée aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Vous serez également invités, au titre de la 19e résolution, à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social de la société par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En vous proposant de lui conférer ces délégations et autorisations, le Conseil d'Administration tient à vous éclairer, dans les paragraphes ci-après, sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

Par ailleurs, conformément à la réglementation applicable, le Conseil d'Administration établira le cas échéant un rapport complémentaire lors de l'utilisation de ces délégations financières, dans lequel seront notamment mentionnées :

- l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital (en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres), et
- l'incidence théorique de ladite émission sur la valeur boursière de l'action de la société.

Les Commissaires aux comptes de la société établiront leurs propres rapports sur les délégations et autorisations financières, qui seront mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

5.2.2.1.1 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (18e résolution)

Vous serez invités, au titre de la 18e résolution, à déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 20e à 26e résolutions.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 19e résolution.

5.2.2.1.2 Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par voie d'annulation d'actions (19e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la 17e résolution, il vous est proposé, au titre de la 19e résolution, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la société présentée à la 17e résolution, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Conformément aux dispositions légales, les actions ne pourraient être annulées que dans la limite de 10% du capital de la société par période de 24 mois.

En conséquence, vous serez invités à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social dans les conditions légales.

Cette autorisation, qui serait consentie pour une durée de 18 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 20e résolution.

5.2.2.1.3 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (20e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 20e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le Conseil d'Administration pourrait utiliser cette délégation afin de disposer, au moment opportun, des fonds nécessaires au développement de l'activité de la société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par émission de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions de la société – l'approbation de cette résolution emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 100 460 000 €, représentant environ 30% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18e et 21e à 26e résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder un montant total de 1 000 000 000 €. Ce montant constituerait en outre un plafond global pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées en vertu de la présente délégation et des 21e à 25e résolutions, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Conseil d'Administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 21e résolution.

5.2.2.1.4 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre celle mentionnée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (21e résolution)

Le Conseil d'Administration peut être conduit, dans l'intérêt de votre société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers, à procéder à de telles émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Aussi, votre Conseil d'Administration vous demande, par le vote de la 21e résolution, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, votre compétence en matière d'émission par voie d'offre au public (autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société.

Votre décision emporterait suppression de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le Conseil d'Administration aurait la faculté de conférer au bénéfice des actionnaires un délai de priorité de souscription pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, sur la totalité de l'émission et dans les conditions qu'il fixera en conformité avec la réglementation en vigueur à la date des opérations considérées.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder :

(i) 66 970 000 €, représentant environ 20% du capital social, si un délai de priorité vous était conféré par le Conseil d'Administration, étant précisé que sur ce montant viendrait s'imputer le montant nominal de toute augmentation de capital de la société résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées en vertu de la présente délégation au titre du paragraphe (ii) ci-après et par les 22e à 25e résolutions ; ou

(ii) 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social, si aucun délai de priorité ne vous était conféré, étant précisé que ce plafond serait global avec les augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e à 25e résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e et 22e à 25e résolutions.

Il vous serait demandé de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de cette délégation, dans les limites suivantes :

- le prix d'émission des actions serait fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, et devrait être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10% ;

  La loi 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France (la « **Loi Attractivité** ») donne la possibilité à l'Assemblée générale de donner tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour fixer librement le prix, sans aucune limite notamment de prix minimum. Toutefois, rejoignant la pratique observée chez la grande majorité des sociétés comparables et suivant les recommandations de la plupart des *proxies advisors* s'appuyant sur les principes de bonne gouvernance, il vous est proposé de poser des limites à la liberté donnée au Conseil d'Administration en matière de fixation du prix dans le cadre de l'utilisation de cette délégation. La stipulation proposée d'un prix plancher d'émission permettrait de préserver les intérêts des actionnaires en cas de suppression de leur droit préférentiel de souscription. La combinaison des différents indicateurs contribuant à la détermination du prix plancher donnerait néanmoins au Conseil d'Administration plus de latitude que celle dont il bénéficiait avant la Loi Attractivité, lui permettant d'arrêter plus librement un prix d'émission répondant aux conditions de marché au jour de l'utilisation de la présente délégation. Enfin, il est rappelé que le Conseil d'Administration devra établir un rapport complémentaire justifiant les modalités de détermination du prix d'émission lors de la mise en œuvre de la présente délégation ;

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation serait tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément aux dispositions ci-dessus, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 22e résolution.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.2.1.5 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier (22e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 22e résolution soumise à votre approbation, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier.

La mise en œuvre de cette délégation permettrait de faciliter l'accès au marché de la société en lui offrant la souplesse accordée par ce texte pour accéder rapidement aux investisseurs qualifiés.

Votre décision emporterait suppression de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social, plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23e à 25e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 21e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e, 21e et 23e à 25e résolutions.

Il vous serait demandé de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de cette délégation, dans les limites suivantes :

- le prix d'émission des actions serait fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, et devrait être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10% ;

  Les éléments relatifs aux modalités de détermination du prix d'émission prévus à la 21e résolution ci-dessus sont transposables à la présente résolution.

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation serait tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément aux dispositions ci-dessus, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 23e résolution.

5.2.2.1.6 Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires (23e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 23e résolution soumise à votre approbation, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à augmenter, pour chacune des émissions avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des 20e, 21e et 22e résolutions, le nombre d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société à émettre, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit à titre indicatif à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale).

Le montant nominal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution, s'imputerait sur le montant nominal du plafond applicable à l'émission initiale.

Cette autorisation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 24e résolution.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.2.1.7 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société (24e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 24e résolution soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, en France ou à l'étranger, à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e, 23e et 25e résolutions, et s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 21e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e à 23e et 25e résolutions.

Il vous sera demandé de prendre acte de l'absence de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports de titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la société, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le Conseil d'Administration aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions à émettre. Le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres visés par l'offre présentés à l'échange, compte tenu des parités arrêtées et des actions émises.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 25e résolution.

5.2.2.1.8 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (25e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 22-10-53 du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la 25e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la société, lorsque l'article L. 22-10-54 du Code de commerce n'est pas applicable.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e à 24e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 21e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e à 24e résolutions.

Il vous sera demandé de prendre acte de l'absence de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Le Conseil d'Administration sera notamment amené à statuer sur le rapport du ou des Commissaires aux apports qui seraient désignés, à fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, à constater le nombre de titres émis en rémunération des apports, et à déterminer les dates et conditions d'émission des actions et/ou des valeurs donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société et évaluer les apports.

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 26e résolution.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.2.1.9 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (26e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la 26e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce et du Code du travail relatives aux émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximal d'augmentation de capital de la société, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation, de 500 000 € représentant 0,15% du capital social, fixé indépendamment du nominal des actions de la société à émettre éventuellement au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions. Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée générale.

Votre décision emporterait suppression, en faveur desdits salariés, de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Conseil d'Administration dans les conditions de l'article L. 3332-19 du Code du travail étant entendu que la décote offerte ne pourrait excéder 30% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan serait supérieure ou égale à dix ans, étant précisé que le Conseil d'Administration pourrait également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Conseil d'Administration pourrait prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourrait pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renonceraient à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente délégation.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 27e résolution.

5.2.2.2 Modification statutaire de la société (27e résolution)

Par le vote de la 27e résolution, nous vous proposons de modifier les dispositions du paragraphe 8.2 de l'article 8 (*Franchissement de seuils*) des statuts afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 (1) à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« *record date* »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale.

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, opportun et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

Le Conseil d'Administration

(1) *Relatif à la modernisation des modalités de communication avec leurs actionnaires de certaines sociétés commerciales*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

Le présent rapport, établi par le Conseil d'Administration en application des dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 à L. 22-10-11 et L. 225-37-4 du Code de commerce, de la composition du Conseil, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux, ainsi que des limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Ce rapport, qui fournit les informations relatives aux mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux, présente la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux pour l'exercice 2026, ainsi que la rémunération globale et individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2025. Il décrit la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration (ses objectifs, ses modalités de mise en œuvre et les résultats obtenus), et expose les informations sur la manière dont la société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des organes de direction de la société. Il rend compte des modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée générale, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des conventions réglementées intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de Covivio et une autre société sur laquelle la société exerce le contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, de la procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales, ainsi que des délégations et autorisations financières en cours de validité en matière d'augmentation de capital. Enfin, il présente une description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière.

Ce rapport a été préparé sur la base des délibérations du Conseil d'Administration, prises le cas échéant sur avis/recommandations de ses Comités, et a bénéficié du concours de la Direction Juridique Corporate M&A, de la Direction des Ressources Humaines et du Secrétariat Général, qui se sont notamment appuyés sur les travaux et rapports d'activité du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (le « **HCGE** ») et sur les diverses recommandations et rapports de l'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** »).

Il a été arrêté par le Conseil d'Administration le 18 février 2026 et a fait l'objet d'une attestation des Commissaires aux comptes incluse dans leur rapport sur les comptes annuels.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels ont été rendus publics lors de leur publication sur le site Internet de la société postérieurement au dépôt du document d'enregistrement universel auprès de l'AMF.

Principes de gouvernance

1. Adhésion au Code Afep-Medef

Covivio se réfère au code Afep-Medef qui constitue son cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié le 29 décembre 2008. La société se réfère aujourd'hui au code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 20 décembre 2022 (le « **Code Afep-Medef** »), qui peut être consultée sur le site Internet du HCGE à l'adresse suivante : https://hcge.fr/le-code-afep-medef.

Covivio analyse de manière continue les meilleures pratiques de gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef et s'attache à les appliquer, consolidant ainsi sans relâche une gouvernance ouverte, transparente, efficace et pragmatique, au service des intérêts long terme de la société, de ses actionnaires, de ses clients, de ses salariés et de l'ensemble de ses parties prenantes.

À la date d'arrêté du présent rapport par le Conseil d'Administration, Covivio se conforme à l'ensemble des principes et recommandations du Code Afep-Medef et n'a jamais fait l'objet d'une saisine de la part du HCGE.

Le gouvernement d'entreprise de Covivio s'appuie également sur les statuts de la société, complétés par les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration (lequel intègre également les dispositions applicables à ses Comités, et auquel est annexé le guide sur la prévention des opérations d'initiés), adopté le 31 janvier 2011 et régulièrement mis à jour depuis en vue de son adaptation aux évolutions tant législatives et réglementaires que des règles et des pratiques de gouvernance.

Les versions intégrales et mises à jour des statuts et du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, peuvent être consultées sur le site Internet de la société, à l'adresse suivante : https://www.covivio.eu/fr/groupe/a-propos-de-covivio/gouvernance/.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2. Équilibre des pouvoirs

Dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général

Covivio est organisé depuis le 31 janvier 2011 selon le mode « moniste », avec un Conseil d'Administration qui a décidé de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général.

Cette structure, qui apparaît comme le mode de gouvernance le plus adapté à l'activité de la société, permet d'assurer une distinction claire entre la mission du Président, consistant à veiller au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives qui relèvent de la responsabilité de la Direction Générale. Cette dissociation des fonctions permet de renforcer la gouvernance et offre un meilleur équilibre des pouvoirs entre, d'une part, le Conseil et, d'autre part, la Direction Générale. La nomination, en 2012, du Directeur Général en qualité d'Administrateur, a permis à ce dernier d'être associé, au même titre que les autres Administrateurs, à la définition et aux décisions relatives à la stratégie de la société, dont il assure la mise en œuvre.

Limitation des pouvoirs de la Direction Générale

Pour assurer un équilibre des pouvoirs et une gouvernance harmonieuse, la société s'est attachée à mettre en place des limitations aux pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué par le Conseil d'Administration et le Comité des Investissements et Cessions, lesquelles sont définies à l'article 4.2 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration.

Par ailleurs, la Direction Générale est structurée autour d'un Comité Exécutif au niveau européen, instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe, et de trois Comités de Direction institués en France, en Allemagne et en Italie.

Indépendance du Conseil d'Administration et efficacité des Comités spécialisés

L'équilibre des pouvoirs au sein du Conseil d'Administration repose principalement sur sa composition regroupant une proportion d'Administrateurs indépendants conforme au Code Afep-Medef, une diversité et une complémentarité des profils, compétences et expériences de ses membres, un échelonnement du renouvellement de leurs mandats, permettant ainsi de garantir aux actionnaires et au marché que les missions du Conseil sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

L'équilibre des pouvoirs est également assuré par les travaux des quatre Comités spécialisés jugés efficaces par les Administrateurs pour la prise de décisions du Conseil d'Administration. Ils sont composés majoritairement de membres indépendants s'agissant du Comité d'Audit, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité RSE.

Afin de garantir l'équilibre des pouvoirs entre les organes de gouvernance de la société, le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration organise au moins une fois par an une réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef.

Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Secrétaire Général veille attentivement à l'application du dispositif de prévention des conflits d'intérêts, aux termes duquel chaque Administrateur a l'obligation formelle de déclarer les conflits d'intérêts, même potentiels, qui pourraient le concerner et, en tout état de cause, de s'abstenir de participer aux débats et délibérations correspondants.

5.3.1 Organes de direction

5.3.1.1 Composition de la Direction Générale

La Direction Générale de la société est confiée depuis le 31 janvier 2011 à Christophe Kullmann, Directeur Général, qui est assisté depuis cette même date par Olivier Estève, Directeur Général Délégué.

Membres de la Direction Générale	Titre	Nationalité	Date de première nomination	Durée du mandat	Date de renouvellement	Date d'échéance du mandat
Christophe Kullmann	Directeur Général	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019 01/01/2023	31/12/2026
Olivier Estève	Directeur Général Délégué	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019 01/01/2023	31/12/2026

Sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a choisi de ne pas faire coïncider la date de la fin des mandats du Directeur Général et du Directeur Général Délégué avec la date de l'Assemblée générale, afin de permettre au Comité des Rémunérations et des Nominations et au Conseil d'Administration de pouvoir se consacrer sereinement et pleinement, en dehors de la période d'Assemblée générale, à l'examen du renouvellement de ces mandats et aux conditions de rémunération des mandataires sociaux.

Il est rappelé que le mandat d'Administrateur de Christophe Kullmann lui permet d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est responsable au même titre que les autres Administrateurs.

Les dispositions relatives à la nomination et à la révocation des membres de la Direction Générale, ainsi qu'aux pouvoirs qui leur sont conférés, sont définies à l'article 19 des statuts de la société reproduit ci-après au paragraphe 6.5.2 et sont complétées par les dispositions du Règlement Intérieur.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Listes des mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Les informations sont présentées individuellement pour chaque dirigeant mandataire social exécutif en fonction au 31 décembre 2025 et comprennent notamment celles visées au point 12.1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- expérience et expertise en matière de gestion d'entreprises
- mandats et fonctions exercés durant l'exercice 2025
- mandats échus exercés au cours des cinq dernières années (hors filiales du groupe Covivio).

Christophe Kullmann
Âge : 60 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 10 rue de Madrid, 75008 Paris
Fonction principale exercée : Directeur Général de Covivio
Compétences et expertises :

(1) (2) (3) (4) (5) (6)

Biographie :

Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier. Il a notamment assuré la Direction Financière d'Immobilière Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina, dont il prend alors la Direction Financière. À la tête de Covivio depuis sa création en 2001, Christophe Kullmann assure les fonctions de Directeur Général et est membre du Conseil d'Administration.

Membre-fondateur de la Fondation Palladio avec Covivio, il est également Président de la Fédération des Entreprises Immobilières (anciennement FSIF).

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1er janvier 2015 – 1er janvier 2019 - 1er janvier 2023

Échéance du mandat : 31 décembre 2026

Administrateur

Date de nomination : 25 avril 2012

Date de renouvellement : 27 avril 2016 – 22 avril 2020 - 17 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 259 959 (auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée), Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Représentant légal de Covivio, Président : Holding Campus Hélios Vélizy SAS (depuis le 09.12.2025), Holding TED SAS (depuis le 09.12.2025), SAS 10-12 Pigalle (depuis le 31.03.2025), Technical SAS, 6 Rue Fructidor SAS

Représentant légal de Covivio, Gérant : Holding Hélios 2 SC (depuis le 09.12.2025), SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny le 9e Art, Chartres Avenue de Sully SCCV, SCI Meudon Juin, Telimob Paris SNC, Telimob Rhone Alpes SNC

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV, SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Rueil Lesseps

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président : FEI (Fédération des Entreprises Immobilières - Syndicat professionnel - depuis le 05.06.2025)

Administrateur : IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière - Association)

Représentant de Covivio, membre du Comité Exécutif : Fondation Palladio

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Président d'honneur : FEI (Fédération des Entreprises Immobilières - Syndicat professionnel - jusqu'au 05.06.2025)

Président du Comité d'attribution des bourses : Fondation Palladio (fin en 2023)

(1) Immobilier / Hôtellerie
(2) Banque / Finance
(3) Environnement / RSE
(4) Stratégie et M&A
(5) Expérience de sociétés cotées
(6) Expérience internationale

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Olivier Estève
Âge : 61 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 10 rue de Madrid, 75008 Paris
Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué de Covivio

Biographie :

Olivier Estève est diplômé de l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Après une carrière de 12 ans dans le groupe Bouygues (1990-2001), où il a notamment été Directeur Développement de la filiale SCREG Bâtiment, il rejoint Covivio en septembre 2002.

Après avoir été Directeur Immobilier, il supervise aujourd'hui notamment l'ensemble des activités de Développement de Covivio, la Commercialisation, le Design UX et le développement de Wellio.

Olivier Estève est Directeur Général Délégué de Covivio depuis 2011.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général Délégué

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1er janvier 2015 – 1er janvier 2019 - 1er janvier 2023

Échéance du mandat : 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 134 553 (auxquelles se rajoutent 10 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président : Covivio 2 SAS, Hotels N2 SAS

Président du Conseil d'Administration : Central Società di Investimento per Azioni a Capitale Fisso (Central Sicaf S.p.A - société de droit italien)

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Vice-Président du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Gérant : SNC Rueil Degremont (depuis le 20.05.2025), SNC Jean Jacques Bosc, SCI Terres Neuves, Covivio Ravinelle SARL, Covivio 4 EURL, Covivio 7 EURL, BGA Transaction SARL, Foncière Margaux SARL, SARL du 106-110 rue des Troènes, Imefa 127 SCI, SCI Atlantis, SNC Palmer Plage, SCI Dual Center, Latepromo SNC, SCI Avenue de la Marne, Omega B SARL, SCI Rueil B2, Wellio SNC, SNC Bordeaux Lac, SNC Gambetta Le Raincy, SCI du 21 rue Jean Goujon, SNC Villouvette Saint Germain, SNC Normandie Niemen Bobigny, SCI Cité Numérique, SCI Danton Malakoff, SNC Meudon Bellevue, SNC Valence Victor Hugo, SNC Nantes Talensac, Fructipromo SNC, SNC André Lavignolle, Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. (société de droit luxembourgeois), SNC Saint Germain Hennemont, SNC Antony Avenue de Gaulle, SNC Boulogne Jean Bouveri

Co-Gérant : SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, Euromarseille Invest EURL

Représentant légal de Foncière Margaux, Gérant : SCI du 3 Place A. Chaussy, SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs, SCI du 20 Avenue Victor Hugo, SCI du 32 Avenue P. Grenier, SCI du 40 rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 125 Avenue du Brancolar

Représentant légal de SCI Euromarseille 1, Gérant : SCI Euromarseille BI

Représentant légal de SCI Euromarseille 2, Gérant : SCI Euromarseille PK, SCI Euromarseille H

Représentant légal de Covivio, Gérant : Holding Hélios 2 SC (depuis le 09.12.2025), SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny le 9e Art, Chartres Avenue de Sully SCCV, SCI Meudon Juin, Telimob Paris SNC, Telimob Rhone Alpes SNC

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV, SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Rueil Lesseps

Représentant légal de Covivio 2, Gérant : SCI Cœur d'Orly Bureaux

Représentant légal de Covivio, Président : Holding Campus Hélios Vélizy SAS (depuis le 09.12.2025), Holding TED SAS (depuis le 09.12.2025), SAS 10-12 Pigalle (depuis le 31.03.2025), Technical SAS, 6 rue Fructidor SAS

Membre du Comité de Partenariat : Hotel N2 SAS, SCI Latécoère, SCI Lenovilla, SCI Latécoère 2, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SNC N2 Promotion, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, SCI Coeur d'Orly Bureaux

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président : Le Club de l'Immobilier (Association)

Administrateur : Corsalis (depuis le 09.09.2025)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.1.2 Pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué et leurs limitations

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi et les statuts attribuent expressément aux Assemblées générales d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés au Directeur Général Délégué. À l'égard des tiers, le Directeur Général Délégué dispose des mêmes pouvoirs de représentation et d'engagement de la société que ceux dont dispose le Directeur Général.

Les pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué sont limités par les dispositions de l'article 4.2 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration fixe chaque année un montant global à l'intérieur duquel le Directeur Général peut garantir, au nom de la société, des engagements pris par un tiers autre qu'une société contrôlée sous forme de cautions, avals ou garanties, et/ou un montant au-delà duquel chacun des engagements ci-dessus ne peut être pris. Tout dépassement du plafond global ou du montant maximum fixé pour un engagement doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Conseil. Par ailleurs, les autorisations de garanties d'engagements pris, au nom de la société, pour le compte de sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 II du Code de commerce, ou consentis aux administrations fiscales et douanières, sont déléguées par le Conseil d'Administration au Directeur Général sans limite de montant.

Les décisions suivantes sont soumises à l'accord du Comité des Investissements et Cessions :

- tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (part du groupe)
- toute cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

L'autorisation préalable du Conseil d'Administration est requise après avis du Comité des Investissements et Cessions concernant l'adoption des décisions suivantes :

- tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- toute cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

En outre, l'autorisation préalable du Conseil d'Administration est requise concernant l'adoption des décisions suivantes :

- l'approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs
- l'endettement ou la prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total (en part du groupe) excède 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe), étant précisé que le Directeur Général est autorisé à conclure les opérations de financements inférieures à ce montant ainsi qu'à signer les sûretés associées
- l'émission d'obligations, quel que soit le montant, conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- la signature de contrats relatifs à toute fusion, scission ou apport d'actifs, à l'exception des opérations intra-groupe ou si les opérations ont été approuvées par le Comité des Investissements et Cessions et/ou Conseil d'Administration
- l'acceptation, par un dirigeant mandataire social exécutif de la société, d'un nouveau mandat d'Administrateur dans une société cotée sur un marché réglementé, français ou étranger, extérieure au groupe.

Les décisions visées au présent paragraphe sont prises par le Conseil statuant à la majorité simple.

Conformément aux dispositions légales, ces limitations ne sont pas opposables aux tiers.

5.3.1.3 Participation au capital de la Direction Générale

Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres de la Direction Générale au cours de l'exercice 2025

Membres de la Direction Générale	Achat d'instruments financiers	Prix (en €)	Vente d'instruments financiers	Prix (en €)	Nombre d'actions détenues au 31/12/2025 (à la connaissance de la société)
Christophe Kullmann	29 481 actions (1)	-	-	-	259 959 (2)
Personnes liées à Christophe Kullmann	-	-	-	-	5 879
Olivier Estève	13 772 actions (1)	-	10 000 actions (3)	-	134 553 (4)
TOTAL					**400 391**

(1) Attribution définitive d'actions de performance et d'actions gratuites.

(2) Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété.

(3) Donation de la nue-propriété.

(4) Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 10 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

À la connaissance de la société, les dirigeants mandataires sociaux exécutifs détiennent 0,36% du capital social au 31 décembre 2025.

Postérieurement à la clôture de l'exercice :

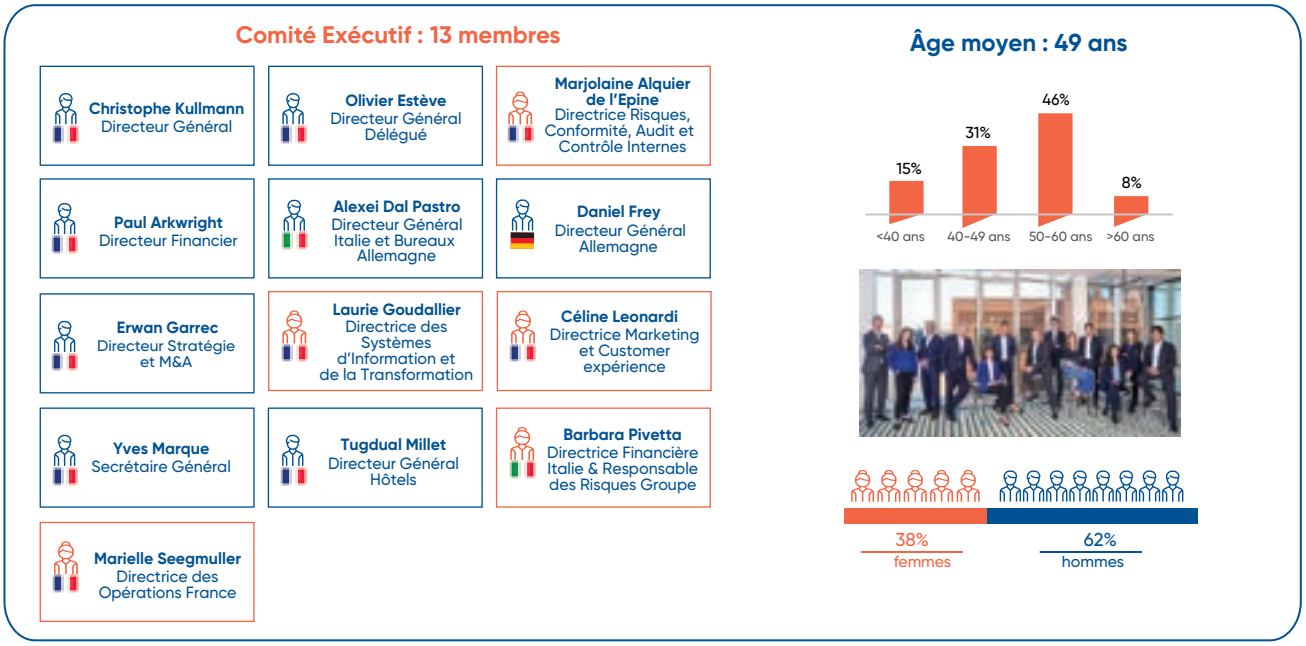
- Christophe Kullmann détient en pleine propriété 262 033 actions à la suite de (i) l'attribution définitive de 33 710 actions de performance et de 510 actions gratuites livrées le 23 février 2026 et (ii) la cession de 32 146 actions le 24 février 2026
- Olivier Estève détient en pleine propriété 149 271 actions à la suite de l'attribution définitive de 14 499 actions de performance et de 219 actions gratuites livrées le 23 février 2026.

5.3.1.4 Place du Comité Exécutif et des Comités de direction dans le fonctionnement de la Direction Générale

La Direction Générale est structurée autour de différents comités dont notamment le Comité Exécutif au niveau européen.

Le Comité Exécutif, organe au cœur du dispositif de gouvernance d'entreprise, est une instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe. Composé de représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » du groupe, ainsi que des fonctions *corporate*, il est en charge de la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil d'Administration, du suivi des projets transnationaux et transverses, et de la coordination des activités européennes. Il a vocation à assurer une coordination et une consultation entre ses membres à chaque fois qu'une opération ou une décision importante intéressant la marche générale de l'entreprise ou du groupe doit être envisagée ou prise. Il est notamment consulté à chaque décision ou opération importante en termes de politique de rotation des actifs, de suivi des filiales et participations et de politique financière. Il aborde également les questions d'organisation, d'outils, etc. Il valide tous les dossiers d'investissements et de cession supérieurs à 5 M€. Par ailleurs, ses membres sont en charge, dans leurs domaines de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du groupe arrêtés par le Conseil d'Administration, en coordination avec la Direction du Développement Durable.

Composition du Comité Exécutif au 31 décembre 2025



Le Comité Exécutif s'appuie sur des Comités de Direction institués respectivement en France, en Allemagne et en Italie, en charge (i) de l'activité de suivi des opérations, (ii) de la mise en œuvre du budget (finances, gestion des actifs, portefeuille) et (iii) des sujets *corporate*.

La diversité de ces instances dirigeantes, tant en matière de mixité qu'en termes de nationalité, d'âge, d'expérience et de compétences, permet à la société d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du groupe sur les différents marchés d'implantation du groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.1.5 Politique de diversité au sein des instances dirigeantes

La lutte contre les discriminations et la promotion de la diversité sont des engagements forts de Covivio, mis en œuvre via une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes de la société, dont le Conseil d'Administration détermine les objectifs sur proposition de la Direction générale.

Covivio est signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011. Sa Direction Générale est convaincue que la diversité, c'est-à-dire la variété des profils humains, constitue un facteur d'innovation, de performance et de qualité de vie au sein de l'entreprise. La Direction des Ressources Humaines s'attache ainsi à diversifier les profils des talents qui accompagnent la croissance du groupe. Covivio encourage aussi la féminisation de l'encadrement et garantit aux femmes des conditions d'emploi équivalentes à celles des hommes, en établissant notamment des analyses des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, en lien avec les institutions représentatives du personnel, et en corrigeant les cas échéant tout écart non justifié par des éléments objectifs.

La répartition de l'effectif féminin en France est stable : 58,2% à fin 2025 contre 58,7% à fin 2024. Dans les fonctions managériales, l'équilibre de répartition est en très léger recul : 48,5% des managers sont des femmes au 31 décembre 2025, contre 50% à fin 2024.

La part des femmes au sein du Comité Exécutif de Covivio s'établit à fin 2025 à 38%. Celle au sein du Comité de Direction Italie est stable à 50%, recule légèrement à 42% en France à la suite d'un départ non remplacé au 31 décembre 2025, et, en Allemagne, elle atteint 33% à fin 2025. La part des femmes dans les 10% de postes à plus forte responsabilité est de 45%.

La Direction Générale de Covivio promeut un environnement propice à la parité femmes-hommes à tous les niveaux du groupe, notamment via les actions suivantes :

- renforcer la parité dans les recrutements
- veiller à l'égalité des chances dans les parcours de carrière, *via* notamment des programmes de mentoring réservés aux femmes
- garantir l'égalité salariale entre les femmes et les hommes à métier équivalent, pour un même niveau de compétences, de responsabilités et de résultats
- garantir l'égalité en matière d'évolution professionnelle et salariale en cas d'interruption de carrière dans le cadre d'un congé parental, de maternité ou d'adoption.

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du groupe, Covivio a lancé dès 2017 le programme ex aequo. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité homme-femme au travers de sondages, et de réunions d'information
- un programme de *mentoring*, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle, en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de direction européenne.

En novembre 2023, le Comité des Rémunérations et des Nominations a proposé au Conseil d'Administration, qui l'a accepté, qu'une partie des objectifs de performance liés à l'attribution gratuite des actions de performance aux dirigeants mandataires sociaux soit liée à la féminisation du management, et ce une année sur deux, en alternance avec le critère d'engagement des collaborateurs. Le Conseil fixe ainsi un objectif chiffré de progression sur un indice composé pour l'occasion à partir de :

- la part des femmes dans le Comité Exécutif
- la part des femmes dans les Comités de Direction pays
- la part des femmes dans les managers
- l'index égalité publié annuellement.

Par ailleurs, sur proposition de la Direction Générale, et après examen par le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration de Covivio a fixé, lors de sa séance du 16 décembre 2020, l'objectif d'augmenter progressivement le taux de féminisation du Comité Exécutif pour le porter à 40% ou plus à horizon 2023. A date, cet objectif est en passe d'être atteint : la part des femmes au Comité exécutif s'établit à 38%. De même, le Conseil a déterminé dans le même temps l'objectif de porter la moyenne de féminisation des 3 Comités de Direction nationaux (France, Allemagne et Italie), à 40% à horizon 2023. Cet objectif est atteint, avec une moyenne à 41,5% à fin 2025.

Enfin, afin de promouvoir la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein de la Direction Générale et en application des dispositions de l'article L. 225-53 du Code de commerce, le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration garantit, tout au long du processus de sélection des Directeurs Généraux Délégués, la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats.

5.3.1.6 Plans de succession

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a dans ses attributions la supervision de l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux et des membres actuels ou pressentis du Comité Exécutif. A ce titre, il procède régulièrement à l'examen de l'équipe dirigeante et à une revue des talents pour construire le plan de succession des postes clés au niveau du groupe, en identifiant et en évaluant notamment les compétences et les qualités requises les plus adaptées aux enjeux du groupe. Il s'assure également depuis quelques années, au moyen de plans spécifiques d'attribution gratuite d'actions de performance, de la rétention des potentiels identifiés pour accéder à des postes de direction.

Les plans de succession ont pour objectif de garantir un fonctionnement continu, performant et efficace de l'organisation du groupe, en réduisant les risques de vacance de postes clés et en permettant ainsi d'assurer une parfaite continuité de l'activité et de la stratégie. Ils visent des échéances à court ou moyen terme (succession imprévue en cas de démission, d'empêchement, de décès), et à long terme (succession prévue en cas de départ à la retraite, d'échéance de mandat).

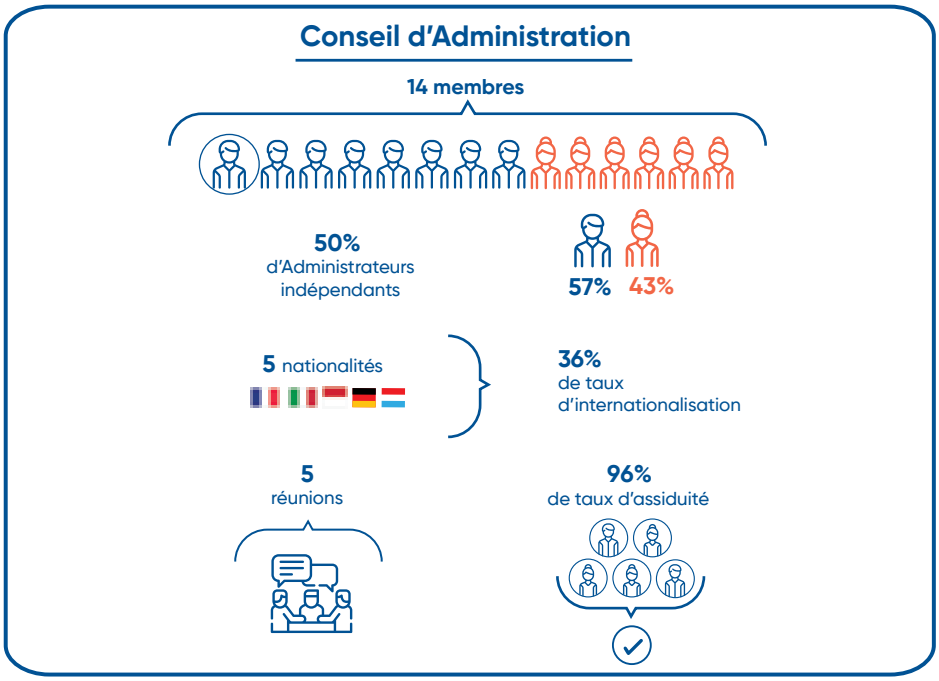
Au cours de l'exercice 2025, le Comité des Rémunérations et des Nominations, en lien avec le Directeur Général, a une nouvelle fois étudié notamment le plan de succession du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, dans une optique court terme et moyen terme.

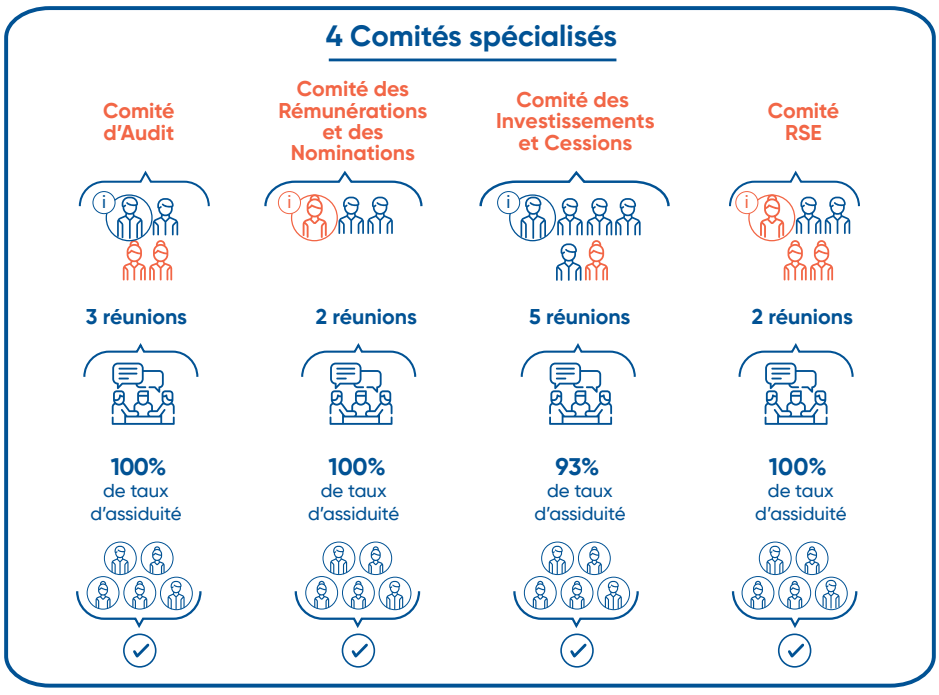
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2 Conseil d'Administration

5.3.2.1 Composition du Conseil d'Administration en 2025

Un Conseil d'Administration diversifié, axé sur des domaines de compétences et d'expertises complémentaires, et jugé efficace pour l'administration pertinente de la société





Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le tableau ci-après présente de manière synthétique la composition du Conseil d'Administration et des Comités au 31 décembre 2025.

	Informations personnelles (au 31 décembre 2025)						Expérience
	Titre	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025	Fonction principale exercée	Nombre de mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées extérieures au groupe Covivio
	Président du Conseil d'Administration						
Jean-Luc Biamonti	Administrateur	72			2 506 [2]	Président du Comité Stratégique de Calcium Capital	1
Romolo Bardin	Administrateur	47			35 279 [3]	Directeur Général de Delfin S.à.r.l.	1
ACM Vie représentée par Catherine Jean-Louis	Administrateur	50			Personne morale: 8 165 592 / Personne physique: 0	Directrice financier, risques et immobilier des ACM	0
Covéa Coopérations représentée par Olivier Le Borgne	Administrateur	59			Personne morale: 682 [5] / Personne physique: 0	Directeur Général Investissements de Covéa	0
Christian Delaire	Administrateur	58			829	Senior Advisor et Administrateur indépendant	2
Delfin S.à.r.l. représentée par Giovanni Giallombardo	Administrateur	70			Personne morale: 0 [6] / Personne physique: 20 000	Président et membre du Conseil d'Administration de Luxair SA	0
Christophe Kullmann	Directeur Général Administrateur	60			259 959 [7]	Directeur Général de Covivio	0
Micaela Le Divelec	Administratrice	57			90	Independant Advisor	2
Alix d'Ocagne	Administratrice	56			200	Présidente de DOCK75	0
Olivier Piani	Administrateur	71			701	Président d'OP Conseils	2
Predica représentée par Jérôme Grivet	Administrateur	63			Personne morale: 8 647 844 [8] / Personne physique: 0	Directeur Général Délégué de Crédit Agricole SA	1
Patricia Savin	Administratrice	59			205	Avocate associée chez DS Avocats	0
Daniela Schwarzer	Administratrice	52			800	Membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann	1
Catherine Soubie	Administratrice	60			743	Directrice Générale d'Arfilia	2

(1) La donnée est exprimée en nombre d'années et de mois à partir de la date de 1re nomination des personnes physiques.

(2) Etant précisé que Jean-Luc Biamonti a acheté 1 000 actions le 9 janvier 2026.

(3) Etant précisé que Romolo Bardin a acheté 1 000 actions en février 2026.

(4) Cette durée tient compte de l'ancienneté au sein de la société.

(5) Étant précisé que le groupe Covéa détient 8 394 824 actions.

(6) Étant précisé que le groupe Delfin détient 31 381 164 actions.

(7) Auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété, étant précisé que Christophe Kullmann s'est vu attribuer définitivement 33 710 actions de performance et 510 actions gratuites le 23 février 2026 et a cédé 32 146 actions le 24 février 2026.

(8) Etant précisé que le groupe Crédit Agricole Assurances détient 9 055 247 actions.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Position au sein du Conseil					Participation à des Comités de Conseil					Rémunération
					Nombre de réunions du Conseil d'Administration	Nombre de réunions du Comité d'Audit	Nombre de réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations	Nombre de réunions du Comité des Investissements et Cessions	Nombre de réunions du Comité RSE	
					5	3	2	5	2	
Indépendance	Date initiale de nomination au Conseil d'Administration	Date de renouvellement	Année d'échéance du mandat	Ancienneté au Conseil à la clôture de l'exercice [1]	Assiduité au Conseil d'Administration	Assiduité au Comité d'Audit	Assiduité au Comité des Rémunérations et des Nominations	Assiduité au Comité des Investissements et Cessions	Assiduité au Comité RSE	Montant brut de la rémunération allouée au titre du mandat d'Administrateur (en €)
	21/07/2022	20/04/2023								
X	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017 20/04/2021 20/04/2023	2027	14,11	100%	/	/	100%	100%	/
X	17/04/2015	19/04/2018 21/04/2022	2026	17,7[4]	100%	100%	/	100%	/	57 000
X	31/01/2011	17/04/2015 19/04/2018 21/04/2022	2026	1,8	100%	/	/	100%	/	44 000
X	17/02/2016	17/04/2019 20/04/2023	2027	5,1	100%	/	/	100%	/	44 000
√	17/04/2019	20/04/2023	2027	6,8	100%	100%	/	/	100%	71 000
X	21/07/2022	20/04/2023	2027	3,5	100%	/	/	/	/	26 000
X	25/04/2012	27/04/2016 22/04/2020 17/04/2024	2028	13,8	100%	/	/	/	/	/
√	17/04/2025	/	2029	0,8	100%	100%	/	/	/	34 387
√	13/02/2020	21/04/2022	2026	5,10	80%	/	/	/	100%	46 000
√	17/04/2019	20/04/2023	2027	6,8	80%	/	100%	80%	/	57 000
X	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017 20/04/2021 17/04/2025	2029	14,11	80%	/	100%	80%	/	46 000
√	27/04/2016	22/04/2020 17/04/2024	2028	9,8	100%	/	/	/	100%	38 000
√	21/04/2022	/	2026	3,8	100%	/	/	/	100%	41 000
√	27/04/2016	22/04/2020 17/04/2024	2028	9,8	100%	100%	100%	/	/	65 000
					Taux moyen d'assiduité : 96%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Taux moyen d'assiduité : 93%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Montant total : 569 387 €

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.1.1 Évolution de la composition du Conseil d'Administration et des Comités en 2025

Au cours de l'année 2025, la composition du Conseil d'Administration a été maintenue à 14 membres.

Les évolutions dans la composition de l'ensemble des instances de gouvernance sont présentées ci-dessous.

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination	Renouvellement
Conseil d'Administration	17 avril 2025	Sylvie Ouziel	Micaela Le Divelec	Predica [1]
Comité d'Audit	17 avril 2025	Sylvie Ouziel	Micaela Le Divelec	/
Comité des Rémunérations et des Nominations	17 avril 2025	/	/	Jérôme Grivet
Comité des Investissements et Cessions	17 avril 2025	/	/	Jérôme Grivet
Comité RSE	/	/	/	/

(1) Jérôme Grivet est le représentant permanent de Predica.

Synthèse de la composition des instances de gouvernance en 2025

	Nombre de membres		Taux d'indépendance		Taux de féminisation		Taux d'internationalisation		Âge moyen	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Conseil d'Administration	14	14	50%	50%	43%	43%	29%	36%	58 ans	60 ans
Comité d'Audit	4	4	75%	75%	50%	50%	25%	50%	54 ans	56 ans
Comité des Rémunérations et des Nominations	3	3	67%	67%	33%	33%	0%	0%	64 ans	65 ans
Comité des Investissements et Cessions	6	6	17%	17%	17%	17%	33%	33%	59 ans	60 ans
Comité RSE	5	5	80%	80%	60%	60%	40%	40%	58 ans	59 ans

5.3.2.1.2 Évolution de la composition du Conseil d'Administration proposée pour l'exercice 2026

L'échéance en avril 2026 des mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie et de Romolo Bardin, ainsi que des mandats d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer, ont amené le Comité des Rémunérations et des Nominations à se pencher sur l'évolution de la composition du Conseil d'Administration.

Conformément aux recommandations de l'article 7.2 du Code Afep-Medef et aux dispositions de la procédure de renouvellement des mandats des Administrateurs indépendants décrite au paragraphe 5.3.2.2.4.3, le Comité des Rémunérations et des Nominations, après s'être interrogé sur l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil d'Administration et de celle de ses Comités, s'est assuré de la disponibilité suffisante d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer pour le bon exercice de leur mandat, de leur contribution effective aux travaux de gouvernance, de l'absence de tout conflit d'intérêt potentiel et du maintien de leur indépendance.

Le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 18 février 2026 et sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, a décidé de soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale mixte convoquée le 16 avril 2026 le renouvellement des mandats d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer, ainsi que les mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie et de Romolo Bardin, pour une durée de 4 ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029 :

- Catherine Jean-Louis, en sa qualité de représentante permanente de la société ACM Vie, continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa solide expertise en finance et en gestion des risques. Sur la durée de son mandat de représentante permanente, l'assiduité de Catherine Jean-Louis s'établit à 100%.
- Romolo Bardin continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de son expertise de haut niveau en matière de stratégie, de gestion et de finance et de son expérience au sein de sociétés cotées. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administrateur, l'assiduité de Romolo Bardin s'établit à 100%.
- Alix d'Ocagne, continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa riche expertise dans le domaine des transactions immobilières, ainsi que de son expérience entrepreneuriale et en matière de RSE. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administratrice, l'assiduité d'Alix d'Ocagne s'établit à 91%.
- Daniela Schwarzer continuera à apporter son expérience et notamment sa connaissance fine de l'environnement économique et social allemand. Sur la durée de son mandat d'Administratrice, l'assiduité de Daniela Schwarzer s'établit à 95%.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Impacts de l'évolution de la composition du Conseil d'Administration sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 des renouvellements de mandats susvisés

Jean-Luc Biamonti
Président du Conseil d'Administration

Christophe Kullmann
Directeur Général et Administrateur

Romolo Bardin
Administrateur

Christian Delaire
Administrateur indépendant

Giovanni Giallombardo
Représentant permanent de Delfin S.à.r.l.
Administrateur

Jérôme Grivet
Représentant permanent de Predica
Administrateur

Catherine Jean-Louis
Représentante permanente d'ACM Vie
Administrateur

Olivier Le Borgne
Représentant permanent de Covéa Coopérations
Administrateur

Micaela Le Divelec
Administratrice indépendante

Alix d'Ocagne
Administratrice indépendante

Olivier Piani
Administrateur indépendant

Patricia Savin
Administratrice indépendante

Daniela Schwarzer
Administratrice indépendante

Catherine Soubie
Administratrice indépendante

5.3.2.1.3 Profils, expériences et expertises des mandataires sociaux non exécutifs

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'interroge régulièrement sur les besoins du Conseil d'Administration en termes de compétences et d'expertises.

Répondant à la volonté des Administrateurs d'internationaliser davantage le Conseil d'Administration au regard notamment de l'exposition géographique des activités de la société, les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société ont été renforcées en 2025 avec la nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante, à l'occasion du non-renouvellement du mandat d'Administratrice de Sylvie Ouziel [1]. En apportant sa solide expertise en finance et sa connaissance fine du marché italien, elle participe à maintenir les meilleurs standards d'engagement, d'indépendance et de compétence du Conseil d'Administration.

Le renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica, représentée par Jérôme Grivet, qui arrivait à échéance en 2025 a également permis au Conseil d'Administration de maintenir, avec ses 14 membres, l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises qu'il juge nécessaire à la bonne animation du Conseil. Les Administrateurs sont complémentaires du fait de leurs différentes expériences professionnelles. Leurs compétences et expertises individuelles recouvrent les domaines suivants, en lien avec la stratégie de Covivio.

(1) En considération de l'atteinte par Sylvie Ouziel en avril 2025 de la limite des 12 ans d'ancienneté, synonyme de perte d'indépendance au regard des critères retenus par le Code Afep-Medef.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Présentation des compétences et expertises individuelles des Administrateurs

	Immobilier/ Hôtellerie	Banque/ Finance	Environnement/ RSE	Stratégie/ M&A	Expérience de sociétés cotées	Expérience internationale
Jean-Luc Biamonti	√	√	√	√	√	√
Romolo Bardin	√	√		√	√	√
Christian Delaire	√	√	√	√	√	√
Giovanni Giallombardo	√	√	√	√	√	√
Jérôme Grivet	√	√		√	√	√
Catherine Jean-Louis	√	√	√	√	√	√
Christophe Kullmann	√	√	√	√	√	√
Olivier Le Borgne	√	√		√	√	
Micaela Le Divelec	√	√	√	√	√	√
Alix d'Ocagne	√	√	√	√		
Olivier Piani	√		√	√	√	√
Patricia Savin	√		√	√		
Daniela Schwarzer		√	√	√	√	√
Catherine Soubie	√	√		√	√	
Nombre d'Administrateurs concernés	**13**	**12**	**10**	**14**	**12**	**10**
Pourcentage d'Administrateurs concernés	**93%**	**86%**	**71%**	**100%**	**86%**	**71%**

√ Compétences et expertises les plus développées.

Liste des mandats et fonctions exercés par les Administrateurs non exécutifs

Les informations sont présentées individuellement pour chaque Administrateur en fonction au 31 décembre 2025 (1) et comprennent notamment celles visées au point 12.1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- expérience et expertise en matière de gestion d'entreprises
- mandats et fonctions exercés durant l'exercice 2025
- mandats échus exercés au cours des cinq dernières années.

(1) Étant précisé que celles relatives à Christophe Kullmann, Directeur Général et Administrateur de Covivio, sont exposées au paragraphe 5.3.1.1 ci-dessus.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Jean-Luc Biamonti
Âge : 72 ans
Nationalité monégasque
Adresse professionnelle : 18, avenue de Grande Bretagne, MC 98000 Monaco, Principauté de Monaco
Fonction principale exercée : Président du Comité Stratégique de Calcium Capital
Compétences et expertises :

(1) (2) (3) (4) (5) (6)

Biographie :

Titulaire d'un MBA de l'Université de Columbia et diplômé de l'ESSEC, Jean-Luc Biamonti a été banquier d'affaires au sein de la banque Goldman Sachs où il a exercé diverses responsabilités pendant 16 ans.

En tant que Partner de la firme, il a été responsable de l'activité de la banque en France ainsi que de la couverture du secteur des entreprises de distribution et de produits de grande consommation en Europe.

Après avoir quitté la banque en 2008, il a fondé Calcium Capital et développe, au travers de ce groupe, une activité d'investissement auprès de PME.

Jusqu'en janvier 2023, il occupait les fonctions de Président Délégué de la Société des Bains de Mer Monaco, dont il était Administrateur depuis 1985 et Président du Conseil d'Administration depuis 1995.

Jean-Luc Biamonti est Président du Comité d'Audit et des Risques d'EssilorLuxottica et Administrateur Référent depuis le 22 février 2023.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Président du Conseil d'Administration (depuis le 21 juillet 2022)

Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 - 20 avril 2021 - 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 2 506

Nombre d'actions détenues post clôture : 3 506

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président du Comité Stratégique : Calcium Capital SAS

Administrateur Référent et Président du Comité d'Audit et des Risques : EssilorLuxottica SA (société cotée)

Président Administrateur Délégué : Arx Advisory SAM (société anonyme monégasque)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur, Président du Conseil d'Administration et Président Délégué : Société des Bains de Mer Monaco SA (S.B.M. – société cotée étrangère - fin en 2023)

Administrateur : MC Financial Company (fin en 2023)

Président : S. B. M. USA Inc. (fin en 2023)

Représentant permanent de S. B. M., Administrateur et Président Délégué : S. H. L (fin en 2023)

Gérant : MC S.B.M. International S.à.r.l (fin en 2023)

Président du Comité d'Audit et membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Covivio (société cotée – fin en 2022)

Président du Comité d'Administration : Betclic Everest Group (fin en 2022)

ACM Vie, dont le renouvellement du mandat d'Administrateur est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026
RCS Strasbourg 332 377 597
4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen, 67000 Strasbourg

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 19 avril 2018 - 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 8 165 592

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Sérénis Assurances SA, ACM GIE, ACM Services SA, Foncière Massena SA, Valinvest Gestion

Membre du Conseil de Surveillance : SCPI CMCIC Pierre Investissement, SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, SCPI Selectipierre 1, SCPI Logipierre 1, SCPI Logipierre 3

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : Agrupacio AMCI de Seguros y Reaseguros SA, GACM Seguros Generales, Compania de Seguros y Reaseguros SAU, GACM Espagne SA (à la suite de la cession du GACM España par le GACM)

(1) Immobilier / Hôtellerie
(2) Banque / Finance
(3) Environnement / RSE
(4) Stratégie et M&A
(5) Expérience de sociétés cotées
(6) Expérience internationale

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catherine Jean-Louis

Âge : 50 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 42 rue des Mathurins, 75008 Paris
Fonction principale exercée : Directrice financier, risques et immobilier des ACM
Compétences et expertises :

Biographie :

Catherine Jean-Louis est diplômée de l'Ecole Nationale de la Statistique et de l'Administration Economique et membre de l'Institut des Actuaires

Elle a débuté sa carrière aux Assurances du Crédit Mutuel en tant qu'actuaire et a ensuite été nommée Responsable de l'ALM et S2 puis Responsable de la Direction Modélisation et Risques en 2016.

Elle devient Directrice financier, risques et immobilier des ACM en 2024.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentante permanente de la société ACM Vie, Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Date de nomination : 23 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directrice Générale : Assurances du Crédit Mutuel Vie SAM

Gérante : SCI ACM

Présidente : Mutuelles Investissement SAS

Présidente du Conseil d'Administration : Foncière Massena SA

Membre du Conseil de Surveillance : Groupe La Française SAS

Représentante permanente d'ACM Vie SA, Administrateur : Sérénis Assurances

Représentante permanente d'ACM Vie SAM, Administrateur : GIE ACM

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Gérante : Société Civile ACM Capital (jusqu'au 18.12.2025)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Romolo Bardin, dont le renouvellement du mandat d'Administrateur est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Âge : 47 ans

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Fonction principale exercée : Directeur Général de Delfin S.à.r.l.

Compétences et expertises :

Biographie :

Romolo Bardin est diplômé en Gestion des entreprises de l'université Ca'Foscari de Venise.

Il est Directeur Général de Delfin S.à.r.l.

Il avait auparavant travaillé pour Sunglass Hut Europe à Londres, et Luxottica Group en Italie.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 17 avril 2015 (étant précisé que Romolo Bardin était le représentant permanent de la société Aterno, Administrateur depuis le 31 janvier 2011)

Date de renouvellement : 19 avril 2018 - 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 35 279

Nombre d'actions détenues post clôture : 36 279

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général : Delfin S.à.r.l. (société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité des Risques et du Contrôle et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations : EssilorLuxottica SA (société cotée)

Membre du Conseil d'Administration et Président-Directeur Général des sociétés étrangères : Aterno S.à.r.l., DFR Investment S.à.r.l., Immochapelle SA, Vast Gain Group Ltd S.à.r.l., Blue Sky S.à.r.l.

Membre du Conseil d'Administration des sociétés étrangères : Fondazione Leonardo Del Vecchio (fondation), Luxair SA

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité Stratégique et des Investissements, membre du Comité des Nominations et membre du Comité des Conventions Réglementées : Assicurazioni Generali S.p.À (société cotée étrangère – fin en 2022)

Covéa Coopérations

RCS Le Mans 439 881 137

160, rue Henri Champion, 72100 Le Mans

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 17 février 2016

Date de renouvellement : 17 avril 2019 - 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 682 (étant précisé que le groupe Covéa détient 8 394 824 actions)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Assurland.com SA, AZ Plus SA, Carma SA, Covéa Lux, Covéa Protection Juridique SA, Fidélia Assistance SA, GMF Assurances SA, Le Finistère Assurance SAM, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA IARD SA, MMA Vie SA

Administrateur Délégué : Covéa Agora GIE, Logistic GIE

Membre du Comité Risques Audit et Conformité et du Comité des Rémunérations : Carma SA

Membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS

Président du Comité Stratégique : CAT.SA SAS

Président : CAT.SA SAS, Cesvi France SAS, Coparex SAS

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : Gespré Europe SA (fin en 2022)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Olivier Le Borgne

Âge : 59 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 86, rue Saint-Lazare, 75009 Paris
Fonction principale exercée : Directeur Général Investissements de Covéa
Compétences et expertises :

Biographie :

Olivier Le Borgne, diplômé de l'Institut Supérieur de Gestion de Paris, a débuté sa carrière en tant que Contrôleur de gestion.

En 1992, il intègre la direction administrative et technique de GMF Vie. En 1998, il rejoint la direction des finances Azur-GMF jusqu'en 2006 où il occupe différentes fonctions. Tout d'abord comme contrôleur de gestion en charge du suivi des sociétés puis responsable des prévisions de résultats et enfin en tant que responsable du contrôle financier.

De 2006 à 2015, il est Directeur de la stratégie financière de GMF puis de 2015 à 2020 Directeur des placements et de l'actif-passif de Covéa.

Depuis décembre 2020, Olivier Le Borgne est Directeur Général Investissements de Covéa.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Covéa Coopérations, Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Date de nomination : 1er décembre 2020

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général Délégué : GMF Assurances SA, GMF Vie SA, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA Iard SA, MMA Vie SA

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Finance SAS, Covéa Immobilier SAS

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Covéa Finance SAS

Président du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS, Covéa Immobilier SAS

Représentant de Covéa Coopérations, Président : Coparex SAS

Représentant de Covéa, membre du Comité des Investissements : France Assureurs

Représentant de Logistic, Administrateur : GIE Cibail

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Gérant : SCI Covéa Real Estate Développement (fin en 2021)

Représentant de MAAF Assurances SA, Président : CORED II SASU (fin en 2021)

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Salariés FCPE (fin en 2021)

Membre du Comité d'Investissements en réassurance : Coparex SAS (fin en 2023)

Membre du Comité d'Investissements dans les fonds : Coparex SAS (fin en 2023)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Christian Delaire
Âge : 58 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 33 avenue Paul Doumer, 75116 Paris
Fonction principale exercée : Senior Advisor et Administrateur indépendant
Compétences et expertises :

Biographie :

Christian Delaire est diplômé de l'ESSEC. Il a construit sa carrière autour de la finance et de l'immobilier.

Après avoir occupé plusieurs postes chez AXA Real Estate, il est devenu Chief Investment Officer d'AXA Real Estate en 2006. Il a ensuite occupé les postes de Directeur Général d'AEW Europe de 2009 à 2014 et de Directeur Général de Generali Real Estate de 2014 à 2016.

Son ambition d'évoluer vers la partie non exécutive du métier l'a amené à quitter Generali pour devenir conseiller senior.

Il est également Administrateur indépendant de SERT, d'Atenor, de Nodi, et de New Immo Holding.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Président du Comité d'Audit

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 17 avril 2019

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 829

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Gérant : CDE Advisors SARL

Administrateur : SERT SA (anciennement dénommée CEREIT SA - société cotée étrangère), Atenor SA (société cotée étrangère), Nodi SA, New Immo Holding

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Senior Advisor : Foncière Atland (fin en 2023)

Président du Comité RSE : Covivio (société cotée – fin en 2022)

Delfin S.à.r.l.
RCS Luxembourg B 117 420
7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 21 juillet 2022

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : Néant (étant précisé que le groupe Delfin détient 31 381 164 actions)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Giovanni Giallombardo

Âge : 70 ans
Nationalité italienne et luxembourgeoise
Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg
Fonction principale exercée : Président et membre du Conseil d'Administration de Luxair SA
Compétences et expertises :

Biographie :

Après avoir étudié l'Économie à l'École européenne de Luxembourg et obtenu un diplôme en Sciences économiques et commerciales de l'Université de Florence, Giovanni Giallombardo a effectué l'essentiel de sa carrière dans le secteur de la finance.

Il a en particulier rejoint la branche luxembourgeoise de UniCredit en 2001, où il occupait en dernier lieu les fonctions de Directeur Général et Senior Vice-Président.

Giovanni Giallombardo est aujourd'hui Administrateur de la holding Delfin S.à.r.l. et Président du Conseil d'Administration de LuxairGroup.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Delfin S.à.r.l., Administrateur

Date de nomination : 21 juillet 2022
Date de renouvellement : 20 avril 2023
Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 20 000

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président et membre du Conseil d'Administration : Luxair SA (société étrangère)
Membre du Conseil d'Administration des sociétés étrangères : Delfin S.à.r.l., CargoLux Airlines International SA, EssilorLuxottica RE, Immochapelle SA, Special Packaging Solutions Investments Sàrl, Lux-Pension SICAV, Lux-Portfolio SICAV, Aterno S.à.r.l., DFR Investment S.à.r.l.

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Vice Président Directeur Général : UniCredit Luxembourg SA (société étrangère)
Membre du Conseil d'Administration et du Comité RSE : EssilorLuxottica SA (société cotée – fin en 2021)
Membre du Conseil d'Administration : UniCredit Luxembourg SA (société étrangère), Mudam Foundation (société étrangère)

Micaela Le Divelec

Âge : 57 ans
Nationalité italienne
Adresse professionnelle : Via Ubaldino Peruzzi 160, 50012 Bagno a Ripoli, Italie
Fonction principale exercée : Independent Advisor
Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée en économie et gestion d'entreprise, Micaela Le Divelec a commencé sa carrière en tant qu'auditrice chez Ernst & Young avant d'intégrer le groupe Gucci, où elle occupe pendant 20 ans diverses fonctions, dont notamment celles de Directrice Financière, Chief Corporate Operations Officer, Chief Consumer Officer et de Vice-Présidente Exécutive. Après avoir rejoint en 2018 le groupe Salvatore Ferragamo en tant que Directrice Générale puis de Présidente Directrice Générale, elle se consacre à partir de 2021 au soutien de start-up innovantes en tant qu'investisseur et conseillère, puis fonde en 2023 Ethicarei, une plateforme dédiée à l'approvisionnement social dans le luxe. Elle est également membre du Conseil de surveillance de Porsche AG et Administratrice de De'Longhi S.p.A.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 17 avril 2025
Échéance du mandat : AG statuant en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 90

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance, membre du Comité d'Audit et membre du Comité des Parties Liées : Porsche AG (société cotée)
Administratrice, membre du Comité d'Audit : De'Longhi S.p.A. (société cotée)
Administratrice : Fondazione CRF, Fondazione Ecole 42 Firenze, Polimoda

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente Directrice Générale : Ferragamo Spa (fin en 2021)
Administratrice : Benetton (fin en 2024), Aeroporti di Roma (fin en 2023), Pitti Immagine Srl (fin en 2022)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Alix d'Ocagne, dont le renouvellement du mandat d'Administratrice est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Âge : 56 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 4, rue Saint Florentin, 75001 Paris

Fonction principale exercée : Présidente de DOCK75

Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée en droit de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne et formée à l'Executive MBA d'HEC, Alix d'Ocagne a fait l'ensemble de sa carrière dans le notariat, en se spécialisant dans le domaine des transactions immobilières pour les grands comptes.

Elle a travaillé pendant 25 ans, au sein de l'étude Cheuvreux, en tant que collaboratrice, associée, associée gérante et Présidente. Elle a activement participé au développement de cette entreprise.

Elle a quitté Cheuvreux fin 2019 pour se lancer dans un projet d'entreprenariat social.

Elle a fondé en 2021 Bring The Way, qui accompagne les entreprises dans leurs engagements sociétaux et crée des liens avec des associations.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Présidente du Comité RSE

Date de nomination : 13 février 2020

Date de renouvellement : 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 200

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Présidente : Fondation Covivio

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Présidente : DOCK75 SAS, SEGC SAS, Bring The Way Corporate et Association

Membre du Conseil de Surveillance : Eukratos SAS

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administratrice : Association B2X (fin en 2022), Association Habitat et Humanisme Ile de France

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Olivier Piani
Âge : 71 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 91 bis, rue du Cherche Midi, 75006 Paris
Fonction principale exercée : Président d'OP Conseils
Compétences et expertises :

Biographie :

Olivier Piani est diplômé de l'ESCP et titulaire d'un MBA de l'Université de Stanford. Il a plus de 30 ans d'expérience dans l'immobilier. Après 13 ans au sein du Groupe Paribas, il rejoint UIC-Sofal en tant que Directeur Général pour restructurer et vendre la société.

Il a rejoint GE Capital Real Estate en 1998, où il a occupé le poste de Président Directeur Général de GE Real Estate Europe de 2002 à 2008 et a développé avec succès la société et son portefeuille immobilier paneuropéen. Il a également été Président Directeur Général d'Allianz Real Estate de 2008 à 2015.

En 2016, il a décidé de fonder OP Conseils, une société de conseil en immobilier et en finance.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Président du Comité des Investissements et Cessions

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 17 avril 2019

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 701

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Atland (société cotée), Prologis (société cotée étrangère), Grosvenor Europe (société étrangère), Yam Invest (société étrangère)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Conseiller principal et Président du Comité d'Investissement : Ardian Real Estate (fin en 2021)

Predica
RCS Paris 334 028 123
16/18 boulevard de Vaugirard, 75015 Paris

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 - 20 avril 2021 - 17 avril 2025

Échéance du mandat : AG statuant en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 8 647 844

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Administrateur : B2 Hotel Invest OPPCI

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Sopresa SA, AEW Immocommercial OPCI, Fonds Nouvel Investissement 1 SICAV, Fonds Nouvel Investissement 2 SICAV, Gecina SA (société cotée), Messidor OPCI, Frey SA (société cotée), Clariane SE (société cotée), Carmila (société cotée), Aéroport de Paris SA (société cotée), OPCI Logistis SPPICAV, Previseo Obsèques SA, Lesica SAS, Semmaris SA, Fli 2 OPCI, Ullis OPCI, Praemia Healthcare SA, Icade Healthcare Europe, Fonds immobilier Ardian Luxembourg, Défense CB3 SAS, Fondis SCI

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea SCA (société cotée), Argan SA (société cotée), Patrimoine et Commerce SCA (société cotée), Effi-Invest II SCA, Effi-Invest III SCA, Ofelia SAS, Willow, CA Grands Crus SAS, Interfimo SA, Preim Healthcare SAS, Fli 1 SCI

Membre du Comité des Associés : SCI Paul Cézanne, SCI Grenelle, 92 Champs SAS, Cloud SAS, 103 Grenelle SCI

Membre du Comité Stratégique : Gingko SAS

Censeur : Siparex Associés SA

Co-Gérant : Predicare SARL

Président : Fonds Stratégique de Participations SICAV

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil de Surveillance : Unipierre Assurances SCPI (fin en 2025)

Administrateur : Predi Rungis SAS (fin en 2025), La Médicale de France SA (fin en 2022), CAAM Mone Cash SICAV (fin en 2022), CAA Commerces 2 OPCI (fin en 2025), Française des Jeux (société cotée - fin en 2025)

Président : Predica Bureaux OPCI

Censeur : Tivana France Holding SAS (fin en 2022)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Jérôme Grivet
Âge : 63 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge
Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué de Crédit Agricole SA
Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômé de l'ESSEC, de Sciences Po, et de l'ENA, Jérôme Grivet a mené la première partie de sa carrière dans l'administration (Inspection générale des finances, conseiller auprès du Premier ministre pour les affaires européennes) avant de rejoindre le Crédit Lyonnais en 1998 d'abord comme Directeur Financier des activités de banque de détail en France, puis comme Directeur de la Stratégie.

De 2007 à 2010, il a exercé la fonction de Directeur Général Délégué au sein de Calyon.

De 2010 à 2015, il a exercé les fonctions de Directeur Général de Crédit Agricole Assurances et de Predica. Membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole SA, il devient Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Finances Groupe en 2015, puis en 2021, en charge du Pôle Pilotage.

Il est nommé Directeur Général Délégué en septembre 2022.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Predica, Administrateur

Membre du Comité des Investissements et des Cessions

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 - 20 avril 2021 - 17 avril 2025

Échéance du mandat : AG statuant en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général Délégué et membre du Comité Exécutif et du Comité de Direction : Crédit Agricole SA (société cotée)

Président du Conseil d'Administration et Administrateur : Crédit Agricole Capital Investissement & Finance SA (CACIF)

Administrateur : Crédit Agricole Assurances SA, Predica, Crédit Agricole Assurances Retraite, Pacifica, Worldline (société cotée)

Vice-Président du Conseil d'Administration : Crédit Agricole Italia S.p.A.

Président du Conseil d'Administration : LCL, CAPFM

Président du Conseil de Surveillance : Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : CACEIS SA (fin en 2025), CACEIS Bank France SA (fin en 2025)

Administrateur, membre du Comité d'Audit et des Comptes et membre du Comité d'Investissement : Nexity SA (société cotée - fin en 2025)

Représentant permanent de Crédit Agricole SA, Administrateur : CA Immobilier (fin en 2025)

Représentant permanent de Casa, Président : Evergreen Montrouge SAS (fin en 2025)

Représentant permanent de Crédit Agricole SA, Gérant : Quentyvel SCI (fin en 2025)

Trésorier : Fondation Crédit Agricole Solidarité et Développement (fin en 2025)

Vice-Président du Conseil de Surveillance, membre du Comité d'Audit et des Comptes : Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR - fin en 2023)

Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Pilotage : Crédit Agricole SA (société cotée - fin en 2022)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Patricia Savin
Âge : 59 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 6, rue Duret, 75116 Paris
Fonction principale exercée : Avocate associée chez DS Avocats
Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires (IDPA), avocate inscrite au Barreau de Paris, Patricia Savin est Docteure en droit privé, diplômée de l'IHEDN (session intelligence économique). Associée du Cabinet DS Avocats, elle est responsable du Département Environnement et Développement durable au sein duquel elle est plus particulièrement en charge des dossiers liés à la Ville durable (déchets, sols pollués, biodiversité, économie circulaire...) et aux enjeux ESG. Patricia Savin est membre au sein du Ministère de l'Ecologie, du Conseil de la Biodiversité et du COPIL économie circulaire.

Ancienne Présidente de l'association Orée et responsable de la Commission Environnement et Développement Durable de l'Ordre des Avocats de Paris, elle est régulièrement consultée par les ministères de l'écologie ou de la justice sur les textes ou projets en discussion.

Avant de rejoindre le Cabinet DS Avocats, Patricia Savin a exercé au sein des Cabinets Moquet Borde, devenu Paul Hastings, puis De Pardieu Brocas, avant d'être cogérante de 2001 à 2015 du cabinet d'avocats Savin Martinet Associés.

Patricia Savin a été élue membre du Conseil National des Barreaux, dont elle était la Secrétaire Générale sous la mandature 2010-2013.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 27 avril 2016

Date de renouvellement : 22 avril 2020 - 17 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 205

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Comité des Parties Prenantes : Covivio

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente : OREE (association - fin en 2024)

Membre du Comité d'Audit : Covivio (société cotée – fin en 2021)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Daniela Schwarzer, dont le renouvellement du mandat d'Administratrice est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Âge : 52 ans

Nationalité allemande

Adresse professionnelle : Werderscher Markt 6, 10117 Berlin, Allemagne

Fonction principale exercée : Membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann

Compétences et expertises :

Biographie :

Titulaire d'un Doctorat en Économie politique de l'Université Libre de Berlin et d'une Maîtrise de Science politique et de Linguistique de l'Université de Tübingen, Daniela Schwarzer a consacré une grande partie de sa vie professionnelle à des questions économiques, financières et politiques européennes. Elle est spécialiste et conseillère reconnue des questions européennes et des relations franco-allemandes. Daniela Schwarzer est membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann.

Auparavant, elle a été la directrice générale des Fondations Open Society en Europe et en Asie, le plus grand donateur privé au monde pour les ONG et associations, œuvrant pour la défense des droits de l'homme, de la justice et de la démocratie. De 2016 à 2021, elle a dirigé le Conseil allemand des relations étrangères, dont elle est désormais membre non exécutif du conseil d'administration.

Elle est également membre non exécutif du Conseil d'Administration de BNP Paribas. Elle est professeure honoraire de la Freie Universität Berlin, où elle enseigne l'intégration européenne et les affaires internationales.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 800

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Membre du Directoire : Fondation Bertelsmann

Administratrice, membre du Comité de Gouvernance, d'Ethique, des Nominations et de la RSE : BNP Paribas (société cotée)

Administratrice : Association Notre Europe - Institut Jacques Delors, Deutsche Gesellschaft für Auswärtige Politik, Fondation Jean Monnet

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Directrice Générale : Fondations Open Society en Europe et en Asie (fin en 2023)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catherine Soubie

Âge : 60 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 137 rue de l'Université, 75007 Paris
Fonction principale exercée : Directrice Générale d'Arfilia
Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée de l'ESCP, Catherine Soubie a débuté sa carrière en 1989 chez Lazard à Londres puis à Paris. Par la suite, elle a exercé différentes fonctions au sein de Morgan Stanley à Paris, avant de devenir Directrice Générale Adjointe de la société Rallye, poste qu'elle a occupé de 2005 à 2010.

En 2010, Catherine Soubie a rejoint le groupe Barclays où elle était jusqu'en 2016 Managing Director en charge de l'Investment Banking France-Belgique-Luxembourg.

Elle est aujourd'hui Directrice Générale d'Arfilia et également Administratrice indépendante au sein du Conseil d'Administration de Sofina et membre indépendante du Conseil de Surveillance de Michelin.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 27 avril 2016

Date de renouvellement : 22 avril 2020 - 17 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 743

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directrice Générale : Arfilia

Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit : Michelin SA (société cotée)

Administratrice, Présidente du Comité des Rémunérations et du Comité des Nominations : Sofina SA (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente : Financière Verbateam (fin en 2023)

Directrice Générale : Alixio (fin en 2021), Taddeo (fin en 2021)

Administratrice, Présidente du Comité d'Audit et membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Clariane SE (société cotée - fin en 2024)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.1.4 Participation au capital des membres du Conseil d'Administration

Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres du Conseil d'Administration et les personnes qui leur sont liées au cours de l'exercice 2025

Membres du Conseil d'Administration [1]	Achat d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Vente d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Nombre d'actions détenues au 31/12/2025 (à la connaissance de la société)
Jean-Luc Biamonti	–	–	–	–	2 506
ACM Vie	–	–	–	–	8 165 592
Catherine Jean-Louis	–	–	–	–	0
Romolo Bardin	3 637 actions	52,6331	–	–	35 279
Covéa Coopérations	–	–	–	–	682
(personnes liées à Covéa Coopérations)	–	–	–	–	8 394 142
Olivier Le Borgne	–	–	–	–	0
Christian Delaire	–	–	–	–	829
Delfin S.à.r.l.	–	–	–	–	0
(personnes liées à Delfin S.à.r.l.)	98 102 actions	56,1644	–	–	31 381 164
Giovanni Giallombardo	7 137 actions	50,5492	14 000 actions	55,8971	20 000
Micaela Le Divelec	–	–	–	–	90
Alix d'Ocagne	–	–	–	–	200
Olivier Piani	–	–	–	–	701
Predica	–	–	–	–	8 647 844
(personnes liées à Predica)	–	–	–	–	407 403
Jérôme Grivet	–	–	–	–	0
Patricia Savin	–	–	–	–	205
Daniela Schwarzer	–	–	–	–	800
Catherine Soubie	–	–	–	–	743
TOTAL					**57 058 180**

(1) Étant précisé que les informations relatives à Christophe Kullmann, Directeur Général et Administrateur de Covivio, sont exposées au paragraphe 5.3.1.3 ci-dessus.

À la connaissance de la société, les mandataires sociaux non exécutifs (et les personnes qui leur sont liées) détiennent 51,12% du capital social au 31 décembre 2025.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, Jean-Luc Biamonti et Romolo Bardin ont chacun acquis 1 000 actions.

5.3.2.2 Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration

5.3.2.2.1 Rôle du Président du Conseil d'Administration

Depuis l'adoption en Assemblée générale, le 31 janvier 2011, de la forme de société anonyme à Conseil d'Administration, le Conseil a opté pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Le Conseil d'Administration délibère régulièrement sur le mode de gouvernance de la société à l'occasion notamment de l'échéance des mandats des dirigeants mandataires sociaux ou de la nomination d'un nouveau Président du Conseil d'Administration. A la suite de la nomination le 21 juillet 2022 de Jean-Luc Biamonti en qualité de nouveau Président du Conseil pour la durée de son mandat d'Administrateur et du renouvellement de son mandat le 20 avril 2023, le Conseil d'Administration a confirmé le choix d'une dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, qui s'inscrit dans un objectif permanent de gouvernance pérenne et équilibrée.

En étroite coordination avec la Direction Générale, le Président représente le Conseil d'Administration. Il agit et s'exprime en son nom et veille à l'animation du Conseil d'Administration et de ses Comités, et à leur bon fonctionnement. Le développement et la qualité de ses échanges avec le Directeur Général et le Directeur Général Délégué en amont des Conseils contribuent à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité de ses réunions. Il s'assure que l'ensemble des Administrateurs reçoit en permanence une information complète et pertinente sur la mise en œuvre de la stratégie. Il anime les débats du Conseil et contribue à leur synthèse. En étroite coordination avec les actions menées dans ce domaine par la Direction Générale, le Président veille au maintien de la qualité de la relation avec les actionnaires de la société, les grands partenaires et clients du groupe, ainsi que les pouvoirs publics, les autorités institutionnelles et réglementaires, les médias et l'ensemble des parties prenantes de la société. Le Président peut, sur délégation du Conseil d'Administration, être en charge de la relation des actionnaires avec le Conseil notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise, et lui rend compte le cas échéant de sa mission. Il assure également la présidence des Assemblées générales de la société, participe au contrôle de la gouvernance des filiales de la société, et veille au bon fonctionnement des instances d'audit et de contrôle des risques.

Le Président apporte son aide et ses conseils au Directeur Général et au Directeur Général Délégué pour l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie, tout en respectant leurs responsabilités exécutives. Sur sollicitation du Directeur Général et/ou du Directeur Général Délégué, il peut participer aux réunions internes avec les principaux dirigeants et équipes de la société, afin d'apporter son éclairage sur les enjeux stratégiques. Il contribue également à la promotion des valeurs et de l'image de Covivio tant au sein du groupe qu'à l'extérieur de celui-ci.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En qualité de Président non exécutif, il assiste, en tant qu'invité, aux réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations, et participe à ce titre au processus de recrutement des nouveaux Administrateurs. Il apporte également sa vision et sa connaissance des équipes internes à l'occasion de l'élaboration des plans de succession.

L'étendue de ces missions fait l'objet d'un dialogue régulier entre le Président et le Directeur Général, afin d'assurer une complémentarité permanente des deux rôles, en évitant toute zone de chevauchement potentiel et en assurant le respect des prérogatives exécutives du Directeur Général.

Durant l'exercice de son mandat en 2025, Jean-Luc Biamonti a présidé toutes les réunions du Conseil d'Administration, pour lesquelles il affiche un taux d'assiduité de 100%, et a participé à l'ensemble des séances du Comité des Investissements et Cessions et du Comité RSE, ainsi qu'à celles du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations et des Nominations, auxquelles il est invité. Sur l'exercice 2025, Jean-Luc Biamonti affiche un taux d'assiduité de 100% pour l'ensemble des réunions de gouvernance de la société.

Jean-Luc Biamonti a également rencontré au cours de l'année les Administrateurs de manière ponctuelle et individuelle, et les membres du Comité Exécutif de la société à de multiples reprises.

5.3.2.2.2 Principales missions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux grandes orientations stratégiques, économiques, sociales et financières de la société et veille à leur mise en œuvre par la Direction Générale. Il s'attache à promouvoir la création de valeur à long terme, en considérant les enjeux sociaux, environnementaux et économiques, en adéquation avec la Raison d'Etre adoptée par le Conseil d'Administration le 21 novembre 2019 et le manifeste publié à cette occasion. A ce titre, il est garant de la stratégie RSE de la société et détermine, sur recommandations du Comité RSE, les orientations stratégiques pluriannuelles dans ces domaines, tout particulièrement s'agissant du climat. Le Conseil d'Administration a ainsi défini une trajectoire carbone pour la société associée à des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social défini par les statuts, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Lorsqu'il est envisagé un investissement ou une cession significatif(ve), le Conseil et la Direction Générale apprécient l'intérêt stratégique de l'opération en ce compris sa dimension sociale, sociétale et environnementale, et s'assurent que le processus se déroule dans le respect de l'intérêt social. À ce titre, le Conseil peut instituer un comité ad hoc. Par ailleurs, toute opération significative doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil d'Administration, étant précisé que le Règlement Intérieur dresse la liste des opérations spécifiques nécessitant une telle autorisation préalable du Conseil. Elles sont détaillées au paragraphe 5.3.1.2 ci-dessus, relatif à la limitation des pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

Le Conseil étudie ainsi les projets d'investissements et toutes opérations, notamment d'acquisition, de restructuration lourde, de développement ou de cession, supérieurs à 100 M€.

Le Conseil examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux, ainsi que les mesures prises en conséquence. Il s'assure, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. Il s'assure également que les dirigeants mandataires sociaux exécutifs mettent en œuvre une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes. À cette fin, il détermine, sur proposition de la Direction Générale, les objectifs de mixité au sein de ces instances dirigeantes, et est informé des modalités de mise en œuvre des objectifs, avec un plan d'action et l'horizon de temps dans lequel ces actions seront menées, ainsi qu'annuellement des résultats obtenus.

Le Conseil est également tenu informé de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale de la société. Il est par ailleurs régulièrement informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la société. Il lui appartient d'approuver la politique de communication financière de la société et de veiller à la pertinence et à la qualité de celle-ci.

Le Conseil fixe également le mode d'exercice de la Direction Générale de la société, assumée soit par le Président, soit par une personne physique, Administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général, et justifie sa décision. À ce titre, il désigne les dirigeants mandataires sociaux exécutifs chargés de diriger la société et détermine à cette fin un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats au poste de Directeur Général Délégué. Le Conseil arrête les limitations des pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Il peut également nommer un ou plusieurs Censeurs et désigner un Vice-Président.

Le Conseil met en œuvre les autorisations et délégations de pouvoirs et/ou de compétence qui lui ont été conférées par l'Assemblée générale et peut, le cas échéant, les subdéléguer, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Il statue sur l'autorisation de la signature des conventions réglementées qui lui sont soumises et met en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales continuent à bien remplir ces conditions.

Le Conseil d'Administration définit la politique de rémunération des mandataires sociaux sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations : à ce titre, il arrête les modalités de répartition de la rémunération allouée aux Administrateurs, détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu, et détermine et motive également ses décisions prises en matière de rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, lesquelles sont détaillées au paragraphe 5.3.4.2 ci-après.

Il arrête les comptes annuels et semestriels, les documents de gestion prévisionnelle et convoque l'Assemblée générale.

Il examine annuellement, avant la publication du document d'enregistrement universel, au cas par cas, la situation de chacun des Administrateurs, puis porte à la connaissance des actionnaires les résultats de son examen, de sorte que puissent être identifiés les Administrateurs indépendants.

Enfin, il veille à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour la société, ainsi que sur ses perspectives à long terme.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.3 Conventions soumises au Conseil d'Administration

5.3.2.2.3.1 Conventions visées à l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce, il est porté à votre connaissance toutes conventions, autres que celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, conclues au cours de l'exercice 2025, directement ou par personne interposée, entre d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires détenant plus de 10% des droits de vote de la société, et, d'autre part, une société contrôlée par la société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce :

- Contrat de cession conclu le 29 décembre 2025 entre la SCI New Vélizy (filiale détenue directement et indirectement à 100% par Crédit Agricole Assurances), et la Holding Campus Hélios Vélizy (filiale détenue directement à 100% par Covivio), en présence de la SCI Lenovilla et de Covivio.

Ce contrat est présenté au paragraphe 5.2.1.2 du rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions.

5.3.2.2.3.2 Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

En application de l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, le Conseil d'Administration réuni le 21 novembre 2019 a mis en place une procédure de revue annuelle des conventions courantes conclues à des conditions normales [1] par un comité instauré au sein de la société.

La procédure prévoit l'instauration d'un comité interne amené à se réunir annuellement et qui a pour mission :

- d'effectuer une revue des critères de détermination des conventions courantes conclues à des conditions normales définis dans la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et sont conformes aux pratiques de marché
- d'analyser plus particulièrement le caractère normal des conditions financières et
- de soumettre à l'autorisation du Conseil les conventions ne répondant plus auxdits critères.

La liste de l'ensemble des conventions revues par le comité ainsi que les résultats de l'évaluation réalisée et le cas échéant les propositions de révision des critères de ces conventions sont présentés chaque année au Conseil d'Administration qui se réunit à l'occasion de l'examen des comptes annuels.

Ainsi :

- si le comité d'évaluation considère qu'une convention signée entre deux sociétés du groupe Covivio revêt le caractère de convention réglementée, elle devient soumise à la procédure de contrôle des conventions réglementées visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce
- si le comité d'évaluation identifie une incertitude sur la qualification d'une convention, il la soumet à l'évaluation du Conseil d'Administration, étant précisé que les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participent pas à son évaluation.

À l'issue de la mise en place de cette procédure, le Conseil d'Administration a mis à jour la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées publiée sur le site Internet de la société pour y intégrer ces dispositions, étant précisé le groupe s'attache, conformément à la proposition n°4.6 de la Recommandation AMF n°2012-05 du 2 juillet 2012 modifiée le 29 avril 2021, à nommer un expert indépendant dès lors que la conclusion d'une convention réglementée est susceptible d'avoir un impact significatif sur le bilan ou les résultats de la société et/ou du groupe. La charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées et sur la procédure relative à l'évaluation des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales a été revue par le Conseil d'Administration le 19 octobre 2023, qui a procédé à la réorganisation de sa structuration pour en permettre une plus grande lisibilité et a actualisé la liste des conventions considérées comme courantes au sein du groupe.

Faisant application de la procédure, le Conseil d'Administration réuni le 18 février 2026 a été informé de la liste de l'ensemble des conventions courantes conclues à des conditions normales en vigueur au sein du groupe, qui ont fait l'objet d'une revue par le comité, ainsi que des résultats de l'évaluation réalisée par ce dernier concluant sur le caractère courant et les conditions normales de l'ensemble de ces conventions.

5.3.2.2.4 Règles relatives à la composition du Conseil d'Administration

5.3.2.2.4.1 Règles générales relatives à la composition du Conseil d'Administration et à la nomination des Administrateurs

Les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 12 et suivants des statuts de la société figurant au paragraphe 6.5.1 ci-après, complétées par les dispositions du Règlement Intérieur. Elles sont décrites ci-après, étant précisé que :

- le Conseil d'Administration comprend entre trois et dix-huit Administrateurs, sous réserve des dérogations prévues par la loi, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires
- les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

Président et Vice-Président

Le Conseil élit parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique. Outre le Président, le Conseil d'Administration peut élire parmi ses membres un ou plusieurs Vice-Présidents. Le Vice-Président est chargé de remplacer le Président en cas d'empêchement ou d'absence. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à élection du nouveau Président du Conseil.

Le Conseil fixe la durée des fonctions du Président et du Vice-Président qui ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur. Le Président et le Vice-Président sont remplacés, en cas d'absence au Conseil d'Administration, par un des Administrateurs présents désigné en séance. Le Président et le Vice-Président sont rééligibles et le Conseil peut les révoquer à tout moment.

(1) A l'exclusion des conventions conclues avec les sociétés dont Covivio détient directement ou indirectement la totalité du capital.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

À la suite de la démission de Jean Laurent de l'ensemble de ses mandats de gouvernance, la Présidence du Conseil d'Administration a été confiée le 21 juillet 2022 à Jean-Luc Biamonti. Le Conseil d'Administration a estimé notamment que sa très grande connaissance de la société et de ses secteurs d'activité, ainsi que sa solide expérience professionnelle, seraient un atout pour la société et permettraient d'assurer une transition équilibrée dans le changement de Présidence du Conseil. Jean-Luc Biamonti a été renouvelé dans ses fonctions le 20 avril 2023 pour la durée de son mandat d'Administrateur, expirant à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Le poste de Vice-Président n'est à ce jour pas attribué.

Président d'honneur

Le Conseil d'Administration peut nommer à titre honorifique en tant que Président d'honneur, une personne physique et ancien Président du Conseil d'Administration. Cette nomination est faite pour une durée indéterminée, en tenant compte aussi bien de sa personnalité que de sa contribution au développement de la société.

Le Président d'honneur est invité à participer, sans voix délibérative, aux séances du Conseil d'Administration dédiées aux grandes orientations stratégiques de la société. Il se voit à cet effet communiquer les mêmes informations que les Administrateurs et est soumis aux mêmes devoirs de loyauté, de diligence, de confidentialité et d'abstention sur les titres que les Administrateurs.

Le Président d'honneur ne perçoit pas de rémunération au titre de l'exercice de cette fonction et ne bénéficie pas de moyens spécifiques à ce titre.

Le poste de Président d'honneur n'est à ce jour pas attribué.

Censeurs

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Censeurs (personnes physiques ou morales). Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant, s'il leur est confié une mission particulière, le montant de leur rémunération. Les Censeurs sont appelés à assister, sans voix délibérative, aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration. Ils bénéficient d'une quote-part de la rémunération allouée par l'Assemblée générale au Conseil d'Administration, selon les mêmes modalités de répartition que celles définies pour les Administrateurs.

Les Censeurs peuvent être invités aux séances des Comités du Conseil. Ils sont tenus à la même obligation générale de confidentialité que les Administrateurs, ainsi qu'aux devoirs de diligence, de loyauté et d'abstention sur les titres.

Le poste de Censeur n'est à ce jour pas attribué.

Administrateur référent

Compte tenu de la dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général, le Conseil d'Administration n'a pas jugé utile de procéder à la nomination d'un Administrateur référent.

Secrétaire du Conseil

Le Conseil d'Administration nomme également un Secrétaire, qui peut être choisi soit parmi les Administrateurs, soit en dehors. Il fixe le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Secrétaire assure le respect des procédures relatives au fonctionnement du Conseil et des Comités, et veille plus particulièrement à l'application du dispositif de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels. Il dresse le procès-verbal des séances du Conseil et des Comités dont il assure le secrétariat.

Ces fonctions sont assurées par Yves Marque, Secrétaire Général de Covivio, nommé par le Conseil d'Administration le 31 janvier 2011 et renouvelé dans ses fonctions les 17 avril 2015, 17 avril 2019 et 20 avril 2023 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Représentants des salariés

Le Conseil d'Administration ne comprend aucun Administrateur représentant les salariés : cette absence de représentation au Conseil tient au fait que la société ne remplit pas les critères fixés par les dispositions légales.

Représentants des salariés actionnaires

La participation des salariés actionnaires au capital de Covivio étant inférieure au seuil de 3% fixé par les dispositions de l'article L. 225-23 alinéa 1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration ne comprend pas d'Administrateur représentant les salariés actionnaires.

En revanche, deux salariés du Comité Social et Économique sont convoqués à chaque réunion, et y assistent avec un accès à l'information identique à celui des Administrateurs.

5.3.2.2.4.2 Durée et échelonnement des mandats

La durée des mandats des Administrateurs est, sauf exception, de quatre ans, permettant ainsi aux actionnaires de se prononcer plus fréquemment sur leur nomination et leur renouvellement. Compte tenu de la volonté de la société d'avoir une proportion d'Administrateurs indépendants conforme au Code Afep-Medef, et en application de la règle exposée à l'article 10.5.6 dudit Code sur la perte de la qualité d'Administrateur indépendant au-delà de 12 ans de mandat, la durée des mandats des Administrateurs peut exceptionnellement être réduite de manière à ce que leur renouvellement soit proposé dans la limite de la durée de leur indépendance.

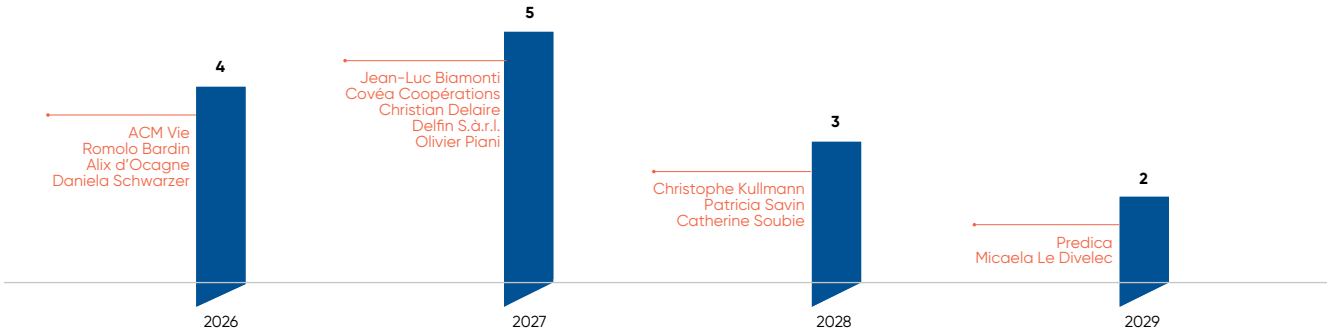
Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

Afin de favoriser un renouvellement harmonieux du Conseil, depuis 2015, les mandats des Administrateurs s'échelonnent dans le temps.

Le renouvellement régulier des Administrateurs par les actionnaires est ainsi facilité, d'une part par une durée statutaire limitée à quatre ans, d'autre part par un étalement des dates d'échéance des différents mandats, permettant ainsi à l'Assemblée générale de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Situation de l'échelonnement des mandats arrivant à échéance



5.3.2.2.4.3 Procédure de sélection des Administrateurs indépendants

Le Conseil d'Administration, sur recommandation et/ou avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, revoit sa composition et celle de ses Comités régulièrement, et à tout le moins une fois par an à l'occasion des mandats qui arrivent à échéance chaque année.

La procédure de sélection des Administrateurs indépendants, conduite par le Comité des Rémunérations et des Nominations, repose sur les principes suivants :

- la recherche d'un équilibre dans la composition du Conseil et celle de ses Comités, notamment en termes de diversité (représentation des femmes et des hommes, indépendance des membres, compétences et expertises, expériences internationales, nationalités, âge, ancienneté, échelonnement des mandats, besoins spécifiques identifiés au sein d'un Comité)
- la recherche de profils complémentaires adaptés aux enjeux et à la stratégie de la société ainsi qu'à la structure et à l'évolution de son capital
- la plus stricte confidentialité des travaux de sélection et dans l'approche de tout candidat potentiel.

La procédure de sélection, décrite à l'article 7 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, est mise en œuvre à l'occasion du renouvellement de mandats des Administrateurs indépendants ou de la nomination de nouveaux Administrateurs indépendants lorsqu'un ou plusieurs sièges viennent à être vacants ou lorsque le Conseil décide de modifier ou d'élargir sa composition.

Procédure de renouvellement de mandats des Administrateurs indépendants

Le Comité des Rémunérations et des Nominations apprécie l'opportunité des renouvellements de mandats des Administrateurs indépendants en tenant compte de l'équilibre recherché dans la composition du Conseil et de ses Comités, ainsi qu'au regard notamment de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux de gouvernance.

À l'issue de cette analyse, la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations interroge, le cas échéant, les Administrateurs indépendants sur leur souhait de voir renouveler leur mandat, dans un délai raisonnable avant leur échéance.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations fait part au Conseil d'Administration de sa recommandation.

En cas de recommandation favorable du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil soumet à l'approbation de la prochaine Assemblée générale d'actionnaires les renouvellements de mandats des Administrateurs indépendants qui arrivent à échéance.

Le processus de renouvellements des mandats d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer, qui sont soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, a été mené dans le respect de ces dispositions.

Procédure de nomination de nouveaux Administrateurs indépendants

À l'occasion du recrutement de nouveaux Administrateurs indépendants, le Conseil d'Administration mandate le Comité des Rémunérations et des Nominations pour lui proposer des candidats.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur la base de la cartographie des compétences en place, définit les éventuelles compétences additionnelles recherchées chez le futur Administrateur en prenant en compte la politique de diversité du Conseil. En plus des compétences techniques recherchées, les candidats doivent disposer d'une bonne expérience en matière de participation à des Comités de direction ou des Comités exécutifs, être disponibles et avoir la capacité à la fois d'apporter un point de vue critique et constructif aux débats et de contribuer à une prise de décision.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations réalise ses propres études sur les candidats potentiels, le cas échéant avec l'aide d'un cabinet spécialisé, avant toute démarche auprès de ces derniers.

Les candidats présélectionnés par le Comité des Rémunérations et des Nominations sont rencontrés par le Président du Conseil d'Administration, la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Directeur Général, et, dans la mesure du possible, par d'autres Administrateurs. A cette occasion, après avoir présenté les attentes de la société ainsi que les droits et devoirs de tout Administrateur, ils s'assurent également de leur disponibilité, de l'absence de condamnations, de liens familiaux avec un mandataire social de la société et de conflits d'intérêts, ainsi que du respect des règles de cumul de mandats.

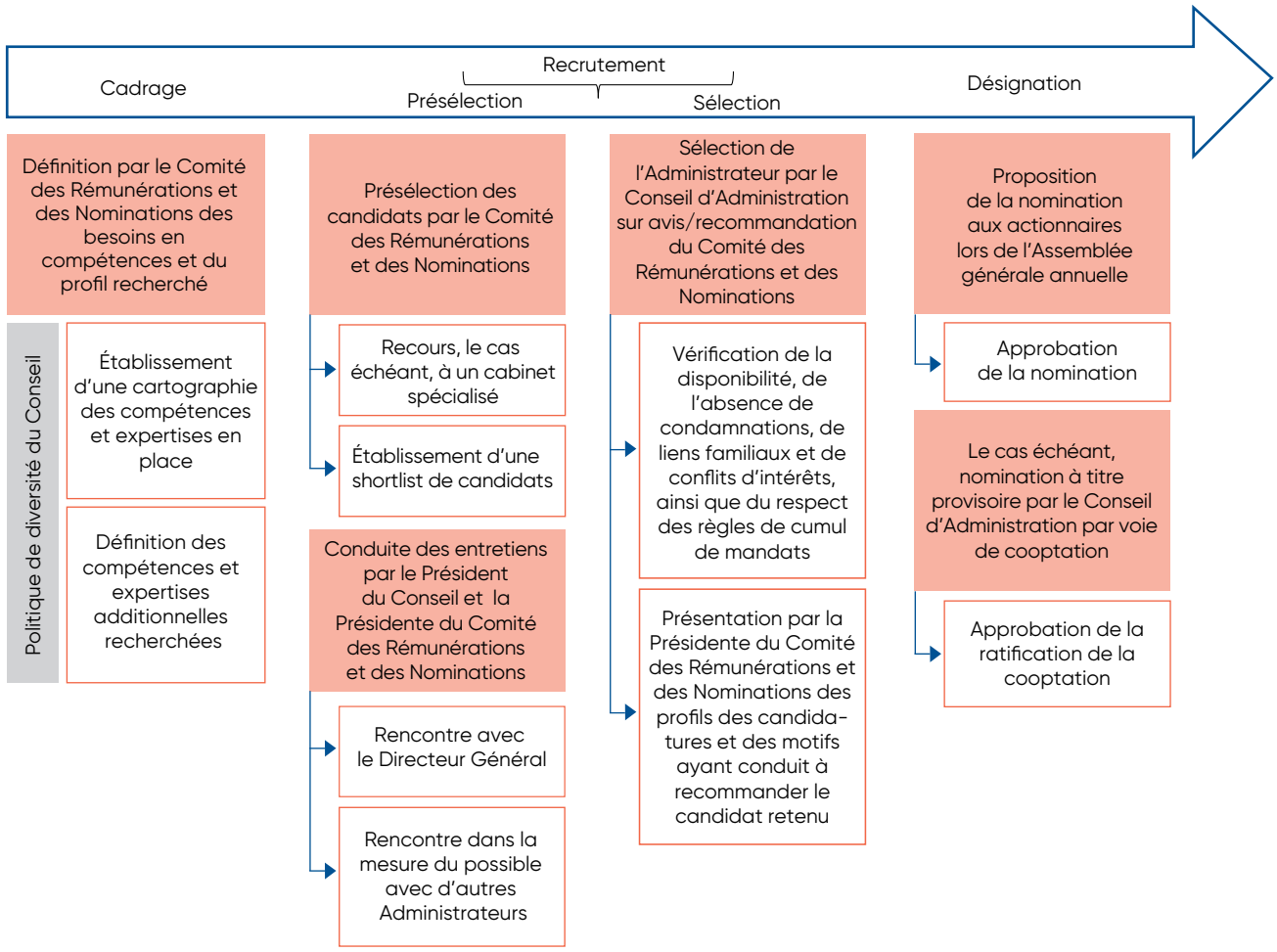
Aux termes de ses travaux, le Comité des Rémunérations et des Nominations sélectionne la ou les candidatures retenues pour présentation au Conseil, en motivant ses choix.

Au terme d'une présentation des profils par la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations et sur avis et/ou recommandation de ce dernier, le Conseil choisit le candidat final.

La nomination de l'Administrateur sélectionné par le Conseil ou la ratification de sa cooptation en cas de nomination provisoire par le Conseil, est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Présentation synthétique de la procédure destinée à la sélection des futurs Administrateurs indépendants



5.3.2.2.4.4 Absence de condamnations, de liens familiaux et de conflits d'intérêts

Dans le cadre de l'examen des déclarations annuelles des mandataires sociaux en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du présent document d'enregistrement universel, tous les mandataires sociaux de la société ont déclaré à la société, en application des points 12.1 et 12.2 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à leur encontre
- qu'aucun d'eux n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire au cours des cinq dernières années au moins
- qu'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre eux par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années
- ne pas avoir été déchus par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'une société au cours des cinq dernières années au moins
- ne pas avoir de lien familial avec un mandataire social de la société
- ne pas avoir connaissance de conflits d'intérêts potentiels entre ses devoirs à l'égard de la société, et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

5.3.2.2.5 Politique de diversité du Conseil d'Administration

5.3.2.2.5.1 Principes

Le Conseil d'Administration s'interroge annuellement à l'occasion de la revue de sa composition et des propositions de renouvellement et/ou de nomination soumises à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle, sur l'équilibre souhaitable de sa composition et celle des Comités de gouvernance institués en son sein, notamment en termes de diversité. Son objectif permanent est d'améliorer l'équilibre des genres, l'indépendance de ses membres, la diversité et la complémentarité des compétences, des expertises, des expériences internationales, des âges et des provenances géographiques, afin de garantir aux actionnaires que ses missions sont accomplies avec l'indépendance, l'objectivité et le regard critique nécessaires.

Cette diversité, source de dynamisme et de performance, garantit une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux de la société, permet d'assurer la qualité des débats et des décisions du Conseil et contribue à l'efficacité des travaux des Comités.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Pour y parvenir, le Conseil d'Administration a mis en place une politique de diversité dans la composition des organes de gouvernance.

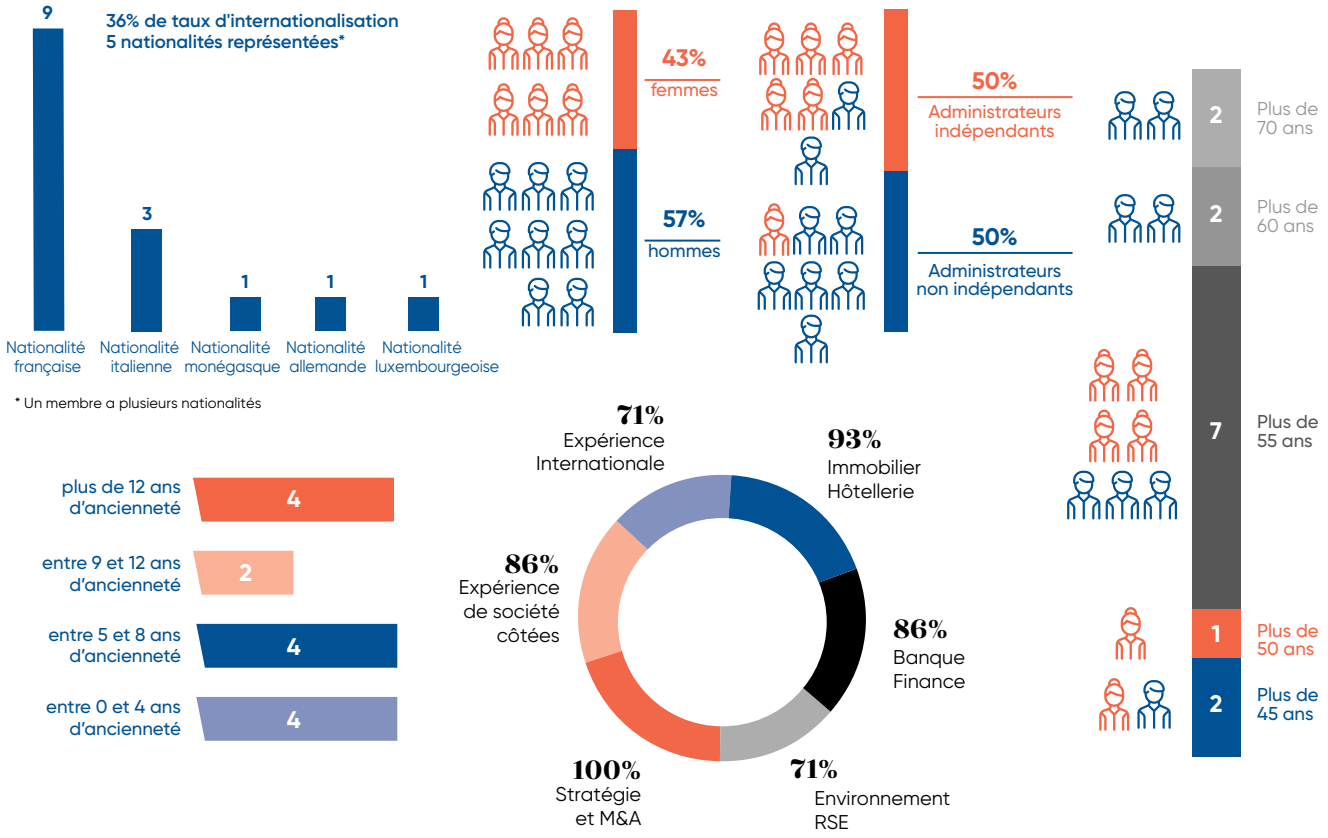
Dans le cadre de la réflexion menée sur le profil de la nouvelle Administratrice indépendante appelée à remplacer Sylvie Ouziel qui a atteint 12 ans d'ancienneté à l'échéance de son mandat le 17 avril 2025, le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil d'Administration ont validé le principe d'introduire un nouveau profil financier permettant de constituer un plan de succession pour la présidence du Comité d'Audit, et d'internationaliser davantage sa composition compte tenu de l'exposition géographique de la société.

Le tableau ci-dessous décrit la politique de diversité appliquée au sein du Conseil d'Administration en indiquant les critères pris en compte, les objectifs fixés par le Conseil d'Administration, les modalités de mise en œuvre ainsi que les résultats obtenus au cours de l'exercice 2025.

Critères	Objectifs visés	Mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2025
Représentation des femmes et des hommes	❑ Recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil et des Comités : → la proportion de femmes a sensiblement évolué depuis fin 2013 pour atteindre 40% au terme de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2016.	❑ Le Conseil d'Administration considère que la composition actuelle correspond à une représentation relativement équilibrée des femmes et des hommes : - 43% de femmes au sein du Conseil - 50% de femmes au sein du Comité d'Audit - 60% de femmes au sein du Comité RSE - 33% au sein du Comité des Rémunérations et des Nominations qui peut bien sûr encore progresser au grès de futurs mouvements. ❑ Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Comité RSE sont présidés par une femme.
Durée et échelonnement des mandats	❑ Sécuriser la continuité du Conseil, au travers de l'échelonnement régulier dans le temps des mandats des Administrateurs, par ailleurs limités à quatre ans.	❑ La durée des mandats des Administrateurs, fixée pour une durée de 4 ans par les statuts, permet aux actionnaires de se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur nomination et leur renouvellement. ❑ Les mandats s'échelonnent dans le temps depuis 2015, permettant aux actionnaires de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.
Indépendance des membres	❑ Assurer une proportion équilibrée de membres indépendants, permettant de garantir une indépendance de jugement.	❑ Au terme de la perte d'indépendance de Jean-Luc Biamonti le 31 janvier 2023, le taux d'indépendance a été ramené de 57% à 50%. ❑ Le Conseil d'Administration considère toutefois que la proportion d'Administrateurs indépendants de 50%, conforme au seuil recommandé par le Code Afep-Medef, est équilibrée au regard de la composition de l'actionnariat de la société. ❑ L'Assemblée générale du 17 avril 2025 a approuvé la nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante en remplacement de Sylvie Ouziel, qui a atteint en avril 2025 la limite des 12 ans d'ancienneté, synonyme de perte d'indépendance au regard des critères retenus par le Code Afep-Medef.
Compétences, expertises et expériences	❑ Promouvoir une diversité et une complémentarité des compétences, des expertises et des expériences, à la fois sur le plan des fonctions exercées et des secteurs d'activité. ❑ Associer les compétences nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de la société et à ses objectifs de développement. ❑ Favoriser la formation sur les spécificités de l'entreprise, ses métiers, son secteur d'activité et ses enjeux en matière de responsabilité sociale et environnementale, en particulier sur les sujets climatiques.	❑ Le Conseil d'Administration, avec l'aide du Comité des Rémunérations et des Nominations, s'assure que les compétences, expertises et expériences de ses membres sont variées, complémentaires et équilibrées, permettant ainsi une compréhension approfondie des enjeux de développement de la société et une prise de décision éclairée, indépendante et de qualité. ❑ Ces dernières sont détaillées au paragraphe 5.3.2.1.3 ainsi que dans les biographies des Administrateurs. ❑ La nomination en 2025 de Micaela Le Divelec, de par sa solide expertise en finance, a permis de renforcer les compétences financières du Conseil. ❑ Compte tenu de la montée en puissance des enjeux RSE et notamment climatiques, le Comité RSE organise régulièrement des cessions de travail dédiées à certains thèmes, qui sont ainsi approfondis.
Âge et ancienneté	❑ Recherche d'un équilibre entre les âges étant précisé que le nombre d'Administrateurs ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction (article 13 des statuts). ❑ Recherche d'une répartition équilibrée en termes d'ancienneté dans le Conseil.	❑ Les Administrateurs ont entre 47 ans et 72 ans. ❑ La moyenne d'âge des Administrateurs est de 60 ans. ❑ Le Conseil estime que sa composition est équilibrée avec d'une part des Administrateurs en fonction depuis déjà plusieurs années et ayant une connaissance approfondie du groupe et, d'autre part, des Administrateurs qui apportent une nouvelle expérience et un regard nouveau pouvant servir les intérêts du groupe et notamment son développement.
Nationalités	❑ Favoriser le recrutement de profils offrant une diversité de provenances géographiques et permettant la connaissance des principaux marchés de la société (Administrateurs de nationalité étrangère ou de culture internationale et/ou ayant une expérience à l'international des marchés stratégiques de la société).	❑ Le Conseil d'Administration a enrichi son internationalisation en 2025 avec la nomination de Micaela Le Divelec, qui dispose d'une connaissance fine du marché italien. Le taux d'internationalisation a ainsi été porté de 29% à 36%. ❑ Le Conseil d'Administration considère que les nationalités représentées reflètent correctement la diversité géographique des activités du groupe. ❑ 71% des Administrateurs ont une expérience à l'international. ❑ 5 Administrateurs sont basés à l'étranger.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le Conseil d'Administration veille à ce que chaque évolution dans sa composition et, dans la mesure du possible, dans celle de ses Comités, soit conforme à cette politique.



Compte tenu des éléments exposés ci-dessus et au regard de la politique de diversité mise en œuvre par la société, le Conseil d'Administration considère que sa composition sur l'exercice 2025 est pertinente au regard des profils et compétences des Administrateurs qu'il juge équilibrés et adaptés aux enjeux stratégiques de la société et à la structure de son capital.

Ainsi, les renouvellements qui seront proposés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 (tels que présentés au paragraphe 5.3.2.1.2) dans le cadre des mandats qui arrivent à échéance, maintiendront les équilibres recherchés dans la diversité de la composition du Conseil et la complémentarité des compétences requises.

5.3.2.2.5.2 Indépendance

Le Règlement Intérieur de la société prévoit que le Conseil d'Administration doit comprendre une part significative d'Administrateurs indépendants et précise, en son article 6, qu'est indépendant l'Administrateur qui n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le Conseil d'Administration, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, consacre chaque année un point de son ordre du jour à l'évaluation de l'indépendance de ses membres au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Dans son appréciation de l'indépendance de chacun des Administrateurs, le Conseil d'Administration retient, dans un premier temps, comme clé d'analyse, les critères retenus par le Code Afep-Medef, lequel stipule qu'est réputé indépendant l'Administrateur qui répond cumulativement aux critères d'indépendance suivants :

Critère 1	**Salarié ou mandataire social au cours des cinq années précédentes** Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes : • salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société • salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la société consolide • salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.
Critère 2	**Mandats croisés** Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire exécutif social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.
Critère 3	**Relations d'affaires significatives** Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil : • significatif de la société ou de son groupe • ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité. L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel.
Critère 4	**Lien familial** Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.
Critère 5	**Commissaire aux comptes** Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de la société au cours des cinq années précédentes.
Critère 6	**Durée de mandat supérieure à 12 ans** Ne pas être Administrateur de la société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'Administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des douze ans.
Critère 7	**Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif** Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe.
Critère 8	**Statut de l'actionnaire important** Des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Dans un second temps, et conformément à l'article 10.4 du Code Afep-Medef, au-delà de la simple constatation de la conformité ou non à ces critères, le Conseil cherche en particulier à établir si un Administrateur, qui pourrait être présumé indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretient pas d'autres liens (relations professionnelles ou personnelles significatives en termes de montant par rapport aux coûts de fonctionnement de Covivio, ou fréquentes) susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision. À l'inverse, le Conseil cherche aussi à établir si un Administrateur, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, n'est pas pour autant libre de contraintes, le critère en question ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société.

Prenant en compte les préconisations de l'AMF et du HCGE, le Conseil apprécie également, le cas échéant, le caractère significatif ou non des relations d'affaires entre les Administrateurs et la société ou son groupe, au regard notamment de la nature et des montants engagés dans le cadre de ces relations.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le Conseil a ainsi adopté une approche multicritère du caractère significatif d'une relation d'affaires, en privilégiant une analyse qualitative. À cet effet, il a pris en compte l'ensemble des critères suivants pour apprécier, si relation d'affaires il y a, sa matérialité et évaluer l'indépendance de l'administrateur concerné :

Critère qualitatif	• Importance de la relation d'affaires pour l'Administrateur et la société (éventuelle dépendance économique, exclusivité ou prépondérance dans le secteur objet de la relation d'affaires, etc.). • Organisation de la relation, et notamment position de l'Administrateur concerné dans la société contractante (ancienneté du mandat, existence d'une fonction opérationnelle dans l'entité concernée, pouvoir décisionnel direct sur les contrats constitutifs de la relation d'affaires, intérêt direct de l'Administrateur ou perception par l'Administrateur d'une rémunération liée aux contrats, etc.). • Durée et continuité de la relation d'affaires.
Critère quantitatif	• Part du chiffre d'affaires réalisé, dans le cadre de la relation d'affaires, par la société auprès des entités auxquelles l'Administrateur est lié.

Le 19 février 2025, le Conseil d'Administration a procédé à l'évaluation de l'indépendance de ses membres et a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations :

- de maintenir en 2025 la qualification d'indépendance de Christian Delaire, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel (jusqu'à l'échéance de son mandat d'Administratrice à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025), Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie
- de considérer Micaela Le Divelec comme Administratrice indépendante, sous réserve de sa nomination soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

Le Conseil d'Administration a considéré qu'ils satisfont à l'ensemble des critères Afep- Medef. Ils ne sont notamment pas directement ou indirectement en relation d'affaires avec la société, et n'ont jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Ils n'entretiennent ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères.

À la suite de l'examen le 18 février 2026 de l'indépendance des Administrateurs, le Conseil d'Administration a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, de maintenir en 2026 la qualification d'indépendance de Christian Delaire, Micaela Le Divelec, Alix d'Ocagne, Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie.

Le Conseil d'Administration comptant sept membres indépendants sur 14 administrateurs en fonction, le taux d'indépendance s'établit à 50% ; la société se conforme ainsi au seuil recommandé par le Code Afep-Medef en matière d'Administrateurs indépendants.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-02 du 9 février 2012 modifiée le 14 décembre 2023, le tableau ci-après présente la situation de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration au regard des critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef, étant précisé que ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et X représente un critère d'indépendance non satisfait.

Critères retenus par le Code Afep-Medef	Critère 1 : Salarié ou mandataire social au cours des 5 années précédentes	Critère 2 : Mandats croisés	Critère 3 : Relations d'affaires significatives	Critère 4 : Lien familial	Critère 5 : Commissaires aux comptes	Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif	Critère 8 : Statut de l'actionnaire important	Qualification retenue par le Conseil d'Administration
Jean-Luc Biamonti	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	Non indépendant
Romolo Bardin	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	X	Non indépendant
Christian Delaire	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Delfin S.à.r.l., représentée par Giovanni Giallombardo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	X	Non indépendant
Predica, représentée par Jérôme Grivet	X	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendant
ACM Vie, représentée par Catherine Jean-Louis	X	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendante
Christophe Kullmann	X	X	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendant
Covéa Coopérations, représentée par Olivier Le Borgne	✓	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendant
Micaela Le Divelec	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Alix d'Ocagne	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Olivier Piani	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Patricia Savin	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Daniela Schwarzer	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Catherine Soubie	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.5.3 Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont des facteurs d'efficacité et de performance économique et sociale que Covivio a placé depuis de nombreuses années au cœur de ses préoccupations. Avec une proportion de femmes au sein du Conseil d'Administration de 43%, la société satisfait son obligation légale. La nomination le 17 avril 2025 de Micaela Le Divelec en qualité de nouvelle Administratrice indépendante en remplacement de Sylvie Ouziel a permis, par son expérience et son expertise, de compléter les compétences et la diversité du Conseil tout en maintenant le niveau de représentation des femmes en son sein.

5.3.2.2.5.4 Nationalités

La diversité du Conseil d'Administration a été enrichie avec la nomination de Micaela Le Divelec, de nationalité italienne, portant ainsi le taux d'internationalisation à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 de 29% à 36%. Le Conseil comprend trois Italiens (dont un ayant la double nationalité Luxembourgeoise), un Monégasque et une Allemande. Cette diversité, qui tient compte notamment de l'exposition géographique des activités de la société, assure au Conseil une grande ouverture dans ses débats, et permet d'élargir l'angle d'analyse des sujets examinés en séance.

5.3.2.2.5.5 Formation

La société assure un parcours d'intégration aux nouveaux Administrateurs, adapté aux compétences individuelles, à l'expérience et à l'expertise de chacun d'entre eux, afin de leur permettre de mieux connaître le groupe Covivio et son activité, et d'appréhender ses enjeux et priorités stratégiques. A cette occasion, les Administrateurs qui n'étaient pas familiers avec les marchés et activités rencontrent à plusieurs reprises le Directeur Général de la société, le Directeur Général Délégué, le Secrétaire Général, la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, ainsi que le Directeur Financier, et peuvent également bénéficier, s'ils le jugent nécessaire, d'un programme de formation complémentaire sur les spécificités de la société, ses métiers, son secteur d'activité et les différents enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels les activités de la société sont confrontées, en particulier sur les sujets climatiques et RSE. Les nouveaux Administrateurs sont également informés, via notamment la communication des statuts de la société et du Règlement Intérieur du Conseil et de ses Comités, du fonctionnement de sa gouvernance ainsi que des règles de déontologie boursière et de prévention des conflits d'intérêts.

Compte tenu de la montée en puissance des enjeux RSE et notamment climatiques, le Comité RSE organise des cessions de travail dédiées à certains thèmes, qui sont ainsi approfondis : par exemple, en 2025, les énergies renouvelables, les avancées de la trajectoire carbone du groupe ainsi que les leviers de réduction des émissions carbone, et notamment l'avancement du programme de Capex verts, le verdissement de la dette, la stratégie biodiversité, la taxonomie européenne, l'avancement de la mise au point du reporting CSRD, la mise en œuvre de la politique achats responsables mais aussi les résultats du baromètre engagement, la politique d'égalité professionnelle et de diversité, les actions en matière de diversité et d'inclusion, la politique de droits humains et les travaux de la Fondation Covivio. La Présidente du Comité RSE rend compte de manière détaillée de ces travaux au Conseil, et diffuse systématiquement les dossiers de travail du Comité à l'ensemble des Administrateurs. De plus, chaque édition du séminaire stratégique du Conseil, qui a lieu tous les 2 ans pendant 2 jours, permet également d'approfondir notamment l'environnement économique et financier dans lequel évolue la société, ainsi que ses différents marchés immobiliers. La dernière édition du séminaire stratégique du Conseil, qui s'est tenue à Berlin en juin 2025, a également permis de visiter certains actifs immobiliers du groupe. Elle a aussi été l'occasion pour le Conseil d'Administration de bénéficier d'un point d'actualité sur les enjeux climat, d'entendre l'intervention d'un prévisionniste économique et financier, ainsi que celle d'un spécialiste sur la situation politique et économique de l'Allemagne, 1er pays du groupe en termes d'exposition géographique. Par ailleurs, les Comités d'Audit et RSE ont pu bénéficier, à l'occasion de leur séance commune en septembre 2025, d'une intervention sur l'approche financière du risque climat par un des leaders mondiaux dans le domaine de l'Assurance.

5.3.2.2.5.6 Présence du Directeur Général au Conseil

La nomination en 2012 en qualité d'Administrateur de Christophe Kullmann, par ailleurs Directeur Général, a permis à ce dernier d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est ainsi responsable au même titre que les autres Administrateurs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.6 Règles de fonctionnement et d'organisation du Conseil d'Administration

5.3.2.2.6.1 Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration prévoit, en son article 10, une procédure de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels, dans le cadre de la présentation des dossiers d'investissements soumis au Conseil et/ou au Comité des Investissements et Cessions.

Préalablement à l'envoi des dossiers d'investissement, et s'il existe des motifs sérieux de penser qu'un membre du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions est en situation de conflit d'intérêts, le Secrétaire Général de la société s'assure auprès de ce dernier de la prévention de tout conflit d'intérêts, en lui communiquant quelques éléments d'information sur chacun des dossiers d'investissement présentés, lui permettant de déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, étant précisé par ailleurs que chaque membre du Conseil ou du Comité es Investissements et Cessions est tenu d'informer à tout moment le Secrétaire Général de la société s'il entend, directement ou indirectement, se positionner sur tout dossier d'investissement dont il considère de bonne foi qu'il est susceptible d'intéresser et d'être examiné par la société.

À défaut de confirmation par le membre du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions concerné de l'absence de conflit d'intérêts, ce dernier ne sera pas rendu destinataire des dossiers de présentation des opérations en cause et ne pourra pas participer à la séance du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions lors de l'examen des points correspondants de l'ordre du jour.

Dans l'hypothèse où, malgré ces précautions, les membres du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions rendus destinataires des dossiers d'investissement viendraient à considérer, à la lecture de ces derniers, qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts, ils devront en faire part dans les meilleurs délais au Secrétaire Général préalablement à la réunion de gouvernance. À ce titre, ils ne pourront pas participer à la séance du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions lors de l'examen des points à l'ordre du jour faisant l'objet du conflit d'intérêts. Il en sera également fait part au Président du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions.

En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts au cours de l'examen d'un dossier d'investissement, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, en avertir le Président et le Président du Comité des Investissements et Cessions. Il ne pourra plus participer aux séances du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce projet d'investissement, et devra plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

Dans l'hypothèse où une situation de conflit d'intérêts viendrait à ne plus exister, le membre du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions pourra à nouveau prendre part aux débats et délibérations du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions à compter de la réception par leur Président de la notification par le membre concerné de la disparition du conflit d'intérêts.

Toute décision en matière de conflit d'intérêts sera consignée dans le procès-verbal du Conseil d'Administration et du Comité des Investissements et Cessions.

Ce dispositif de prévention des conflits d'intérêts peut également être mis en œuvre à l'occasion de la présentation de dossiers soumis au Comité d'Audit.

La société n'a pas eu connaissance de l'existence d'un potentiel conflit d'intérêt au cours de l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.6.2 Déontologie des membres du Conseil d'Administration

Les règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil d'Administration sont définis à l'article 5 du Règlement Intérieur de la société.

Compétence	Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil. Chaque membre du Conseil s'assure en particulier qu'il respecte les dispositions légales en vigueur en matière de cumul de mandats (pas plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au groupe, y compris étrangères), et est tenu d'informer le Conseil des mandats exercés dans d'autres sociétés, y compris sa participation aux comités du Conseil de toutes sociétés françaises ou étrangères. Lorsqu'un membre du Conseil exerce des fonctions exécutives, il doit veiller, outre l'autorisation à solliciter du Conseil avant toute acceptation d'un nouveau mandat dans une société cotée extérieure au groupe, à ne pas accepter d'exercer plus de deux autres mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.
Détention d'actions	Les actions de la société détenues par chacun des membres du Conseil au moment où celui-ci accède à cette fonction doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement. À titre de principe interne, afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil devraient détenir un nombre d'actions de la société équivalent à environ une année de rémunération.
Transparence	Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du Règlement général de l'AMF, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la société et à l'AMF les opérations notamment d'acquisition, de cession, de souscription, de conversion, d'emprunt, de prêt ou d'échange qu'il a réalisées sur les actions ou les titres de créance de la société ainsi que sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liés, dans les trois jours ouvrés qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 50 000 €. Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions des articles L. 225-38 du Code de commerce et suivants est soumise aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-38 à L. 225-42 du même code.
Devoir de loyauté	Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et a l'obligation de faire part au Président, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêts entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou toute société du même groupe, et, d'autre part, la société ou toute société de son groupe. En cas de conflit d'intérêts permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission. Par ailleurs, chaque membre du Conseil est tenu d'établir une déclaration sur l'honneur relative à l'existence ou non d'une situation de conflit d'intérêts, même potentiel, au moment de son entrée en fonction, et chaque année en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du document d'enregistrement universel.
Devoir de diligence	Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre ainsi qu'aux Assemblées générales d'actionnaires.
Devoir de confidentialité	S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque Administrateur (étant rappelé à toutes fins utiles, qu'il n'est pas opéré de distinction entre l'Administrateur personne physique et le représentant permanent mandataire de la personne morale Administrateur) ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil et des Comités, sont astreints au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce, et doivent en préserver strictement la confidentialité, et ce même après la cessation de leurs fonctions. Chaque représentant permanent est toutefois autorisé à communiquer à la personne morale l'ayant désigné, par le biais de son dirigeant mandataire social exécutif, les informations qu'il a recueillies et qui sont strictement nécessaires à l'accomplissement de sa mission d'Administrateur. Ce dernier est alors autorisé à communiquer ces informations, de manière limitative, à d'autres personnes au sein de la personne morale Administrateur, à condition de prendre toutes mesures utiles afin de s'assurer du respect par ces personnes d'une stricte confidentialité et des règles régissant la communication et l'utilisation d'informations privilégiées, telles que précisées dans le guide sur la prévention des opérations d'initiés figurant en annexe du Règlement Intérieur. Cette obligation stricte de confidentialité, qui s'applique par principe, que le Président ait ou non signalé explicitement le caractère confidentiel de l'information, porte sur le contenu des débats et des délibérations du Conseil et des Comités ainsi que sur l'ensemble des informations et documents qui y sont présentés, ou qui leur sont communiquées pour la préparation de leurs travaux, ou encore dont ils auraient eu connaissance dans le cadre de leurs fonctions.
Devoir d'abstention sur les titres	Chaque membre du Conseil doit s'abstenir d'intervenir sur les titres de la société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées et ce conformément aux principes prévus par le guide sur la prévention des opérations d'initiés figurant en annexe du Règlement Intérieur.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.6.3 Évaluation des travaux du Conseil d'Administration

Le Conseil procède à l'évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue périodiquement sa composition, son organisation et son fonctionnement, ainsi que ceux de ses Comités.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef et aux dispositions de son Règlement Intérieur, le Conseil débat annuellement sur son fonctionnement et celui de ses Comités et procède à une évaluation formalisée tous les trois ans au moins, le cas échéant avec l'aide d'un conseil externe.

L'évaluation des travaux du Conseil vise à faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration (et le cas échéant sur la pertinence du mode de gouvernance de la société), à vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues, et peut permettre également de se prononcer sur la mesure de la contribution effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil. À cette occasion, les Administrateurs non exécutifs peuvent également évaluer les performances du Président du Conseil, du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

2013	2016	2019	2022	2025
Evaluation externe	Evaluation interne	Evaluation interne	Evaluation interne	Evaluation interne

La société a procédé à la fin de l'exercice 2025 à une évaluation interne qui a consisté en un questionnaire anonyme et exhaustif, préparé sur la base du modèle élaboré par l'Afep et adapté aux spécificités de Covivio, adressé par le Directeur Juridique à l'ensemble des Administrateurs, passant en revue la composition, l'organisation, les modalités du fonctionnement du Conseil et des Comités au cours de l'année 2025 et offrant la possibilité aux Administrateurs de s'exprimer sur la contribution individuelle effective de chacun des Administrateurs. Au cours de cette évaluation, aucun Administrateur n'a sollicité d'entretien individuel avec le Secrétaire Général. Pour assurer une impartialité, le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général ont décidé de s'abstenir et les résultats restitués aux membres lors de la séance du 18 février 2026 les excluent de la base de calcul.

Aux termes de cette évaluation, les Administrateurs ont exprimé leur satisfaction générale concernant le fonctionnement du Conseil d'Administration et des Comités spécialisés. L'analyse globale de cette cinquième évaluation souligne notamment la diversité et complémentarité des profils et des compétences, la qualité des débats, l'efficacité des comités et la pertinence des séminaires stratégiques.

Cette évaluation a permis de vérifier que le Conseil d'Administration est jugé équilibré, efficace, dans une dynamique positive, et dispose de tous les outils nécessaires pour mener à bien sa mission au regard des enjeux et priorités stratégique de la société.

	Principaux points forts relevés par les Administrateurs	Suggestions et axes d'amélioration relevés par les Administrateurs

Composition du Conseil et des Comités	• Profils et compétences des Administrateurs équilibrés et adaptés aux enjeux actuels et futurs de la société
	• Renforcement de l'internationalisation du Conseil d'Administration
	• Comités spécialisés efficaces, bien informés et composés de manière pertinente
		• Poursuivre l'intégration de nouveaux profils lors de l'échéance des mandats :
		  ◦ continuer l'internationalisation du Conseil d'Administration
		  ◦ ajouter de nouvelles compétences (ex. Tech/IT, Hôtels, Développement urbain)
		• Sans augmenter la taille du conseil et en préservant dans la durée les équilibres trouvés

Qualité des débats	• Des séances de qualité • Pertinence des séminaires stratégiques	• Alléger les ordres du jour des séances pour favoriser davantage les échanges et approfondir les réflexions

Information et formation	• Bon accès à l'information avant et entre chaque séance du Conseil d'Administration
	• Qualité des dossiers et des procès-verbaux
	• Bonne interaction avec les Comités pour la prise de décision du Conseil d'Administration
		• Fournir davantage d'informations sur :
		  ◦ l'actionnariat, sa composition et son évolution
		  ◦ les concurrents, leur stratégie et l'évolution des marchés
		  ◦ certaines politiques et procédures mises en place au sein du groupe (ex. en matière d'éthique, d'anticorruption, de cybersécurité, de RSE)
		• Améliorer la connaissance des actifs, via davantage de visites et des conseils délocalisés
		• Mettre en place des sessions de formation sur des sujets spécifiques (ex. climat, biodiversité)

Méthode d'évaluation	• Satisfaction globale quant à l'évaluation formalisée.	• Simplifier le questionnaire d'évaluation • Proposer un format digital

L'année 2026 et les suivantes seront mises à profit pour poursuivre la bonne dynamique actuelle et mettre en oeuvre les actions en faveur des axes d'amélioration relevés par les Administrateurs.

5.3.2.2.6.4 Organisation du Conseil d'Administration

Calendrier de gouvernance

L'agenda prévisionnel de gouvernance de l'année N+1 est communiqué aux membres, aux éventuels Censeurs, aux représentants du Comité Social et Économique ainsi qu'aux Commissaires aux comptes et aux auditeurs de durabilité lors du Conseil d'Administration d'examen et d'arrêté des comptes semestriels. Le calendrier définitif de gouvernance leur est adressé en septembre.

Tenue des réunions

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge utile, sur convocation de son Président.

Un dispositif audio de traduction simultanée en langues française et italienne peut être mis en œuvre pendant les séances, à la demande de certains membres.

Par ailleurs, depuis 2015, le Conseil se réunit tous les deux ans pendant deux jours complets, à l'occasion d'un séminaire stratégique, qui est aussi l'occasion de visiter des actifs immobiliers du groupe et d'apprécier leurs performances environnementales.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Délibération du Conseil d'Administration hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration organise les modalités de réunion du Conseil hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, au moins une fois par an, au cours d'une séance dédiée ou avant ou à l'issue d'une séance.

En 2025, ces sessions ont eu lieu à l'issue des séances du 19 février et du 20 novembre, après le compte-rendu des travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations et l'examen – délibérations et votes – des décisions portant sur les éléments de rémunération des dirigeants, permettant au besoin aux Administrateurs de poursuivre les échanges sur d'autres sujets.

Forme des convocations

Les convocations, adressées aux Administrateurs et aux autres participants, sont effectuées par tous moyens écrits au moins cinq jours à l'avance. Ce délai de cinq jours peut être réduit dans le cas où le tiers des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Autres participants

Le Directeur Général Délégué ainsi que certains membres du Comité Exécutif, le Directeur Juridique du groupe et l'attaché de direction du Directeur Général assistent, en tant qu'invités, aux réunions du Conseil. Le Secrétaire du Conseil y assiste également, sans voix délibérative.

Les éventuels Censeurs, désignés par le Conseil, participent le cas échéant aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2312-72 du Code du travail, deux représentants du Comité Social et Économique, désignés par le Comité, assistent aux séances du Conseil, avec voix consultative. Ces représentants disposent des mêmes documents que ceux adressés ou remis aux membres du Conseil.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux et/ou consolidés, sont examinés et arrêtés.

Les auditeurs de durabilité sont convoqués aux réunions au cours desquelles les informations en matière de durabilité sont examinées et arrêtées.

En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou consultant externe, afin d'obtenir un avis technique sur les sujets qui sont présentés par la société au Conseil d'Administration.

Information des membres du Conseil

La société fournit aux Administrateurs et aux éventuels Censeurs l'information utile à une participation efficace aux travaux du Conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des conditions appropriées. Cette information permanente comprend toute information pertinente concernant la société, et notamment des articles de presse et rapports d'analyse financière.

Lors de chaque séance du Conseil, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie du groupe et intervenus depuis la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers à remettre aux Administrateurs, aux éventuels Censeurs, aux représentants du personnel assistant au Conseil, et le cas échéant aux Commissaires aux comptes, comportant les informations et documents nécessaires aux Administrateurs pour remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et lui permettant d'en apprécier la portée) sont préparés avant chaque réunion du Conseil et communiqués aux participants en temps utile, avec un préavis raisonnable avant la tenue du Conseil.

La société utilisait depuis 2015 une plateforme digitale qui permettait une mise à disposition sécurisée et dématérialisée de l'ensemble des dossiers de gouvernance, et assurait une gestion électronique historique de la documentation du Conseil et des Comités (dossiers, procès-verbaux, Règlement Intérieur, etc.), en toute confidentialité et sécurité. Depuis le début de l'exercice 2026, cette plateforme digitale a été remplacée par une solution équivalente hébergée par Covivio.

Consultation écrite du Conseil d'Administration

En application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce et de l'article 15 des statuts de la société, le Conseil d'Administration peut également prendre des décisions par voie de consultation écrite des Administrateurs. Cette faculté a été mise en oeuvre à deux reprises au cours de l'exercice 2025.

Délibérations du Conseil

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou ont exprimé leur vote à la consultation écrite. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par un moyen de télécommunication conformément aux dispositions légales et règlementaires en vigueur, dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, ou ayant participé à la consultation écrite. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis par le Secrétaire du Conseil à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.3 Activité du Conseil d'Administration en 2025

Au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration s'est réuni à cinq reprises sur convocation de son Président. La durée moyenne des réunions du Conseil d'Administration a été de deux heures.

5.3.2.3.1 Assiduité des membres du Conseil d'Administration

En 2025, l'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration a été de 96%. Elle était de 97% pour l'ensemble des réunions de gouvernance.

Le détail par réunion figure ci-dessous :

Dates	Taux d'assiduité
19 février 2025	93%
16 avril 2025	93%
18 juillet 2025	93%
22 octobre 2025	100%
20 novembre 2025	100%

Les taux de participation individuelle des mandataires sont présentés ci-dessous :

Mandataire	Qualité au sein du Conseil	Participation aux réunions du Conseil	Taux d'assiduité
Jean-Luc Biamonti	Président et Administrateur	5/5	100%
Romolo Bardin	Administrateur	5/5	100%
Christian Delaire	Administrateur indépendant	5/5	100%
Giovanni Giallombardo	Représentant permanent de Delfin S.à.r.l., Administrateur	5/5	100%
Jérôme Grivet	Représentant permanent de Predica, Administrateur	4/5	80%
Catherine Jean-Louis	Représentante permanente d'ACM Vie, Administrateur	5/5	100%
Christophe Kullmann	Administrateur	5/5	100%
Olivier Le Borgne	Représentant permanent de Covéa Coopérations, Administrateur	5/5	100%
Micaela Le Divelec	Administratrice indépendante (depuis le 17 avril 2025)	3/3	100%
Alix d'Ocagne	Administratrice indépendante	4/5	80%
Sylvie Ouziel	Administratrice indépendante (jusqu'au 17 avril 2025)	2/2	100%
Olivier Piani	Administrateur indépendant	4/5	80%
Patricia Savin	Administratrice indépendante	5/5	100%
Daniela Schwarzer	Administratrice indépendante	5/5	100%
Catherine Soubie	Administratrice indépendante	5/5	100%

5.3.2.3.2 Principaux travaux du Conseil d'Administration

Outre les questions relevant de ses attributions légales ou réglementaires, le Conseil d'Administration, dans ses principaux domaines d'intervention, a débattu et statué notamment sur les points ci-après en s'attachant à prendre ses décisions en considération des enjeux sociaux et environnementaux des activités de la société. Ainsi lors d'un investissement immobilier, les performances environnementales de l'actif sont systématiquement présentées aux membres du Conseil d'Administration pour s'assurer de la cohérence des futurs investissements avec la stratégie du groupe. Les investissements immobiliers (acquisition, restructuration lourde, développement) sont également analysés au regard de critères définis par une grille d'investissement ESG, permettant ainsi d'identifier les actions nécessaires pour intégrer les futurs actifs dans une trajectoire compatible avec les ambitions ESG du groupe. De plus, à la suite de l'adoption de la raison d'être de la société, qui a été inscrite le 17 avril 2024 dans les statuts de la société, le Conseil analyse régulièrement ses décisions à la lumière de celle-ci.

A l'occasion du séminaire stratégique qui s'est tenu sur deux jours à Berlin en juin 2025, les Administrateurs ont partagé sur l'état d'avancement des mesures mises en place depuis le précédent séminaire. Ils ont eu l'occasion d'échanger avec les membres du Comité Exécutif notamment sur l'environnement macro et immobilier de Covivio, ainsi que sur la stratégie par classe d'actifs et la trajectoire carbone, et ont défini des plans d'actions à moyen terme liés aux grandes orientations stratégiques.

Les membres du Conseil ont été systématiquement informés des travaux, avis/recommandations et décisions du Comité des Investissements et Cessions, du Comité des Rémunérations et des Nominations, du Comité d'Audit et du Comité RSE, ainsi que des travaux et avis des Commissaires aux comptes. Le Directeur Général, et le cas échéant le Directeur Général Délégué, ont régulièrement rendu compte au Conseil des délégations qui leur avait été consenties par ce dernier.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le Conseil d'Administration a délibéré sur les éléments de rémunération et les performances des dirigeants mandataires sociaux hors la présence de ces derniers, lors de la présentation des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Au cours de l'exercice 2025, les travaux du Conseil d'Administration ont notamment porté sur l'examen des points suivants :

Activités du groupe et stratégie	• Revue des orientations stratégiques du groupe au regard notamment de l'environnement économique, géopolitique et financier et de l'évolution des marchés immobiliers. • Points réguliers sur l'environnement économique, géopolitique, financier et immobilier. • Suivi de la performance du cours de bourse. • Présentation des opérations autorisées par le Comité des Investissements et Cessions. • Approbation des opérations ayant reçu une recommandation préalable favorable du Comité des Investissements et Cessions. • Points d'avancement réguliers des différents projets précédemment autorisés. • Points d'étape réguliers sur la marche des affaires. • Revue de l'activité trimestrielle. • Information régulière sur l'évolution de l'activité du groupe, son patrimoine, son environnement, ses performances et valorisation boursières. • Retour sur la réunion du séminaire stratégique.
Gouvernance	• Examen et arrêté des rapports du Conseil d'Administration dont le rapport de gestion, le rapport de durabilité, le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le rapport sur les attributions gratuites d'actions. • Examen de la composition du Conseil d'Administration et des Comités au regard des mandats arrivant à échéance en avril 2025 et en avril 2026. • Propositions de renouvellement du mandat d'Administrateur de Predica arrivant à échéance en avril 2025 et de nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante (en remplacement de Sylvie Ouziel au regard de sa perte d'indépendance à l'échéance de son troisième mandat en avril 2025). • Constatation de la fin des mandats d'Administratrice indépendante et de membre du Comité d'Audit de Sylvie Ouziel à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. • Décision de renouvellement des mandats de Jérôme Grivet en qualité de membres du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité des Investissements et Cessions. • Décision de nomination de Micaela Le Divelec en qualité de membre du Comité d'Audit. • Proposition de renouvellement des mandats d'Administrateurs arrivant à échéance en avril 2026 (ACM Vie, Romolo Bardin, Alix d'Ocagne et Daniela Schwarzer). • Examen annuel de l'indépendance des Administrateurs au regard des critères définis par le Code Afep-Medef. • Débat annuel sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et suivi de l'avancement des axes d'amélioration identifiés lors de l'évaluation triennale réalisée fin 2022. • Examen et comptes-rendus des délégations consenties par le Conseil d'Administration au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué. • Evaluation de la possession par Micaela Le Divelec des exigences d'honorabilité, d'intégrité, de professionnalisme et en matière en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux. • Approbation des mises à jour du Règlement Intérieur du Conseil et des Comités et de son annexe relative au guide sur la prévention des opérations d'initiés. • Communication de l'agenda de la gouvernance 2025 et 2026, incluant la communication financière et les périodes d'abstention associées.
Assemblée générale	• Convocation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 : arrêté de son ordre du jour et des projets de résolutions • Désignation de Christophe Kullmann aux fonctions d'Administrateur délégué afin de présider l'Assemblée générale en l'absence éventuelle du Président du Conseil d'Administration. • Délégation consentie au Directeur Général pour répondre aux questions écrites des actionnaires à l'Assemblée générale.
Rémunérations	• Approbation des éléments et critères de rémunérations des dirigeants mandataires sociaux exécutifs soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. • Examen et arrêté de la politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. • Arrêté des critères et des objectifs RSE des bonus et de l'intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. • Approbation des plans d'attribution gratuite d'actions allouées aux mandataires sociaux et aux salariés du groupe, et arrêté des modalités d'attribution.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Gestion financière	• Examen et arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels. • Revue régulière de la situation financière, des indicateurs financiers et de la situation de trésorerie de la société. • Détermination de l'affectation du résultat 2024 proposée à l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, du montant du dividende et de sa date de mise en paiement en numéraire. • Examen et arrêté des résultats trimestriels. • Approbation de la guidance 2025 et de sa révision. • Point sur les liquidités et les financements. • Autorisations relatives à des projets d'émission obligataire. • Examen et arrêté des comptes et documents de gestion prévisionnelle et des rapports y afférents. • Revue de la mise à jour du programme EMTN (Euro Medium Term Notes). • Points réguliers sur l'avancement du budget 2025. • Suivi de l'atterrissage du budget 2025 et approbation du budget de l'année 2026. • Approbation des communiqués financiers. • Mise en œuvre du programme de rachat d'actions. • Autorisation d'une garantie financière. • Compte-rendu sur l'utilisation de l'autorisation des cautions, avals et garanties consentis au cours de l'exercice et renouvellement des autorisations annuelles consenties au Directeur Général de délivrer des cautions, avals et garanties. • Examen et approbation, le cas échéant, d'opérations de (re)financement. • Comptes-rendus sur les attributions définitives d'actions gratuites livrées en 2024 et 2025. • Compte-rendu des résultats du placement par les salariés de l'UES Covivio de l'intéressement de l'exercice 2024 (majoré de l'abondement) en actions de la société.
Gestion des risques	• Suivi du dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. • Approbation de la politique de gestion des risques à travers la revue de la cartographie des risques attachés à l'activité de la société. • Revue des plans d'actions mis en place pour les risques majeurs identifiés. • Approbation du plan d'audit 2026. • Arrêté de la proposition de renouvellement de la société Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes titulaire. • Examen des résultats de l'évaluation interne de la revue des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. • Suivi des activités de contrôle de l'établissement stable en Italie et analyse du rapport annuel de l'organisme de vigilance. • Rappel aux Administrateurs des obligations incombant aux personnes exerçant des responsabilités dirigeantes (et aux personnes qui leur sont étroitement liées) au titre de la réglementation sur les abus de marché (dont notamment les règles d'abstention (i) de communication d'une information privilégiée et (ii) d'effectuer des transactions sur les titres en cas de détention d'une information privilégiée) ainsi qu'au titre de la norme comptable IAS 24.
Responsabilité sociale, sociétale et environnementale	• Examen et arrêté du reporting de durabilité. • Suivi du processus d'appel d'offres pour la sélection des auditeurs de durabilité : arrêté des propositions de renouvellement du mandat de la société Ernst & Young et Autres et de nomination de la société KPMG S.A. • Suivi de l'avancement de la politique ESG. • Revue des conclusions de la session de travail mixte du Comité d'Audit et du Comité RSE. • Approbation de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil et des Comités, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus. • Approbation de la politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes. • Approbation de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale. • Suivi des travaux de la Fondation Covivio. • Examen de la liste des risques de nature sociale et environnementale inhérents à Covivio tels qu'ils ressortent de l'analyse de la cartographie des risques et approbation des plans d'actions à mener.
Conventions réglementées	• Revue de l'ensemble des conventions réglementées conclues et/ou autorisées en 2024. • Autorisation de la poursuite des conventions réglementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie en 2025. • Examen et autorisation de la conclusion d'une convention réglementée au regard de son intérêt pour la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.3.3 Appui du Comité des Parties Prenantes dans les travaux du Conseil d'Administration

Afin de suivre les engagements associés à l'expression de sa raison d'être en 2019, et de mener une réflexion long terme sur les enjeux futurs de la société, Covivio a créé en 2020 un Comité des Parties Prenantes. Présidé par Bertrand de Feydeau, ancien Administrateur indépendant de Covivio, ancien Président de la Fondation Palladio et de la Fondation des Bernardins, il rassemble à ce jour les personnalités suivantes :

- Stephan de Faÿ, ancien Directeur Général de l'EPA Bordeaux Euratlantique, aujourd'hui Directeur Général de Grand Paris Aménagement
- Jade Francine, co-fondatrice de Growth, Wemaintain
- Alexande Labasse, Directeur Général de l'Atelier Parisien d'Urbanisme
- Sonia Lavadinho, Directrice Fondatrice de Bfluid, Institut de recherche prospective & expertise en mobilité et développement territorial
- Jérôme Ruskin, Fondateur et Directeur Général d'Usbek et Rica
- Patricia Savin, Avocate associée chez DS Avocats, ancienne Présidente d'Orée, Administratrice indépendante de Covivio
- Jean Paul Viguier, Architecte, Président de Viguier architecture urbanisme paysage.

Ces personnalités reconnues dans les domaines de l'environnement, de la sociologie et de l'anthropologie, du numérique, de la construction de la Ville et l'aménagement des territoires, sont chargées, auprès de Jean-Luc Biamonti, Président du Conseil d'Administration, Christophe Kullmann, Directeur Général, Olivier Estève, Directeur Général Délégué et Yves Marque, Secrétaire Général, d'aider Covivio à anticiper les mutations sociales, sociétales et environnementales en cours, afin de les intégrer dans sa stratégie, ses produits et ses services.

Dans l'environnement post-Covid, le Comité des Parties Prenantes a fait le choix de mener une réflexion prospective sur les disruptions en cours pouvant affecter la stratégie et les produits de Covivio. Ce travail a été réalisé via un constant va-et-vient entre réflexion prospective long-terme et cas pratiques sur des projets passés, en cours et à venir de Covivio.

Les réflexions prospectives du Comité des Parties Prenantes, sur notamment la nature dans la ville et la biodiversité, la réversibilité des bâtiments, la mixité des usages, la mobilité urbaine et la relation à soi-même et aux autres, permettent d'inspirer ou de renforcer les partis pris immobiliers sur les projets de développement de Covivio, et d'intégrer les mutations en cours dans les choix stratégiques.

Au terme de la première restitution des travaux du Comité des Parties Prenantes effectuée le 20 octobre 2022, le Conseil d'Administration a approuvé les propositions d'évolutions du Comité des Parties Prenantes, visant à :

- recentrer la mission de ce dernier sur l'exploration et l'analyse des grandes tendances et signaux faibles impactant directement ou indirectement le champ d'intervention de Covivio
- revoir la répartition des rôles entre Comité des Parties Prenantes et Comité RSE
- poursuivre le va-et-vient entre réflexion prospective et application sur les projets immobiliers, en creusant le thème de la réversibilité et en élargissant l'horizon d'examen des projets à d'autres immeubles que ceux de Covivio
- revoir sa composition afin d'y intégrer de nouveaux profils.

En 2023, les travaux du Comité des Parties Prenantes ont notamment porté sur la fracture du lien social, les façons de redonner une place dans la ville aux plus fragiles, les pistes concrètes pour créer de la mixité et des rythmes collectifs, pour redonner aux citadins la possibilité de ralentir.

Une seconde restitution de la synthèse des travaux du Comité des Parties Prenantes a été effectuée au Conseil d'Administration lors de sa séance du 21 novembre 2024, au cours de laquelle son Président, Bertrand de Feydeau, a notamment détaillé la démarche ayant abouti au concept de « fabrique des rythmes sociaux ». Un document présentant cette synthèse du cycle de travaux du Comité des Parties Prenantes sur 2023 et 2024 a été publiée sur le site internet de Covivio.

En 2025, le Comité des Parties Prenantes s'est réuni à deux reprises, pour des sessions de travail suivies de dîners permettant de poursuivre les échanges. Pour partager les travaux du Comité et nourrir le débat et la réflexion collective, deux conférences ont été organisées à l'Atelier, siège européen de Covivio, sur les thèmes suivants :

- la ville intergénérationnelle, mythe urbain ou modèle d'avenir ?
- la ville partagée face au défi démographique. Virage ou mirage ?

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3 Les Comités spécialisés du Conseil d'Administration

Afin d'améliorer la qualité de ses travaux et en conformité avec les principes de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'Administration s'appuie sur des Comités spécialisés ayant un rôle d'étude et de préparation de certaines décisions du Conseil, en lui soumettant leurs avis, propositions ou recommandations.

Le Conseil d'Administration s'appuie sur les travaux de quatre Comités spécialisés institués en son sein : le Comité d'Audit, le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Comité des Investissements et Cessions (anciennement dénommé Comité Stratégique et des Investissements) et le Comité RSE.

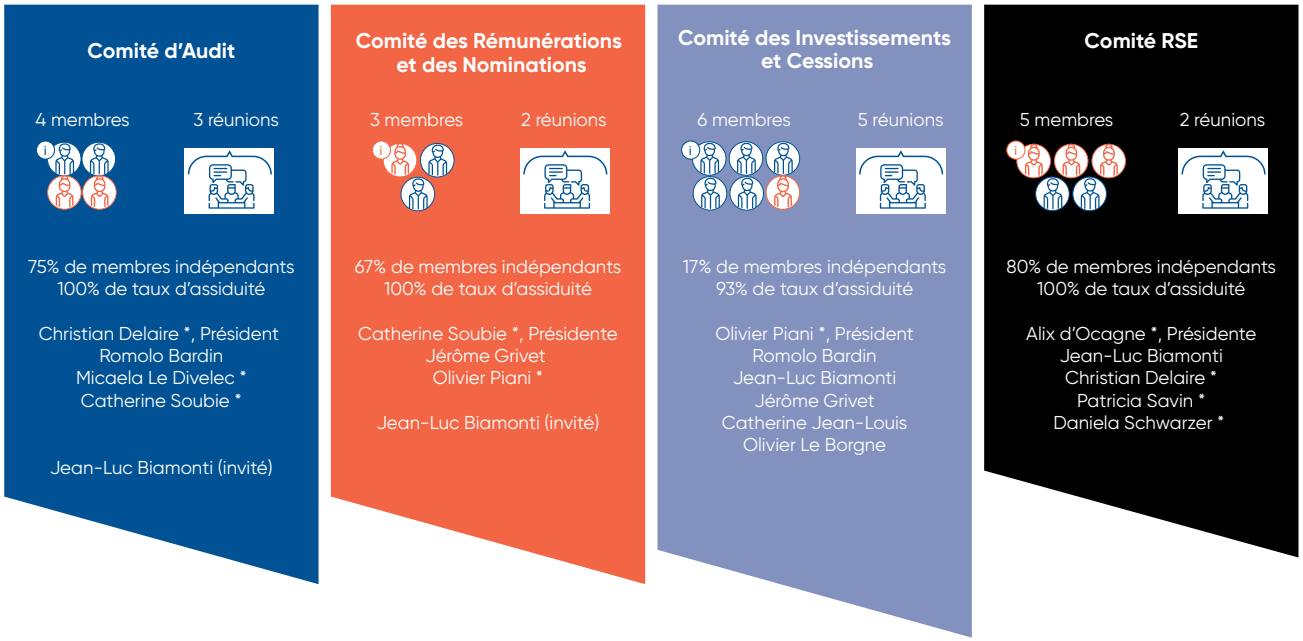
Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, disponible dans son intégralité sur le site Internet de la société, détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chacun de ces Comités. Une description de leur activité est présentée ci-après.

La composition des Comités spécialisés illustre la volonté de la société de favoriser la présence d'Administrateurs indépendants au sein de ces Comités.

Le secrétariat de l'ensemble des Comités est assuré par Yves Marque en sa qualité de Secrétaire du Conseil.

En 2025, l'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions de l'ensemble des Comités est de 97%.

Synthèse de la composition des Comités



* Membres indépendants

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 du renouvellement des mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie, représentée par Catherine Jean-Louis, et de Romolo Bardin, ainsi que des mandats d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, reconduira leurs mandats respectifs au sein des différents Comités sans faire évoluer la composition de ces derniers telle que présentée ci-dessus.

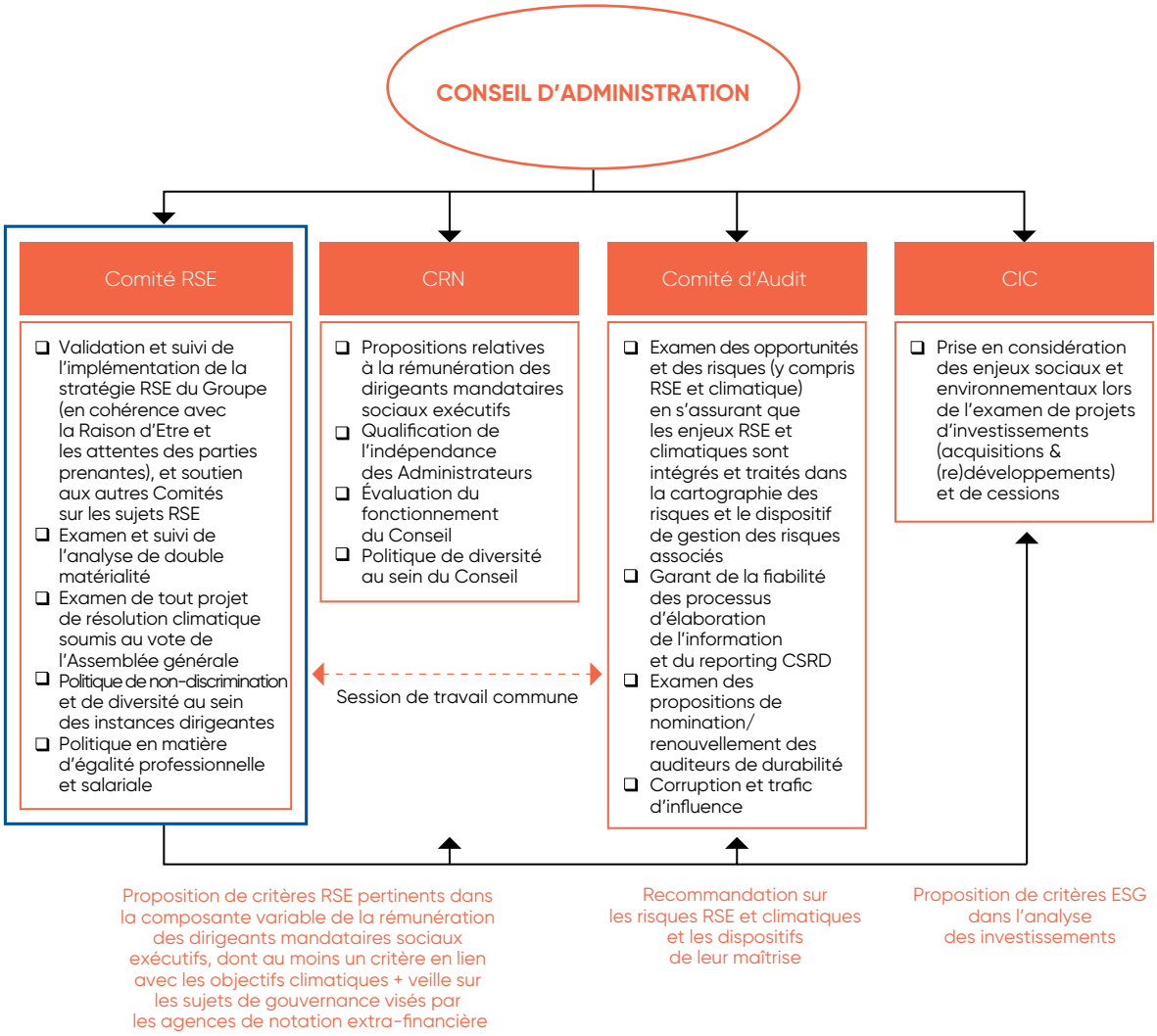
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Articulation entre les missions des Comités

La transversalité de la RSE, par la pluralité des domaines qu'elle recouvre, nécessite des interactions entre le Comité RSE et les autres Comités, indispensables à la prise des décisions du Conseil d'Administration, lequel en sa qualité de garant de la stratégie RSE, détermine sur recommandations du Comité RSE, les orientations stratégiques pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale, tout particulièrement s'agissant du climat.

Ainsi, les Comités spécialisés sont impliqués dans la détermination et le suivi de la stratégie RSE, chacun sur les sujets relevant de leur domaine d'expertise, tout en veillant à assurer la coordination de leurs activités respectives afin de garantir une approche transversale des sujets RSE. Il a ainsi été décidé d'organiser une session de travail commune entre le Comité RSE et le Comité d'Audit, notamment pour s'assurer de la qualité du reporting extra-financier de la société. La première session a eu lieu le 25 septembre 2025, au cours de laquelle les membres de ces Comités ont notamment pris acte de l'avancement du déploiement de la politique achats responsables, et ont validé la matrice de double matérialité 2025 (sous réserve des remarques éventuelles du Comité Social et Economique), ainsi que le programme de travail pour la publication du prochain rapport de durabilité.

L'ensemble des Comités se coordonne sur les sujets étudiés au cours de l'exercice et rend compte au Conseil d'Administration pour proposer leurs recommandations en la matière.



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3.1 Le Comité d'Audit

Ses missions, sa composition et son organisation sont régies par les articles L. 821-67 et suivants du Code de commerce. Le Règlement Intérieur de la société est par ailleurs conforme aux dispositions sur le Comité d'Audit prévues par les articles précités.

5.3.3.1.1 Composition

Sylvie Ouziel était membre du Comité d'Audit jusqu'au 17 avril 2025, date d'échéance de son mandat d'Administratrice.

À la suite de sa nomination en qualité d'Administratrice par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, le Conseil d'Administration a décidé de nommer Micaela Le Divelec en qualité de membre du Comité d'Audit.

La composition du Comité d'Audit a donc été maintenue à quatre membres sur l'exercice 2025, et compte parmi eux deux membres de nationalité italienne.

Les Administrateurs indépendants représentent 75% des membres : Christian Delaire, Micaela Le Divelec et Catherine Soubie.

La Présidence du Comité d'Audit est assurée par un Administrateur indépendant.

Les membres du Comité d'Audit disposent tous d'une compétence comptable ou financière, appréciée au regard de leur formation et de leur expérience professionnelle mentionnées dans leurs parcours professionnels. Christian Delaire, Président du Comité d'Audit, a construit sa carrière autour de la finance et l'immobilier. Romolo Bardin dispose d'une expertise de haut niveau en termes de gestion et de finance. Micaela Le Divelec a acquis une solide compétence financière à travers l'exercice de ses différentes fonctions de leadership. Le parcours diversifié et pluridisciplinaire de Catherine Soubie lui apporte une forte expertise financière et bancaire.

De plus, Jean-Luc Biamonti, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration depuis le 21 juillet 2022, participe, sans voix délibérative, à l'ensemble des séances du Comité d'Audit.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social exécutif.

5.3.3.1.2 Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité d'Audit par le Conseil.

Le Président du Comité d'Audit fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'Audit ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité.

La convocation des membres du Comité d'Audit est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

Le délai d'examen des comptes par le Comité d'Audit est en moyenne de trois à quatre jours avant l'examen mené par le Conseil.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions auxquelles participent également le Directeur Financier et le Directeur de la Comptabilité, ainsi que la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

5.3.3.1.3 Missions

Aux termes de l'article 24 du Règlement Intérieur, le Comité d'Audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière et de l'information en matière de durabilité. Il est chargé plus particulièrement :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et de l'information en matière de durabilité, ainsi que du processus mis en œuvre pour déterminer les informations à publier conformément aux normes pour la communication d'informations en matière de durabilité, et le cas échéant de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité
- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe Covivio
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la société, avant leur présentation au Conseil ainsi que, le cas échéant, les opérations importantes à l'occasion desquelles aurait pu se produire un conflit d'intérêts
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que de l'audit interne concernant les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et de l'information en matière de durabilité ; à ce titre, il examine les éléments du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise relatifs au dispositif de contrôle interne et de gestion des risques et formule le cas échéant des observations, et donne son avis sur l'organisation du service de l'audit interne et du contrôle des risques

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes ainsi que le suivi du contrôle légal de la certification des informations en matière de durabilité par les auditeurs de durabilité [1], et de tenir compte des constatations et conclusions de la Haute autorité de l'audit consécutives aux contrôles réalisés en application de la règlementation
- de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes et des auditeurs de durabilité pour l'exercice de leurs missions
- d'examiner les propositions de nomination et de renouvellement des Commissaires aux comptes de la société et des auditeurs de durabilité et d'émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes et sur les auditeurs de durabilité dont la désignation et le renouvellement de mandat sont proposés à l'Assemblée générale
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché
- d'examiner les risques et les engagements hors-bilan significatifs
- de manière générale, de s'assurer de l'établissement et de la communication de toute information requise par la législation en vigueur en matière de RSE
- d'approuver préalablement à leur conclusion les services mentionnés à l'article L. 821-30 du Code de commerce fournis par les commissaires aux comptes et les auditeurs de durabilité à la société, et
- d'examiner le rapport complémentaire des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement 537/2014.

Le Comité d'Audit rend compte régulièrement au Conseil d'Administration :

- de l'exercice de ses missions
- des résultats de la mission de certification des comptes, de la mission de certification des informations en matière de durabilité ainsi que de la manière dont ces missions ont contribué à l'intégrité de l'information financière et de l'information en matière de durabilité, et
- du rôle qu'il a joué dans ce processus.

Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tout avis ou toute suggestion qui lui semblerait opportun et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil. Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Toutefois, le Comité d'Audit n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2025.

5.3.3.1.4 Travaux du Comité d'Audit en 2025

Le Comité d'Audit s'est réuni à trois reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 100%.

Au cours de ces réunions, les membres du Comité d'Audit ont entendu les Commissaires aux comptes, ainsi que le Directeur Financier et la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, qui assistent à toutes les réunions.

Plusieurs réunions particulières ont également été tenues entre les Commissaires aux comptes et ces mêmes Directeurs, hors la présence de la Direction Générale.

(1) En application des dispositions des articles L. 232-6-3 III et L. 233-28-4 III du Code de commerce, la certification des informations en matière de durabilité est assurée par un Commissaire aux comptes ou par un organisme tiers indépendant (OTI).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'examen des comptes par le Comité d'Audit a été accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels au sujet non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation de la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes décrivant l'exposition aux risques, y compris ceux de natures sociale et environnementale, et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit travaille en interaction avec la Direction Financière ainsi que la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, avec lesquels il échange notamment sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Au cours de ces séances, le Comité d'Audit a notamment examiné les principaux sujets suivants. Le Président du Comité d'Audit a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

Séance du 17 février 2025	• Examen des évènements marquants de l'exercice 2024 et des indicateurs financiers au 31 décembre 2024. • Point sur les expertises immobilières. • Synthèse de la rotation du patrimoine en 2024. • Suivi du pipeline de développement et du montant des fonds propres engagés à risque. • Point sur l'endettement et les covenants. • Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024. • Présentation par les Commissaires aux comptes de leurs travaux sur la valorisation du patrimoine et sur les comptes annuels. • Point sur les principaux contrôles fiscaux et sur la réforme fiscale « Pilier 2 ». • Présentation des honoraires relatifs aux services autres que la certification des comptes (SACC). • Examen du rapport de durabilité et présentation par l'auditeur de durabilité de ses conclusions. • Point sur l'appel d'offres de la mission d'audit du rapport de durabilité et examen des propositions de nomination de la société KPMG S.A. et de renouvellement du mandat de la société Ernst & Young et Autres en qualité d'auditeurs de durabilité. • Suivi des engagements hors bilan.
Séance du 16 juillet 2025	• Examen des évènements marquants du 1er semestre 2025 et des indicateurs financiers au 30 juin 2025. • Point sur les expertises immobilières. • Synthèse de la rotation du patrimoine au 1er semestre 2025. • Suivi du pipeline de développement et du montant des fonds propres engagés à risque. • Point sur l'endettement et les covenants. • Examen des comptes consolidés au 30 juin 2025. • Présentation par les Commissaires aux comptes de leurs travaux sur la valorisation du patrimoine et sur les comptes semestriels. • Point sur les contrôles fiscaux et sur la réforme fiscale « Pilier 2 ».
Séance du 25 septembre 2025	• Echange sur les conclusions de la session commune du Comité d'Audit et du Comité RSE du 25 septembre 2025. • Point sur l'organisation et l'activité de la Direction Audit, Risques, Compliance, Assurances, Sécurité IT. • Revue des outils de contrôle interne et des dispositifs en place au sein du groupe y compris les réglementations Sapin 2, RGPD et lutte anti-blanchiment. • Focus sur la base incidents et les incidents majeurs. • Point sur la gestion des assurances. • Revue du dispositif de gestion des risques incluant la nouvelle cartographie des risques, la priorisation des risques (y compris RSE et climat) et les plans d'actions associés. • Point sur les principaux enjeux fiscaux. • Suivi de l'avancement du plan d'audit 2025. • Approbation du plan d'audit 2026.

Au cours de la séance du 25 septembre 2025, une réunion s'est tenue entre les Commissaires aux comptes et les membres du Comité d'Audit, en l'absence du management de la société. À cette occasion, les Commissaires aux comptes se sont félicités du bon niveau de contrôle des activités et ont confirmé que la communication avec les équipes de Covivio est fluide. Leurs points d'attention portent sur le renforcement en hôtellerie, et l'organisation en place dans les pays secondaires du patrimoine.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3.2 Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a pour rôle de placer le Conseil d'Administration dans les meilleures conditions pour déterminer la politique de rémunération et l'ensemble des rémunérations et avantages des mandataires sociaux. Par ailleurs, il est aussi en charge notamment de faire des recommandations au Conseil sur la composition des instances dirigeantes, la nomination de nouveaux Administrateurs, le renouvellement des mandats arrivant à échéance, et la succession des dirigeants mandataires sociaux.

5.3.3.2.1 Composition

À la suite du renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, le Conseil d'Administration a renouvelé Jérôme Grivet en qualité de membre du Comité des Rémunérations et des Nominations.

La composition du Comité des Rémunérations et des Nominations a été maintenue à trois membres sur l'exercice 2025. Les Administrateurs indépendants, Catherine Soubie et Olivier Piani, représentent 67% des membres.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations invite à ses réunions le Président du Conseil d'Administration.

Il ne comprend aucun dirigeant mandataire social exécutif. Toutefois, le Directeur Général est consulté par le Comité des Rémunérations et des Nominations sur les sujets des nominations et de succession.

La composition de ce Comité, présidé par une Administratrice indépendante, ainsi que les échanges qui ont lieu entre cette Administratrice indépendante et les autres membres indépendants du Conseil d'Administration, assurent la bonne représentation des intérêts des différents actionnaires de la société. De plus, conformément aux dispositions du Code Afep-Medef, le Président du Conseil d'Administration est associé aux travaux du Comité s'agissant du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux.

Compte tenu de l'absence d'Administrateurs représentant tant les salariés que les salariés actionnaires (comme précisé au paragraphe 5.3.2.2.4.1 ci-dessus), le Comité des Rémunérations et des Nominations ne comprend aucun Administrateur salarié.

5.3.3.2.2 Fonctionnement

Le Comité des Rémunérations et des Nominations se réunit à l'initiative de sa Présidente ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an et en principe avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité des Rémunérations et des Nominations par le Conseil.

La Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations, ou, en son absence, le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Elle dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Rémunérations et des Nominations.

La convocation des membres du Comité des Rémunérations et des Nominations est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité des Rémunérations et des Nominations est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité des Rémunérations et des Nominations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

5.3.3.2.3 Missions

Aux termes de l'article 20 du Règlement Intérieur, le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de :

- examiner toute candidature à la nomination à un poste du Conseil ou à un mandat de Directeur Général, de Directeur Général Délégué, rechercher ou apprécier les candidats possibles, formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil en tenant compte notamment de l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de l'évolution de l'actionnariat de la société
- apprécier l'opportunité des renouvellements de mandats, au regard notamment, s'agissant des Administrateurs, de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux du Conseil et des Comités
- superviser l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux
- proposer la nomination ou le renouvellement du Président du Comité d'Audit
- proposer le montant de l'enveloppe globale et les modalités de répartition de la rémunération allouée à chaque membre du Conseil qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale
- formuler des propositions quant à la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux (y compris les membres du Conseil), et à la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables, en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise et en contrôlant l'application annuelle de ces règles)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- émettre un avis préalable sur toute proposition de rémunération exceptionnelle proposée par le Conseil en vue de rémunérer l'un de ses membres qu'il aura chargé d'une mission ou d'un mandat conformément aux dispositions de l'article L. 225-46 du Code de commerce
- faire le cas échéant des propositions au Conseil quant aux programmes de stock-options, d'attribution gratuite d'actions, et aux règlements et à l'attribution de celles-ci
- donner un avis au Conseil sur la qualification des membres du Conseil au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société
- faire des recommandations relatives aux conditions financières de cessation des mandats sociaux.

Le Comité s'attache de même à étudier les systèmes de retraite des dirigeants de la société, la fiscalité attachée aux différents modes de rémunération, ainsi que son évolution, et la succession potentielle des différents mandataires sociaux. Il peut faire appel, en veillant à l'objectivité du conseil concerné, à des consultants externes. Toutefois, le Comité des Rémunérations et des Nominations n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2025.

Au cours de ses travaux, le Comité des Rémunérations et des Nominations travaille en étroite liaison avec le Secrétaire Général, qui supervise notamment la Direction des Ressources Humaines de la société. Il assiste, en tant qu'invité et Secrétaire, aux séances du Comité.

5.3.3.2.4 Travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations en 2025

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni à deux reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 100%.

Au cours de ces séances, le Comité des Rémunérations et des Nominations a notamment examiné les principaux sujets suivants. La Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

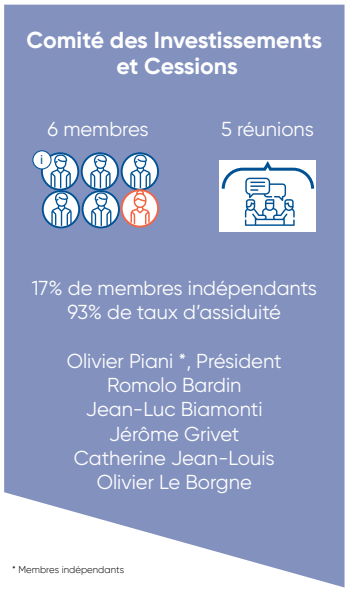
Séance du 17 février 2025	• Examen de l'indépendance des Administrateurs : proposition de maintien de l'indépendance des sept Administrateurs indépendants en fonction (dont Sylvie Ouziel jusqu'à l'échéance de son mandat le 17 avril 2025) et de qualification de Micaela Le Divelec sous réserve de sa nomination par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. • Rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs : examen du montant du bonus 2024, de l'intéressement long terme 2024, des critères d'attribution du bonus 2025, du montant versé au titre de l'intéressement long terme 2021 au regard de l'atteinte des conditions de performance. • Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des dirigeants mandataires sociaux exécutifs du groupe. • Point sur l'équipe de management et plans de succession.
Séance du 7 novembre 2025	• Revue de la composition du Conseil d'Administration : proposition de renouvellement des mandats des Administrateurs arrivant à échéance en 2026. • Proposition des critères RSE conditionnant l'attribution des bonus et de l'intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. • Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés du groupe. • Point sur l'équipe de management et plans de succession.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3.3 Le Comité des Investissements et Cessions

Considérant que la revue de la stratégie est réalisée directement en Conseil d'Administration, notamment lors des séminaires stratégiques qui ont lieu tous les 2 ans, le Conseil d'Administration a décidé le 21 novembre 2024 de renommer le Comité Stratégique et des Investissements en Comité des Investissements et Cessions.

Le Comité des Investissements et Cessions a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil d'Administration en matière d'investissements et de cessions. Tous les Administrateurs sont informés de ses réunions et de son ordre du jour, et sont destinataires des dossiers qui sont adressés aux membres.



5.3.3.3.1 Composition

À la suite du renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, le Conseil d'Administration a renouvelé Jérôme Grivet en qualité de membre du Comité des Investissements et Cessions.

La composition du Comité des Investissements et Cessions a été maintenue à six membres sur l'exercice 2025. Présidé par Olivier Piani, seul membre indépendant, le Comité comprend un membre de nationalité italienne et un membre de nationalité monégasque.

Le Comité des Investissements et Cessions invite à ses réunions l'ensemble des Administrateurs qui sont libres d'y assister s'ils le souhaitent dans la mesure de leur disponibilité.

5.3.3.3.2 Fonctionnement

Le Comité des Investissements et Cessions se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité des Investissements et Cessions par le Conseil.

Le Président du Comité des Investissements et Cessions ou, en son absence, le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité. Il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Investissements et Cessions.

La convocation des membres du Comité des Investissements et Cessions est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

Tout Administrateur non-membre du Comité des Investissements et Cessions peut assister, sans voix délibérative, aux réunions du Comité.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité des Investissements et Cessions est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis et décisions du Comité des Investissements et Cessions sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité des Investissements et Cessions rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration. À cette occasion, un large compte-rendu des travaux est effectué au Conseil, afin que les Administrateurs puissent, en toute connaissance de cause, se prononcer sur la stratégie de la société, en s'appuyant sur le travail préparatoire du Comité.

5.3.3.3.3 Missions

Aux termes de l'article 16 du Règlement Intérieur, le Comité des Investissements et Cessions est chargé, préalablement à toute décision du Conseil, d'examiner et d'émettre un avis sur les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Par ailleurs, le Comité des Investissements et Cessions est chargé, préalablement à toute décision du Directeur Général, d'examiner et d'autoriser les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 30 000 000 € (part du groupe)
- cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 30 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Plus généralement, le Comité des Investissements et Cessions est chargé notamment :

- d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement *via* croissance externe ou de partenariat
- d'analyser, le cas échéant, les plans et prévisions du groupe Covivio à moyen terme
- de réunir le cas échéant des experts afin d'examiner l'opportunité des choix stratégiques envisagés, et
- d'entretenir la réflexion du Conseil sur la stratégie.

Il peut recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs, en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Le Comité des Investissements et Cessions n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2025.

5.3.3.3.4 Travaux du Comité des Investissements et Cessions en 2025

Le Comité des Investissements et Cessions s'est réuni à cinq reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 93%, étant précisé que les réunions du Comité ont été suivies par un nombre important d'Administrateurs invités.

Le détail par réunion figure ci-dessous :

Dates	Taux d'assiduité
19 février 2025	83%
16 avril 2025	83%
18 juillet 2025	100%
22 octobre 2025	100%
20 novembre 2025	100%

Les taux de participation individuelle des mandataires sont présentés ci-dessous :

Mandataire	Qualité au sein du Comité	Participation aux réunions du Comité	Taux d'assiduité
Olivier Piani	Président	4/5	80%
Romolo Bardin	Membre	5/5	100%
Jean-Luc Biamonti	Membre	5/5	100%
Jérôme Grivet	Membre	4/5	80%
Catherine Jean-Louis	Membre	5/5	100%
Olivier Le Borgne	Membre	5/5	100%

Au cours de ces séances, le Comité des Investissements et Cessions a notamment examiné les principaux sujets suivants. Le Président du Comité des Investissements et Cessions a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations et décisions.

Séance du 19 février 2025	• Examen d'une opération de cession et de la souscription au paiement du dividende en actions de Covivio Hotels et émission de recommandations favorables au Conseil d'Administration. • Présentation du post-mortem d'opérations de redéveloppement et d'investissement.
Séance du 16 avril 2025	• Examen et approbation d'opérations d'acquisition et de développement. • Présentation du post-mortem d'opérations de développement et d'investissement.
Séance du 18 juillet 2025	• Examen d'une opération de partage d'actif. • Examen et approbation d'opérations portant sur la transformation d'un actif, la mise en place d'un véhicule d'investissement en résidentiel allemand, et la mise en oeuvre d'un plan de travaux. • Présentation du post-mortem d'une opération d'investissement.
Séance du 22 octobre 2025	• Examen d'une opération de partage d'actif. • Examen et approbation d'une opération de transformation d'actif. • Présentation du post-mortem d'une opération d'investissement.
Séance du 20 novembre 2025	• Examen d'opérations d'acquisition et de partage d'actif et émission de recommandations favorables au Conseil d'Administration. • Présentation du post-mortem d'une opération d'investissement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3.4 Le Comité RSE

Créé le 21 juillet 2021, le Comité RSE a notamment pour missions de valider la stratégie RSE du groupe et suivre son implémentation en s'assurant de sa cohérence avec la Raison d'Etre dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes. Il est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risque RSE, et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques du groupe, dans le cadre de la rémunération des dirigeants ainsi que sur d'éventuels sujets de gouvernance identifiés par les agences de notation extra-financière.

5.3.3.4.1 Composition

La composition du Comité RSE a été maintenue à cinq membres sur l'exercice 2025.

Les Administrateurs indépendants représentent 80% des membres : Alix d'Ocagne, Christian Delaire, Patricia Savin et Daniela Schwarzer.

Présidée par une Administratrice indépendante, le Comité RSE comprend un membre de nationalité monégasque et un membre de nationalité allemande.

5.3.3.4.2 Fonctionnement

Le Comité RSE se réunit à l'initiative de sa Présidente ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité RSE par le Conseil.

La Présidente du Comité RSE ou, en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité RSE. Elle dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité RSE.

La convocation des membres du Comité RSE est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité RSE est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité RSE sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés, et le Comité RSE rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité RSE peut demander communication de tout document qu'il juge utile à l'accomplissement de sa mission. Il peut également, lorsqu'il l'estime nécessaire, entendre les collaborateurs du groupe sur des aspects RSE et toute personne qu'il jugera utile d'entendre dans le cadre de sa mission, le cas échéant, hors la présence des membres de la Direction Générale.

5.3.3.4.3 Missions

Aux termes de l'article 28 du Règlement Intérieur, le Comité RSE est chargé des missions suivantes :

- examiner et valider les engagements et les orientations de la politique du groupe en termes de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et en matière de gouvernance (ci-après « RSE »)
- assurer leur cohérence avec la Raison d'Etre dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes
- en suivre le déploiement
- plus généralement s'assurer de la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie du groupe et dans sa mise en œuvre
- examiner et assurer le suivi de l'analyse de double matérialité
- le cas échéant, émettre des recommandations, en interaction avec le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur la détermination des critères RSE, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques du Groupe, à prendre à compte dans la fixation des composantes de la partie variable de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, et sur le suivi de leur atteinte
- le cas échéant, émettre des recommandations, en interaction avec le Comité d'Audit, sur les risques en matière de RSE et les dispositifs de maîtrise de ces risques
- examiner tout projet de résolution climatique soumis au vote de l'assemblée générale
- examiner les politiques, référentiels et chartes du groupe sur les sujets RSE et s'assurer de leur efficacité
- apprécier et rendre compte de la performance et de l'impact de l'activité RSE du groupe

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- examiner et suivre les notations extra-financières (en ce compris celles liées aux informations en matière de durabilité) obtenues par le groupe de la part des organismes de notation extra-financière
- identifier et débattre des tendances émergentes, des nouveaux enjeux et des meilleures pratiques en matière de RSE, et s'assurer que le groupe s'y prépare au mieux au regard des enjeux propres à son activité et à ses objectifs en proposant, dans la continuité, les évolutions nécessaires ou souhaitables.

Il peut recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs, en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Le Comité RSE a eu recours en 2025 à un expert d'un des leaders mondiaux de l'Assurance, venu expliquer l'approche financière du risque climat.

5.3.3.4.4 Travaux du Comité RSE en 2025

Le Comité RSE s'est réuni à deux reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 100%.

Au cours de ces séances, le Comité RSE a notamment examiné les principaux sujets suivants. La Présidente du Comité RSE a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

Séance du 17 avril 2025	• Point d'avancement du programme pluriannuel de travail du Comité. • Synthèse du bilan 2024 sur les indicateurs ESG, la CSRD, le verdissement de la dette et le déploiement de la stratégie nature. • Débat sur la trajectoire carbone. • Point d'étape sur les énergies renouvelables. • Proposition d'une grille d'investissement ESG.
Séance du 25 septembre 2025	• Point d'avancement du programme pluriannuel de travail du Comité. • Examen des résultats du baromètre engagement 2025. • Revue de la politique en matière d'égalité professionnelle et salariale. • Revue des actions menées dans le cadre de la politique de non-discrimination et de diversité. • Point d'avancement sur le déploiement de la stratégie nature. • Suivi des notations des agences extra-financières. • Suivi de la formalisation de la politique droits humains. • Point d'avancement sur le déploiement de la grille d'investissement ESG. • Arrêté des critères ESG de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, qui seront proposés au Comité des Rémunérations et des Nominations. • Echange sur les conclusions de la session commune du Comité d'Audit et du Comité RSE du 25 septembre 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4 Rémunérations des mandataires sociaux

5.3.4.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires du 16 avril 2026 (*Say on Pay ex-ante*)

Dans le cadre du vote *ex-ante* prévu à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général, au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ainsi qu'aux Administrateurs, fait l'objet de projets de résolutions (9e, 10e, 11e et 12e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026. Cette politique sera soumise au vote de l'Assemblée générale, dans les conditions prévues par l'article L.225-98 du Code de commerce, chaque année et, le cas échéant, en cas de modification importante dans la politique de rémunération.

5.3.4.1.1 Politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration (9e résolution)

5.3.4.1.1.1 Composition de la rémunération du Président du Conseil d'Administration

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio est uniquement composée d'une partie fixe, incluant, le cas échéant, un avantage en nature constitué d'une voiture de fonction. Elle n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, ou de rémunération versée en actions de la société.

Cette rémunération du Président du Conseil d'Administration est fixée par le Conseil pour toute la durée de son mandat et n'a pas vocation à être revalorisée en cours de mandat. Elle est, pour le mandat actuellement en cours exercé par Jean-Luc Biamonti, de 200 K€.

Le Conseil s'assure qu'elle est en ligne avec les rémunérations des Présidents non exécutifs du SBF 120 et qu'elle respecte l'intérêt social de la société. Il se réserve la possibilité de la faire évoluer à l'occasion d'un nouveau mandat, en justifiant des raisons de son choix.

Le Président du Conseil d'Administration peut également bénéficier du même régime de santé et de prévoyance que les salariés du groupe en France.

Il ne reçoit aucune autre rémunération allouée par la société ou ses filiales au titre de l'exercice de mandats.

Le Président du Conseil d'Administration ne dispose pas de contrat de travail et ne bénéficie :

- d'aucun élément de rémunération, indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Il est rappelé, en application des dispositions de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le Président du Conseil d'Administration est désigné par le Conseil parmi ses membres, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'Administrateur fixée à quatre ans et prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Le Président est rééligible selon les mêmes modalités, étant précisé qu'au titre de son mandat d'Administrateur, il peut être révoqué à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

5.3.4.1.1.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération du Président du Conseil d'Administration

En application des dispositions de l'article 18 des statuts, le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, étant précisé qu'en application de l'article 20 du Règlement Intérieur du Conseil, le Comité des Rémunérations et des Nominations formule au Conseil des propositions quant à la rémunération du Président.

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio est fixée par le Conseil pour la durée de son mandat de quatre ans.

À l'occasion de la nomination de Jean-Luc Biamonti comme Président du Conseil d'Administration, sa rémunération fixe a été fixée à 200 K€ par le Conseil d'Administration le 21 juillet 2022, sur la base d'un benchmark des sociétés du SBF 120 et de sociétés du même secteur d'activité.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 18 février 2026, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modifications depuis le 21 juillet 2022.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que :

- le processus de décision mis en place au sein de la société, qui implique un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération du Président du Conseil d'Administration, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.1.2 Politique de rémunération applicable au Directeur Général et à tout Directeur Général Délégué (10e et 11e résolutions)

5.3.4.1.2.1 Composition de la rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué

La rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué est composée des seuls éléments suivants, qui respectent l'intérêt social et contribuent à la bonne mise en œuvre de la stratégie de la société.

5.3.4.1.2.1.1 Partie fixe

Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil s'assurent régulièrement, au moyen de benchmarks réalisés sur la rémunération des dirigeants d'entreprises du SBF 80 et ceux des entreprises d'une capitalisation boursière équivalente à celle de Covivio, complétés par des études sectorielles françaises et européennes, que le montant de la rémunération fixe des dirigeants mandataires sociaux exécutifs se situe correctement dans le marché.

Par principe, la rémunération fixe du Directeur Général et du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) est fixée pour la durée de leur mandat, et le Conseil s'attache à ne revoir cette rémunération qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles de responsabilités, ou des événements structurants affectant l'entreprise, ainsi qu'au moment du renouvellement du mandat, le cas échéant.

Sur la période 2023-2026, la rémunération fixe de Christophe Kullmann en tant que Directeur Général a ainsi été fixée à 800 K€, et celle d'Olivier Estève en tant que Directeur Général Délégué à 460 K€.

5.3.4.1.2.1.2 Partie variable

S'agissant de la partie variable de la rémunération (bonus annuel), le Comité des Rémunérations et des Nominations évalue les dirigeants mandataires sociaux exécutifs sur la base d'objectifs clairs, précis, chiffrables et opérationnels. Ces objectifs sont arrêtés chaque année, en février, par le Conseil d'Administration, sur la base des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ils sont déterminés en fonction du plan stratégique, du budget approuvé par le Conseil pour l'année en cours et des enjeux du moment de la société, contribuant ainsi à la stratégie et à la pérennité de la société.

À titre illustratif, pour 2025, les critères sont composés comme suit :

- 30% : objectif d'atteinte du niveau de résultat opérationnel (Epra Earnings) communiqué au marché
- 20% : objectif lié au niveau de l'ANR NTA
- 30% : objectifs opérationnels liés à l'exécution du budget : par exemple, cessions, investissements, projets de développement, financements, commercialisations
- 20% : objectifs RSE et stratégiques.

Les bonus cible du Directeur Général et du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) équivalent à 100% de leur rémunération fixe annuelle.

Dans un souci de différenciation, de motivation et d'incitation à la surperformance, un *upside* pouvant atteindre 50% du bonus cible est prévu en cas de dépassement des objectifs fixés en début d'année. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires et de rétention des dirigeants, l'éventuelle partie *upside* du bonus n'est pas versée en numéraire mais fait l'objet d'une attribution d'actions gratuites. La livraison de ces actions est soumise à une condition de présence au sein de la société trois ans après l'attribution.

Enfin, un système de « coupe-circuit » prévoit de ne verser aucun bonus dans l'hypothèse d'une dégradation significative d'un ou plusieurs indicateurs de performance de la société au cours de l'exercice.

En cas d'année incomplète ne permettant pas de fixer ou d'évaluer des objectifs sur une durée pertinente, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, peut être amené à proposer de verser la cible de bonus, au *prorata temporis*.

5.3.4.1.2.1.3 Prime exceptionnelle

Le système de part variable exposé ci-dessus exclut *a priori* le versement de toute prime exceptionnelle. Le Conseil d'Administration n'a ainsi versé aucune prime exceptionnelle aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs depuis leur nomination le 31 janvier 2011.

Un éventuel versement de prime exceptionnelle ne pourrait être décidé par le Conseil que dans l'hypothèse d'une situation exceptionnelle :

- ne rentrant pas dans le cadre des objectifs annuels stratégiques et opérationnels déterminés en début d'année
- non prévisible au moment de la détermination des critères de la part variable annuelle
- structurante pour la société en termes de taille, de périmètre ou de stratégie.

En tout état de cause, cette prime exceptionnelle serait plafonnée à 50% du bonus cible du Directeur Général et du (ou des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s).

5.3.4.1.2.1.4 Intéressement Long Terme (ILT)

Les principes retenus pour l'attribution au Directeur Général et au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) des actions de performance sont les suivants :

- l'attribution d'actions, troisième composante de la rémunération, constitue un intéressement long terme, en complément du salaire fixe et de la part variable
- l'ILT au titre de l'année N est attribué après l'arrêté des comptes, au début de l'année N+1
- ce décalage, proposé par le Comité des Rémunérations et des Nominations, permet de conditionner l'attribution des actions à l'obtention de résultats opérationnels et l'atteinte d'objectifs individuels, et de constater les performances au vu notamment de l'arrêté des comptes de l'exercice N
- le Comité des Rémunérations et des Nominations, en figeant cette période d'attribution annuelle des actions, éloigne tout effet d'aubaine lié à la volatilité éventuelle du cours de l'action.

Cet intéressement long terme vise, pour les attributaires de ces actions, les objectifs suivants :

- fidéliser : les actions ne sont définitivement attribuées qu'au terme de la période d'acquisition (de trois ans en règle générale), à condition d'être toujours présent dans la société
- motiver et impliquer : la valorisation des actions à long terme repose sur les performances de la société dans son secteur d'activité, qui se reflètent dans son cours de bourse
- aligner les intérêts des dirigeants mandataires sociaux exécutifs avec ceux des actionnaires : les actions ne sont définitivement attribuées qu'en cas de réalisation de critères de performance
- enfin, permettre aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de constituer une épargne retraite, en l'absence de système de retraite surcomplémentaire dans la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En 2025, l'ILT cible représente 40% de la rémunération cible globale du Directeur Général et 1/3 de la rémunération cible globale du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s). Par principe, le Conseil s'attache à ne revoir ces proportions qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles de responsabilités, ou des événements structurants affectant l'entreprise, ainsi qu'au moment du renouvellement du mandat, le cas échéant. Ces montants cibles constituent de fait également des plafonds (soit 133,25% de la rémunération fixe pour le Directeur Général et 100% de la rémunération fixe pour le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s)).

100% des actions attribuées dans le cadre de l'ILT sont soumises à une condition de présence et à des conditions de performance, analysées chacune sur la période de trois ans d'attribution des actions, étant entendu que le nombre d'actions définitivement attribuées ne pourra pas dépasser le nombre cible établi au moment de l'attribution.

Le Conseil s'attache à la fois à conserver les mêmes conditions de performance sur plusieurs exercices, mais aussi à les faire évoluer en fonction des retours des actionnaires exprimés à l'occasion de leur vote en Assemblée générale, et en fonction de l'évolution des priorités stratégiques et RSE de la société.

Ainsi, à titre illustratif, le Conseil d'Administration a fixé les conditions suivantes pour l'ILT 2024 attribué en 02/2025 et l'ILT 2025 attribué en 02/2026 :

30% : Condition de performance boursière relative :

Performance boursière globale (TSR) relative de Covivio par rapport à l'indice EPRA « Eurozone », définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts.

Le nombre d'actions cible sera versé en cas de surperformance de 8 points par rapport à l'indice (pas de versement complémentaire en cas de surperformance au-delà de +8 pts). Une surperformance de +6 pts donnera lieu au versement de 90% du nombre d'actions cible, une surperformance de +4 pts donnera lieu au versement de 80% du nombre d'actions cible, une surperformance de +2 pts donnera lieu au versement de 70% du nombre d'actions cible. Une performance égale à l'indice donnera lieu à l'attribution de 60% du nombre cible d'actions. Enfin, une sous-performance de -10 pts annulera tout versement d'actions. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

20% : **Condition de performance boursière absolue :**

Performance boursière globale (TSR) absolue de Covivio, définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts.

Le nombre d'actions cible sera versé en cas d'un TSR supérieur ou égal à 20% (pas de versement complémentaire en cas de surperformance au-delà de 20%). Un TSR de 18% donnera lieu au versement de 83,3% du nombre d'actions cible, un TSR de 16% donnera lieu au versement de 66,7% du nombre d'actions cible, un TSR de 14% donnera lieu au versement de 50% du nombre d'actions cible, un TSR de 12% donnera lieu au versement de 33,3% du nombre d'actions cible. Enfin, un TSR < 10% annulera tout versement d'actions. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

20% : **Condition de respect des guidances d'Epra Earnings ajusté :**

Si l'Epra Earnings ajusté de Covivio est supérieur de 3% à la guidance communiquée au marché en début d'année (moyenne sur les 3 ans de la période de vesting), le nombre cible d'actions sera livré. Si l'Epra Earnings ajusté de Covivio atteint la guidance de marché, 80% du nombre d'actions cible seront livrées. Enfin, si l'Epra Earnings ajusté de Covivio est inférieur à la guidance, aucune action ne sera livrée. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

30% : **Critères RSE :** ces critères sont décidés par le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur proposition du Comité RSE. Un de ces critères, comptant pour au moins 15%, est lié aux objectifs environnementaux de Covivio, contribuant à la lutte contre le réchauffement climatique.

A titre d'exemple, les critères RSE retenus sur les derniers exercices sont :

15% = Objectif de **réduction des émissions carbone**

Pour l'**ILT 2024**, 100% du nombre d'actions seront livrés si Covivio atteint en 2027 son objectif de **réduction des émissions de carbone**, à 51 kgeqCO_2/m^2/an. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'intensité carbone atteint 53,2 kgeqCO_2/m^2/an et aucune action ne sera livrée si l'intensité carbone dépasse 55,4 keqCO_2/m^2/an.

Pour l'**ILT 2025**, 100% du nombre d'actions seront livrés si Covivio atteint en 2028 son objectif de **réduction des émissions de carbone**, à 49,3 kgeqCO_2/m^2/an. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'intensité carbone atteint 51,5 kgeqCO_2/m^2/an et aucune action ne sera livrée si l'intensité carbone dépasse 53,7 keqCO2/m^2/an.

Pour mémoire, à fin 2024, les émissions s'élevaient à 55,3 keqCO_2 /m^2/an.

En cas d'indisponibilité du chiffre définitif d'émissions carbone sur l'année N, c'est celui de l'année N-1 qui sera retenu.

15% = Autre(s) objectif(s) RSE : depuis quelques années, un objectif lié à l'**engagement des équipes** alterne, une année sur deux, avec un objectif lié à la **féminisation des équipes**. Le Conseil d'Administration se réserve la possibilité de faire évoluer ces critères en fonction des enjeux du moment.

Pour l'**ILT 2024**, 100% du nombre cible d'actions seront livrés si l'**engagement des équipes** de Covivio est supérieur de 10 pts au benchmark. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'engagement des équipes n'est supérieur au benchmark que de 5 pts. Aucune action ne sera livrée si l'engagement de Covivio est inférieur au benchmark. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

Pour l'**ILT 2025**, 100% du nombre cible d'actions seront livrés si le score Covivio en matière de **féminisation des équipes** atteint 90/100. Aucune action ne sera livrée si le score Covivio est inférieur à 70/100. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

Le score interne sur 100 pts, établi par le Conseil, est composé à 30% du taux de féminisation du Comex (0 pt si taux = 0%, 30 pts si taux compris entre 40% et 60%), à 30% du taux de féminisation des CODIR pays (même calcul), à 20% du taux de féminisation du management (0 pt si taux = 0%, 20 pts si taux = 50%), et à 20% du score Index égalité (note de 0 si index < 75, 5 si index compris entre 76 et 80, 10 si index compris entre 81 et 90, 15 si index compris entre 91 et 95, 20 si index > 95). Pour mémoire, à fin 2024, le score était de 75/100.

Ces conditions de performance de l'ILT ont été revues en profondeur par le Comité des Rémunérations et des Nominations, puis par le Conseil d'Administration, pour tenir compte d'un taux d'opposition en hausse exprimé, lors de l'Assemblée générale tenue en 2022, sur les résolutions liées à la rémunération des mandataires sociaux exécutifs, et pour répondre aux demandes des investisseurs et des *proxy advisors*. Elles s'appliquent depuis l'attribution en février 2023 de l'ILT 2022. Elles permettent notamment de :

- réserver une part significative aux critères RSE (30%)
- fixer un critère de performance boursière absolue aux côtés d'un critère de performance boursière relative

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- rendre impossible la compensation de la sousperformance d'un critère par la surperformance d'un autre critère
- fixer pour chaque critère des objectifs ambitieux
- supprimer l'attribution d'actions en cas de sousperformance, à l'exception du critère boursier relatif (30% de l'ILT). En réaction aux réticences de certains investisseurs et proxys sur cette possibilité résiduelle de rémunérer la sousperformance, il est précisé que la nature de ce critère le rend volatil et très dépendant de facteurs macro-économiques (le cours des foncières est fortement corrélé aux taux d'intérêts longs). Dans ces conditions, une sécurité (beaucoup plus faible qu'auparavant) permet de maintenir, le cas échéant, une partie de l'objectif de rétention de l'ILT. Par ailleurs, pour compenser ce facteur, la pente fixée pour les objectifs de ce critère est très exigeante : le TSR Covivio doit surperformer de 8 pts le benchmark pour que 100% des actions soient livrées. Seulement 60% des actions sont livrées en cas de performance équivalente au benchmark, et un retrait de 5 pts vs benchmark prive de 70% des actions.

Ces conditions combinent des performances externes et internes qui assurent aux actionnaires :

- que la rétribution long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs est directement liée à la performance boursière de Covivio
- qu'elle est aussi liée aux performances opérationnelles et RSE de la société.

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) prennent l'engagement formel de ne pas recourir à des opérations de couverture de leur risque lié à la détention d'actions Covivio.

En cas de départ contraint (ce qui exclut le cas de la démission), le Conseil peut être amené, dans certaines circonstances, à maintenir tout ou partie des actions de performance en cours de période d'attribution. Cette possibilité ne pourra s'exercer que dans l'hypothèse d'un départ correspondant à la qualification de *good leaver*, ce qui exclut notamment tout départ lié à un motif fautif. Par ailleurs, dans cette situation, le Conseil procédera à un examen de l'atteinte à date des critères de performance, pour déterminer la quotité d'actions éventuellement maintenues.

À titre indicatif, le nombre d'actions de performance attribuées au titre de 2025 au Directeur Général et au Directeur Général Délégué a représenté 23,4% de l'ensemble des actions attribuées au sein du groupe.

Il est enfin précisé que, depuis 2008, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, a mis fin aux plans d'attribution d'options de souscription, qui étaient auparavant déployés en parallèle des plans d'attribution gratuite d'actions.

5.3.4.1.2.1.5 Autres avantages

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) bénéficient par ailleurs de :

- un véhicule de fonction
- le même régime de santé et de prévoyance que les salariés du pays de résidence fiscale, avec la même participation employeur, ainsi que de la possibilité d'un bilan médical
- pour les résidents fiscaux français, une assurance perte de mandat souscrite auprès de la GSC. En cas de révocation (pour un motif autre que fautif) du Directeur Général ou d'un Directeur Général Délégué et dans le cas où l'assurance GSC ne pourrait être mise en œuvre du fait de la période de carence de 12 mois, il sera versé au mandataire une indemnité de révocation d'un montant égal au montant qu'il aurait perçu au titre de l'assurance GSC et pendant toute la durée de cette dernière si celle-ci avait été effective.
- pour les résidents fiscaux non français (non couverts par l'assurance GSC), tout autre avantage équivalent en montant (autre assurance, appartement de fonction, etc...), dans la limite de 35 K€ par an.

5.3.4.1.2.1.6 Indemnités à verser en fin de mandat

En contrepartie de l'abandon sans indemnités de leur contrat de travail, le Conseil d'Administration a mis en place une indemnité de fin de mandat pour le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s).

L'indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

a) Montant théorique de l'indemnité
Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, étant entendu que le système de rémunération actuel ne prévoit pas le versement de bonus exceptionnel. Ce montant est plafonné à 24 mois de rémunération globale (fixe + bonus).

b) Critères de performance
Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants :

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR NTA de Covivio est inférieure de 25% à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée. De plus, le Conseil d'Administration a introduit un critère de non-versement de l'indemnité en cas de baisse dans l'absolu de l'ANR de Covivio de 50% ou plus durant la période de trois ans précédant la cessation de fonctions
- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonctions. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne bénéficient pas de rémunération de Covivio autre que celle versée au titre de leur mandat social.

La détermination des critères de performance énoncés ci-dessus permettra au Conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant d'une indemnité de départ, la performance objective et réelle du Directeur Général et du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s). Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Ces engagements ne prévoient pas de conditions de résiliation.

5.3.4.1.2.1.7 Rémunération allouée au titre de l'exercice de mandats d'Administrateur ou de membre du Conseil de Surveillance

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne perçoivent pas de rémunération liée à leur éventuelle participation au Conseil d'Administration de la société ainsi qu'au Conseil d'Administration ou de Surveillance des filiales du groupe.

5.3.4.1.2.1.8 Régimes de retraite surcomplémentaires

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne bénéficient pas de régime de retraite à cotisations définies ou à prestations définies.

5.3.4.1.2.1.9 Contrat de travail

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne bénéficient pas de contrat de travail.

En application du Code Afep-Medef qui dispose que : « lorsqu'un dirigeant devient mandataire social de l'entreprise, il est recommandé de mettre fin au contrat de travail qui le lie à la société, soit par rupture conventionnelle, soit par démission », le contrat de travail de Christophe Kullmann a été rompu, d'un commun accord entre Covivio et lui-même, le 26 novembre 2008, sans versement d'indemnités.

Christophe Kullmann bénéficie depuis cette date d'une assurance perte de mandat type GSC.

Il bénéficie par ailleurs d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.

De la même façon, il a été mis fin au contrat de travail d'Olivier Estève, Directeur Général Délégué, le 1er novembre 2012, sans versement d'indemnités. Il bénéficie aussi, depuis cette date, d'une assurance perte de mandat type GSC, ainsi que d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.

5.3.4.1.2.1.10 Indemnité de non-concurrence

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne bénéficient pas d'indemnité relative à une clause de non-concurrence.

5.3.4.1.2.1.11 Prime de recrutement (Welcome bonus ou Golden hello)

Covivio n'a jamais versé de prime de recrutement à un Directeur Général ou un Directeur Général Délégué. Si la situation devait se présenter, le Conseil veillerait à ce que cette prime soit calibrée de façon à couvrir les pertes occasionnées par le dirigeant recruté à raison du départ de son employeur précédent.

5.3.4.1.2.1.12 Obligation de conservation des actions

Le Code Afep-Medef préconise que le Conseil définisse une obligation de conservation, pour les mandataires sociaux exécutifs, des actions attribuées gratuitement, suffisamment contraignante pour permettre une réelle prise en compte des performances de la société à long terme. Le Conseil d'Administration de Covivio a fixé une obligation de détention de 50% des actions de performance pendant toute la durée du mandat, jusqu'à ce qu'ils détiennent en actions l'équivalent de deux ans de rémunération fixe. Au-delà de ce seuil, ils retrouvent la liberté de céder des actions.

5.3.4.1.2.1.13 Clause de « clawback »

Le Conseil d'Administration se réserve la possibilité de demander la restitution de tout ou partie de la rémunération variable annuelle versée à des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, et ce dans les cinq années suivant le versement d'une part variable annuelle, dans le cas où le dirigeant a commis une faute grave et délibérée, telle que la falsification intentionnelle et manifeste des données financières, comptables ou quantitatives ayant servi à mesurer la performance.

La politique de rémunération applicable au Directeur Général et au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, le Directeur Général est désigné par le Conseil d'Administration qui fixe la durée de son mandat et est rééligible et révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Par ailleurs, le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) est(sont) nommé(s) sur proposition du Directeur Général par le Conseil d'Administration. Le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) est(sont) révocable(s) à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général.

Christophe Kullmann et Olivier Estève ont été nommés le 31 janvier 2011 pour une durée de quatre années et ont été renouvelés dans leurs fonctions respectives à trois reprises pour cette même durée. Leur mandat en cours s'étend sur les exercices 2023 à 2026.

5.3.4.1.2.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué

La politique de rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué est déterminée par le Conseil d'Administration, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ce dernier s'est réuni à deux reprises en 2025, pour notamment s'assurer de la conformité de cette politique avec les principes énoncés par les dernières évolutions du Code Afep-Medef.

Il est rappelé que le Comité des Rémunérations et des Nominations formule au Conseil des propositions quant à la rémunération du Directeur Général et du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables), en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise, et en contrôlant l'application annuelle de ces règles.

Le Comité et le Conseil s'attachent en particulier à ce que l'intégralité de la rémunération soit appréhendée de façon exhaustive au travers de trois composantes principales : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performance, les avantages en nature étant essentiellement composés de la mise à disposition d'une voiture de fonction et la prise en charge de l'assurance perte de mandat pour les résidents fiscaux français.

Les principes fondateurs recherchés sont :

- un équilibre entre les différentes composantes court terme et long terme, fixe et variable
- une rémunération correctement située dans le marché et de nature à fidéliser

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- des outils simples, lisibles pour le marché et les actionnaires
- un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles
- une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la surperformance et un système de « coupe-circuit » qui sanctionnerait une dégradation des indicateurs clés de la société
- un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme
- une évolution en cohérence globale avec celle des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société.

Le Comité et le Conseil s'appuient sur des benchmarks et études générales et sectorielles, aux seules fins de vérifier que le positionnement des rémunérations globales reste cohérent avec le marché.

L'ensemble des conditions et éléments de rémunération alloués à Christophe Kullmann et Olivier Estève, proposés par le Comité des Rémunérations et des Nominations, a été arrêté le 24 novembre 2022 par le Conseil d'Administration à l'occasion du renouvellement de leur mandat respectif de Directeur Général et Directeur Général Délégué pour une durée de quatre ans à compter du 1er janvier 2023.

Les éléments de rémunération ont fait l'objet de communiqués publiés sur le site Internet de la société, en date du 24 novembre 2022 pour Christophe Kullmann et Olivier Estève.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant au Directeur Général et au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s), qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 18 février 2026.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le processus de décision mis en place au sein de la société, qui implique un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations comme mentionné ci-dessus, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts.

5.3.4.1.3 Politique de rémunération applicable aux Administrateurs (12e résolution)

5.3.4.1.3.1 Composition de la rémunération des Administrateurs

La rémunération des Administrateurs, mandataires sociaux non exécutifs selon le Code Afep-Medef, est composée d'une partie fixe et d'une partie variable. La somme annuelle fixée par l'Assemblée générale correspondant au montant global alloué à la rémunération des membres du Conseil d'Administration est de 800 000 €.

Les critères de répartition et les conditions financières de la rémunération sont les suivants :

- la partie fixe est allouée annuellement à chaque Administrateur selon la fonction exercée au sein du Conseil d'Administration et, le cas échéant, des Comités, et
- la partie variable est calculée à partir de montants forfaitaires par réunion, permettant de tenir compte de la participation effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil et de ses Comités, tout en veillant à favoriser la participation en présentiel aux réunions de gouvernance.

Au sein du Conseil d'Administration

- Part fixe/Administrateur/an : 6 000 €.
- Dotation complémentaire au Président/an : 4 000 €.
- Part variable d'assiduité/Administrateur : 4 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/Administrateur non-résident français présent physiquement : 2 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/Administrateur résident français présent physiquement : 1 000 €/séance.

Au sein des Comités spécialisés

- Part fixe/membre/an : 3 000 €.
- Dotation complémentaire au Président du Comité d'Audit/an : 17 000 €.
- Dotation complémentaire aux Présidents du Comité des Rémunérations et des Nominations, du Comité des Investissements et Cessions et du Comité RSE/an : 12 000 €.
- Part variable d'assiduité/membre :
  - membres du Comité des Investissements et Cessions, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité RSE : 2 000 €/séance
  - membres du Comité d'Audit : 3 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/membre non-résident français présent physiquement : 2 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/membre résident français présent physiquement : 1 000 €/séance.

Les règles de répartition énoncées ci-dessus seraient également applicables au *prorata temporis* en cas de création en cours d'exercice d'un nouveau Comité ayant pour objet d'assister le Conseil dans la poursuite de ses travaux. Les membres de ce Comité nouvellement créé percevraient alors une rémunération similaire à celle des membres d'un des Comités préexistants, au *prorata temporis*.

La part variable de la rémunération des Administrateurs est prépondérante car elle représente 70,5% du total de la rémunération qui leur est allouée en 2025.

Il est précisé les éléments suivants :

- la part variable est versée même en cas de participation à une réunion par un moyen de télécommunication
- à la suite de sa nomination et/ou de sa démission, l'Administrateur perçoit la part fixe de sa rémunération au titre de sa participation aux réunions du Conseil d'Administration et des Comités, au *prorata temporis* sur l'exercice
- la rémunération supplémentaire au profit des Administrateurs présents physiquement n'est pas cumulable pour les réunions du Conseil et des Comités qui se tiennent sur une même journée
- aucun montant de rémunération n'est retenu pour absence aux réunions du Conseil et des Comités
- dans l'hypothèse où le Conseil se réunit à plusieurs reprises le même jour, notamment le jour de l'Assemblée générale, les participations des Administrateurs à ces réunions ne comptent que pour une
- le montant versé à chaque Administrateur est, le cas échéant, rabaissé d'un même pourcentage de telle façon que le montant global versé reste dans l'enveloppe maximale fixée par l'Assemblée générale
- les prélèvements fiscaux et sociaux sont acquittés directement par la société auprès de l'Administration fiscale

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil d'Administration sont invités à détenir, dans la seconde année de leur nomination, un nombre d'actions Covivio d'une valeur équivalent à environ une année de rémunération.

L'Administrateur qui exerce un mandat de Président du Conseil d'Administration ou de Directeur Général au titre duquel il est rémunéré ne reçoit pas de rémunération supplémentaire à raison de son mandat d'Administrateur.

Conformément aux dispositions statutaires et celles du Règlement Intérieur, les Administrateurs et les éventuels Censeurs ont droit au remboursement, sur justificatifs, des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées en vue d'assister aux réunions du Conseil et des Comités.

La politique de rémunération applicable aux Administrateurs ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles ou, pour la société, de demander la restitution de la rémunération variable. Elle ne prévoit pas non plus de périodes de report éventuelles ni de critères de performance.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que les Administrateurs ne bénéficient :

- d'aucune rémunération en actions
- d'aucun élément de rémunération, indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celle-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La rémunération allouée aux Administrateurs rétribue leur participation aux travaux du Conseil d'Administration et des Comités institués en son sein, ainsi que leur responsabilité encourue dans le contrôle de la société. Elle a pour objectif d'attirer et de fidéliser des professionnels de qualité, capables de maintenir l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société. Cette rémunération peut être suspendue lorsque le Conseil d'Administration n'est pas composé conformément au premier alinéa de l'article L. 225-18-1 du Code de commerce (proportion de femmes inférieure à 40%) en application des dispositions de l'article L. 22-10-3 dudit Code.

La durée des mandats d'Administrateurs est sauf exception de quatre années prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Les Administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge. Les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

5.3.4.1.3.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération des Administrateurs

La politique de rémunération des Administrateurs, y compris les modalités de répartition de la rémunération définies à l'article 11 du Règlement Intérieur du Conseil, est arrêtée, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, par le Conseil d'Administration, qui détermine le montant global maximum de la rémunération à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Le montant annuel maximal de l'enveloppe est autorisé par l'Assemblée générale.

Il est précisé que le Conseil d'Administration attribue aux éventuels Censeurs une quote-part de la rémunération qui lui est allouée par l'Assemblée générale, selon les mêmes modalités de répartition.

L'Assemblée générale mixte du 19 avril 2018 a alloué au Conseil d'Administration une somme totale annuelle brute maximale de 800 000 € pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de sa part.

Les modalités de répartition de cette rémunération aux Administrateurs ont été révisées pour la dernière fois par le Conseil d'Administration en date du 20 octobre 2022, qui a décidé, sur recommandations du Comité des Rémunérations et des Nominations :

- de porter de 6 000 € à 15 000 € la part fixe annuelle des Président(e)s du Comité RSE et du Comité des Investissements et Cessions
- de porter de 10 000 € à 15 000 € la part fixe annuelle de la Présidente du Comité des Rémunérations
- de conserver celle du Président du Comité d'Audit à 20 000 €
- d'allouer une part variable supplémentaire de 1 000 € au profit des Administrateurs résidents français participant physiquement aux séances de gouvernance.

Ces modifications ont pris effet à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023.

Le montant de l'enveloppe annuelle autorisé par l'Assemblée générale et les modalités de répartition arrêtées par le Conseil d'Administration sont revus avec l'appui du Comité des Rémunérations et des Nominations en cas de changements survenus au sein de la société et/ou du marché à l'aide de la réalisation de benchmarks.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant aux Administrateurs, qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 18 février 2026, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modifications depuis le 20 octobre 2022.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que :

- le processus de décision mis en place au sein de la société, qui implique un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations comme mentionné ci-dessus, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération des Administrateurs, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

5.3.4.2 Mise en œuvre de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (*Say on Pay ex-post* dit « global »)

Dans le cadre du vote sur le *Say on Pay ex-post* dit « global » prévu à l'article L. 22-10-34 I. du Code de commerce, les informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce font l'objet d'un projet de résolution (5e résolution) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.2.1 Rémunération versée et/ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

5.3.4.2.1.1 Informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce relatives à la rémunération versée et/ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Il est précisé qu'aucun dirigeant mandataire social exécutif n'a bénéficié, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, de rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation de Covivio au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

5.3.4.2.1.1.1 Partie fixe

Le 24 novembre 2022, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat de Christophe Kullmann pour quatre ans, et de porter sa rémunération fixe annuelle, à compter du 1er janvier 2023, à 800 K€. Sauf évènement exceptionnel, cette rémunération restera inchangée sur la durée de 4 ans du mandat, et donc jusqu'en 2026.

De la même façon, le 24 novembre 2022, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat d'Olivier Estève pour quatre ans, et de porter sa rémunération fixe annuelle à 460 K€. Sauf évènement exceptionnel, cette rémunération restera inchangée sur la durée de 4 ans du mandat, et donc jusqu'en 2026.

La proportion relative de la rémunération fixe représente en 2025 :

- 29% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 33% de la rémunération totale d'Olivier Estève.

5.3.4.2.1.1.2 Partie variable

Il est rappelé que les bonus cible du Directeur Général et du Directeur Général Délégué équivalent à 100% de leur rémunération fixe annuelle, avec un *upside* potentiel de 50% de la cible en cas de surperformances.

Pour l'exercice 2025, le « coupe-circuit », fondé sur un seuil de *Loan To Value* (LTV) dont le non-respect aurait entraîné le non-versement du bonus, n'a pas été actionné.

Pour **2025**, les critères d'attribution de la partie variable de la rémunération de **Christophe Kullmann, Directeur Général**, étaient liés :

- pour 80% à des objectifs quantitatifs
- pour 20% à des objectifs qualitatifs.

Le 16 février 2026, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations avait instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le 1er dirigeant de l'entreprise est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé.

Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

		Critères	Cible	Upside	Degré d'atteinte	Bonus en K€
30%		EPRA Earnings/action : cible = 4,47 €, upside maxi si > 4,87 €, downside 50% si <4,07, 0 si <3,67 **Résultat 2025 = 4,75 €**	240 K€	360 K€	135%	324 K€
20%		ANR NTA/action : cible = 81,7 € ; upside maxi si > 86,7 €, downside 50% si < 76,7 € (0 si 71,7 €) **Résultat 2025 : 82,90 €**	160 K€	240 K€	112%	179 K€
30%	**30%**	**Objectifs opérationnels** Rééquilibrage du patrimoine : renforcement dans l'hôtellerie, baisse de la part relative des bureaux, amélioration de la qualité des bureaux **Résultats : Bureaux = -180 bps, Hôtels = +100bps, bureaux non core = -140 bps**	72 K€	108 K€	115%	83 K€
	30%	Désendettement : baisser le ratio de dette nette/EBITDA et contenir la LTV à 39% **Résultats : Ratio dette nette / EBITDA ramené de 11,4 à 10,7, LTV stable à 38,9%, LTV EPRA = - 54 bps**	72 K€	108 K€	135%	97 K€
	20%	Commercialisation bureaux : 100 000 m² loués ou préloués **Résultats : 81 500 m² loués ou préloués (53 200 m² renouvelés)**	48 K€	72 K€	81%	39 K€
	20%	Dynamique de LFL loyers de +3,5% **Résultats : LF loyers = +3,4%**	48 K€	72 K€	90%	43 K€
20%		**Stratégie, orga et RSE** 1/ Mise en œuvre du plan de CAPEX verts : >47 M€ (32 M€ pdg) **Résultats : objectif atteint** 2/ Déclinaison d'objectifs RSE pour le top 50 managers **Résultats : top 50 couvert pour la première fois en 2026 par des objectifs RSE** 3/ Maintien des notations AAA MSCI et 5 stars GRESB **Résultats : notations obtenues en 2025** 4/ Revue stratégique de qualité lors du séminaire de Berlin (juin 2025) **Résultats : le séminaire du Conseil d'Administration a permis de réaliser une revue stratégique extensive sur l'ensemble des classes d'actifs, la structure du bilan et les axes de développement, s'appuyant sur des analyses, supports et interventions de grande qualité** 5/ Rétention des talents **Résultats : les équipes de direction de chaque pays ont connu un turnover très faible (3%, un seul départ sur 30 personnes)**	160 K€	240 K€	122%	195 K€
		COUPE CIRCUIT SI LTV > 48%	**800 K€**	**1 200 K€**	**120%**	**960 K€**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 18 février 2026, que le bonus 2025 soit versé à hauteur de 120% de la cible, soit un montant de **960 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, il sera versé en numéraire à hauteur de la cible, soit 800 K€, et la partie upside du bonus 2025 (160 K€) sera versée en actions gratuites dont la livraison en février 2029 est assortie d'une condition de présence.

Le Comité a également proposé au Conseil, qui les a approuvés, les critères du bonus 2026 de Christophe Kullmann, qui seront les suivants :

	Critères
30%	EPRA Earnings/action : cible = guidance communiquée au marché = 4,94 €/action
20%	ANR NTA/action
30%	**Objectifs opérationnels liés notamment à :** Poursuivre le rééquilibrage du patrimoine : renforcer l'hôtellerie, réduire la part des actifs bureaux non core et hors centre ville, augmenter l'exposition résidentielle Désendettement : ratio dette nette/EBITDA et LTV Commercialisation bureaux Dynamique de LFL loyers
20%	**Stratégie, orga et RSE** Mise en oeuvre du plan de CAPEX verts Notations extra-financières : MSCI et GRESB Attraction et développement des talents et renforcement de l'équipe dirigeante Déclinaison d'objectifs RSE pour l'ensemble des équipes

Hormis l'objectif d'EPRA Earnings, les objectifs associés à ces critères demeurent confidentiels.

Le bonus **2025** d'**Olivier Estève, Directeur Général Délégué**, a été calculé :

- à 80% sur des objectifs quantitatifs
- à 20% sur des critères qualitatifs.

Le 16 février 2026, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations a instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le Directeur Général Délégué est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé.

Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

		Critères	Cible	Upside	Degré d'atteinte	Bonus en K€
30%		EPRA Earnings/action : cible = 4,47 €, upside maxi si > 4,87 €, downside 50% si <4,07, 0 si <3,67 **Résultat 2025 = 4,75 €**	138 K€	207 K€	135%	186 K€
20%		ANR NTA/action : cible = 81,7 € ; upside maxi si > 86,7 €, downside 50% si < 76,7 € (0 si 71,7 €) **Résultat 2025 : 82,90 €**	92 K€	138 K€	112%	103 K€
30%	**40%**	**Objectifs opérationnels** Suivi des projets de développement : • France : maîtrise des coûts sur les projets Beige et Helios 2, lancement travaux sur Gds Boulevards, obtention des autorisations sur projets Voltaire, Bobillot, obtention des autorisations Nice et lancement de la commercialisation, sécurisation des travaux et mise en œuvre de la stratégie de copromotion sur Rueil Vinci + obtention PC, commercialisation réussie de Rueil Degrémont et sécurisation des travaux • Allemagne : négocier bail sur la partie commerciale du projet Alexanderplatz, avancement du projet selon planning • Italie : livraisons Symbiosis Moncler et Corso Italia Central SICAF : suivi activité et ventes Scalo : poursuite définition du projet et préparation du permis **Résultats : tout OK (suivi ligne à ligne par le CRN)**	55 K€	83 K€	120%	66 K€
	20%	Asset management France : remembrement Tour CB21, partenariat Velizy sur Campus Thalès, contribution aux cessions **Résultat : rachat de la part de CNP (création de valeur immédiate), signature partenariat avec Blue Owl**	28 K€	42 K€	120%	34 K€
	20%	22 200 m² d'objectifs de commercialisation en France + 31 000 m² sur pipeline **Résultat : 31 800 m² sur patrimoine en exploitation, 20 400 m² sur pipeline**	28 K€	42 K€	100%	28 K€
	20%	Chiffre d'affaires Wellio : 36,7 M€ France et Italie + commercialisation espaces events l'Atelier **Résultat : 36,7 M€ + l'Atelier : +1 M€ vs budget**	28 K€	42 K€	110%	31 K€
20%		**RSE** 100% des développements visant une certification Excellent Gold et alignés taxonomie **Résultats : résultat atteint** Label BBCA sur 75% des opérations en France **Résultats : Label sur l'ensemble des opérations** 100% des appels d'offre couverts par la politique achats responsables et la notation EcoVadis **Résultats : 100% des appels d'offre couverts** Démarche d'économie circulaire sur 100% des projets de développement **Résultats : 100% des projets font l'objet de démarches de plus en plus poussées en matière de recyclage et réemploi**	92 K€	138 K€	100%	92 K€
		COUPE CIRCUIT SI LTV > 48%	**460 K€**	**690 K€**	**117%**	**540 K€**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 18 février 2026, que le bonus soit versé à hauteur de 117% de la cible, soit un montant de **540 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, il sera versé en numéraire à hauteur de la cible, soit 460 K€, et la partie upside du bonus 2025 (80 K€) sera versée en actions gratuites dont la livraison en février 2029 est assortie d'une condition de présence.

Le Comité a également proposé au Conseil, qui les a approuvés, les critères du bonus 2026 d'Olivier Estève, qui seront les suivants :

	Critères
30%	EPRA Earnings/action : cible = guidance communiquée au marché = 4,94 €/action
20%	ANR NTA/action
30%	**Objectifs opérationnels liés notamment à :** Projets de développement en France (bureaux et résidentiel), Italie et Allemagne Commercialisation bureaux Chiffre d'affaires et marge Wellio
20%	**Stratégie, orga et RSE** 100% de développements = certification Gold ou Excellent et alignés taxonomie Label BBCA sur 75% des opérations en France 100% des appels d'offre couverts par la politique achats responsables Ecovadis Démarche d'économie circulaire sur 100% des projets de développement

Hormis l'objectif d'EPRA Earnings, les objectifs associés à ces critères demeurent confidentiels.

La proportion relative de la rémunération variable annuelle 2025 représente :

- 33% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 36% de la rémunération totale d'Olivier Estève.

5.3.4.2.1.1.3 Intéressement Long Terme

L'ILT 2025 a été attribué par le Conseil d'Administration le 18 février 2026.

Le nombre d'actions attribuées est le suivant :

- Christophe Kullmann : 38 235 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,03% du capital
- Olivier Estève : 16 499 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,01% du capital.

L'atteinte des critères est la suivante :

Ces attributions ont été réalisées dans le respect de la politique de rémunération approuvée par les actionnaires. La permanence au fil des années de la méthode et du calendrier d'attribution permet de prévenir sur la durée tout effet d'aubaine pour les mandataires sociaux.

Par ailleurs, le 16 février 2026, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'atteinte des critères de performance fixés pour les actions attribuées en février 2023 au titre de l'ILT 2022.

Poids	Critères sur 3 années de vesting (2023/2024/2025)	Résultats	Résultat
30%	**TSR Covivio de Covivio vs EPRA ex UK** (1)	+0,55 pts	63%
20%	**TSR Covivio** (2)	28,66%	100%
20%	Respect des **guidances** d'EPRA Earnings (3)	107%	100%
10%	**Verdissement du patrimoine** à fin 2025 si 95% => 50% si 100% => 100%	99,6%	96%
10%	**Engagement des équipes** Index Covivio = +5 pts vs benchmark => 50% Index Covivio = +10 pts vs benchmark => 100%	+18 pts	100%
TOTAL (CAP À 100% SI > 100%)			**88%**

(1) Échelle d'attribution :

performance > 8 pts vs indice => 100% actions
performance = +6 pts vs indice => 90% des actions
performance = +4 pts vs indice => 80% des actions
performance = +2 pts vs indice => 70% des actions
performance = indice => 60% des actions
performance < 10 pts vs indice => 0% des actions

(2) Échelle d'attribution :

performance > 20% => 100% actions
performance = 18% => 83,3% des actions
performance = 16% => 66,7% des actions
performance = 14% => 50% des actions
performance = 12% => 33,3% des actions
performance < 10% => 0% des actions

(3) Échelle d'attribution :

Epra Earnings > 103% guidance => 100% actions
Epra Earnings = guidance => 80% des actions
Epra Earnings < guidance => 0% des actions

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En conséquence, les actions de performance attribuées en février 2023 ont été livrées à hauteur de 88% aux bénéficiaires :

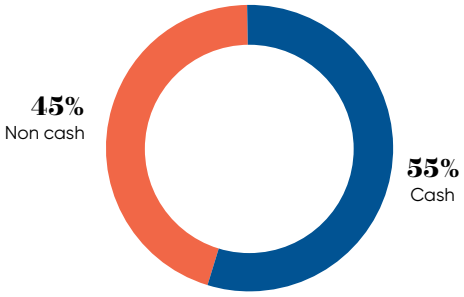
- 33 710 actions pour Christophe Kullmann
- 14 499 actions pour Olivier Estève.

Par ailleurs, les actions gratuites attribuées au titre de l'*upside* du bonus 2022 ont été livrées, soit 510 actions pour Christophe Kullmann et 219 actions pour Olivier Estève.

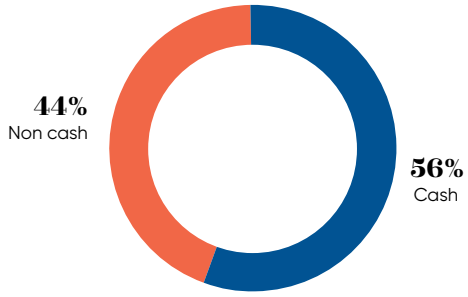
Il est enfin rappelé qu'il n'existe pas de plan d'attribution d'options de souscription.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2024 à 2025 de la rémunération **de Christophe Kullmann** :

2024

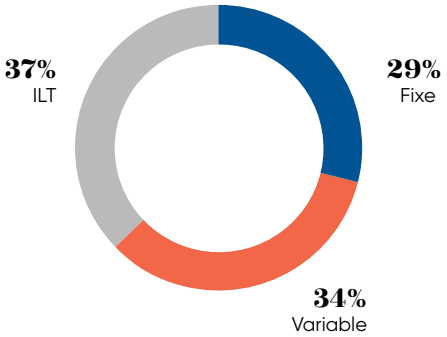


2025

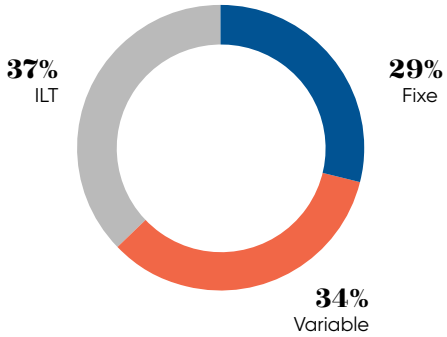


L'évolution du *mix* Fixe/Variable/ILT entre 2024 et 2025 montre ci-dessous que 71% de la rémunération du Directeur Général est soumise à des conditions de performance.

2024

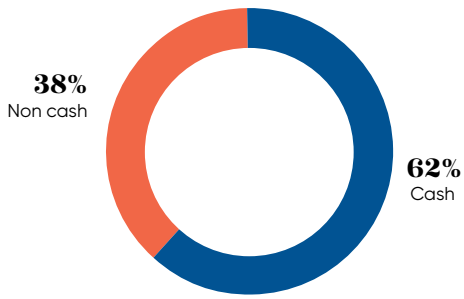


2025

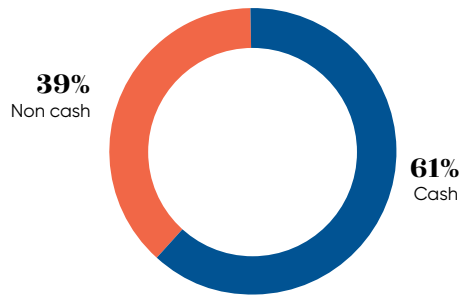


Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2024 à 2025 de la rémunération **d'Olivier Estève** :

2024



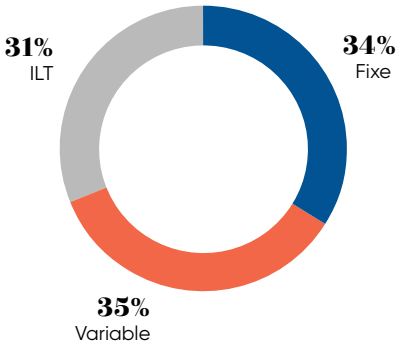
2025



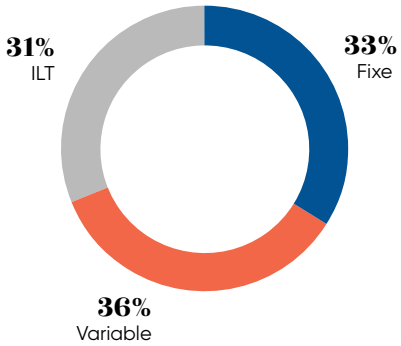
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'évolution du *mix* Fixe/Variable/ILT entre 2024 et 2025 montre ci-dessous que 67% de la rémunération d'Olivier Estève est soumise à des conditions de performance.

2024



2025



5.3.4.2.1.1.4 Indemnités à verser en fin de mandat

Il est rappelé que, à la suite des abandons, sans indemnités, de leur contrat de travail, lequel prévoyait le versement d'une indemnité de fin de contrat en cas de départ contraint, le Conseil d'Administration a proposé de mettre en place une indemnité de fin de mandat pour Christophe Kullmann, Directeur Général, et Olivier Estève, Directeur Général Délégué.

Cette indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

Les modalités et montant théorique de l'indemnité sont présentées au paragraphe 5.3.4.1.2.1.6 relatif à la composition de la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué au titre de leur politique de rémunération.

Le montant total de l'indemnité de fin de mandat susceptible d'être versé est plafonné à deux ans de rémunération totale (fixe + part variable), soit une estimation à date, sur la base de la seule année 2025 :

- 3 520 K€ pour Christophe Kullmann
- 2 000 K€ pour Olivier Estève.

A l'occasion du renouvellement de leur mandat de Directeur Général et de Directeur Général Délégué à compter du 1er janvier 2023, les indemnités de fin de mandat de Christophe Kullmann et d'Olivier Estève ont été approuvées par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022, puis soumises chaque année à l'approbation des actionnaires et notamment lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 dans le cadre du vote de la politique de rémunération applicable au Directeur Général et au Directeur Général Délégué au titre des 10e et 11e résolutions.

Le montant et les conditions d'octroi de ces indemnités ont fait l'objet de communiqués publiés sur le site Internet de la société, en date du 24 novembre 2022, à la suite du renouvellement de leur mandat à compter du 1er janvier 2023.

5.3.4.2.1.2 Tableaux récapitulatifs sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et les tableaux ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Christophe Kullmann (Directeur Général) ainsi qu'à Olivier Estève (Directeur Général Délégué)
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa dernière version révisée et publiée le 20 décembre 2022
- respectent les recommandations de l'AMF n° 2012-02 du 9 février 2012 mise à jour le 14 décembre 2023 (Gouvernement d'entreprise et rémunération des dirigeants des sociétés se référant au Code Afep-Medef – Présentation consolidée des recommandations contenues dans les rapports annuels de l'AMF) et n° 2021-02 du 8 janvier 2021 mise à jour le 28 juillet 2023 (Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels), (les « ***Recommandations AMF*** »).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 1 [1] – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2024		2025	
Christophe KULLMANN : Directeur Général	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunérations *(détaillées au tableau 2)*	1 816 813	1 543 813	1 803 094	1 817 094
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées	0	0	0	0
Valorisation des actions attribuées *(détaillées au tableau 6)* [2]	1 066 000	1 066 000	1 066 000	1 066 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	**2 882 813**	**2 609 813**	**2 869 094**	**2 883 094**

(1) L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N+1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

(2) La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2024		2025	
Christophe KULLMANN : Directeur Général	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunération fixe	800 000	800 000	800 000	800 000
Rémunération variable annuelle [1]	974 000	701 000	960 000	974 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance GSC, check up)	42 813	42 813	43 094	43 094
TOTAL	**1 816 813**	**1 543 813**	**1 803 094**	**1 817 094**

(1) Le variable dû au titre de 2024, de 974 K€, a été versé en cash à hauteur de 800 K€ + 5 490 actions gratuites (période de vesting de 3 ans) attribuées en février 2025.

Le variable dû au titre de 2025, de 960 K€, sera versé en cash à hauteur de 800 K€ + 4 443 actions gratuites attribuées en février 2026 (période de vesting de 3 ans), sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 16 avril 2026.

Tableau 1 [1] – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2024		2025	
Olivier ESTÈVE : Directeur Général Délégué	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	1 023 143	894 143	1 042 675	1 022 675
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance *(détaillées au tableau 6)* [2]	460 000	460 000	460 000	460 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	**1 483 143**	**1 354 143**	**1 502 675**	**1 482 675**

(1) L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N+1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

(2) La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2024		2025	
Olivier ESTÈVE : Directeur Général Délégué	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunération fixe	460 000	460 000	460 000	460 000
Rémunération variable annuelle (1)	520 000	391 000	540 000	520 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0		0	
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance GSC, check up)	43 143	43 143	42 675	42 675
TOTAL	**1 023 143**	**894 143**	**1 042 675**	**1 022 675**

(1) Le variable dû au titre de 2024, de 520 K€, a été versé en cash à hauteur de 460 K€ + 1 893 actions gratuites (période de vesting de 3 ans) attribuées en février 2025.

Le variable dû au titre de 2025, de 540 K€, sera versé en cash à hauteur de 460 K€ + 2 221 actions gratuites (période de vesting de 3 ans) attribuées en février 2026, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 16 avril 2026.

Tableau 4 – Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant	néant		
Olivier ESTÈVE	néant	néant	néant	néant		

Tableau 5 – Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant
Olivier ESTÈVE	néant	néant	néant

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 6 – Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice (1)	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (2)	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Christophe KULLMANN	19/02/2025	42 966	17,34 €	19/02/2028	19/02/2028	30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA +20% liés à la performance boursière absolue, +20% au respect des guidances d'EPRA +30% liés aux performances RSE
Christophe KULLMANN	19/02/2025	5 490 (3)	31,69 €	19/02/2028	19/02/2028	
Olivier ESTÈVE	19/02/2025	18 541	17,34 €	19/02/2028	19/02/2028	
Olivier ESTÈVE	19/02/2025	1 893 (3)	31,69 €	19/02/2028	19/02/2028	

(1) Au titre de l'année N-1.

(2) Valeur de l'action prise en compte par le Comité des Rémunérations et des Nominations = 24,81 €.

(3) Partie upside du bonus, versée en actions sans conditions de performance.

Tableau 7 – Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'acquisition
Christophe KULLMANN	22/02/2022	29 481	50% = performance boursière relative par rapport à l'EPRA +30% = condition de présence et de performance économique par rapport au marché (évolution EPRA Earnings et ANR) vs EPRA +20% = liés aux performances RSE	22/02/2025
Olivier ESTÈVE	22/02/2022	13 772		22/02/2025

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 9 – Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions de performance

	Plan du 17 février 2021	Plan du 25 novembre 2021	Plan du 25 novembre 2021	Plan du 25 novembre 2021	Plan du 22 février 2022	Plan du 24 novembre 2022	Plan du 24 novembre 2022	Plan du 21 février 2023
Date de l'Assemblée générale	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022
Date du Conseil d'Administration	17/02/2021	25/11/2021	25/11/2021	25/11/2021	22/02/2022	24/11/2022	24/11/2022	21/02/2023
Nombre total d'actions attribuées gratuitement dont le nombre attribué à :	**61 675**	**126 000**	**9 090**	**80 000**	**50 753**	**9 390**	**82 705**	**62 372**
Christophe KULLMANN	30 333	0	0	0	29 481	0	0	38 719
Olivier ESTÈVE	13 046	0	0	0	13 772	0	0	16 653
Date d'acquisition des actions	17/02/2024	25/11/2025	25/11/2024	25/11/2024	22/02/2025	24/11/2025	24/11/2025	21/02/2026
Date de fin de période de conservation	17/02/2024	25/11/2025	25/11/2024	25/11/2024	22/02/2025	24/11/2025	24/11/2025	21/02/2026
Conditions de performance	Pour les mandataires sociaux, présence +50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, 30% liés à la performance relative de l'ANR et l'EPRA Earnings vs EPRA et 20% sur des critères RSE	Plan rétention, **présence** +50% liés à la **performance boursière** relative par rapport à l'EPRA, et 50% liés au taux d'**atteinte des objectifs** annuels individuels	Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence +50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, 30% liés à la performance relative de l'ANR et l'EPRA Earnings vs EPRA et 20% sur des critères RSE	Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence +50% liés à la performance boursière (relative et absolue), 20% au respect de guidance de résultat et 30% de critères RSE
Nombre d'actions acquises au 31/12/2025	46 592	118 000	6 750	69 795	50 753	7 050	72 000	0
Nombre d'actions annulées ou caduques	15 083	8 000	2 340	10 205		2 340	10 705	
Actions attribuées gratuitement restantes en cours d'acquisition en fin d'exercice	0	0	0	0	0	0	0	62 372

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Plan du 23 novembre 2023	Plan du 23 novembre 2023	Plan du 15 février 2024	Plan du 21 novembre 2024	Plan du 21 novembre 2024	Plan du 21 novembre 2024	Plan du 19 février 2025	Plan du 20 novembre 2025	Plan du 20 novembre 2025	Plan du 20 novembre 2025
21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	17/04/2025	17/04/2025	17/04/2025
23/11/2023	23/11/2023	15/02/2024	21/11/2024	21/11/2024	21/11/2024	19/02/2025	20/11/2025	20/11/2025	20/11/2025
9 090	**94 625**	**80 643**	**9 120**	**87 885**	**18 500**	**77 890**	**9 030**	**88 405**	**119 000**
0	0	50 047	0	0	0	48 456	0	0	0
0	0	21 596	0	0	0	20 434	0	0	0
23/11/2026	23/11/2026	15/02/2027	21/11/2027	21/11/2027	21/11/2028	19/02/2028	20/11/2028	20/11/2028	20/11/2029
23/11/2026	23/11/2026	15/02/2027	21/11/2027	21/11/2027	21/11/2028	19/02/2028	20/11/2028	20/11/2028	20/11/2029
Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence +30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, +20% au respect des guidances d'EPRA +30% liés aux performances extra-financières	Présence	Présence	Présence +30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, +50% liés aux performances individuelles	Pour les mandataires sociaux, présence +30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, +20% au respect des guidances d'EPRA +30% liés aux performances RSE	Présence	Présence	Présence +30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, +50% liés aux performances individuelles
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 860	5 650		1 230	3100					
7 230	88 975	80 643	7 890	84 785	18 500	77 890	9 030	88 405	119 000

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 11

Dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Christophe KULLMANN Directeur Général Début du mandat : 01/01/2023 Fin du mandat : 31/12/2026		x		x	x			x
Olivier ESTÈVE Directeur Général Délégué Début du mandat : 01/01/2023 Fin du mandat : 31/12/2026		x		x	x			x

5.3.4.2.1.3 Ratio d'équité

Les données relatives aux 6° et 7° du I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, qui sont présentées ci-après, ont été calculées en pleine application des lignes directrices actualisées par l'Afep en février 2021.

La rémunération retenue pour les dirigeants mandataires sociaux exécutifs est calculée à partir des **éléments versés ou attribués** au cours de l'exercice N, sur une base brute. Elle correspond à la rémunération affichée chaque année dans les tableaux de synthèse des rémunérations présentés dans le document d'enregistrement universel et soumise au vote des actionnaires : fixe, bonus annuel, ILT, avantages en nature.

Afin de présenter le panel le plus large possible, les effectifs pris en compte pour le calcul du ratio sont d'une part 100% des effectifs de la société (lignes société Covivio), d'autre part 100% des effectifs français du Groupe (sur la ligne UES Covivio). Ont été retenus pour le calcul d'une année tous les salariés présents sur l'exercice complet, à l'exception des alternants et des stagiaires. Les salariés à temps partiels ont été considérés sur une base temps plein. Les éléments de rémunération retenus sont : fixe, bonus, actions gratuites ou actions de performance (valorisées selon la même méthode que pour les mandataires), avantages en nature, participation et intéressement.

Tableau des ratios au titre du I. 6° et 7° de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

Informations sur la rémunération des mandataires sociaux	Exercice 2021	Exercice 20212	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
Rémunération du Président du Conseil d'Administration	400 000	313 679	200 000	200 000	200 000
Évolution (en %) de la rémunération du Président du Conseil d'Administration	0,0%	-21,6%	-36,24%	0,0%	0,00%
Rémunération du Directeur Général : Christophe Kullmann	2 165 467	2 568 407	2 491 296	2 609 813	2 883 094
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général	-14,8%	18,6%	-3,00%	4,76%	10,47%
Rémunération du Directeur Général Délégué : Olivier Estève	1 080 966	1 380 926	1 310 262	1 354 143	1 482 675
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général Délégué	-19,3%	27,7%	-5,12%	3,35%	9,49%
Rémunération du Directeur Général Délégué : Dominique Ozanne	1 041 055	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général Délégué	-15,7%	N/A	N/A	N/A	N/A
Informations sur le périmètre de la société cotée : Covivio					
Rémunération moyenne des salariés	115 446	114 011	113 072	111 138	141 896
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	7,1%	-1,2%	-0,82%	-1,71%	27,68%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération moyenne des salariés	3,5	2,8	1,8	1,8	1,4
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-6,6%	-20,6%	-35,71%	1,74%	-21,68%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération médiane des salariés	4,9	3,6	2,3	2,4	2,4
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-1,3%	-27,2%	-36,1%	4,2%	1,6%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération moyenne des salariés	18,8	22,5	22,0	23,5	20,3
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-20,4%	20,1%	-2,2%	6,6%	-13,5%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération médiane des salariés	26,7	29,4	28,6	31,2	35,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-15,9%	10,2%	-2,8%	9,2%	12,3%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération moyenne des salariés	9,4	12,1	11,6	12,2	10,4

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Informations sur la rémunération des mandataires sociaux	Exercice 2021	Exercice 20212	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-24,6%	29,4%	-4,3%	5,1%	-14,2%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération médiane des salariés	13,3	15,8	15,0	16,2	18,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-20,4%	18,7%	-4,9%	7,7%	11,3%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération moyenne des salariés	9,0	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-21,3%	N/A	N/A	N/A	N/A
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération médiane des salariés	12,8	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-16,8%	N/A	N/A	N/A	N/A
Informations complémentaires sur le périmètre élargi : UES Covivio					
Rémunération moyenne des salariés	108 980	107 791	107 828	110 256	131 243
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	2,5%	-1,1%	0,0%	2,3%	19,0%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération moyenne des salariés	3,7	2,9	1,9	1,8	1,5
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-2,4%	-20,7%	-36,3%	-2,2%	-16,0%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération médiane des salariés	4,9	3,6	2,3	2,4	2,3
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-1,3%	-26,4%	-36,8%	4,0%	-3,9%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération moyenne des salariés	19,9	23,8	23,1	23,7	22,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-16,8%	19,9%	-3,0%	2,5%	-7,2%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération médiane des salariés	26,6	29,7	28,5	31,1	33,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-15,9%	11,4%	-3,9%	8,9%	6,1%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération moyenne des salariés	9,9	12,8	12,2	12,3	11,3
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-21,3%	29,2%	-5,1%	1,1%	-8,0%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération médiane des salariés	13,3	16,0	15,0	16,1	17,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-20,4%	19,9%	-6,0%	7,5%	5,2%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération moyenne des salariés	9,6	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-17,8%	N/A	N/A	N/A	N/A
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération médiane des salariés	12,8	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-16,8%	N/A	N/A	N/A	N/A
Performance de la société					
ANR EPRA NTA (€ par action)	106,4	106,4	84,1	79,8	82,9
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	6,3%	0,0%	-21,0%	-5,1%	3,9%
EPRA Earnings (€ par action)	4,35	4,58	4,47	4,47	4,75
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	3,3%	5,3%	-2,4%	0,0%	6,3%
Dividende (€ par action)	3,75	3,75	3,30	3,50	3,75
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	4,2%	0,0%	-12,0%	6,1%	7,1%
Patrimoine (Md€ 100%)	26,7	26,1	23,1	23,1	23,7
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	3,9%	-2,2%	-11,5%	0,0%	2,6%
Revenus nets (Md€ 100%)	838,2	937,5	963,3	1 004,7	1 037,1
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	2,7%	11,8%	2,8%	4,3%	3,2%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.2.2 Rémunération versée et/ou attribuée aux mandataires sociaux non exécutifs sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

5.3.4.2.2.1 Informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

Informations relatives au Président du Conseil d'Administration

Conformément à la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration approuvée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 17 avril 2025 dans le cadre de la 9e résolution, la rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio, dont le rôle est présenté au 5.3.2.2.1 ci-dessus, a été revue le 21 juillet 2022 par le Conseil pour la durée du mandat du nouveau Président, et s'établit pour 2025 à un montant global fixe annuel de 200 K€.

Cette rémunération fixe n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, de rémunération allouée à raison de son mandat d'Administrateur ou de rémunération versée en actions de la société.

Il est précisé que le Président du Conseil d'Administration n'a bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- d'aucun élément variable ou exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager
- d'aucune rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation de Covivio au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

La proportion relative de la rémunération fixe représente donc 100% de la rémunération totale.

Les données relatives aux 6° et 7° du I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sont présentées au paragraphe 5.3.4.2.1.3 ci-dessus.

Informations relatives aux Administrateurs

Conformément à la politique de rémunération applicable aux Administrateurs présentée ci-dessus, il a été versé par la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 aux membres du Conseil d'Administration pour leur participation aux travaux de celui-ci et des Comités spécialisés institués en son sein, une rémunération totale brute de 586 000 € dont la répartition individuelle est indiquée au paragraphe 5.3.4.2.2.2 ci-dessous.

Le montant brut moyen de la rémunération allouée par membre du Conseil d'Administration, établi sur la base de l'ensemble des mandataires sociaux ayant perçu une rémunération au titre de l'exercice 2025, s'élève à 45 077 €.

La rémunération versée aux membres du Conseil d'Administration personnes physiques résidant fiscalement en France a donné lieu à l'application d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8% et à des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un prélèvement total de 30%, représentant en 2025 une somme de 88 083 €.

La rémunération versée aux membres du Conseil d'Administration personnes physiques ne résidant pas fiscalement en France a donné lieu à l'application d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8%, représentant en 2025 une somme de 20 274 €.

Ces prélèvements, d'un montant total de 108 357 €, ont été acquittés directement par la société auprès de l'Administration fiscale.

Il est précisé que :

- Jean-Luc Biamonti et Christophe Kullmann ne perçoivent pas de rémunération au titre de l'exercice de leur mandat d'Administrateur
- la société Predica, Administrateur de Covivio, est également membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, et a perçu en rémunération de l'exercice de ce mandat en 2025, un montant brut de 3 400 € versé par Covivio Hotels
- la société ACM Vie, Administrateur de Covivio, est également membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, et a perçu en rémunération de l'exercice de ce mandat en 2025, un montant brut de 3 100 € versé par Covivio Hotels.

Il est rappelé que les Administrateurs n'ont bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- d'aucun élément exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager.

La proportion relative de la rémunération fixe représente 29,5% de la rémunération totale.

Le Conseil d'Administration de la société, avec une proportion de femmes de 43%, est conforme aux dispositions des articles L. 225-69-1 et L. 22-10-21 du Code de commerce.

5.3.4.2.2.2 Tableau récapitulatif sur la rémunération des mandataires sociaux non exécutifs établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et le tableau ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Jean-Luc Biamonti (Président du Conseil d'Administration) ainsi qu'à chaque Administrateur, en leur qualité de mandataires sociaux non exécutifs
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 20 décembre 2022 et aux Recommandations AMF.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 3 – Tableau sur les rémunérations des mandataires sociaux non exécutifs versées et/ou attribuées par la société et les entreprises comprises dans son périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce – Nomenclature du Code Afep-Medef

	Exercice clos le 31 décembre 2024		Exercice clos le 31 décembre 2025	
Mandataires sociaux non exécutifs (en fonction en 2025)	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Jean-Luc Biamonti				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres rémunérations	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €
Total	**200 000 €**	**200 000 €**	**200 000 €**	**200 000 €**
ACM Vie représentée par Catherine Jean-Louis [1]				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	44 926 €	44 926 €	44 000 €	44 000 €
Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	4 300 €	4 300 €	3 100 €	3 100 €
Total	**49 226 €**	**49 226 €**	**47 100 €**	**47 100 €**
Romolo Bardin				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	61 000 €	61 000 €	57 000 €	57 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**61 000 €**	**61 000 €**	**57 000 €**	**57 000 €**
Covéa Coopérations représentée par Olivier Le Borgne [1]				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	44 000 €	44 000 €	44 000 €	44 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**44 000 €**	**44 000 €**	**44 000 €**	**44 000 €**
Christian Delaire				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	75 000 €	75 000 €	71 000 €	71 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**75 000 €**	**75 000 €**	**71 000 €**	**71 000 €**
Delfin S.à.r.l. représentée par Giovanni Giallombardo [2]				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	28 000 €	28 000 €	26 000 €	26 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**28 000 €**	**28 000 €**	**26 000 €**	**26 000 €**
Micaela Le Divelec				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio à compter du 17 avril 2025	/	/	34 387 €	34 387 €
Autres rémunérations	/	/	0 €	0 €
Total	/	/	**34 387 €**	**34 387 €**
Alix d'Ocagne				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	55 000 €	55 000 €	46 000 €	46 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**55 000 €**	**55 000 €**	**46 000 €**	**46 000 €**
Sylvie Ouziel				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio jusqu'au 17 avril 2025	47 000 €	47 000 €	16 613 €	16 613 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**47 000 €**	**47 000 €**	**16 613 €**	**16 613 €**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

	Exercice clos le 31 décembre 2024		Exercice clos le 31 décembre 2025	
Mandataires sociaux non exécutifs (en fonction en 2025)	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Olivier Piani				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	64 000 €	64 000 €	57 000 €	57 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**64 000 €**	**64 000 €**	**57 000 €**	**57 000 €**
Predica représentée par Jérôme Grivet (1)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	50 000 €	50 000 €	46 000 €	46 000 €
Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	4 200 €	4 200 €	3 400 €	3 400 €
Total	**54 200 €**	**54 200 €**	**49 400 €**	**49 400 €**
Patricia Savin				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	42 000 €	42 000 €	38 000 €	38 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**42 000 €**	**42 000 €**	**38 000 €**	**38 000 €**
Daniela Schwarzer				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	39 000 €	39 000 €	41 000 €	41 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**39 000 €**	**39 000 €**	**41 000 €**	**41 000 €**
Catherine Soubie				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**65 000 €**	**65 000 €**	**65 000 €**	**65 000 €**
TOTAL	**823 426 €**	**823 426 €**	**792 500 €**	**792 500 €**

(1) La rémunération a été versée à la société et non à son représentant permanent.

(2) La rémunération a été versée au représentant permanent de la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.3 Rémunération versée et/ou attribuée au Président du Conseil d'Administration et aux membres de la Direction Générale au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (*Say on Pay ex-post* dit « individuel »)

Dans le cadre du vote sur le *Say on Pay ex-post* dit « individuel » prévu à l'article L. 22-10-34 II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice, au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général et au Directeur Général Délégué de la société font l'objet de projets de résolution distincts (6e, 7e et 8e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026.

5.3.4.3.1 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Jean-Luc Biamonti en sa qualité de Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (6e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	200 K€ versés en 2025	Cette rémunération fixe a été déterminée par le Conseil à l'occasion de la désignation de Jean-Luc Biamonti comme Président le 21 juillet 2022
Rémunération variable annuelle	0 €	Sans objet
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	0 €	Sans objet
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	0 €	Sans objet
Indemnité de départ	0 €	Sans objet
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.3.2 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (7e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	800 K€ versés en 2025	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 1er janvier 2023. Elle reste inchangée en 2026.
Rémunération variable annuelle	960 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un *upside* pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2025 décrit au 5.3.4.2.1.1.2 du document d'enregistrement universel 2025, le Conseil a arrêté un bonus 2025 représentant 120% de la cible. Il sera versé en cash à hauteur de la cible (800 K€) et en actions gratuites pour la partie *upside*. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 des éléments de rémunération de Christophe Kullmann.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	1 066 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 5.3.4.2.1.1.3 du document d'enregistrement universel 2025.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 K€	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	43 K€	Ce montant comprend principalement un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.
Indemnité de départ	0 €	Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale (salaire fixe et part variable), augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise. Le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants : • 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions • 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. L'indemnité potentielle telle que décrite ci-dessus (et détaillée aux 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 du document d'enregistrement universel 2025) ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où le Directeur Général quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance. A l'occasion du renouvellement de son mandat de Directeur Général à compter du 1er janvier 2023, elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022 et votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, par le vote de la 10e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.3.3 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (8e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	460 K€ versés en 2025	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 1er janvier 2023. Elle reste inchangée en 2026.
Rémunération variable annuelle	540 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un *upside* pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2025 décrit au 5.3.4.2.1.1.2 du document d'enregistrement d'universel 2025, le Conseil a arrêté un bonus 2025 représentant 117% de la cible. Il sera versé en cash à hauteur de la cible (460 K€) et en actions gratuites pour la partie *upside*. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 des éléments de rémunération d'Olivier Estève.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	460 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 5.3.4.2.1.1.3 du document d'enregistrement universel 2025.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	43 K€	Ce montant comprend principalement un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.
Indemnité de départ	0 €	Cette indemnité potentielle prévoit exactement les mêmes dispositions que celle du Directeur Général, décrite ci-dessus et aux 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 du document d'enregistrement universel 2025. A l'occasion du renouvellement de son mandat de Directeur Général Délégué à compter du 1er janvier 2023, elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022 et votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, par le vote de la 11e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.5 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales et synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

5.3.5.1 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales

La participation des actionnaires aux Assemblées générales est régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Ces modalités sont décrites à l'article 22 des statuts de la société qui figure in extenso au paragraphe 6.2.1.16 du document d'enregistrement universel, étant précisé que Covivio a maintenu, au terme de son Assemblée générale du 17 avril 2015, le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Les modalités de participation aux Assemblées générales sont également détaillées dans les avis de réunion et de convocation disponibles sur le site internet de Covivio dans la rubrique dédiée aux Assemblées générales.

Conformément aux dispositions de l'article R. 22-10-28 du Code de commerce modifié par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026, le droit pour tout actionnaire de participer aux Assemblées générales ou de s'y faire représenter est subordonné à l'inscription en compte de ses titres en son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus pour la société par son mandataire, Société Générale Securities Services, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité. L'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité doit être constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique dans les conditions prévues à l'article R. 225-61 du Code de commerce, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-88 du Code de commerce modifié par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026, la société ne donnera pas suite aux demandes de ses actionnaires portant sur l'envoi des documents et renseignements mentionnés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de commerce, dans la mesure où ces documents et renseignements seront publiés sur le site internet de la Société (www.covivio.eu : rubrique « Finance/ Investisseurs & actionnaires/ Assemblées générales/Assemblée Générale du 16 avril 2026 »).

5.3.5.2 Synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

L'Assemblée générale consent annuellement au Conseil d'Administration des délégations et autorisations financières pour augmenter le capital social de la société par l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 3° du Code de commerce, la synthèse des délégations et autorisations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 dans le domaine des augmentations de capital et l'utilisation qui en a été faite en 2025 et postérieurement à la clôture de l'exercice, sont présentées ci-après.

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025	Validité	Utilisation en 2025 et 2026
Dix-neuvième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 33 480 000 €. Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027	Non utilisée
Vingt-et-unième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 100 460 000 €. Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (plafond global de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de ladite délégation et de celles conférées au titre des 22e à 26e résolutions). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027	Non utilisée
Vingt-deuxième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 66 970 000 € avec délai de priorité (sur lequel s'impute les émissions réalisées au titre des 22e à 26e résolutions) et 33 480 000 € sans délai de priorité (plafond global commun avec les 23e à 26e résolutions). Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027	Non utilisée

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025	Validité	Utilisation en 2025 et 2026	
Vingt-troisième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2,1° du Code monétaire et financier. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 33 480 000 € (plafond global commun avec la 22e résolution (émission sans délai de priorité) et les 24e à 26e résolutions. Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-quatrième résolution	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires. Dans la limite de 15% de l'émission initiale décidée en application des 21e à 23e résolutions (s'impute sur le montant nominal du plafond des 21e à 23e résolutions)	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-cinquième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 10% du capital de la société (plafond global commun avec la 22e résolution (émission sans délai de priorité) et les 23e, 24e et 26e résolutions). Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-sixième résolution	Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 10% du capital de la société (plafond global commun avec la 22e résolution (émission sans délai de priorité) et les 23e à 25e résolutions). Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-septième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 500 000 €.	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-huitième résolution	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, emportant renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre. Plafond fixé à 1% du capital social au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.	38 mois Expiration le 17/06/2028	2025 : Attribution gratuite de 216 645 actions	2026 : Attribution gratuite de 70 398 actions

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration a mis en oeuvre la délégation suivante qui lui a été consentie par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022.

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022	Validité	Utilisation en 2025
Vingt-sixième résolution	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre. Plafond fixé à 1% du capital social au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.	38 mois Expirée le 17/04/2025	Attribution gratuite de 77 890 actions

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sont exposés ci-après.

5.3.6.1 Structure du capital de la société

La structure du capital est présentée aux points 6.3.2 et 6.3.3 du document d'enregistrement universel.

5.3.6.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce

L'article 8-1 des statuts prévoit une obligation de déclaration à la société, par toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, de tout franchissement de seuil d'une fraction du capital ou des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société, égale ou supérieur à 1% du capital et des droits de vote de celle-ci ou d'un quelconque multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils légaux et réglementaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de 2 ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément au moins 1% du capital social ou des droits de vote de la société.

L'article 8-2 des statuts de la société prévoit (i) pour les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital social et (ii) pour les actionnaires détenant indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « SOCIMI ») au moins égal à celui visé à l'article 9-3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009, et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale des actionnaires de la société, un plafonnement des droits de vote au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date, étant précisé qu'ils devront faire en sorte que les entités qu'ils contrôlent au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues directement ou indirectement, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la plus prochaine Assemblée générale.

Il est proposé aux actionnaires réunis en Assemblée générale mixte le 16 avril 2026 de modifier les dispositions de l'article 8-2 ci-dessus afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« *record date* »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale.

L'article 8-3 des statuts prévoit que pour la détermination des seuils en capital et en droits de vote dont le franchissement est à déclarer au titre de l'article 8, il est fait application des cas d'assimilation et modalités de calcul prévus aux articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce et des dispositions des articles 223-11 et suivants du règlement général de l'AMF.

À la date du document d'enregistrement universel, la société n'a pas connaissance de clauses de conventions prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions portant sur au moins 0,5% du capital ou des droits de vote de la société.

5.3.6.3 Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce

Ces éléments sont exposés au paragraphe 6.3.4 du document d'enregistrement universel.

5.3.6.4 Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

5.3.6.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

5.3.6.6 Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Il n'existe à la connaissance de la société aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la société.

5.3.6.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société

Les statuts de la société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société anonyme.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.6.8 Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

Ces informations figurent au paragraphe 5.3.2.2.2 ci-dessus et aux paragraphes 6.3.8 et 6.5.1.4 du document d'enregistrement universel. Les délégations de compétence accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital sont mentionnées au paragraphe 5.3.5.2 ci-dessus. Celles-ci sont, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale, suspendues à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre (à l'exception des délégations de compétence relatives à l'actionnariat salarié).

5.3.6.9 Accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Il existe dans la plupart des contrats de financement de Covivio des clauses de changement de contrôle, qui si elles étaient activées, pourraient avoir pour conséquence l'annulation ou le remboursement anticipé des dettes concernées sous réserve que les prêteurs l'exigent.

5.3.6.10 Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Il n'existe pas, contrairement aux indemnités accordées dans certaines circonstances aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la société qui sont détaillées aux paragraphes 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 ci-dessous, d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions d'Administrateur ou applicables aux salariés.

5.3.7 Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière

Les principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière de Covivio sont décrites, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-10 du Code de commerce, au chapitre 2 du document d'enregistrement universel de la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec la société Predica, administrateur de votre société et associée de la S.C.I. New Vélizy

Nature, objet et modalités

Contrat de cession conclu le 29 décembre 2025 entre la S.C.I. New Vélizy (filiale détenue directement et indirectement à 100 % par Crédit Agricole Assurances) et la Holding Campus Hélios Vélizy (filiale détenue directement à 100 % par Covivio), en présence de la S.C.I. Lenovilla et de la société Covivio, portant sur (i) l'intégralité des parts sociales détenues par la S.C.I. New Vélizy dans la S.C.I. Lenovilla, représentant 49,90 % du capital et des droits de vote de cette dernière et (ii) l'intégralité de la créance de prêt d'associé (en principal et intérêts) détenue par la S.C.I. New Vélizy sur la S.C.I. Lenovilla.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : La signature de ce contrat de cession permettra à la société Covivio de déployer la stratégie de rééquilibrage de son patrimoine arrêtée par le Conseil d'administration et de réduire son exposition au site de Vélizy.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, en présence de la société Hotel N2, filiale de votre société

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et associée de la société Hotel N2.

Nature, objets et modalités

Pacte d'associés autorisé par votre Conseil d'administration du 21 février 2023 et conclu le 21 mars 2023.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la société Hotel N2, propriétaire du fonds de commerce hôtelier géré par la société Zoku, dans le cadre de l'opération mixte Stream Building portant sur le développement d'un ensemble immobilier à usage de commerces, de bureaux, de résidence hôtelière, d'espace événementiel et d'un rooftop situé dans la ZAC Clichy-Batignolles à Paris (17e).

Avec les sociétés MMA IARD et Generali Vie, en présence de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre société

Personne concernée

La société Covéa Coopérations, administrateur de votre société, représentée par M. Olivier Le Borgne, et affiliée à la société MMA IARD.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. autorisé par votre Conseil d'administration du 25 novembre 2020 et conclu le 8 juin 2021, modifié par les avenants n° 1 du 29 juillet 2022, n° 2 du 14 octobre 2022 (autorisé par votre Conseil d'administration du 21 juillet 2022) et n° 3 du 29 novembre 2024 (autorisé par votre Conseil d'administration du 19 juillet 2024).

Le pacte d'associés a pour objet d'organiser les relations entre les associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., dans le cadre du projet de développement, sur Alexanderplatz à Berlin (Allemagne), d'un ensemble immobilier d'environ 60.000 m² à usage mixte de bureaux, commerces et logements (le « Projet ») porté par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l..

L'avenant n° 1 a pour objet de prendre en compte la modification des termes et conditions apportés au financement du Projet donnant lieu à une augmentation des apports de fonds propres par les associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l.

L'avenant n° 2 a pour objet de prendre en compte les modifications convenues entre les parties des termes et conditions du Projet et portant notamment sur (i) le contrat de promotion immobilière, (ii) le refinancement du Projet et (iii) les contrats de prestations de services conclus par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio.

L'avenant n° 3 a pour objet de prendre en compte les modifications convenues entre les parties des termes et conditions du Projet et portant notamment sur le refinancement du Projet et les contrats de prestations de services conclus par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio.

Nature, objet et modalités

Contrat de subordination autorisé par votre Conseil d'administration du 20 avril 2021 et conclu le 8 juin 2021, modifié par avenant n° 1 du 29 novembre 2024 (autorisé par votre Conseil d'administration du 19 juillet 2024).

Le contrat de subordination, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet de subordonner de manière usuelle les paiements aux associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l, (en ce compris au titre des prêts intra groupe et/ou avances en compte courant d'associés qui seraient consenties à Covivio Alexanderplatz S.à.r.l) au règlement de sommes devenues exigibles aux termes du financement transitoire du Projet par votre société.

L'avenant n°1 a pour objet de prendre en compte les modifications convenues entre les parties concernant les termes et conditions du Projet, portant notamment sur le refinancement du Projet et sur les contrats de prestations de services conclus par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio, ainsi que de reporter au 31 décembre 2025 la date de constitution des nantissements prévus par le contrat de subordination.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Avec la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre société, et la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, filiale indirecte de la société Covivio Hotels

Personnes concernées

MM. Christophe Kullmann, Directeur Général et administrateur de votre société et Président du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels, et Olivier Estève, Directeur Général Délégué de votre société, membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels et gérant de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., la société Predica, administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet et membre du Conseil de surveillance de la société Covivio Hotels, représentée par M. Matthieu Arlot, et la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels, représentée par M. François Morrisson.

Nature, objet et modalités

Convention-cadre (« *Framework Deed* ») autorisée par votre Conseil d'administration du 20 février 2019 et conclue le 26 avril 2019.

La convention-cadre, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet de définir les conditions et les modalités de la cession de la réserve foncière et des commerces existants.

Nature, objet et modalités

Accord de voisinage (« *Neighbour Agreement* ») conclu le 26 avril 2019 et son avenant n° 1 conclu les 8 et 9 avril 2020 s'agissant des représentants légaux de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., et le 21 avril 2020 s'agissant du représentant légal de la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, autorisés respectivement par votre Conseil d'administration des 20 février 2019 et 13 février 2020.

Le *Neighbour Agreement* a pour objet de régir les relations de voisinage dans le cadre de la réalisation des travaux du Projet et prévoit également le versement par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. à BRE/GH II Berlin II Investor GmbH d'une indemnité de 26,5 M€ en dédommagement de la démolition intégrale de certains commerces et de la démolition partielle de Primark.

L'avenant n° 1 au Neighbour Agreement a pour objet de confirmer la prise d'effet du Neighbour Agreement et de préciser les accords intervenus entre les parties dans le cadre du Projet concernant notamment :

1) la prise en charge par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une partie des coûts liés à la construction d'une extension d'un des restaurants de l'hôtel Park Inn afin d'y accueillir un autre restaurant pour l'hôtel qui sera démoli dans le cadre du Projet ; et
2) la compensation par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une éventuelle perte d'exploitation de l'opérateur hôtelier liée à la relocalisation de ce restaurant.

Avec la société Indigo Infra

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, détenant indirectement plus de 10 % du capital et des droits de vote de la société Indigo Infra.

Nature, objet et modalités

Protocole d'accord autorisé par votre Conseil d'administration du 20 avril 2021 et conclu le 25 janvier 2022.

Le protocole d'accord conclu entre votre société et la société Indigo Infra a pour objet de fixer les modalités selon lesquelles votre société s'engage à examiner les solutions d'exploitation de parkings et de mobilité douce sur certains de ses sites.

Avec l'OPCI Predica Bureaux, en présence de la société Predica et/ou de la société 6 rue Fructidor

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de l'OPCI Predica Bureaux.

Nature, objet et modalités

Protocole d'investissement et pacte d'associés relatifs à la société 6 rue Fructidor autorisés par votre Conseil d'administration du 23 juillet 2019 et conclus le 29 octobre 2019.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la société 6 rue Fructidor dans le cadre du redéveloppement et du partage d'un immeuble de bureaux (Seine-Saint-Denis). Le protocole d'investissement a pris fin le 31 janvier 2023.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence de la S.C.I. N2 Batignolles

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et associée de la S.C.I. N2 Batignolles.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. N2 Batignolles autorisé par votre Conseil d'administration du 14 février 2018 et conclu le 25 mai 2018.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. N2 Batignolles dans le cadre de l'opération « N2 » consistant dans la construction et le partage d'un actif immobilier situé dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris (17e).

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et associée des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers.

Nature, objet et modalités

Pactes d'associés relatifs aux S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers autorisés par votre Conseil d'administration du 19 octobre 2017 et conclus le 7 décembre 2017.

Les pactes d'associés ont pour objet de régir les relations d'associés des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers relatives aux opérations Silex 1 et Silex 2, dans le cadre du partage des actifs immobiliers situés à Lyon Part-Dieu.

Avec la S.C.I. DS Campus, en présence de la société Predica, de la S.C.I. Latécoère et de la S.C.I. Latécoère 2

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la S.C.I. DS Campus.

Nature, objet et modalités

Avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 relatif à la S.C.I. Latécoère 2, autorisé par votre Conseil d'administration du 17 octobre 2019 et conclu le 12 décembre 2019.

L'avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension du campus de la société Dassault Systèmes via la construction d'un nouvel ensemble immobilier, assorti d'une prolongation de dix ans des baux portant sur les actifs existants du campus.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nature, objet et modalités

Avenant n° 1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 relatif à la S.C.I. Latécoère, autorisé par votre Conseil d'administration du 19 février 2015 et conclu le 20 avril 2015.

L'avenant n° 1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay.

Avec la S.C.I. New Vélizy, en présence de la société Predica

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la S.C.I. New Vélizy.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. Lenovilla autorisé par votre Conseil d'administration du 25 avril 2012 et conclu le 1er février 2013.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Lenovilla dans le cadre de l'opération « New Vélizy » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

KPMG SA	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Dix-neuvième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée générale du 16 avril 2026

Vingtième, vingt et unième, vingt-deuxième, vingt-troisième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions, et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
  - émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription (vingtième résolution) d'actions de votre société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de votre société, étant précisé que les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont votre société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce
  - émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (vingt et unième résolution) d'actions de votre société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de votre société, étant précisé que les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont votre société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce
  - émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres au public visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dans la limite légale de 30% du capital social par an (vingt-deuxième résolution), d'actions de votre société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de votre société, étant précisé que les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont votre société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce
  - émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (vingt-quatrième résolution), d'actions de votre société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de votre société, dans la limite de 10% du capital de votre société tel qu'existant à la date de l'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation
  - émission d'actions et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de votre société, existants ou à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à votre société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (vingt-cinquième résolution), dans la limite de 10% du capital de votre société tel qu'existant à la date de l'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation.

Le montant nominal maximal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourront excéder :

- € 100 460 000 au titre de la vingtième résolution
- € 66 970 000 au titre de la vingt et unième résolution, étant précisé que (i) le montant nominal de toute augmentation du capital de votre société susceptible d'être réalisée en vertu de la présente délégation, si un délai de priorité a été conféré au bénéfice des actionnaires, s'imputera sur le montant du plafond applicable aux augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-deuxième à vingt-cinquième résolutions, et (ii) le montant nominal ne peut excéder € 33 480 000 si aucun délai de priorité n'a été conféré au bénéfice des actionnaires, étant précisé que ce plafond est global avec les augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-deuxième à vingt-cinquième résolutions ; et
- € 33 480 000 au titre de la vingt-deuxième résolution étant précisé que (i) ce plafond est global avec l'ensemble des augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-troisième à vingt-cinquième résolutions, et (ii) s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la vingt-et-unième résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la vingt-et-unième résolution (émission avec délai de priorité) ; et

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- 10% du capital de votre société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par votre conseil d'administration de la présente délégation), étant précisé que (i) ce plafond global avec l'ensemble des augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-cinquième résolutions, et (ii) ce plafond viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la vingt-et-unième résolution (émission avec délai de priorité) ; et
- 10% du capital de votre société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par votre conseil d'administration de la présente délégation), au titre des vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions.

Le montant nominal global des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de votre société immédiatement et/ou à terme susceptibles d'être émises ne pourra excéder un milliard d'euros (€ 1 000 000 000) au titre des vingtième, vingt-et-unième, vingt-deuxième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux vingtième, vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la vingt-troisième résolution.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre des vingt et unième et vingt-deuxième résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des vingtième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les vingt et unième et vingt-deuxième résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Paris-La-Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Assemblée générale du 16 avril 2026

Vingt-sixième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de votre société et des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le montant maximal de l'augmentation du capital susceptible de résulter de cette émission s'élève à € 500 000.

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nice Anantara plaza
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6

Renseignements et gestion

6.1 Présentation de la société 560
6.1.1 Historique de la société (données part du Groupe) 560
6.1.2 Organigramme du groupe 562

6.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital 563
6.2.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur 563
6.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital 568

6.3 Actionnariat 569
6.3.1 Information sur le capital 569
6.3.2 Titres donnant accès au capital 569
6.3.3 Répartition du capital et des droits de vote 569
6.3.4 Déclarations de franchissement de seuils 570
6.3.5 Déclarations d'intention 571
6.3.6 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices 571
6.3.7 Actionnariat salarié 571
6.3.8 Informations relatives au programme de rachat d'actions 572
6.3.9 Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions 573

6.4 Bourse – Dividende 574
6.4.1 Fiche signalétique 574
6.4.2 Cours de bourse au 31 décembre 2025 574
6.4.3 Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices 575
6.4.4 Politique de distribution de dividende 575
6.4.5 Affectation du résultat de l'exercice 575

6.5 Administration et direction 576
6.5.1 Conseil d'Administration 576
6.5.2 Direction Générale 578

6.6 Informations relatives à la société et à ses participations 579
6.6.1 Organisation du groupe 579
6.6.2 Prises de participation 580
6.6.3 Résultats des filiales et participations 580
6.6.4 Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices 580
6.6.5 Informations sur les participations croisées 580
6.6.6 Faits exceptionnels et litiges 580
6.6.7 Notations 580

6.7 Contrats importants 581

6.8 Responsables du contrôle des comptes 582

6.9 Responsables du contrôle des informations en matière de durabilité 582

6.10 Responsable du document d'enregistrement universel 583
6.10.1 Responsable du document d'enregistrement universel 583
6.10.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 583
6.10.3 Responsable de l'information 583

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.1 Présentation de la société

6.1.1 Historique de la société (données part du Groupe)

1963	Constitution de la société sous l'appellation « Société des Garages Souterrains et du centre commercial Esplanade – Belvédère » dont la vocation d'origine était d'assurer l'exploitation du premier parking souterrain construit à Metz.
1983	Inscription des titres sur le second marché de la bourse de Nancy le 16 juin.
1998	Acquisition d'Immobilière Batibail et d'un ensemble d'actifs essentiellement résidentiels. Adoption de « Garages Souterrains et Foncière des Régions, GSFR » comme nouvelle dénomination sociale.
1999	Fusion entre Immobilière Batibail et Gecina. GSFR passe sous le contrôle du holding familial Batipart présidé par Charles Ruggieri.
2002	Changement de dénomination sociale : GSFR devient « Foncière des Régions ». Filialisation de l'activité Parking : création de la société Parcs GFR.
2003	Option pour le statut fiscal des SIIC (Société Immobilière d'Investissement Cotée). Acquisition de la pleine propriété des actifs en partenariat avec Morgan Stanley et loués à EDF ou France Télécom (1,15 million de m^2 valorisés 850 M€) et acquisition de 133 immeubles auprès de l'assureur Azur-GMF.
2004	Lancement d'une OPA amicale sur la société Bail Investissement Foncière.
2005	Création de Foncière Développement Logements et apports d'actifs logements à cette structure.
2006	Fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par la société.
2007	Acquisition de 68% du capital de Beni Stabili, 2e société immobilière cotée en Italie. Création de Foncière Europe Logistique, structure cotée (statut fiscal SIIC) dédiée à l'activité logistique, et apport d'actifs à cette structure.
2008	Intégration du SBF 120.
2009	Lancement des travaux de rénovation de la Tour CB 21.
2010	Évolution de l'actionnariat et de la gouvernance : cession par Batipart d'une part significative de sa participation au capital de Covivio à Delfin, Predica et Assurances du Crédit Mutuel Vie (ACM Vie). Cooptation de Jean Laurent en qualité d'Administrateur et nomination en qualité de Président du Conseil de Surveillance à la suite de la démission de Charles Ruggieri, Président de Batipart.
2011	Adoption le 31 janvier 2011 par l'Assemblée générale et le Conseil d'Administration qui s'ensuit, d'une nouvelle gouvernance : • adoption du régime de société à Conseil d'Administration • dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, confiées respectivement à Jean Laurent et Christophe Kullmann • renforcement du poids des Administrateurs indépendants porté à 40% des membres.
2012	Offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire par Covivio sur Foncière Europe Logistique. Obtention du rating BBB- perspective stable auprès de l'agence de notation Standard & Poor's.
2013	Séparation des patrimoines France et Allemagne de l'activité résidentielle. Renforcement de Covivio en Allemagne : • succès de l'Offre Publique d'Échange sur Foncière Développement Logements au terme de laquelle Covivio détient 59,7% du capital de Foncière Développement Logements • acquisition pour 351 M€ de logements en Allemagne, à Berlin et Dresde.
2014	Annonce de la création de FDM Management, filiale spécialisée dans l'exploitation de fonds de commerce hôteliers.
2015	Succès de l'augmentation de capital de 255 M€. Relève par S&P de la notation de Covivio à BBB, perspective Stable.
2016	Renforcement de Covivio au capital de sa filiale Covivio Hotels avec une participation de 49,9% du capital, ainsi qu'au capital de sa filiale Beni Stabili avec une détention portée à 52,2% du capital. Placement par Covivio de son premier *Green Bond* de 500 M€ à 10 ans et 1,875%. Acquisition de 18 hôtels en Murs et Fonds en Allemagne, France et Belgique pour 936 M€, *via* FDM Management.
2017	Lancement de la nouvelle offre de *flex-office* et *coworking* de Covivio sur trois immeubles à Paris et Marseille. Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 40% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest à la fin du premier semestre 2017. Lancement du pipeline de développement en résidentiel allemand représentant 488 M€ de projets de construction ou d'extension, essentiellement à Berlin. Augmentation de la participation de Covivio dans sa filiale Foncière Développement Logements, détenue à 100% à fin décembre. Sortie de la côte de Foncière Développement Logements.

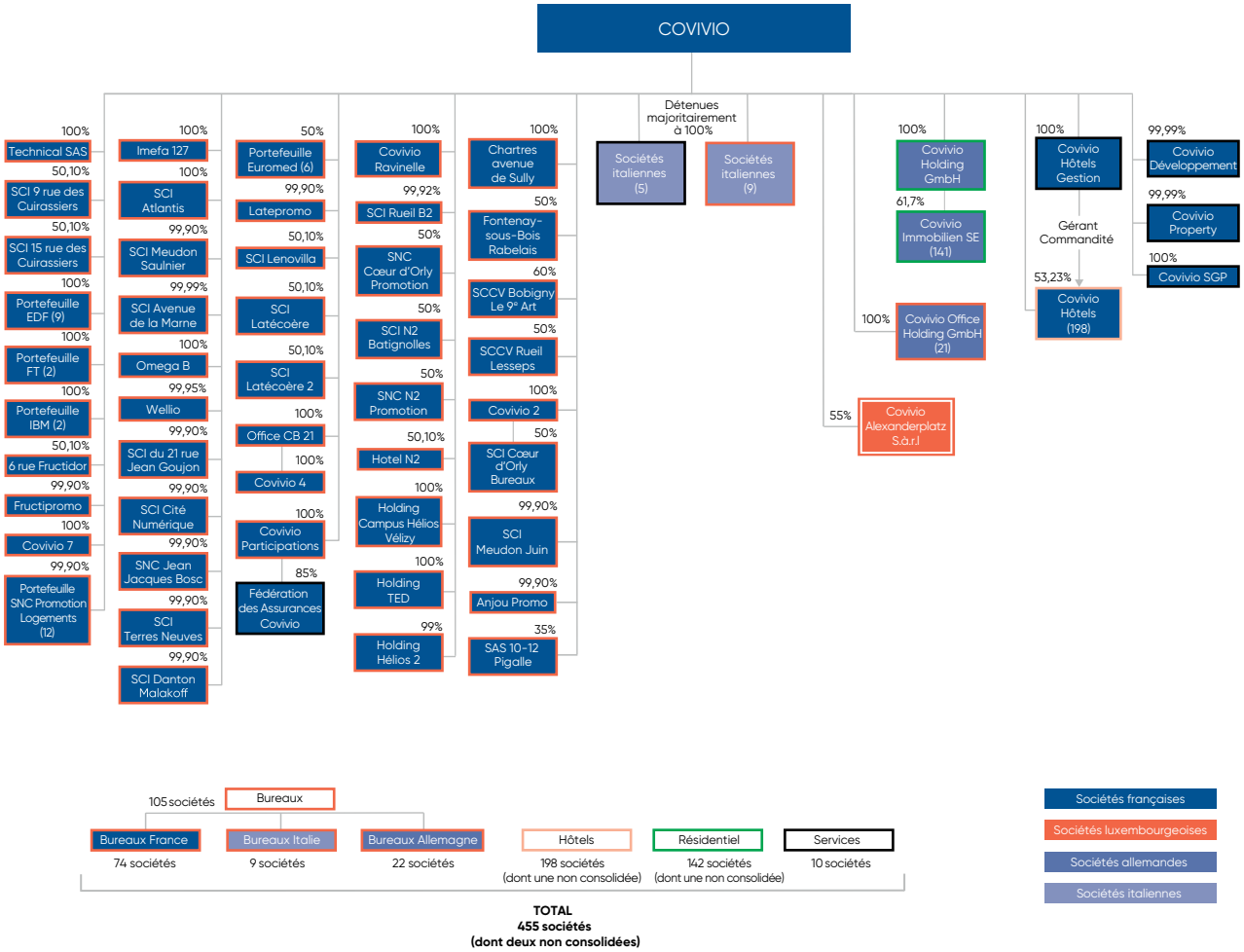
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2018	Changement d'identité de la société qui devient Covivio, regroupant ainsi l'ensemble de ses équipes européennes sous une bannière commune. Réalisation de la fusion transfrontalière de Beni Stabili par Covivio, étape clé dans la simplification du groupe. Nomination de Dominique Ozanne en tant que Directeur Général Délégué de Covivio et Laurie Goudallier en tant que *Chief Digital Officer*. Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 9% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest début 2018, après le partage de 40% du portefeuille en 2017. Amélioration de l'exposition à l'hôtellerie avec l'opération de fusion-absorption de FDM Management par Covivio Hotels. Obtention par Covivio du rating BBB, perspective positive, auprès de S&P.
2019	Covivio exprime sa Raison d'être : Construire du bien-être et des liens durables. Obtention par Covivio du rating BBB+, perspective stable, auprès de S&P, grâce à l'amélioration du profil opérationnel et financier. Covivio reçoit la meilleure note (A1+) au Corporate Rating de Vigeo-Eiris et se classe 1 de son secteur. Covivio place avec succès son deuxième Green Bond, de 500 M€ à 12 ans, avec un coupon de 1,125%.
2020	Impact du Coronavirus sur les activités du groupe : bonnes performances en Bureaux et Résidentiel, activité hôtelière affectée par la crise. Mobilisation de Covivio pour apporter son aide aux autorités médicales, aux personnels soignants et aux TPE-PME affaiblies par la crise. Renforcement en Allemagne via l'acquisition de la société Godewind AG. Ouverture du 1er site de bureaux flexibles Wellio à Milan. Covivio se classe parmi les leaders mondiaux auprès de Vigeo Eiris, Sustainalytics, GRESB, MSCI, ISS-ESG. Placement par Covivio avec succès 500 M€ d'obligations à 10 ans avec un coupon de 1,625%.
2021	L'Allemagne devient la première exposition de Covivio en termes de valeurs de patrimoine. Réduction de la Loan to Value à 39%, deux points de moins qu'en 2020. Nouvelle trajectoire carbone visant une neutralité carbone pour les scope 1 et 2 et un alignement sur la trajectoire well below 2° C pour le scope 3 y compris construction, soit une réduction de 40% des émissions d'ici à 2030 (vs. 2010), validée par l'initiative SBT. Pour sa première année de fonctionnement, la fondation Covivio a accompagné 12 associations et projets venant en aide aux populations les plus fragilisées par les effets de la crise sanitaire. Nomination de Tugdual Millet en tant que Directeur Général de Covivio Hotels et nomination de Paul Arkwright en tant que Directeur Financier Groupe.
2022	Résultats en hausse, avec un résultat net récurrent en progression de +5%, tiré par la bonne performance opérationnelle et l'indexation des loyers. Renforcement du bilan via 485 M€ de cessions ; dette nette réduite de 220 M€ ; LTV stabilisé à 39,5%. Nouvelles avancées sur la stratégie ESG avec 93% du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 2 points de plus qu'en 2021. Nomination de Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration à la suite de la démission de Jean Laurent le 21 juillet 2022 pour des raisons de santé.
2023	Résultat net récurrent en hausse de +1% malgré le désendettement et un contexte de baisse des valeurs, porté par la croissance des revenus (+6,4 % à périmètre constant). Renforcement du bilan : 720 M€ de cessions, dette nette réduite d'environ 700 M€, liquidité portée à 2,4 Md€, LTV stabilisé à 40,8%. Entrée en négociations exclusives avec AccorInvest en vue de remembrer la propriété des murs et fonds de commerce. Nouvelle progression de la stratégie ESG du groupe avec désormais 95,3% du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 2 points de plus qu'en 2022. Augmentation de la part de la dette liée à des objectifs ESG, à 57% contre 38% à fin 2022.
2024	Mise en place de la nouvelle stratégie du groupe visant à rééquilibrer, à moyen terme, son portefeuille entre ses trois classes d'actifs (bureaux, résidentiel et hôtels). Revenus en hausse de +6,5% à périmètre constant et résultat net récurrent en progression de +3%, portés par une dynamique commerciale solide. Renforcement significatif de l'exposition à l'hôtellerie qui passe de 15% à 20% du patrimoine du groupe entre 2020 et 2024. Renforcement de la qualité du bilan avec une évolution favorable des indicateurs de levier : Dette Nette / EBITDA de 11,4x (vs 12,3x) et retour à une LTV <40% (38,9%) en ligne avec la politique du groupe. Progression notable de la stratégie ESG du Groupe avec désormais 98,5% du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 3 points de plus qu'en 2023. Augmentation de la part de la dette liée à des objectifs ESG, à 64% contre 57% à fin 2023.
2025	Le Groupe poursuit sa stratégie de rééquilibrage entre bureaux principalement de centre ville, résidentiel allemand et hôtellerie. L'exposition hôtelière se renforce : la participation dans Covivio Hotels atteint 53,2%, plus de 400 M€ d'opérations de transformation bureaux en hôtels sont initiées. Covivio initie un nouveau partenariat avec Blue Owl sur le campus Thalès et rachète dans de bonnes conditions la part minoritaire dans la tour CB21. Les valeurs du patrimoine repartent à la hausse, à +2,1% à périmètre constant, portées par les bureaux en centres villes, le résidentiel en Allemagne et l'hôtellerie. Le bilan continue de s'améliorer, avec un ratio Dette nette / EBITDA en baisse à 10,7x et un LTV stable à 38,9%, en ligne avec la politique financière. Très bonne performance opérationnelle, avec la commercialisation de 135 000 m² de bureaux. En résidentiel allemand, les loyers progressent de +4,8% à périmètre constant. En hôtels, le portefeuille d'hôtels en murs et fonds remembrés fin 2024 commence à porter ses fruits avec une valeur qui progresse de +13% à périmètre constant. En conséquence le résultat récurrent progresse de +10% et +6% par action. Covivio conforte son leadership sur l'ESG : 100% du patrimoine est désormais certifié, Covivio est la première foncière à émettre une obligation EU Green Bond, la part de dette indexée sur des critères ESG atteint 74% (vs. 64% fin 2024). Covivio rejoint début 2026 la Climate A List du CDP.

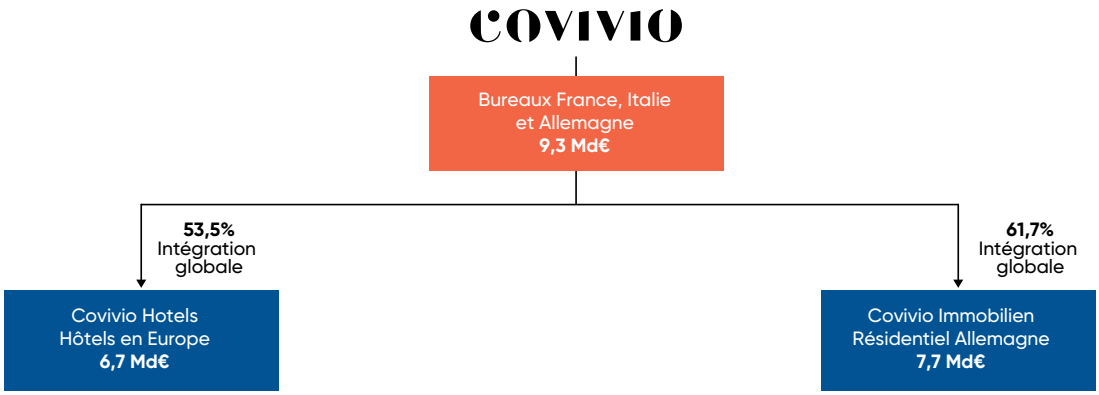
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.1.2 Organigramme du groupe

6.1.2.1 Organigramme juridique simplifié du groupe au 31 décembre 2025



6.1.2.2 Patrimoine simplifié du groupe au 31 décembre 2025



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

6.2.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur

6.2.1.1 Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Covivio

6.2.1.2 Forme juridique (article 1 des statuts)

Covivio a été transformée en société anonyme le 31 janvier 2011.

6.2.1.3 Nationalité

La société est soumise au droit français.

6.2.1.4 Siège social (article 4 des statuts) et siège de la Direction Administrative

Le siège social de Covivio est situé 18, avenue François Mitterrand - 57000 Metz (téléphone : 03 87 39 55 00).

Le siège de sa Direction Administrative est situé 10, rue de Madrid – 75008 Paris (téléphone : 01 58 97 50 00).

6.2.1.5 Immatriculation de la société

Covivio est immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés du tribunal judiciaire de Metz sous le numéro 364 800 060.

Données d'identification	Numéro
Numéro Siret	364 800 060 00287
Code APE	6820 B
Numéro d'identification européen (EUID)	FR5751.364800060
LEI (*Legal Entity Identifier)*	969500P8M3W2XX376054

6.2.1.6 Succursale

Covivio dispose d'une succursale en Italie dont le siège social est situé à Milan (20123), *via* Carlo Ottavio Cornaggia 10.

6.2.1.7 Date de constitution et durée de la société (article 5 des statuts)

La société a été créée le 2 décembre 1963 pour une durée de 99 ans.

6.2.1.8 Marchés de cotation des actions et des obligations

Titres cotés sur Euronext Paris	Code ISIN
Actions Covivio	FR0000064578
Obligations Covivio 1,875% échéance 20 mai 2026	FR0013170834
Obligations Covivio 1,5% échéance 21 juin 2027	FR0013262698
Obligations Covivio 1,125% échéance 17 septembre 2031	FR0013447232
Obligations Covivio 1,625% échéance 23 juin 2030	FR0013519279
Obligations Covivio 0,875% échéance 20 janvier 2033	FR0014001LV5
Obligations Covivio 4,625% échéance du 5 juin 2032	FR001400MDV4
Obligations Covivio 3,625% échéance 17 juin 2034	FR0014010IN9
Titres cotés à la Bourse de Luxembourg	
Obligations Covivio 2,375% échéance 20 février 2028	XS1772457633

Le titre Covivio est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 - COV), admis au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans les indices ESG FTSE4 Good, DJSI World et Europe, Euronext (Sustainable World 120, Sustainable Euro 120, CDP Environment ESG France EW, SBF Top 50 ESG, SBT 1.5°) Stoxx ESG, Ethibel et Gaïa et bénéficie des reconnaissances et notations EPRA BPRs Gold Awards (rapport financier et développement durable), CSA S&P (top 10%), CDP (A), GRESB (91/100, 5-Star, 100% public disclosure), ISS-ESG (B) et MSCI (AAA).

Les obligations Covivio émises le 20 mai 2016 (*Green Bonds*) pour un montant de 500 M€, à échéance du 20 mai 2026, offrent un coupon fixe de 1,875% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013170834.

Les obligations Covivio émises le 21 juin 2017 pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 21 juin 2027, offrent un coupon fixe de 1,5% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013262698. Ces obligations ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022. Le montant nominal a été porté à 595 M€ au terme de l'émission (TAP) le 23 février 2018 de nouvelles obligations assimilables aux obligations émises en 2017.

Les obligations Covivio émises le 17 septembre 2019 (*Green Bonds*) pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 17 septembre 2031, offrent un coupon fixe de 1,125% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013447232. Le montant nominal a été porté à 599 M€ au terme de l'émission (TAP) le 13 juin 2023 de nouvelles obligations assimilables aux, et formant une souche unique avec les, obligations émises en 2019.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les obligations Covivio émises le 23 juin 2020 pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 23 juin 2030, offrent un coupon fixe de 1,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013519279. Ces obligations ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022. Le montant nominal a été porté à 599 M€ au terme de l'émission (TAP) le 28 juillet 2023 de nouvelles obligations assimilables aux, et formant une souche unique avec les, obligations émises en 2020.

Les obligations Covivio émises le 20 janvier 2021 (Placement privé *Green* dans le cadre du programme EMTN (*Euro Medium Term notes*)) pour un montant nominal de 100 M€, à échéance du 20 janvier 2033, offrent un coupon fixe de 0,875% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0014001LV5.

Les obligations Covivio émises le 5 décembre 2023 (*Green Bonds*) dans le cadre du programme EMTN pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 5 juin 2032, offrent un coupon fixe de 4,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR001400MDV4.

Les obligations Covivio émises le 17 juin 2025 (*European Green Bonds*) dans le cadre du programme EMTN pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 17 juin 2034, offrent un coupon fixe de 3,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0014010IN9.

Par effet de la loi au terme de la fusion-absorption de sa filiale Beni Stabili et en application notamment des dispositions de l'article L. 228-101 du Code de commerce, Covivio assume également toutes les obligations relatives aux valeurs mobilières émises le 20 février 2018 par Beni Stabili pour un montant nominal de 300 M€. Ces obligations, à échéance du 20 février 2028, offrent un coupon fixe de 2,375% et sont cotées à la Bourse de Luxembourg sous le code ISIN XS1772457633. Elles ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022.

6.2.1.9 Objet social (article 3 des statuts)

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- À titre principal :
  - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, y compris par voie de bail à construction, de bail emphytéotique, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public et de crédit-bail ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers
  - la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles
  - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers
  - directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation par voie d'apport, de souscription, d'achat ou d'échange de titres ou de droits sociaux ou autrement, dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.
- À titre accessoire directement ou indirectement :
  - la prise à bail de tous biens immobiliers
  - l'acquisition, y compris par voie de concession, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, et l'exploitation de parkings
  - la gestion, l'administration, la négociation et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes, affectés aux besoins de l'exploitation d'entreprises industrielles et commerciales dans le domaine de l'immobilier locatif du secteur tertiaire (bureaux, commerces et logistique) et accessoirement du secteur logement
  - la mise à disposition et la commercialisation de nouveaux espaces de travail collaboratifs et intelligents, ou plus généralement d'espaces de travail, espaces de bureaux ouverts et/ou fermés, salons, salles de réunions ou salles de conférence, centres d'affaires meublés ou équipés, locaux d'archivage et parkings
  - l'acquisition, la détention, la cession et l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur du tourisme, des loisirs et l'hébergement au sens large
  - pour le compte exclusivement de toutes filiales directes et indirectes, toutes activités d'intermédiation en assurance et en réassurance se rapportant au placement et à la gestion de contrats d'assurances de toute nature, recours et contentieux, notamment en tant que mandataire d'assurance et courtier d'assurance, et de réassurance, et toutes prestations de services en matière de conseil, prévention, études de risque et assistance dans le domaine de l'assurance et de la réassurance
  - l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes.
- À titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport, d'échange et de fusion des actifs de la société
- Et plus généralement :
  - la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres
  - et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.

6.2.1.10 Raison d'être (article 3 des statuts)

La raison d'être de la société est de « construire du bien-être et des liens durables ». La société entend également générer un impact social, sociétal et environnemental positif et significatif dans l'exercice de ses activités.

Dans le cadre de cette démarche, le Conseil d'Administration et la direction générale s'engagent à prendre en considération (i) les conséquences sociales, sociétales et environnementales de leurs décisions sur l'ensemble des parties prenantes de la société, et (ii) les conséquences de leurs décisions sur l'environnement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.2.1.11 Régime fiscal

La société a opté avec effet au 1er janvier 2003 au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts. À ce titre, elle bénéficie d'une exonération des produits locatifs, des plus-values immobilières et des dividendes de filiales SIIC, à condition de distribuer aux actionnaires au moins 95% du résultat locatif, 70% des plus-values et 100% des dividendes.

6.2.1.12 Site Internet

Les informations relatives à la société sont disponibles sur son site Internet : www.covivio.eu. Les informations figurant sur le site Internet ne font pas partie du document d'enregistrement universel, à moins que certaines des informations n'y soient incorporées expressément par renvoi.

6.2.1.13 Documents accessibles au public

Les actionnaires disposent de plusieurs supports et outils pour se tenir informés sur la société et sur la vie du titre : le site Internet www.covivio.eu, les avis financiers dans la presse, la lettre aux actionnaires, une adresse e-mail dédiée (actionnaires@covivio.fr), un numéro vert dédié (0 805 400 865) ainsi que le rapport d'activité.

Le présent document d'enregistrement universel, édité en français et en anglais, est disponible sans frais sur simple demande adressée au siège de la Direction administrative de la société auprès du service Relations Investisseurs, ainsi que sur son site Internet et sur celui de l'AMF (www.amf-france.org).

Pendant la durée de validité du présent document d'enregistrement universel, les statuts de la société, les documents sociaux ainsi que tous rapports, évaluations ou déclarations établis par un expert à la demande de la société dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement, peuvent le cas échéant être consultés sur son site Internet ainsi qu'au siège social de la société.

6.2.1.14 Exercice social (article 24 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

6.2.1.15 Répartition statutaire des bénéfices (article 25 des statuts)

- **25.1** Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième (1/10) du capital social.

  Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

  Sur ce bénéfice, l'Assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge opportun d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

  Le solde, s'il en existe, est réparti par l'Assemblée générale entre les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions leur appartenant.

  En outre, l'Assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

  Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital social.

  À l'issue de l'approbation des comptes par l'Assemblée générale ordinaire, les pertes, s'il en existe, sont reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs, jusqu'à extinction.

  Il peut être distribué, sur décision du Conseil d'Administration, des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice, dans les conditions prévues par la loi.

- **25.2** Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée générale sont fixées par elle, ou à défaut par le Conseil d'Administration. Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

  L'Assemblée générale peut ouvrir aux actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire et le paiement en actions nouvelles de la société dans les conditions fixées par la loi.

  L'Assemblée générale ordinaire peut décider de la distribution de bénéfices ou de réserves par répartition de valeurs mobilières négociables figurant à l'actif de la société, avec obligation pour les actionnaires, s'il y a lieu, de se grouper pour obtenir un nombre entier de valeurs mobilières ainsi réparties.

- **25.3** Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend :

  (i) la société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou

  (ii) les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, redevables du prélèvement espagnol (le « **Prélèvement Espagnol** ») visé à l'article 9.3 de la loi 11/2009

  (un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la société du Prélèvement et/ou du Prélèvement Espagnol dû(s) en conséquence de la distribution par la société ou les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts ou de la Loi du Royaume d'Espagne 27/2014 du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, respectivement, dans les conditions de l'article 9.3 ci-dessous.

  Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra fournir à la société sur demande de cette dernière :

  (i) pour les besoins du Prélèvement, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français ou du pays de résidence de l'Actionnaire Concerné attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement, qu'il est bénéficiaire effectif des dividendes et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du Prélèvement

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(ii) pour les besoins du Prélèvement Espagnol, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions par les SOCIMI dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, un certificat de résidence fiscale délivré par l'autorité compétente du pays dans lequel l'Actionnaire Concerné déclare être résident et, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis satisfaisant et sans réserve attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement Espagnol et que les distributions mises en paiement par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, ne donnent pas lieu au paiement du Prélèvement Espagnol à raison de leur participation dans la société.

- **25.4** Dans l'hypothèse où (a) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») ou (b) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009 d'une ou plusieurs sociétés SOCIMI et, où la SIIC Fille ou ladite SOCIMI, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille ou à la SOCIMI concernée au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille ou du Prélèvement Espagnol par la SOCIMI soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille ou de la SOCIMI par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille ou au Prélèvement Espagnol acquitté par la SOCIMI concernée, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol payé respectivement par l'une quelconque des SIIC ou des SOCIMI dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« **Indemnisation Complémentaire** »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

  La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes distribuées par la société devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû par la société ou les SOCIMI au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

  Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol n'avait pas été rendu exigible. En particulier, l'indemnisation devra inclure tout impôt dû par la société au titre de l'indemnisation.

  La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

- Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, de réserves ou primes, ou de « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts par la société, ou par une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts ou postérieurement à une distribution par une SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, au sens de la loi 27/2014 du Royaume d'Espagne du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société, la SIIC Fille et/ou ladite SOCIMI aurait dû procéder au paiement du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient déjà fait l'objet de l'indemnisation prévue à l'article 25.3 ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale (a) au Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée, (b) à tout préjudice subi par la société résultant du versement du Prélèvement Espagnol par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société dès lors que ce versement est imputable à l'Actionnaire Concerné et (c) le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« **Indemnité** »).

  Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au quatrième alinéa de l'article 25.3 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

6.2.1.16 Assemblées Générales (article 22 des statuts)

Les Assemblées générales sont convoquées dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Les Assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un Vice-Président ou, en l'absence de ce dernier, par un Administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux (2) membres présents de l'Assemblée générale qui disposent du plus grand nombre de voix et qui acceptent cette fonction.

Le bureau désigne un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Lors de chaque Assemblée générale, il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée générale sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration, par un Administrateur ou par le secrétaire de l'Assemblée générale.

Les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir en exprimant leur vote ou en adressant leur pouvoir par tous moyens dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Notamment, les actionnaires peuvent transmettre à la société des formulaires de procuration et de vote par correspondance par télétransmission ou par voie électronique avant la tenue de l'Assemblée générale dans les conditions prévues par la loi. Lorsqu'il y est fait recours, la signature électronique des formulaires de procuration et de vote par correspondance peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1367 du Code civil.

Sur décision du Conseil d'Administration, les actionnaires peuvent participer à l'Assemblée générale ou voter par un moyen de télécommunication, dans les conditions prévues par la réglementation applicable au moment de son utilisation. Cette décision est communiquée dans l'avis de convocation publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée générale par des moyens de télécommunication permettant l'identification des actionnaires dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

6.2.1.17 Franchissement de seuils statutaires (article 8 des statuts [1])

- **8.1** Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, une fraction du capital ou des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société, égale ou supérieure à un pour cent (1%) du capital et des droits de vote de la société, ou tout multiple de ce pourcentage, doit en informer la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce, en indiquant également le nombre de titres donnant accès à terme au capital social qu'elle détient, le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

  Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement de seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi et les règlements. À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément au moins un pour cent (1%) du capital social ou des droits de vote de la société.

- **8.2**

  (i) Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts, et

  (ii) qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « **SOCIMI** ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009 (la « **Loi 11-2009** »)

  (ensemble un « **Actionnaire Concerné** »)

  devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce plafonnés, lors de l'Assemblée générale concernée, au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée générale.

- **8.3** Pour la détermination des seuils en capital et en droits de vote dont le franchissement est à déclarer au titre du présent article 8, il est fait application des cas d'assimilation et modalités de calcul prévus aux articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce et des dispositions des articles 223-11 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

(1) Il est proposé aux actionnaires réunis en Assemblée générale mixte le 16 avril 2026 de modifier les dispositions du paragraphe 8.2 afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« record date »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital

6.2.2.1 Forme des actions – Identification des porteurs de titres (article 7 des statuts)

- Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.
- Les actions donnent lieu à inscription au compte de leur propriétaire dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales en vigueur.
- La société ou un tiers désigné par celle-ci est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification (i) de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées générales d'actionnaires (une « **Assemblée Générale** ») et (ii) de porteurs d'obligations ou de titres de créances négociables émis par la société.

6.2.2.2 Cession des actions (article 9 des statuts)

Les actions sont librement négociables.

6.2.2.3 Droits et obligations attachés aux actions (article 10 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur nominale des actions qu'ils possèdent.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des Assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de détenir plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en cas d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autres opérations sociales, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement de l'achat ou de la vente des actions ou des droits d'attribution nécessaires.

Les actions étant indivisibles à l'égard de la société, celle-ci ne reconnaît qu'un propriétaire pour chaque action. Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par une seule personne. Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées générales extraordinaires.

6.2.2.4 Conditions de modification du capital

Les statuts de la société ne prévoient pas de dispositions relatives à la modification du capital. Ces décisions sont soumises aux dispositions légales et réglementaires qui prévoient notamment que l'Assemblée générale extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, les pouvoirs ou la compétence nécessaires à la modification du capital social et du nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

Vous serez appelés à consentir en Assemblée générale extraordinaire certaines délégations et autorisations financières au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital et de réduction de capital par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions. Elles sont présentées dans le rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions au paragraphe 5.2.2.1.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.3 Actionnariat

Covivio compte parmi ses actionnaires significatifs les groupes Delfin, Crédit Agricole Assurances, Covéa et les Assurances du Crédit Mutuel.

6.3.1 Information sur le capital

Au 1er janvier 2025, le capital social de Covivio, entièrement souscrit et libéré, s'élevait à 334 870 404 €, divisé en 111 623 468 actions d'une valeur nominale de 3 € chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Au cours de l'exercice 2025, le capital social de la société n'a pas évolué.

6.3.2 Titres donnant accès au capital

À l'exception des actions gratuites présentées ci-dessous, il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société.

Le nombre d'actions pouvant être issues des plans d'attribution gratuite d'actions mis en place par la société s'élève à 644 720 à la clôture de l'exercice.

Conformément aux décisions du Directeur Général prises sur délégation du Conseil d'Administration, et sous réserve de satisfaire la condition de présence et, le cas échéant, les conditions de performance auxquelles certains attributaires sont soumis, l'attribution définitive de ces actions sera effectuée au moyen d'actions autodétenues par la société.

Les informations relatives aux attributions gratuites d'actions sont présentées ci-après au paragraphe 6.3.9.2 du présent chapitre.

6.3.3 Répartition du capital et des droits de vote

Aux termes des dispositions de l'article 10 des statuts modifié par l'Assemblée générale du 17 avril 2015, chaque actionnaire continue de disposer d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce. Toutefois, le nombre de droits de vote exerçables en Assemblée générale est ajusté pour tenir compte des actions autodétenues par la société qui en sont privées.

À la connaissance de la société, la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices, entre les actionnaires ou groupe d'actionnaires qui possèdent ou sont susceptibles de posséder, compte tenu des actions et des droits de vote qui y sont assimilés en application de l'article L. 233-9 du Code de commerce, 5% ou plus du capital ou des droits de vote, est la suivante :

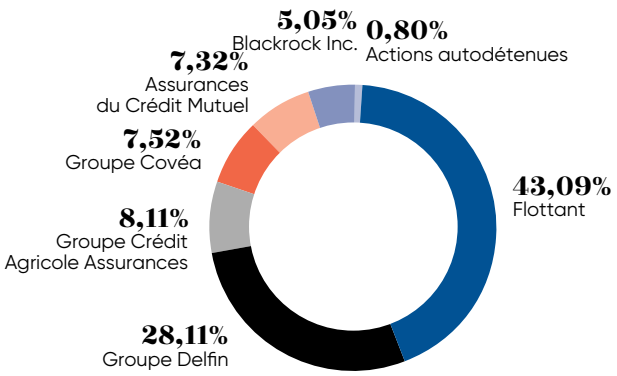
	31/12/2025				31/12/2024				31/12/2023			
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote exerçables en AG (2)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote exerçables en AG (2)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote exerçables en AG (2)
Public	48 097 108	43,09	43,09	43,44	48 257 472	43,23	43,23	43,56	41 325 372	40,92	40,92	41,27
Groupe Delfin (3)	31 381 164	28,11	28,11	28,34	31 283 062	28,03	28,03	28,24	27 918 616	27,64	27,64	27,87
Groupe Crédit Agricole Assurances	9 055 247	8,11	8,11	8,18	9 055 247	8,11	8,11	8,17	8 343 810	8,26	8,26	8,33
Groupe Covéa	8 394 824	7,52	7,52	7,58	8 394 824	7,52	7,52	7,58	7 365 314	7,29	7,29	7,35
Assurances du Crédit Mutuel	8 165 592	7,32	7,32	7,37	8 165 592	7,31	7,31	7,37	8 165 592	8,08	8,08	8,15
Blackrock Inc.	5 634 196	5,05	5,05	5,09	5 634 196	5,05	5,05	5,08	7 043 176	6,97	6,97	7,03
Actions autodétenues	895 337	0,80	0,80	/	833 075	0,75	0,75	/	844 509	0,84	0,84	/
Total	111 623 468	100%	100%	100%	111 623 468	100%	100%	100%	101 006 389	100%	100%	100%

(1) Ces pourcentages sont calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions temporairement privées de droits de vote.

(2) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la société qui sont privées de droits de vote.

(3) Delfin S.à.r.l. est une holding qui appartient à la famille Del Vecchio. Delfin S.à.r.l. a une activité principalement financière et détient des participations et le contrôle des sociétés Aterno et DFR Investment, actionnaires de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E



À la connaissance de la société :

- il n'y a pas eu de variation significative dans la répartition du capital et des droits de vote depuis la clôture de l'exercice
- il n'existe aucun autre actionnaire détenant, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5% du capital et des droits de vote
- il n'existe pas de pactes d'actionnaires portant sur au moins 0,5% du capital et des droits de vote de la société, ni d'action de concert.

La société n'est pas directement ou indirectement contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Au 31 décembre 2025, Covivio détient directement, hors contrat de liquidité (81 209), 814 128 de ses propres actions. La description des programmes de rachat d'actions mis en œuvre au cours de l'exercice figure au paragraphe 6.3.8.

Il n'existe pas d'autocontrôle : Covivio ne détient pas de participations directes ou indirectes dans le capital d'une société participant à son contrôle.

La société a procédé auprès d'Euroclear à une identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires. Les résultats obtenus font ressortir un nombre d'actionnaires (1) de l'ordre de 7 939 particuliers et 2 170 institutions financières.

6.3.4 Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2025, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et/ou statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
Groupe Generali	31 janvier 2025	/	/	/	2%	2 182 051	2 182 051	1,95	1,95
Groupe Generali	24 février 2025	/	/	/	1%	1 092 014	1 092 014	0,98	0,98
Norges Bank	10 mars 2025	/	/	/	1%	1 203 782	1 203 782	0,81	0,81
Zürcher Kantonalbank	19 septembre 2025	/	/	/	1%	1 101 765	1 101 765	0,987	0,994
Zürcher Kantonalbank	4 novembre 2025	/	1%	/	/	1 164 671	1 164 671	1,043	1,051
Zürcher Kantonalbank	5 novembre 2025	/	/	/	1%	1 102 333	1 102 333	0,988	0,995
Zürcher Kantonalbank	6 novembre 2025	/	1%	/	/	1 192 092	1 192 092	1,068	1,076
Zürcher Kantonalbank	7 novembre 2025	/	/	/	1%	1 102 333	1 102 333	0,988	0,995
Zürcher Kantonalbank	12 novembre 2025	/	1%	/	/	1 120 725	1 120 725	1,004	1,011
Zürcher Kantonalbank	13 novembre 2025	/	/	/	1%	1 102 333	1 102 333	0,988	0,995
Zürcher Kantonalbank	17 novembre 2025	/	1%	/	/	1 149 964	1 149 964	1,030	1,038
Zürcher Kantonalbank	18 novembre 2025	/	/	/	1%	1 102 334	1 102 334	0,988	0,995
BNP Paribas Asset Management Holding (1)	31 décembre 2025	/	2%	/	/	2 319 323	2 237 810	2,0778	2,0048

(1) Déclaration unique pour le compte des entités qu'elle contrôle au sens de l'article 233-3 du Code de commerce et dont les OPCVM ou mandat leur délèguent l'exercice des droits de vote, à l'exception de BNPP AM Argentina, TEB Asset Management et BNPP AM India.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et/ou statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
BNP Paribas Asset Management Holding (1)	6 janvier 2026	/	/	/	2%	2 216 237	2 216 237	1,9854	1,9854

(1) Déclaration unique pour le compte des entités qu'elle contrôle au sens de l'article 233-3 du Code de commerce et dont les OPCVM ou mandat leur délèguent l'exercice des droits de vote, à l'exception de BNPP AM Argentina, TEB Asset Management et BNPP AM India.

(1) Les données indiquées excluent les investisseurs sous le seuil de 1 000 actions.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.3.5 Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2025.

6.3.6 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Le capital social de la société a évolué de la façon suivante au cours des cinq derniers exercices :

	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2024	31 décembre 2025
Capital social	283 946 073 €	284 358 288 €	303 019 167 €	334 870 404	334 870 404
Nombre d'actions	94 648 691	94 786 096	101 006 389	111 623 468	111 623 468

Les variations du capital de la société proviennent des opérations décrites ci-après :

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes (en €)	Nombre d'actions	Montant du capital (en €)
12 février 2021	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	10 523	/	94 554 755	283 664 265
17 février 2021	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	24 726	/	94 579 481	283 738 443
19 novembre 2021	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	69 210	/	94 648 691	283 946 073
11 février 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	51 052	/	94 699 743	284 099 229
18 février 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	25 123	/	94 724 866	284 174 598
18 novembre 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	60 830	/	94 785 696	284 357 088
9 décembre 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	400	/	94 786 096	284 358 288
1er juin 2023	Augmentation de capital à la suite du paiement du dividende en actions	6 220 293	260 443 667,91	101 006 389	303 019 167
19 avril 2024	Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature consentis par les entités du groupe Generali à la société	3 818 084	264 434 116,00	104 824 473	314 473 419
27 mai 2024	Augmentation de capital à la suite du paiement du dividende en actions	6 638 915	236 411 763,15	111 463 388	334 390 164
25 juin 2024	Augmentation de capital en rémunération de titres apportés à l'offre publique d'échange initiée par la société sur les titres de Covivio Hotels	160 080	11 086 761,60	111 623 468	334 870 404

6.3.7 Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, l'état de la participation des salariés au capital social de la société au dernier jour de l'exercice 2025, représentant 995 970 actions Covivio, soit 0,89% du capital.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.3.8 Informations relatives au programme de rachat d'actions

Au cours de l'année 2025, Covivio a procédé à l'acquisition et à la cession de ses propres actions dans le cadre de ses programmes de rachat d'actions au titre de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 17 avril 2024 puis celle conférée par l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

Le programme de rachat d'actions en cours, qui ne peut pas être mis en œuvre en période d'offre publique, présente les caractéristiques et modalités suivantes :

- le prix maximum d'achat est de 85 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 500 000 000 €
- les opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou encore par le recours à des instruments financiers, en vue des principaux objectifs suivants :
  - la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues
  - l'attribution aux salariés et aux mandataires sociaux de la société et/ou des sociétés de son groupe
  - la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions
  - la conservation et remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
  - l'annulation d'actions
  - l'utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'AMF ou tout autre objectif permettant de bénéficier de la présomption de légitimité.

La dernière autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, dont le bilan fait état au 17 avril 2025 de 873 318 actions autodétenues par la société, dont :

- 91 858 actions issues du contrat de liquidité confié à la société BNP Paribas Financial Markets
- 781 460 actions affectées à la couverture de plans d'actionnariat salarié dans le cadre (i) de plans d'attribution gratuite d'actions de la société au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux de Covivio et/ou des sociétés de son groupe et (ii) du placement de l'intéressement et de la participation (majoré de l'abondement y relatif) en actions de la société par les salariés de l'UES Covivio.

Le nouveau programme de rachat d'actions a été mis en œuvre par décision du Conseil d'Administration en date du 16 avril 2025, sous condition suspensive de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 de la 18e résolution y relative, étant précisé que le Directeur Général a, par décisions du 17 avril 2025, constaté la levée de la condition suspensive et confirmé, en tant que besoin, la mise en oeuvre du programme de rachat d'actions de la société selon les modalités arrêtées par le Conseil d'Administration.

Les conditions de mise en œuvre de ce programme de rachat d'actions ont fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions publié sur le site Internet de la société le 17 avril 2025.

Les mouvements sur les actions propres présentés par type d'objectifs poursuivis par la société ont été les suivants au cours de l'exercice 2025 :

		Mouvements sur la période							
(En nombre d'actions)	Situation au 31/12/2024	Acquisition	Vente	Transfert	Réaffectation	Annulation	Situation au 31/12/2025	Fraction du capital au 31/12/2025	Valeur nominale au 31/12/2025 (en €)
Contrat de liquidité	100 862	763 185	782 838	-	-	-	81 209	0,07%	243 627
Couverture de plan d'actionnariat salarié	732 213	375 027	-	293 112 (1)	-	-	814 128	0,73%	2 442 384
ACTIONS DÉTENUES PAR LA SOCIÉTÉ	**833 075**						**895 337**	**0,80%**	**2 686 011**

(1) Transfert consécutif à :

- l'attribution définitive d'actions gratuites et de performance au bénéfice des salariés et des mandataires sociaux de Covivio et des sociétés de son groupe,
- l'attribution d'actions aux salariés de l'UES Covivio au titre du placement de l'intéressement 2024, majoré de l'abondement, en actions.

Les acquisitions et ventes d'actions effectuées au cours de l'exercice 2025 s'établissent comme suit :

	Acquisition		Vente	
Programme de rachat d'actions	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)
Assemblée générale du 17 avril 2024	344 492	49,51	253 496	49,67
Assemblée générale du 17 avril 2025	793 720	54,33	529 342	54,40
TOTAL	**1 138 212**	**52,87**	**782 838**	**52,87**

Au 31 décembre 2025, Covivio détient 895 337 actions propres représentant 0,80% du capital, évaluées au cours d'achat à 60 181 661 € (soit 67,22 € par action) et représentant une valeur nominale de 2 686 011 €.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ces programmes de rachat d'actions durant l'exercice 2025.

Au titre de l'exercice 2025, les frais de négociation se sont élevés à 48 565 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée générale du 17 avril 2025 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée générale du 16 avril 2026.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.3.9 Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions

6.3.9.1 Options de souscription ou d'achat d'actions

Depuis 2008, la société n'a pas mis en place de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions.

Le dernier plan en vigueur n° 1403008 du 4 mai 2007 ayant expiré le 11 octobre 2014, il n'existe plus d'option de souscription d'actions exerçable au sein du groupe Covivio.

6.3.9.2 Attributions gratuites d'actions

Les attributions gratuites d'actions mises en place au sein du groupe Covivio visent à associer aux résultats de la société les collaborateurs contribuant à son développement, dans un souci de motivation et de fidélisation.

Au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, et en vertu des autorisations conférées par les Assemblées générales des 21 avril 2022 et 17 avril 2025, a procédé à l'attribution gratuite de 294 535 actions ci-après détaillées, représentant 0,26% du capital au 31 décembre 2025 :

Date des plans d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement	Bénéficiaires des actions attribuées gratuitement	Valeur unitaire estimée par un actuaire indépendant				Durée de la période d'acquisition				Durée de la période de conservation			
			France	Italie	Allemagne	Luxembourg	France	Italie	Allemagne	Luxembourg	France	Italie	Allemagne	Luxembourg
19 février 2025	77 890	Mandataires sociaux et dirigeants du groupe Covivio	17,34 € (1) 31,69 € (2)	31,69 € (2)		N/A	3 ans			N/A	/			N/A
20 novembre 2025	9 240	Salariés du groupe Covivio (plan collectif)	32,35 € (2)	N/A			3 ans	N/A			/	N/A		
	88 405	Salariés du groupe Covivio (plan discrétionnaire)	32,35 € (2)				3 ans				/			
	119 000	Salariés du groupe Covivio (plan de rétention)	14,99 € (1)			N/A	4 ans			N/A	/			N/A

(1) Attributions soumises à des conditions de performance.

(2) Attributions non soumises à des conditions de performance.

Les attributaires ne sont soumis à aucune obligation de conservation, hormis les dirigeants mandataires sociaux exécutifs de Covivio, qui ont obligation de détenir 50% des actions de performance pendant toute la durée de leur mandat, jusqu'à ce qu'ils détiennent en actions l'équivalent de deux ans de rémunération fixe. Au-delà de ce seuil, ils retrouvent la liberté de céder des actions.

Les attributions gratuites d'actions consenties en 2025 à l'égard des dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la société sont présentées au paragraphe 5.3.4.2.1 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

Les critères d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel du groupe Covivio sont liés à une condition de présence et, s'agissant plus particulièrement des plans discrétionnaires, à la performance et au potentiel d'évolution, dans un objectif de fidélisation et d'association à la performance boursière de l'entreprise.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, le Conseil d'Administration a procédé le 18 février 2026 à l'attribution gratuite de 70 398 actions.

Au cours de l'exercice 2025, 247 803 actions attribuées gratuitement ont été livrées aux bénéficiaires mentionnés ci-dessous :

Date de livraison des actions attribuées gratuitement	Date du plan d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement livrées en 2025			
		Attributaires Français	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands	Attributaires Espagnols
24 février 2025	22 février 2022	43 253	4 500	3 000	/
24 novembre 2025	24 novembre 2022	48 400	9 800	20 250	600
25 novembre 2025	25 novembre 2021	71 000	35 000	12 000	/

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 55 938 actions attribuées gratuitement ont été livrées aux bénéficiaires mentionnés ci-dessous :

Date de livraison des actions attribuées gratuitement	Date du plan d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement livrées en 2026		
		Attributaires Français	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands
23 février 2026	21 février 2023	48 938	4 000	3 000

L'historique des attributions gratuites d'actions au cours des cinq derniers exercices est présenté au paragraphe 5.3.4.2.1.2 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

6.3.9.3 Éléments relatifs aux ajustements des options de souscription d'actions et des actions gratuites

Il n'a été procédé à aucun ajustement au cours de l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.4 Bourse – Dividende

6.4.1 Fiche signalétique

CAPITALISATION
au 31/12/2025
6 323 M€

NOMBRE D'ACTIONS COTÉES
au 31/12/2025
111 623 468

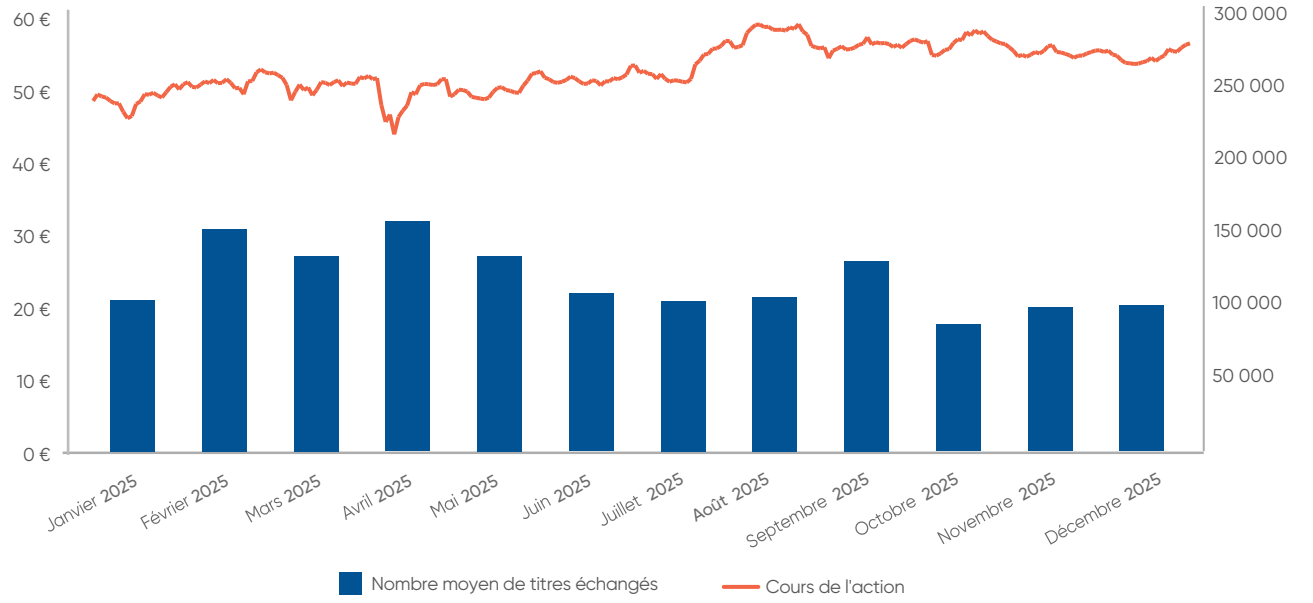
Fiche action - Euronext Paris

- Code ISIN : FR0000064578
- Code mnémonique : COV
- Place de cotation : Euronext Paris
- Marché : Valeurs locales - Compartiment A (Blue Chips) - SRD
- Secteur d'activité : *Real Estate Investment Trusts*
- SRD : éligible
- Indice : S.I.I.C FRANCE, SBF 120, CAC MID100, EPRA Europe, MSCI, Euronext IEIF, GPR 250, FTSE4 Good, CAC SBT 1.5°C, DJSI World, Euronext Vigeo, Euronext® CDP Environment France EW
- Notation Standard and Poor's : BBB+, perspective stable

6.4.2 Cours de bourse au 31 décembre 2025

Le dernier cours de l'action Covivio à la clôture de l'exercice 2025 s'établit à 56,65 €, portant la capitalisation boursière à 6,3 Md€ à la clôture de l'exercice. En 2025, le titre Covivio a connu une hausse de +16,4% et une hausse de +22,3% avec le dividende réinvesti.

Évolution du cours de bourse de l'action Covivio et du nombre moyen de titres échangés au cours de l'exercice



Cours de bourse et volumes de transactions de l'action Covivio

2025	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés (en €)
Janvier	51,45	46,08	2 335 246	119 798 120
Février	53,40	49,36	3 074 998	161 744 895
Mars	52,85	48,08	2 833 270	146 763 386
Avril	52,85	43,40	3 165 418	156 055 107
Mai	53,50	48,22	2 828 820	149 361 696
Juin	53,75	50,40	2 286 481	122 441 058
Juillet	57,55	50,85	2 392 172	136 234 195
Août	59,85	55,35	2 238 177	125 226 003
Septembre	58,20	54,55	2 893 335	165 498 762
Octobre	58,70	54,30	2 014 711	112 017 932
Novembre	56,80	54,20	1 986 336	110 638 915
Décembre	56,70	53,30	2 112 819	119 691 196
2026				
Janvier	56,60	52,40	2 057 952	127 901 717
Février	62,80	53,15	2 974 132	172 499 656

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.4.3 Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices

Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués et l'abattement correspondant ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40% (1)	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40%
2021	Courant	3,75 €	0,9761 €	2,7739 €
2022	Courant	3,75 €	1,2939 €	2,4561 €
2023	Courant	3,30 €	1,0121 €	2,2879 €
2024	Courant	3,50 €	1,7827 €	1,7173 € (2)
2025	Courant	3,75 € (3)	0,38804 €	3,36196 € (4)

(1) En cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu (fiscalité applicable aux résidents fiscaux français).

(2) En ce inclus 1,0138 € constituant un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

(3) Dividende proposé à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 se décomposant en (i) un acompte sur dividende d'un montant de 1,50 € par action, détaché de l'action le 17 mars 2026 et payé en numéraire le 19 mars 2026, et (ii) un solde de dividende de 2,25 € par action, détaché de l'action le 15 juillet 2026 et mis en paiement en numéraire le 17 juillet 2026.

(4) En ce inclus 2,20144 € constituant un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement, et doivent être reversés au Trésor public.

Les actions détenues par la société ne donnent pas droit à dividendes.

6.4.4 Politique de distribution de dividende

Covivio proposera à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 le paiement d'un dividende de 3,75 € par action au titre de l'exercice 2025, en augmentation de +7,1% par rapport à l'exercice 2024, synonyme d'un taux de distribution de 79% (dividende/EPRA Earnings). Compte tenu de la récurrence de son activité, Covivio distribuera le dividende en deux fois : un acompte sur dividende de 1,50 € par action sera versé le 19 mars (détachement le 17 mars), et le solde, pour 2,25 € par action, le 17 juillet (détachement le 15 juillet).

La politique de distribution de la société a bien entendu pris en compte les dispositions prévues par la réglementation fiscale des sociétés d'investissement immobilier cotées mentionnée au paragraphe 6.2.1.11.

6.4.5 Affectation du résultat de l'exercice

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 16 avril 2026, sur proposition du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 169 651 938,75 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 3 053 743 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 172 705 681,75 € :

- d'affecter le bénéfice distribuable d'un montant de 172 705 681,75 € à la distribution d'un dividende
- de procéder également à la distribution d'une somme de 245 882 323,25 € prélevée sur :
  - **(i)** le compte « Prime de fusion », à hauteur de 149 900,75 €, qui sera ainsi ramené de 149 900,75 € à 0 €
  - **(ii)** le compte « Prime d'apport », à hauteur de 245 732 422,50 €, qui sera ainsi ramené de 455 745 369,15 € à 210 012 946,65 €.

Ainsi chaque action recevra un dividende en numéraire de 3,75 € (en ce compris l'acompte déjà versé), qui se compose fiscalement comme suit :

- un montant de 1,16052 € prélevé sur les résultats de l'activité exonérée de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, non éligible à l'abattement de 40%
- un montant de 0,38804 € prélevé sur les résultats des activités taxables, éligible à l'abattement de 40% mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts ; et
- un montant de 2,20144 € prélevé sur le compte « Prime d'apport » et considéré fiscalement comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

Dans la mesure où, par décision du Conseil d'Administration en date du 18 février 2026, il a été décidé de verser un acompte sur dividende de 1,50 € par action détaché le 17 mars 2026 et payé le 19 mars 2026, le solde du dividende, soit un montant de 2,25 € par action, fera l'objet d'un détachement le 15 juillet 2026 et d'une mise en paiement le 17 juillet 2026.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 18 février 2026, soit 111 623 468 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 25.3 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 418 588 005 €.

La partie de ce dividende prélevée sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre droit à l'abattement de 40% qu'en cas d'option annuelle, expresse et globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts. Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

Il sera également proposé à l'Assemblée générale de :

- décider que montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau »
- de conférer tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à l'effet de déterminer, en considération du nombre d'actions détenues par la société à la date d'arrêté des positions (incluse), le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera affecté au compte « Report à nouveau ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.5 Administration et direction

6.5.1 Conseil d'Administration

Covivio a adopté en Assemblée générale, le 31 janvier 2011, la forme de société anonyme à Conseil d'Administration avec dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Cette structure permet en effet d'assurer une distinction claire entre les fonctions d'orientation stratégique, de décision et de contrôle, qui relèvent des attributions du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives, qui relèvent de la responsabilité de la Direction Générale.

6.5.1.1 Nomination – Composition – Durée des fonctions – Révocation (articles 12 et 13 des statuts)

- La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi, nommés par l'Assemblée générale ordinaire.

  Une personne morale peut être désignée Administrateur mais elle doit, dans les conditions prévues par la loi, désigner une personne physique qui sera son représentant permanent au sein du Conseil d'Administration. Les représentants permanents sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités que s'ils étaient Administrateurs.

- La durée des fonctions des Administrateurs est de quatre années. Toutefois, à titre exceptionnel, l'Assemblée générale peut, sur proposition du Conseil d'Administration, nommer ou renouveler certains Administrateurs pour une durée de deux ou trois ans afin de permettre un renouvellement échelonné du Conseil d'Administration. Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

  Le nombre des membres du Conseil d'Administration ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans, ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque ce nombre est dépassé, à défaut de la démission volontaire d'un membre du Conseil d'Administration âgé de soixante-quinze ans ou plus dans un délai de trois mois à compter du dépassement, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

  Les Administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus relatives à la limite d'âge.

  Les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

  En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur, le Conseil d'Administration peut procéder à des nominations à titre provisoire sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée générale ordinaire, dans les limites et conditions prévues par la loi. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables.

  En cas de vacance par décès, démission ou révocation d'un Administrateur, l'Administrateur nommé par l'Assemblée générale ou par le Conseil d'Administration en remplacement de cet Administrateur ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

  Si le nombre des Administrateurs devient inférieur à trois, les membres restants (ou les Commissaires aux comptes ou un mandataire désigné, à la requête de tout intéressé, par le Président du Tribunal de commerce) doivent convoquer immédiatement une Assemblée générale ordinaire en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux Administrateurs afin de compléter le Conseil jusqu'au minimum légal.

6.5.1.2 Bureau du Conseil d'Administration (article 14 des statuts)

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président, qui doit être une personne physique, et éventuellement, un ou plusieurs Vice-Présidents. Il fixe la durée de leurs fonctions qui ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur, fonctions auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Président et les Vice-Présidents sont rééligibles.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'Administration est fixée à quatre-vingts ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge aura été atteinte, le Président du Conseil d'Administration sera réputé démissionnaire d'office.

En cas d'empêchement temporaire ou du décès du Président, le Vice-Président du Conseil d'Administration le plus âgé est délégué dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à élection du nouveau Président.

Les séances du Conseil d'Administration sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par l'un des Vice-Présidents présent sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil d'Administration. En l'absence du Président et des Vice-Présidents, le Conseil d'Administration désigne, pour chaque séance, celui des Administrateurs présents qui présidera la séance.

Le Conseil d'Administration nomme également un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres. Il fixe la durée et le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment.

6.5.1.3 Convocation et délibérations du Conseil d'Administration (article 15 des statuts)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge convenable, sur convocation de son Président.

Des Administrateurs constituant le tiers (1/3) au moins des membres du Conseil d'Administration peuvent, à tout moment, demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Dans l'hypothèse où les fonctions de Directeur Général et de Président sont dissociées, le Directeur Général peut, à tout moment, demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des dispositions ci-dessus et doit y déférer sans délai.

Les convocations sont faites par tous moyens écrits au moins cinq (5) jours à l'avance. Ce délai de cinq (5) jours peut être réduit dans le cas où le tiers (1/3) des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié (1/2) au moins de ses membres est présente.

Un Administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre Administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Un Administrateur peut également voter par correspondance dans le cadre d'une réunion du Conseil d'Administration au moyen d'un formulaire de vote, dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires applicables et par le règlement intérieur du Conseil d'Administration.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Les réunions et délibérations du Conseil d'Administration peuvent intervenir par un moyen de télécommunication. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les Administrateurs qui participent à la réunion par un moyen de télécommunication permettant leur identification, dans les conditions de l'article R. 22-10-17-1 du Code de commerce. Le règlement intérieur du Conseil d'Administration peut prévoir que certaines décisions ne peuvent être prises lors d'une réunion tenue dans ces conditions.

À l'initiative du Président du Conseil d'Administration, le Conseil d'Administration peut prendre des décisions par consultation écrite des Administrateurs. Dans ce cas, le Président du Conseil d'Administration, ou à sa demande, le secrétaire du Conseil, communique par tous moyens, y compris par voie électronique, aux Administrateurs, les points de l'ordre du jour soumis à consultation, le texte des projets de délibérations proposées, ainsi que tout autre document ou information nécessaire à leur prise de décision, en indiquant les modalités de participation à la consultation écrite et le délai imparti pour y répondre. Ce délai est déterminé et apprécié par le Président en fonction de l'objet de la consultation, de l'urgence ou du temps nécessaire à la réflexion des Administrateurs, et peut, le cas échéant, être étendu par le Président. Tout Administrateur peut, dans un délai de 3 jours à compter de l'envoi de la consultation, s'opposer au recours à la consultation écrite. En cas d'opposition, le Président en informe sans délai les autres Administrateurs et convoque une réunion du Conseil d'Administration. Les Administrateurs communiquent leur vote au secrétaire du Conseil, par tout moyen écrit, y compris par voie électronique. Chaque Administrateur peut poser toute question nécessaire à sa réflexion ou adresser tout commentaire au Président du Conseil d'Administration ou au secrétaire du Conseil, dans un délai compatible avec celui de la consultation écrite. Les représentants du Comité Social et Economique au Conseil sont informés selon les mêmes modalités que les Administrateurs. A défaut d'avoir répondu à la consultation écrite dans le délai imparti, les Administrateurs sont réputés absents et ne pas avoir participé à la décision, sauf extension du délai accordé par le Président. Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres a exprimé son vote à la consultation écrite. Les décisions sont prises à la majorité des membres ayant participé à la consultation écrite. En cas de partage, la voix du Président du Conseil d'Administration n'est pas prépondérante. Le secrétaire du Conseil consolide les votes des Administrateurs et informe les membres du Conseil d'Administration, ainsi que les représentants du Comité Social et Economique au Conseil, du résultat du vote. Les décisions prises par consultation écrite font l'objet de procès-verbaux établis et conservés dans les mêmes conditions que les délibérations adoptées en réunion du Conseil d'Administration.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis conformément à la loi.

6.5.1.4 Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 16 des statuts)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Il prend également en considération, s'il y a lieu, la raison d'être de la société définie en application de l'article 1835 du Code civil. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque Administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le Président ou le Directeur Général tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres, ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut également décider la création en son sein de comités spécialisés, permanents ou non, chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen, et notamment d'un Comité d'Audit, d'un Comité des Rémunérations et des Nominations ou d'un Comité Stratégique et des Investissements. Ces Comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leurs activités sous la responsabilité de celui-ci.

6.5.1.5 Rémunérations des Administrateurs (article 17 des statuts)

Les membres du Conseil d'Administration peuvent recevoir au titre de leur activité une rémunération dont le montant global, déterminé par l'Assemblée générale, est réparti librement par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration peut allouer une rémunération exceptionnelle aux Administrateurs exerçant des missions ou mandats à titre exceptionnel.

6.5.1.6 Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 18 des statuts)

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée générale.

Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les Administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu.

Le Président du Conseil d'Administration peut également assumer la Direction Générale de la société, conformément aux termes de l'article 19 des présents statuts.

6.5.1.7 Censeurs (article 20 des statuts)

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Censeurs, personnes physiques ou morales. Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant s'il est leur est confiée une mission particulière, le montant de leur rémunération.

Les Censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration, qui peut leur confier des missions spécifiques.

Le Conseil d'Administration peut décider de reverser aux Censeurs une quote-part de la rémunération qui est allouée par l'Assemblée générale aux Administrateurs au titre de leur activité et autoriser le remboursement des dépenses engagées par les Censeurs dans l'intérêt de la société.

Les Censeurs sont soumis aux obligations, notamment en termes de confidentialité, prévues par le Conseil d'Administration dans son Règlement Intérieur.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.5.2 Direction Générale

6.5.2.1 Direction Générale de la société (article 19.1 des statuts)

La Direction Générale de la société est assumée, au choix du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la Direction Générale est effectué par le Conseil d'Administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions prévues par la loi.

La délibération du Conseil d'Administration relative au choix de la modalité d'exercice de la Direction Générale est prise à la majorité des Administrateurs présents ou représentés.

6.5.2.2 Directeur Général (article 19.1 des statuts)

Lorsque la Direction Générale de la société est assumée par le résident du Conseil d'Administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont alors applicables en complément des dispositions propres à son rôle de Président du Conseil d'Administration.

Lorsque le Conseil d'Administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, il procède à la nomination du Directeur Général, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Le Directeur Général est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général, dissociées des fonctions de Président, est fixée à soixante-sept ans. Quelle que soit la durée pour lequel il a été conféré, le mandat du Directeur Général prendra fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire appelée à approuver les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

6.5.2.3 Directeur Général Délégué (article 19.2 des statuts)

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer, parmi ses membres ou en dehors, une ou plusieurs personnes physiques, chargées d'assister le Directeur Général, portant le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre maximum de Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués.

À l'égard des tiers, le ou les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général Délégué est fixée à soixante-sept ans.

Quelle que soit la durée pour laquelle elles ont été conférées, les fonctions de Directeur Général Délégué prendront fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général Délégué a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des Directeurs Généraux Délégués.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'Administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.6 Informations relatives à la société et à ses participations

S'agissant des principales filiales et participations, leur activité principale est présentée au paragraphe 1.3 du document d'enregistrement universel.

6.6.1 Organisation du groupe

La société Covivio est un investisseur dans le secteur des bureaux en France, en Italie et en Allemagne, avec des participations dans des sociétés dédiées à l'immobilier tertiaire et résidentiel :

- des participations dans l'immobilier tertiaire au travers de la société Covivio Hotels (SIIC), détentrice d'hôtels en murs et fonds en France, Allemagne, Italie, Luxembourg, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, Portugal, Espagne, Irlande, République Tchèque et Hongrie
- une participation dans l'immobilier résidentiel en Allemagne au travers de la société Covivio Immobilien SE (société européenne non cotée).

Le groupe consolidé par Covivio est ainsi constitué au 31 décembre 2025 de 455 sociétés distinctes dont 105 sociétés dans le secteur des Bureaux, 198 sociétés dans les Hôtels en Europe, 142 sociétés dans le secteur résidentiel et 10 sociétés de services.

Covivio dispose d'équipes pour assurer la prise en charge de son développement et la gestion de ses actifs sur l'ensemble du territoire. Chaque société principale du groupe s'appuie sur une équipe de gestion patrimoniale dédiée.

Cette activité de prestations de services développée au sein du groupe Covivio se concentre sur la valorisation du patrimoine par :

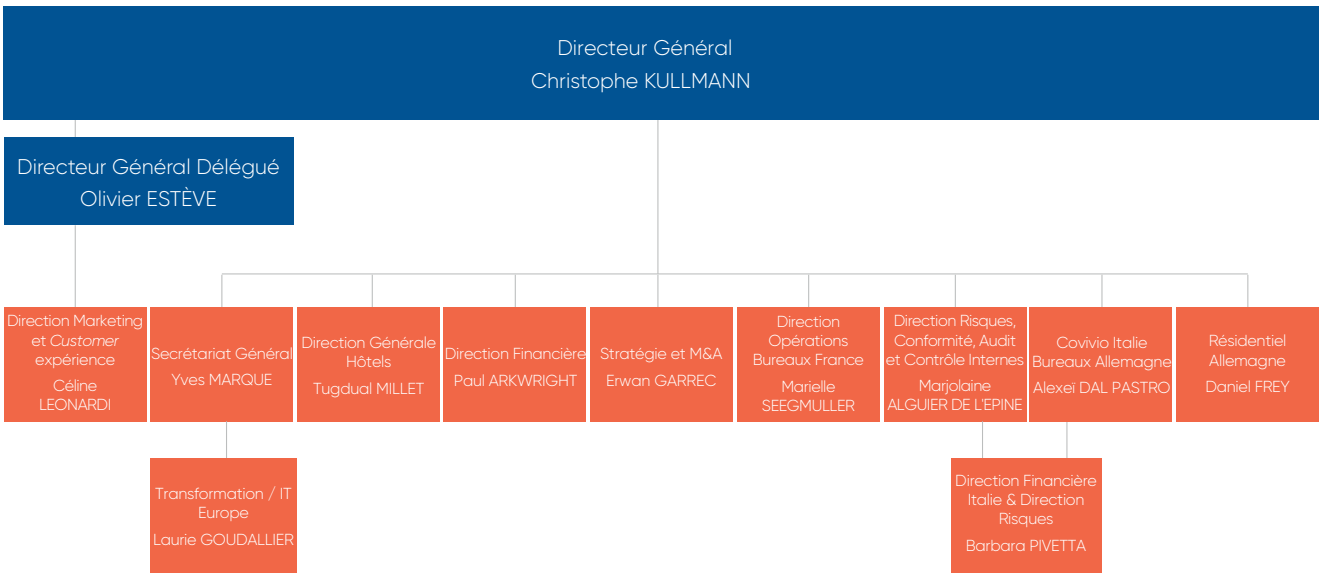
- des missions d'*Asset Management* : cette fonction est centrée sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovations, gestion financière, etc.). Actif par actif, elle consiste à créer de la valeur pour répondre aux attentes des sociétés du groupe en optimisant le couple « rentabilité/risque »
- des missions d'*Asset* Développement : cette fonction consiste à assister les sociétés du groupe dans les opérations de valorisation par développement immobilier des actifs en portefeuille. Cette fonction nécessite des compétences étendues en développement immobilier
- des missions de *Property Management* : il s'agit de la gestion de tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittancement, entretien courant et préventif, gestion des services, etc.). Le *Property Management* nécessite des compétences étendues en matière de gestion des baux, de gestion des charges, de gestion technique, de gestion de la relation clients, etc.

S'agissant des opérations de développement de grands projets, Covivio bénéficie d'une équipe dédiée, au travers de sa filiale française, la société Covivio Développement.

En termes de gestion locative, le *Property Management* de Covivio et de Covivio Hotels est assuré par Covivio Property, filiale française de Covivio, plate-forme commune constituée de services centraux ainsi que de personnel présent dans des délégations régionales. Covivio Property assure également le *Property Management* des logements résiduels de la société Foncière Développement Logements, qui a fait l'objet fusion-absorption par Covivio le 30 septembre 2022.

Les contrats de prestations sont des contrats simples et non des contrats exclusifs.

La spécialisation par nature d'actifs des différentes sociétés produits du groupe Covivio ainsi que les procédures mises en place, permettent de ne pas exposer les sociétés concernées à un risque de conflits d'intérêts, tant au niveau des investissements et/ou désinvestissements qu'au niveau de la gestion des actifs.



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.6.2 Prises de participation

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de commerce, les prises de participation intervenues au cours de l'exercice sont présentées dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.1.4 du document d'enregistrement universel.

6.6.3 Résultats des filiales et participations

Le tableau des résultats des filiales et participations est présenté dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.6.5 du document d'enregistrement universel.

6.6.4 Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices

Le tableau des résultats de la société au cours des 5 derniers exercices est présenté dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.6.8 du document d'enregistrement universel.

6.6.5 Informations sur les participations croisées

Néant.

6.6.6 Faits exceptionnels et litiges

Le groupe peut être impliqué dans des procédures judiciaires ou administratives et est susceptible de faire l'objet de proposition de rectification par l'Administration fiscale.

À la connaissance de la société, il n'existe pas à ce jour, à l'exception des principales procédures en cours exposées aux paragraphes 4.2.2.7.2 et 4.2.5.15 de la partie 4 du document d'enregistrement universel, d'autres faits exceptionnels ou litiges susceptibles d'affecter de manière significative le patrimoine, la situation financière, l'activité et le résultat de Covivio et de ses filiales.

6.6.7 Notations

L'agence S&P a confirmé en mai 2025 la notation financière de Covivio à BBB+ perspective stable.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.7 Contrats importants

Au cours des deux derniers exercices :

- aucun contrat important n'a été conclu par l'émetteur ou tout autre membre du groupe,
- aucun contrat n'a été souscrit par un membre quelconque du groupe contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe,

autres que ceux conclus dans le cadre normal des activités, et à l'exception des contrats financiers en cours au 31 décembre 2025 présentés ci-dessous.

		Code ISIN	Date d'émission	Montant nominal initial	Date d'échéance	Taux	Encours à fin 2025
Covivio	*Green bonds*	FR0013170834	20 mai 2016	500 M€	20 mai 2026	1,875%	500 M€
		FR0013262698	21 juin 2017	500 M€	21 juin 2027	1,500%	595 M€
		XS1772457633	20 février 2018	300 M€	20 février 2028	2,375%	300 M€
		FR0013447232	17 septembre 2019	500 M€	17 septembre 2031	1,125%	599 M€
		FR0013519279	23 juin 2020	500 M€	23 juin 2030	1,625%	599 M€
		FR001400MDV4	5 décembre 2023	500 M€ (1)	5 juin 2032	4,625%	500 M€
	European Green bonds (EuGBs)	FR0014010IN9	17 juin 2025	500 M€ (1)	17 juin 2034	3,625%	500 M€
	Placement privé *Green*	FR0014001LV5	20 janvier 2021	100 M€ (1)	20 janvier 2033	0,875%	100 M€
	Programme EMTN (*Euro Medium Term notes*)	Programme EMTN d'émissions obligataires couvrant la société et Covivio Hotels, en qualité de second émetteur, d'un montant global de 6 Md€, dont 4 Md€ alloués à Covivio.					
Covivio Hotels	Émissions obligataires	FR0014004QI5	27 juillet 2021	500 M€	27 juillet 2029	1,000%	599 M€
	Green bonds	FR001400Q7X2	23 mai 2024	500 M€ (1)	23 mai 2033	4,125%	500 M€

(1) Dans le cadre du programme EMTN.

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables aux paragraphes 4.2.5.12 et 4.5.3.6 du document d'enregistrement universel.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.8 Responsables du contrôle des comptes

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Titulaires	**Ernst & Young et Autres** 1-2, place des Saisons Paris-La Défense 1 92400 Courbevoie	24/04/2013	17/04/2019 17/04/2025	AGO statuant en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030
	KPMG S.A. Tour Eqho 2 avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex	17/04/2024		AGO statuant en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2029

La rémunération des Commissaires aux comptes est présentée au paragraphe 4.2.7.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

6.9 Responsables du contrôle des informations en matière de durabilité

Commissaires aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité	Date de nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Ernst & Young et Autres 1-2, place des Saisons Paris-La Défense 1 92400 Courbevoie	17/04/2024	17/04/2025	AGO statuant en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030
KPMG S.A. Tour Eqho 2 avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex	17/04/2025		AGO statuant en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030

La rémunération des Commissaires aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité est présentée au paragraphe 4.2.7.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.10 Responsable du document d'enregistrement universel

6.10.1 Responsable du document d'enregistrement universel

Christophe Kullmann

Directeur Général

6.10.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel

J'atteste, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport sur la gestion du Groupe (dont une table de concordance figure en section 7.3 / Table de concordance avec le rapport de gestion - pages 590 à 592) présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés et qu'il a été établi conformément aux normes d'information en matière de durabilité applicables.

Fait à Paris, le 16 mars 2026

Monsieur Christophe Kullmann
Directeur Général de Covivio

6.10.3 Responsable de l'information

Paul Arkwright
Directeur Financier Groupe
Adresse : 10, rue de Madrid – 75008 Paris
Téléphone : + 33 1 58 97 50 00
e-mail : ir@covivio.fr
Site Internet : www.covivio.eu

6.10.3.1 Calendrier prévisionnel des communications financières

	Date	Période de fenêtres négatives (1)
Publication du chiffre d'affaires du 1er trimestre 2026	15 avril 2026	31 mars 2026 au 15 avril 2026 inclus
Publication des résultats semestriels 2026	21 juillet 2026	21 juin 2026 au 21 juillet 2026 inclus
Publication du chiffre d'affaires du 3e trimestre 2026	21 octobre 2026	6 octobre 2026 au 21 octobre 2026 inclus

(1) Correspond au délai au cours duquel les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et les initiés de Covivio doivent s'abstenir de toute opération sur les titres de la société.

6.10.3.2 Informations financières historiques

En application de l'article 19 du règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 et conformément aux annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 335 à 453 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2024 déposé auprès de l'AMF en date du 19 mars 2025 sous le numéro D.25-0117
- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 287 à 401 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2023 déposé auprès de l'AMF en date du 19 mars 2024 sous le numéro D.24-0137

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Beige
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

7 Tables de concordance

7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel 586

7.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel 589

7.3 Table de concordance avec le rapport de gestion 590

7.4 Table de concordance avec les tableaux sur les rémunérations des mandataires sociaux (Code Afep-Medef et AMF) 592

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel

(en application des rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission européenne du 14 mars 2019)

1.	**Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente**		
1.1.	Personnes responsables des informations	6.10.1 , 6.10.3	583
1.2.	Déclarations des personnes responsables	6.10.2	583
1.3.	Déclarations ou rapports d'expert	1.7.3	65
1.4.	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	1.7.3	65
1.5.	Déclaration relative à l'autorité compétente	Page de garde	Page de garde
2.	**Contrôleurs légaux des comptes**		
2.1.	Noms et adresses	6.2.1	563
2.2.	Démissions/non renouvellements	N/A	N/A
3.	**Facteurs de risque**	**2.1 / Facteurs de risques**	**75 - 101**
4.	**Informations concernant l'émetteur**		
4.1.	Raison sociale et nom commercial	6.2.1	563
4.2.	Lieu et n° d'enregistrement de la société, identifiant d'entité juridique (LEI)	6.2.1	563
4.3.	Date de constitution et durée de vie	6.2.1	563
4.4.	Siège social, forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone, site web	6.2.1	563
5.	**Aperçu des activités**		
5.1.	Principales activités	1.2	19 - 26
5.1.1.	Nature des opérations et principales activités	1.2	19 - 26
5.1.2.	Nouveaux produits et services importants	1.2	19 - 26
5.2.	Principaux marchés	1.3	27 - 40
5.3.	Événements importants dans le développement des activités	Activité en 2025 ; 3.1 ; 6.1.1	9 - 73 ; 104 ; 560
5.4.	Stratégie et objectifs	1.1	10 - 18
5.5.	Dépendance à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux, financier ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A	N/A
5.6.	Position concurrentielle	Activité en 2025	9 - 73
5.7.	Investissements	1.2.6	22
5.7.1.	Investissements importants réalisés	1.2.6	22
5.7.2.	Investissements importants en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris	1.2.6	22
5.7.3.	Coentreprises et participations susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de l'actif et du passif, de la situation financière ou des résultats	1.4.1.3.2	43
5.7.4.	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	N/A	N/A
6.	**Structure organisationnelle**		
6.1.	Description sommaire du Groupe	6.1	560 - 562
6.2.	Liste des filiales importantes	4.2.3.3 , 4.5.6.6 , 6.1.2	309 , 406 , 562
7.	**Examen de la situation financière et du résultat**		
7.1.	Situation financière	1.4 , 4.1.1	41 , 297
7.1.1.	Evolution et résultat des activités	1.1.6 ;	
7.1.2.	Evolution future probable des activités et activités en matière de recherche et de développement	N/A	N/A
7.2.	Résultats d'exploitation	1.1.6 ; 1.6.8 ; 4.7.2	16 ; 59 ; 420 - 421
7.2.1.	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	N/A	N/A
7.2.2.	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	N/A	N/A

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

8.	**Trésorerie et capitaux**		
8.1.	Informations sur les capitaux	4.1.4 , 4.5.3.3	301 , 386
8.2.	Sources et montants des flux de trésorerie	4.1.5	302
8.3.	Informations sur les besoins de financement et la structure de financement	1.5 , 4.2.5.12	50 , 336
8.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	1.5.6.1 ; 4.5.3.6	52 ; 401
8.5.	Sources de financement attendues pour honorer les engagements relatifs aux investissements	1.5 , 4.2.5.12	50 , 336
9.	**Environnement réglementaire**		
9.1.	Description de l'environnement réglementaire et des mesures ou facteurs ayant ou pouvant avoir une influence sensible sur les activités de l'émetteur	6.2	563 - 568
10.	**Information sur les tendances**		
10.1.	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière du groupe depuis la fin de l'exercice	1.1 , 1.3	10 , 27
10.2.	Tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives pour l'exercice en cours	4.2.4	320
11.	**Prévisions ou estimations du bénéfice**		
11.1.	Prévisions ou estimations du bénéfice publiées et toujours en cours	1.1.8	17 - 18
11.2.	Déclaration énonçant les principales hypothèses soutenant les prévisions ou estimations du bénéfice nouvelles ou en cours	1.1.8	17 - 18
11.3.	Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité aux méthodes comptables	1.1.8	17 - 18
12.	**Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale**		
12.1.	Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance	5.3.1 , 5.3.2 , 5.3.3 , 6.5	465 , 471 , 508 , 576
12.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale ; accords conclus avec des tiers dans le cadre de la nomination de membres de ces organes ou de la direction générale ; restrictions temporaires aux cessions des titres de l'émetteur acceptées par les membres de ces organes ou de la direction générale	5.3.2.2.4.3	493
13.	**Rémunération et avantages**		
13.1.	Montant de la rémunération versée et des avantages en nature octroyés aux membres des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	5.3.4.2 , 5.3.4.3	525 , 541
13.2.	Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	4.2.5.15	344
14.	**Fonctionnement des organes d'administration et de direction**		
14.1.	Date d'expiration des mandats actuels	5.2.1.1 , 5.3.2.1	456 , 471
14.2.	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une de ses filiales	4.2.7.4	355
14.3.	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	5.3.2 , 5.3.3.1 , 5.3.3.2	471 , 510 , 513
14.4.	Déclaration relative à la conformité au régime de gouvernement d'entreprise applicable	5.3	464
14.5.	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	5.3.2.1.2	474
15.	**Salariés**		
15.1.	Nombre de salariés et répartition des effectifs	3.3.1 , 4.2.7.1	221 - 242 , 352 - 353
15.2.	Participations et *stock-options*	6.3.7 , 6.3.9	571 , 573
15.3.	Accord prévoyant une participation des salariés au capital de l'émetteur	3.3.1.4	224 - 241
16.	**Principaux actionnaires**		
16.1.	Actionnaires détenant plus de 5% du capital social ou des droits de vote	6.3.3	569
16.2.	Existence de droits de vote différents	N/A	
16.3.	Détention ou contrôle de l'émetteur	6.3.3	569
16.4.	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A	
17.	**Transactions avec des parties liées**		
17.1.	Détails des transactions avec des parties liées	4.2.7.4	355
18.	**Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur**		
18.1.	Informations financières historiques	6.10.3.2	583
18.1.1.	Informations financières historiques auditées et rapport d'audit pour les trois derniers exercices		
18.1.2.	Changement de date de référence comptable	N/A	
18.1.3.	Normes comptables	1.4.1.2	41
18.1.4.	Changement de référentiel comptable	N/A	
18.1.5.	Informations financières auditées en normes comptables nationales		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

18.1.6.	États financiers consolidés	1.4.1	41 - 49
18.1.7.	Date des dernières informations financières	1.4.1	41 - 49
18.2.	Informations financières intermédiaires et autres		
18.2.1.	Informations financières trimestrielles ou semestrielles et autres informations financières intermédiaires		
18.3.	Audit des informations financières annuelles historiques	4.6	410 - 414
18.3.1.	Audit indépendant des informations financières annuelles historiques	4.6	410 - 414
18.3.2.	Autres informations auditées par les contrôleurs légaux.	N/A	
18.3.3.	Source des informations financières non tirées des états financiers audités	N/A	
18.4.	Informations financières *pro forma*	N/A	
18.4.1.	Modification significative des valeurs brutes	N/A	
18.5.	Politique en matière de dividendes	1.1 , 5.1.1 , 5.2.1	10 , 442 - 442 , 456 - 458
18.5.1.	Description de la politique de distribution de dividendes et de toute restriction applicable	5.1.1 , 5.2.1	442 - 442 , 456 - 458
18.5.2.	Montant du dividende par action	1.1.6.3	16
18.6.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	4.5.3.5	390
18.6.1.	Procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage ayant ou susceptible d'avoir un effet significatif sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe	N/A	
18.7.	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	N/A	
19.	**Informations supplémentaires**		
19.1.	Capital social	6.3.3	569 - 570
19.1.1.	Montant du capital émis, nombre d'actions émises et totalement libérées ou non, valeur nominale des actions, nombre d'actions autorisées	6.3	569 - 573
19.1.2.	Actions non représentatives du capital	6.3.3	569 - 570
19.1.3.	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur ou en son nom ou par ses filiales	6.3.8	572
19.1.4.	Informations relatives aux valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A	
19.1.5.	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	6.3.9	573
19.1.6.	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	N/A	
19.1.7.	Historique du capital social	6.3.6	571
19.2.	Actes constitutifs et statuts	6.5	576 - 578
19.2.1.	Registre du commerce et des sociétés, objet social	6.2.1	563 - 567
19.2.2.	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	6.2.2	568
19.2.3.	Disposition ayant pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle	6.2	563
20.	**Contrats importants**		
20.1.	Résumé des contrats importants (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités)	6.7	581
21.	**Documents disponibles**		
21.1.	Déclaration relative aux documents disponibles	6.2.1.13	565

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

7.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel

(permettant d'identifier les informations prévues aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF qui constituent le rapport financier annuel)

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1 – Comptes annuels	4.4 , 4.5	366 - 407
2 – Comptes consolidés	4.1 , 4.2	297 - 360
3 – Rapport de gestion [incluant le rapport de durabilité]	Renseignements et gestion , Table de concordance avec le rapport de gestion	559 - 583 , 590 - 592
4 – Rapport sur le gouvernement d'entreprise	Assemblée générale et gouvernement d'entreprise	441 - 557
5 – Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	6.10	583
6 – Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	4.3 , 4.6	361 - 365 , 410 - 414
7 – Rapport de certification sur les informations en matière de durabilité	3.6	290 - 293

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

7.3 Table de concordance avec le rapport de gestion

La table de concordance ci-après permet d'identifier les éléments du rapport de gestion de la société et du Groupe tels qu'exigés par les dispositions légales et règlementaires en vigueur.

N°	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1.	**Situation et activité du Groupe**		
1.1	Situation de la société et du Groupe durant l'exercice écoulé ; Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du Groupe, notamment de sa situation d'endettement au regard du volume et de la complexité des affaires (L. 232-1 II 1°, L.233-6 et L. 233-26 du Code de commerce)	1.1 - 1.8	10 - 73
1.2	Indicateurs clés de performance de nature financière (L. 232-1 II 4° et L. 233-6 du Code de commerce)	1.1	10
1.3	Indicateurs clés de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel (L. 232-1 II 4° et L. 233-6 du Code de commerce)	Rapport de durabilité	103 - 293
1.4	Événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport de gestion (L. 232-1 II 1° et L. 233-26 du Code de commerce)	4.2.9 , 4.5.6.7	360 , 406
1.5	Informations sur les ressources incorporelles essentielles de la société, la manière dont son modèle commercial dépend fondamentalement de ces ressources et en quoi elles constituent une source de création de valeur (L. 232-1 II 7° du Code de commerce)	3.1.2.3.1	119 - 120
1.6	Succursales existantes (L.232-1 II 3° du Code de commerce)	6.2.1.6	563
1.7	Prises de participations significatives ou prises de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France, activité et résultats des filiales et des sociétés contrôlées (L. 233-6 du Code de commerce)	4.2.3	308 - 319
1.8	Aliénations de participations croisées (L. 233-29, L. 233-30 et R. 233-19 du Code de commerce)	N/A	N/A
1.9	Évolution prévisible de la société et du Groupe (L. 232-1 II 1° et L. 233-26 du Code de commerce)	1.1.8	17
1.10	Activités en matière de recherche et de développement (L.232-1 II 2° et L. 233-26 du Code de commerce)	4.5.6.6	406
1.11	Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	4.5.6.8	406
1.12	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients (L. 441-14 et D.441-6 du Code de commerce)	1.4.1.7	48 - 49
1.13	Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes (L. 511-6 et R. 511-2-1-3 du Code monétaire et financier)	4.5.6.5	402 - 405
1.14	Incidences des activités de la société quant à la lutte contre l'évasion fiscale (L. 22-10-35 1° du Code de commerce)	2.2.2.1.6	96 - 97
1.15	Actions visant à promouvoir le lien entre la Nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la garde nationale (Article L. 22-10-35 2° du Code de commerce)	2.2.2.1.6	96 - 97
1.16	Informations sur les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale et, le cas échéant, bénéfice du label " employeur partenaire de la démocratie locale " mentionné à l'article L. 1621-6 du Code général des collectivités territoriales (L. 22-10-35 3° du Code commerce).	2.2.2.1.6	96 - 97
2.	**Contrôle interne et gestion des risques**		
2.1	Description des principaux risques et incertitudes (L. 232-1 II 5° du Code de commerce)	2.1	76 - 94
2.2	Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers (L. 232-1 II 6° du Code de commerce)	2.1.2	80 - 93
2.3	Dispositif anti-corruption (Loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite « Sapin 2 »)	2.2	95 - 100
2.4	Plan de vigilance et compte rendu de sa mise en œuvre effective (L. 225-102-1 du Code de commerce)	3.4.1	271 - 272
3.	**Rapport sur le gouvernement d'entreprise (L. 225-37 du Code de commerce)**	**5.3**	**464**
	Informations sur les rémunérations		
3.1	Politique de rémunération des mandataires sociaux (L. 22-10-8 et R.22-10-14 du Code de commerce)	5.3.4.1	519
3.2	Rémunérations et avantages de toute nature versés au cours de l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social (L. 22-10-9 I. 1° du Code de commerce)	5.3.4.2 , 5.3.4.3	525 , 541
3.3	Proportion relative de la rémunération fixe et variable Article L. 22-10-9, I., 2° du Code de commerce	5.3.4.1	519
3.4	Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable (L. 22-10-9, I., 3° du Code de commerce)	5.3.4.1.2.1.13	523
3.5	Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci (L. 22-10-9, I., 4° du Code de commerce)	5.3.4.2.1	526 - 537
3.6	Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce (L.22-10-9 I. 5° du Code de commerce)	5.3.4.2.1.1	526
3.7	Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la société (L. 22-10-9, I., 6° du Code de commerce)	5.3.4.2.1.3	536

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

N°	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
3.8	Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la société, de la rémunération moyenne des salariés de la société et des ratios susvisés au cours des cinq exercices les plus récents (L. 22-10-9, I., 7° du Code de commerce	5.3.4.2.1.3	536
3.9	Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris dont elle contribue aux performances à long terme de la société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués (L. 22-10-9, I., 8° du Code de commerce)	5.3.4.2	525
3.10	Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10- 34 du Code de commerce (L.22-10-9 I. 9° du Code de commerce)	5.3.4.1.3.1 , 5.3.4.1.1.1 , 5.3.4.1.2.1	524 , 519 , 520
3.11	Écart par rapport à la procédure de mise en oeuvre de la politique de rémunération et toute dérogation (L. 22-10-9, I., 10° du Code de commerce)	n.a	n.a
3.12	Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du Conseil d'Administration) (L.22-10-9 I. 11° du Code de commerce)	n.a	n.a
3.13	Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux (L. 225-185 et L. 22-10-57 du Code de commerce)	n.a	n.a
3.14	Attribution et conservation d'actions gratuites par les mandataires sociaux (L. 225-197-1 II et L.22-10-59 du Code de commerce)	5.3.4.1.2.1.12	523
	Informations sur la gouvernance		
3.15	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-37-4 1° du Code de commerce)	5.3.1.1 , 5.3.2.1.3	465 , 475
3.16	Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une société contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce (L. 225-37-4 2° du Code de commerce)	5.3.2.2.3.1	491
3.17	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentations de capital (L. 225-37-4 3° du Code de commerce)	5.3.5.2	544 - 545
3.18	Modalités d'exercice de la Direction Générale (L. 225-37-4 4° du Code de commerce)	5.3 , 5.3.1.2	464 , 468
3.19	Composition et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration (L. 22-10-10 1° du Code de commerce)	5.3.2.1 , 5.3.2.2	471 , 489
3.20	Description de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration, de ses objectifs, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus (L. 22-10-10 2° du Code de commerce)	5.3.2.2.5 , 5.3.1.5	494 , 470
3.21	Éventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur général (L. 22-10-10, 3° du Code de commerce)	5.3 ; 5.3.1.2	464 ; 468
3.22	Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe « *comply or explain* » (L. 22-10-10, 4° du Code de commerce)	Assemblée générale et gouvernement d'entreprise	441 - 557
3.23	Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale (L. 22-10-10 5° du Code de commerce)	5.3.5	544 - 545
3.24	Procédure d'évaluation des conventions courantes et mise en œuvre (L. 22-10-10 6° du Code de commerce)	5.3.2.2.3.2	491
3.25	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange (L. 22-10-11 du Code de commerce)	5.3.6	546
3.26	Description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de l'entreprise dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière (L. 22-10-10 7° du Code de commerce)	2.2	95 - 100
4.	**Actionnariat et capital**		
4.1	Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils, identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux assemblées générales et modifications intervenues au cours de l'exercice (L. 233-13 du Code de commerce)	6.3.1 ; 6.3.3 ; 6.3.4 ; 6.3.6	569 ; 570 ; 571
4.2	Acquisition et cession par la société de ses propres actions (L. 225-211 et R. 225-160 du Code de commerce)	6.3.8	572
4.3	État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée) (L. 225-102, alinéa 1er du Code de commerce)	6.3.7	571
4.4	Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières (R. 228-90 et R. 228-91 du Code de commerce)	6.3.8	572
4.5	Information sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	5.3.1.3 , 5.3.2.1.4	468 , 489
4.6	Montant des dividendes distribués au titre des trois exercices précédents (243 bis du Code général des impôts)	6.4.3	575
5.	**Rapport de durabilité**		
5.1	Modèle d'affaires (L. 225-102-1 du Code de commerce)	3.1.2.3	119 - 124
5.2	Description des principaux risques liés à l'activité de la société ou du Groupe, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par les relations d'affaires, les produits ou les services (L. 225-102-1)	3.1.2.4	125 - 127
5.3	Informations sur les effets de l'activité quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, et la manière dont la société ou le Groupe prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (description des politiques appliquées et procédures de diligence raisonnable mises en œuvre pour prévenir, identifier et atténuer les principaux risques liés à l'activité de la société ou du Groupe) (L. 225-102-1, III, L. 22-10-36 et R. 22-10-29, R. 225-104 du Code de commerce)	3.1.2.2.6	118 - 118

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

N°	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
5.4	Résultats des politiques appliquées par la société ou le Groupe, incluant des indicateurs clés de performance (L. 225-102-1)	3.1.2.5	128
5.5	Informations sociales (emploi, organisation du travail, santé et sécurité, relations sociales, formation, égalité de traitement) (L. 225-102-1)	3.3	217 - 270
5.6	Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, pollution, économie circulaire, changement climatique) (L. 225-102-1)	3.2	139 - 216
5.7	Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques) (L. 225-102-1)	3.2.3	243 , 253
5.8	Informations relatives aux actions en faveur des droits de l'homme (L. 225-102-1, L. 22-10-36 et R. 22-10-29)	3.3	217
5.9	Informations spécifiques (L. 225-102-2 du Code de commerce) : • politique de prévention du risque d'accident technologique menée par la société • capacité de la société à couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis des biens et des personnes du fait de l'exploitation de telles installations • moyens prévus par la société pour assurer la gestion de l'indemnisation des victimes en cas d'accident technologique engageant sa responsabilité.	3.3.4	262
5.10	Accords collectifs conclus dans l'entreprise et leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés (L. 225-102-1, III et R. 225-105 du Code de commerce)	3.3.1.4.7.b	224
5.11	Attestation de l'organisme tiers indépendant sur les informations de durabilité (L. 225-102-1, III et R. 225-105-2 du Code de commerce)	3.6.1	290
6.	**Autres informations**		
6.1	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anti-concurrentielles (L. 464-2 du Code de commerce)	n.a	n.a
6.2	Informations fiscales complémentaires (223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts)	n.a	n.a
6.3	Informations spécifiques pour les sociétés exploitant au moins une installation figurant sur la liste prévue à l'article L. 515-36 du code de l'environnement (L. 232-1-1 du Code de commerce)	4.5.4.6	398

7.4 Table de concordance avec les tableaux sur les rémunérations des mandataires sociaux (Code Afep-Medef et AMF)

Nature de l'information		Parties concernées	Pages
Tableau 1 –	**Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**530**
Tableau 2 –	**Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**531 - 532**
Tableau 3 –	**Rémunérations versées et/ou attribuées aux mandataires sociaux non exécutifs par la société et les entreprises comprises dans son périmètre de consolidation**		**539 - 540**
Tableau 4 –	**Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe**	**5.3.4.2.1.2**	**532**
Tableau 5 –	**Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**532**
Tableau 6 –	**Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe**	**5.3.4.2.1.2**	**533**
Tableau 7 –	**Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**533**
Tableau 8 –	**Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions**	**N/A**	
Tableau 9 –	**Historique des attributions d'actions de performance**	**5.3.4.2.1.2**	**534**
Tableau 10 –	**Récapitulatif des rémunérations variables pluriannuelles de chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**N/A**	
Tableau 11 –	**Synthèse des engagements au bénéfice de chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**536**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Définitions, acronymes et abréviations utilisés

EPRA NTA, NRV et NDV par action

Le calcul des EPRA NTA, NRV et NDV par action est effectué en application des recommandations de l'EPRA, sur la base des actions existantes à la date de la clôture (hors actions propres), et corrigé de l'impact de la dilution.

Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

Activité locative

L'activité locative présente les surfaces totales et les revenus locatifs annualisés des baux renouvelés, libérés et loués sur la période.

Pour les renouvellements et les locations, les données tiennent compte de l'ensemble des contrats signés sur l'exercice afin de refléter la commercialisation effectuée, même si le démarrage des baux est postérieur à la période.

Les locations effectuées sur les actifs en développement (prenant effet à la livraison du projet) sont identifiées sous la catégorie « Prélocations ».

Coût de revient des projets de développement

Cet indicateur est calculé y compris portage financier. Il comprend également les coûts du foncier et les coûts des travaux.

Définition des acronymes et abréviations utilisés :

MR : Métropoles Régionales, soit Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Aix-Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg et Toulouse

- HD : Hors droits.
- DI : Droits inclus.
- IDF : Île-de-France.
- ILAT : Indice des loyers des activités tertiaires.
- ICC : Indice du coût de la construction.
- IPC : Indice des prix à la consommation.
- IRL : Indice de référence des loyers.
- PACA : Provence-Alpes-Côte d'Azur.
- PC : Périmètre constant.
- PdG : Part du groupe.
- QCA : Quartier Central des Affaires.
- Rdt : Rendement.
- Var. : Variation.
- VLM : Valeur Locative de Marché.

Durée résiduelle ferme des baux

Durée de bail restante moyenne calculée en prenant en compte la date de 1re option de sortie du locataire.

Immeubles verts

Les immeubles « verts » sont ceux bénéficiant d'une certification du bâti et/ou de leur exploitation (HQE, BREEAM, LEED…) et/ou d'un niveau de performance énergétique reconnu (Label BBC-Effinergie®, HPE, THPE ou RT Globale).

Impayés (%)

Les impayés correspondent au net entre les dotations, reprises, pertes sur créances irrécouvrables divisé par les loyers quittancés. Ils sont en lecture direct sur le compte de résultat dans la ligne charges nettes des créances irrécouvrables (sauf en Italie où les impayés non relatifs aux loyers ont été retraités).

LTV *(Loan-To-Value)*

Le calcul de la LTV est détaillé en partie 4 « Ressources financières ».

le calcul de la LTV EPRA est disponible dans le rapport EPRA dédié.

Revenus locatifs

- Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.
- Les loyers comptabilisés à périmètre constant permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements…). Cet indicateur est calculé sur les actifs en exploitation *i.e.*, actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.
- Les revenus locatifs annualisés *topped-up* correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

Patrimoine

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation pour chacune des entités. Pour les hôtels et les bureaux en France, cela inclut la valorisation du portefeuille consolidé selon la méthode de la mise en équivalence lorsqu'il est significatif.

Projets

- Projets engagés : il s'agit de projets pour lesquels les contrats de promotion/construction ont été signés et/ou les travaux ont été initiés (et non encore achevés à la date de clôture). La date de livraison de l'actif en question a été fixée. Il peut s'agir de VEFA ou de repositionnement d'actifs existants.
- Projets gérés : il s'agit de projets susceptibles d'être engagés et dont la date de livraison n'a pas encore été fixée. C'est-à-dire pour lesquels la décision de lancer l'opération n'a pas été arrêtée.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Rendements

- Les rendements du patrimoine sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur HD sur le périmètre concerné (exploitation ou développement)}}$$

- Les rendements des actifs cédés ou acquis sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur d'acquisition DI ou de cessions HD}}$$

Résultat net récurrent

L'EPRA *Earnings* est défini comme « le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles ». C'est l'indicateur de mesure de la performance de la société, calculé selon les recommandations des meilleures pratiques du résultat net récurrent. Le calcul de l'EPRA *Earnings* par action est effectué sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée.

- Méthode de calcul :

(+) Revenus locatifs nets

(+) EBITDA des activités hôtels en Murs & Fonds et coworking

(+) Résultat des autres activités

(-) Coûts de fonctionnement nets (comprenant les frais de structure, les frais de développement, les revenus liés à la gestion et l'administration)

(-) Amortissements des biens d'exploitation

(-) Variation nette des provisions et autres

(-) Coût de l'endettement financier net

(-) Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail

(-) Variation nette des provisions financières

(+) Résultat net récurrent des entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence

(-) Impôts sur les sociétés

(=) Résultat net récurrent.

Superficie

- SHON : surface hors œuvre net.
- SUB : surface utile brut.

Taux de la dette

- Taux moyen :

$$\frac{\text{Charges financières de la dette financière de la période + Charges financières de la couverture de la période}}{\text{Taux moyen de l'encours dette de l'année}}$$

- Taux spot : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Taux d'occupation

- Le taux d'occupation correspond au taux d'occupation financier spot fin de période et se calcule selon la formule suivante :

$$\frac{\text{1 – Perte de loyer liée à la vacance (calculée à la VLM)}}{\text{Loyers actifs occupés + perte de loyer}}$$

Cet indicateur se calcule uniquement sur les actifs pour lesquels un travail d'asset management est réalisé et n'inclut donc pas les actifs libres sous promesse. Les taux d'occupation sont calculés à partir de données annualisées sur la base des activités stratégiques uniquement.

L'indicateur « Taux d'occupation en exploitation » inclut l'ensemble des actifs hors les actifs en développement.

Variation des loyers à périmètre constant

Cet indicateur compare les loyers comptabilisés d'un exercice à l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs. La variation se calcule sur la base des loyers quittancés IFRS pour les activités stratégiques.

Cette variation est retraitée : des indemnités de départs et des produits liés à la taxe IMU, en Italie.

Compte tenu des spécificités et des pratiques de marché en Allemagne, la variation à périmètre constant se calcule sur la base du loyer en €/m^2 spot N *vs.* N-1 (sans impact de la vacance) sur la base des loyers comptables.

Sur les hôtels en Murs & Fonds (détenus par FDMM), la variation à périmètre constant est calculée sur la base de l'EBITDA.

Retraitements

- Sortie du périmètre des acquisitions et cessions réalisées sur les périodes N et N-1.
- Retraitement des actifs en travaux *i.e.*
- Retraitement des libérations d'actifs pour réalisation de travaux (réalisées en année N et N-1).
- Retraitement des livraisons d'actifs en travaux (réalisées en année N et N-1).

Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur permet de comparer les valeurs d'actifs d'un exercice sur l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs.

La variation présentée dans le tableau de patrimoine est une variation avec prise en compte des travaux réalisés sur le patrimoine existant. La variation des valeurs à périmètre constant retraitée de ces travaux est mentionnée en commentaires. Cet indicateur est calculé sur l'ensemble des périmètres.

Retraitements :

- sortie du périmètre des acquisitions et des cessions réalisées sur la période
- retraitement des travaux effectués sur la période N sur les actifs en développement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Conception & réalisation Labrador Transparency +33 (0)1 53 06 30 80

Crédits Photos : @Covivio

Ce document est imprimé sur un papier issu de forêts gérées durablement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

COVIVIO

covivio.eu

10 rue de Madrid – 75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

Suivez-nous sur Twitter @covivio_
et sur les réseaux sociaux

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Pour copie certifiée conforme
Olivier Estève
Directeur Général Délégué

Signé par :
ESTEVE Olivier
4EC2CD820A644D1...

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

ÉDITION
2025

COVIVIO

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sommaire

1 **ACTIVITÉ EN 2025** **9**

1.1 Résultats annuels 2025 : forte croissance du résultat récurrent 10
1.2 Éléments d'analyse de l'activité 19
1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment 27
1.4 Renseignements financiers et commentaires 41
1.5 Ressources financières 50
1.6 Reporting EPRA 55
1.7 Expertises immobilières 64
1.8 Liste du patrimoine 68

2 **RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE** **75**

2.1 Facteurs de risques 76
2.2 Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité 95
2.3 Évolutions et perspectives 2026 101

3 **RAPPORT DE DURABILITÉ** **103**

3.1 Introduction 104
3.2 Informations environnementales 139
3.3 Informations sociales 217
3.4 Informations liées à la conduite des affaires 271
3.5 Performance RSE 281
3.6 Vérification des informations extra-financières 290

4 **RENSEIGNEMENTS FINANCIERS** **295**

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 297
4.2 Annexe aux comptes consolidés 303
4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 361
4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025 366
4.5 Annexes aux comptes individuels 370
4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 410
4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 415

5 **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE** **441**

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 442
5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 456
5.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise 464
5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 548
5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital 553
5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription 554
5.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 556

6 **RENSEIGNEMENTS ET GESTION** **559**

6.1 Présentation de la société 560
6.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital 563
6.3 Actionnariat 569
6.4 Bourse – Dividende 574
6.5 Administration et direction 576
6.6 Informations relatives à la société et à ses participations 579
6.7 Contrats importants 581
6.8 Responsables du contrôle des comptes 582
6.9 Responsables du contrôle des informations en matière de durabilité 582
6.10 Responsable du document d'enregistrement universel 583

7 **TABLES DE CONCORDANCE** **585**

7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel 586
7.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel 589
7.3 Table de concordance avec le rapport de gestion 590
7.4 Table de concordance avec les tableaux sur les rémunérations des mandataires sociaux (Code Afep-Medef et AMF) 592

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

COVIVIO

covivio.eu

2025 Document d'enregistrement universel

incluant le Rapport financier annuel

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 18 mars 2026 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n°2017/1129.

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

Covivio

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Inventer la ville de demain

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

Avec un patrimoine de 23,7 Md€ toujours plus concentré dans les grandes métropoles européennes, Covivio privilégie la reconstruction de la ville sur la ville et propose des projets performants, innovants, souvent mixtes et toujours durables.

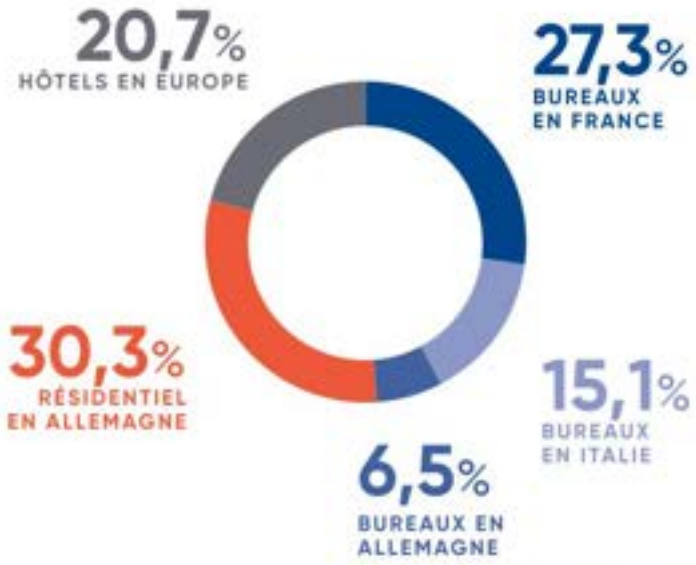
Accompagner la croissance des principales capitales européennes

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

UN PATRIMOINE EUROPÉEN DIVERSIFIÉ QUI MIXE LES USAGES



UN PATRIMOINE PLÉBISCITÉ

97,1% de taux d'occupation

et durée moyenne ferme des baux de 6,4 ans

96%

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

UN PATRIMOINE RÉCOMPENSÉ

L'Atelier, le siège européen de Covivio situé à Paris, lauréat du Grand Prix BBCA 2025 Rénovation Tertiaire.

L'îlot 2 du projet résidentiel Noème à Bordeaux Lac, lauréat des Grands Prix SIMI 2025 dans la catégorie « Habitat et Logement ».

Corte Italia, immeuble de bureaux situé au cœur de Milan, récompensé par le prix Plan Real Estate Award 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

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

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

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

Covivio, acteur majeur de l'hôtellerie

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

Avec 278 hôtels en patrimoine, répartis dans 11 pays et d'une valeur globale de 6,7 Md€ à fin 2025, Covivio, à travers sa filiale Covivio Hotels, est le principal partenaire immobilier des opérateurs hôteliers en Europe (AccorInvest, IHG, NH Hotel Group, B&B HOTELS, Meininger Hotels, Radisson Hotel Group...).

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

Avec 100% de son portefeuille hôtelier bénéficiant d'une certification environnementale, Covivio et ses partenaires hôteliers s'inscrivent dans une démarche commune et vertueuse de réduction de leur empreinte carbone.

En savoir plus :

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Une forte satisfaction clients

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

8,9/10

Note de satisfaction attribuée par les utilisateurs de Booking quant à la localisation des hôtels détenus par Covivio

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Adresser les grands enjeux RSE pour un impact positif

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

La responsabilité sociale des entreprise (RSE), partie intégrante de l'ADN de Covivio, fait l'objet depuis plus de quinze ans d'un plan d'actions détaillé, couvrant la totalité des activités du groupe en Europe. Face à des enjeux économiques, sociaux, sociétaux et environnementaux toujours plus cruciaux, Covivio a accéléré sa transition pour intégrer les enjeux climatiques dans chacun de ses métiers.

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

En 2025, Covivio a poursuivi la mise en oeuvre de sa stratégie Nature, présentée dans le Rapport Nature publié en 2024. Cela s'est notamment traduit par une accélération des initiatives conduites en matière d'économie circulaire, tant sur les projets de développement que sur le patrimoine en exploitation.

Afin d'accompagner cette transition, Covivio est devenu le premier acteur immobilier à émettre un green bond selon le standard de la Commission européenne (EU Green Bond Standards). L'émission a été sursouscrite plus de 4 fois, traduisant la confiance renouvelée des investisseurs obligataires dans la qualité de crédit et la stratégie développement durable du Groupe.

100%
du patrimoine dispose d'une certification environnementale

99%
du patrimoine est situé à moins de 5 min à pied des transports en commun

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

2 M€
de budget pour
la Fondation Covivio
sur la période 2020-2025

2,9%
de la masse
salariale consacrée
à la formation en France

Covivio, une entreprise à l'écoute et engagée

Covivio déploie avec l'ensemble de ses parties prenantes un dialogue ouvert et transparent.

En 2025, le groupe a obtenu le label Great Place To Work 2025® en Allemagne, France et Italie. Cette certification témoigne de l'engagement quotidien du groupe pour un environnement de travail basé sur la confiance, l'ouverture et la collaboration.

Dans cette logique d'ouverture, Covivio a créé en 2020 un Comité des Parties Prenantes destiné à mener un travail prospectif, en analysant les grandes tendances impactant directement ou indirectement les champs d'intervention de Covivio.

La Fondation Covivio

Covivio a créé sa Fondation d'entreprise en 2020, dans le but de fédérer ses différentes actions de mécénat centrées sur la lutte pour l'égalité des chances. Le groupe prend ainsi une part active dans la vie de la cité et contribue à un meilleur « vivre ensemble ».

À fin 2025, la Fondation Covivio soutient 19 associations en France, en Italie et en Allemagne.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'Atelier
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1

Activité en 2025

1.1 Résultats annuels 2025 : forte croissance du résultat récurrent 10
1.1.1 Covivio : un patrimoine diversifié et en constante amélioration 11
1.1.2 Accélération du travail d'asset management 12
1.1.3 Croissance du patrimoine de +3,2% à périmètre courant et +2,1% à périmètre constant 14
1.1.4 Revenus en hausse de +3,7% à périmètre courant et +3,4% à périmètre constant 15
1.1.5 1,5 Md€ de financements dans des conditions attractives et bilan à nouveau renforcé 15
1.1.6 Croissance du résultat net récurrent de +10% (+6% par action) 16
1.1.7 ESG : Covivio renforce son leadership 16
1.1.8 Perspectives 2026 17

1.2 Éléments d'analyse de l'activité 19
1.2.1 Revenus : 705 M€ part du groupe en 2025 19
1.2.2 Échéancier des baux et taux d'occupation 20
1.2.3 Répartition des revenus annualisés 21
1.2.4 Amélioration du taux de charges 22
1.2.5 Cessions 2025 : 463 M€ réalisés et 392 M€ de nouveaux accords 22
1.2.6 Investissements : 446 M€ part du groupe 22
1.2.7 Actifs en développement 23
1.2.8 Patrimoine 25
1.2.9 Liste des principaux actifs Bureaux et Hôtels 26

1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment 27
1.3.1 Bureaux : 49% du patrimoine de Covivio 27
1.3.2 Résidentiel Allemagne : 30% du patrimoine de Covivio 33
1.3.3 Hôtels : 21% du patrimoine de Covivio 36

1.4 Renseignements financiers et commentaires 41
1.4.1 Comptes consolidés 41

1.5 Ressources financières 50
1.5.1 Synthèse de l'activité financière 50
1.5.2 Caractéristiques principales de l'endettement 50
1.5.3 Dette par nature 51
1.5.4 Échéance de la dette 52
1.5.5 Profil de couverture 52
1.5.6 Ratios d'endettement 52
1.5.7 Rapprochement avec les comptes consolidés 53

1.6 Reporting EPRA 55
1.6.1 Évolution des loyers nets (part du groupe) 55
1.6.2 Actifs de placement – Données locatives 56
1.6.3 Actifs de placement – Valeur du patrimoine 56
1.6.4 Actifs en développement 57
1.6.5 Informations sur les baux 58
1.6.6 Rendement initial net EPRA 58
1.6.7 Ratio de coûts EPRA 59
1.6.8 EPRA Earnings ajusté : en hausse à 526,5 M€ 59
1.6.9 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV 60
1.6.10 Capex par nature 61
1.6.11 EPRA LTV 62
1.6.12 Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA 63
1.6.13 Indicateurs financiers des principales activités 63

1.7 Expertises immobilières 64
1.7.1 Méthode de valorisation des actifs 64
1.7.2 Rémunérations des experts au niveau de Covivio 65
1.7.3 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2025 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel Allemagne 65

1.8 Liste du patrimoine 68
1.8.1 Bureaux France 68
1.8.2 Bureaux Italie 70
1.8.3 Bureaux Allemagne 71
1.8.4 Covivio Immobilien SE 72
1.8.5 Hôtels 73

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1 Résultats annuels 2025 : forte croissance du résultat récurrent

«La mise en œuvre de nos priorités stratégiques porte ses fruits : en 2025 le résultat net récurrent croit de +6% par action quand l'actif net réévalué progresse de +4%. Dans ce contexte et fort de son modèle diversifié, Covivio entame de manière active 2026 et vise une croissance de +4% de son résultat net récurrent par action.»

Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio

Accélération du travail d'asset management sur l'ensemble de nos classes d'actifs

- Hôtels : intégration réussie des hôtels remembrés fin 2024, avec une hausse de leur valeur de +13% à périmètre constant
- Bureaux : commercialisation de 135 000 m² et poursuite de l'extraction de valeur sur le patrimoine milanais
- Résidentiel : programmes soutenus de modernisation et de privatisation (avec une marge de ~30%) et croissance des revenus annexes
- Montée en puissance du modèle d'immobilier opéré: croissance de l'EBITDA de +7% sur WiZiU, notre plateforme hôtelière opérée en propre ; développement du résidentiel géré en Allemagne ; succès de l'offre bureaux augmentés
- Rotation qualitative du patrimoine: 463 M€ de cessions réalisées, principalement de bureaux périphériques, et 446 M€ d'investissements, essentiellement dans des bureaux prime et des hôtels

Activité opérationnelle : croissance de +3,7% des revenus

- Revenus locatifs de 1,1 Md€ (705 M€ part du Groupe), en hausse de +3,7% à périmètre courant (+3,4% à périmètre constant)
- Bureaux: loyers en hausse de +3,4% à périmètre constant et taux d'occupation de 95,1%
- Hôtels: revenus en hausse de +7,7% à périmètre courant et de +1,6% à périmètre constant, malgré des effets de base défavorables
- Résidentiel allemand : accélération de la croissance des loyers à périmètre constant à +4,8% vs. +4,3% en 2024
- Taux d'occupation élevé (97,1%) et forte visibilité des revenus à long terme (durée ferme moyenne des baux de 6,4 ans)

Croissance de +6,4% du résultat net récurrent par action

- Résultat net récurrent (EPRA *Earnings* ajusté (1)) en hausse de +10% à 526,5 M€ (4,75 € par action, +6,4%)
- Reprise de la croissance des valeurs du patrimoine, en hausse de +2,1% à périmètre constant, à 16,0 Md€ part du groupe
- Actif net réévalué (EPRA NTA): 82,9 € par action, en hausse de +3,9% sur un an
- Structure financière solide, avec un LTV stable à 38,9% et un ratio Dette Nette / EBITDA réduit à 10,7x (-70 pb sur un an)

Leadership ESG renforcé

- 100% des actifs sont certifiés sur le plan environnemental (HQE/BREEAM/LEED, etc.), dont 73% des bureaux à un niveau Very Good ou supérieur
- Nouvelle progression de la part de la dette indexée sur des critères ESG, à 74% (*vs.* 64% fin 2024)
- Covivio récompensé *Fairest Landlord* en résidentiel allemand pour la 8ème année consécutive et intégré à la *A List* du CDP pour le leadership climatique

Début d'année 2026 dynamique

- Closing d'un partenariat de ~500 M€ avec Blue Owl pour le campus de Thales prévu au second trimestre 2026
- Accélération du rééquilibrage vers l'hôtellerie via ~400 M€ de conversions de bureaux en hôtels et ~300 M€ de nouvelles acquisitions hôtels sous exclusivité

Dividende 2025 et perspectives 2026

- Proposition de paiement en numéraire d'un dividende de 3,75 € par action, en hausse de +7% sur un an, versé en deux fois, en mars et en juillet
- Objectif de résultat net récurrent 2026 (EPRA *Earnings* ajusté) par action en hausse d'environ +4% par rapport à 2025

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Principaux indicateurs opérationnels et financiers

Compte de résultat en millions d'euros, part du groupe	2024	2025	Variation	Variation à périmètre constant
Taux d'occupation (%)	97,2%	97,1%	-0,1 pt	
Revenus	679,8	704,8	+4%	**+3,4%**
Résultat opérationnel récurrent	571,8	615,7	+8%	
Résultat net récurrent (*)	477,4	526,5	+10%	
Résultat net récurrent (*) par action (€)	4,47	4,75	+6%	
Résultat net comptable	68,1	738,7	n.a	

Bilan, part du Groupe	2024	2025	Variation	Variation à périmètre constant
Patrimoine (Md€)	15,6	16,0	+3%	**+2,1%**
Dette nette (Md€)	6,8	7,1	+3%	
LTV droits inclus (%)	38,9%	38,9%	Stable	
ICR (x)	6,0x	7,0x	+1,0x	
Dette nette/EBITDA (x)	11,4x	10,7x	-0,7x	
EPRA NTA (Md€)	8,9	9,2	+4%	
EPRA NTA par action (€)	79,8	82,9	+4%	

ESG	2024	2025	Variation
Actifs bénéficiant d'une certification	98,5%	99,6%	+1,1 pt
dont Bureaux Very Good ou au-dessus	71,2%	73,3%	+2,1 pts
Dette associée à des critères ESG	64%	74%	+10 pts

* EPRA *Earnings* ajusté

1.1.1 Covivio : un patrimoine diversifié et en constante amélioration

Covivio détient **23,7 Md€ (16,0 Md€ PdG) d'actifs en Europe**, gérés selon **trois piliers stratégiques** :

1. La localisation au cœur des capitales européennes et des principaux quartiers d'affaires et de loisirs, en particulier à Paris, Berlin et Milan. 96% des actifs se situent dans des localisations centrales (1) et 99% à moins de 5 minutes à pied d'un transport en commun.
2. Une logique d'opérateur immobilier intégré, innovante et inspirée de l'hôtellerie. Outre sa plateforme hôtelière intégrée, WiZiU, et d'appartements gérés via Covivio-to-share, Covivio déploie aussi, avec Wellio, ses espaces de bureaux opérés, en proposant des offres sur-mesure. Cette approche est saluée par les clients au travers d'un taux d'occupation de 97% en moyenne.
3. Le développement durable : Covivio est un opérateur engagé dans la transition climatique, pour un impact positif et durable sur la ville. Cet objectif s'illustre notamment par une trajectoire carbone ambitieuse (baisse des émissions de -40% de 2010 à 2030) et est salué par les principales agences de notation (*5-star* par GRESB, AAA par MSCI, *A-list* chez CDP).

Le patrimoine est composé à 49% de bureaux situés principalement à Paris, Milan et dans les grandes villes allemandes, dont 70% en centre-ville et 26% dans les principaux centres d'affaires ; 30% de logements principalement à Berlin (58% du portefeuille résidentiel) ; et 21% d'hôtels situés dans les grandes villes touristiques européennes (Paris, Berlin, Rome, Madrid, Barcelone, Londres, etc.), loués ou gérés par les opérateurs leaders : Accor, IHG, Marriott, B&B, Minor Hotels, etc.

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.2 Accélération du travail d'asset management

1.1.2.1 Hôtels : succès de l'opération de remembrement réalisée fin 2024

En 2024, dans le cadre de l'échange d'actifs avec Essendi (ex-AccorInvest), Covivio a remembré 43 hôtels, pour une valeur de 1,5 Md€ à 100% (0,5 Md€ part du Groupe) et un rendement murs et fonds de 7,9%. Situé dans des grandes villes touristiques comme Paris, Bruxelles, Lyon ou Nice, ce portefeuille remembré a déjà vu sa valeur progresser de +13% en 2025 et possède un potentiel de création de valeur significatif au travers de programmes de capex et de changement de marques.

Quatre premières opérations de rénovation et de changement de marques ont été lancées en 2025 sur ce portefeuille, notamment sur le Mercure Nice, attenant au Méridien, propriété de Covivio. Idéalement situé sur la Promenade des Anglais, l'hôtel sera rénové d'ici mi-2026 avec 125 chambres et offre un potentiel de synergies opérationnelles avec l'hôtel Le Méridien, tous deux étant gérés par la plateforme de gestion hôtelière de Covivio, WiZiU.

À Paris, les travaux ont démarré sur l'Ibis Montmartre 3*, hôtel de 326 chambres, qui sera opéré sous la marque Moxy by Marriott, afin de permettre une évolution du mix clients et une hausse significative du RevPAR. La livraison est prévue pour mi-2027. L'Ibis Anvers Centre et le Novotel Paris Pont de Sèvres font également l'objet de travaux pour des livraisons fin 2026 – début 2027. Ces quatre projets, d'une valeur de 185 M€ (63 M€ PdG), font l'objet d'un investissement en capex de 48 M€ (16 M€ PdG), devant générer +9 M€ d'EBITDA incrémental (+3 M€ PdG), soit un rendement marginal de 19%, et +87 M€ de création de valeur (30 M€ PdG).

Au-delà, 15 hôtels supplémentaires, d'une valeur de 558 M€ (206 M€ PdG), devront faire l'objet de travaux de valorisation entre 2026 et 2028. Environ 260 M€ d'investissements en Capex (91 M€ PdG) sont prévus afin de générer +35 M€ d'EBITDA incrémental (+12 M€ PdG), soit un rendement marginal de 13%, et une création de valeur de l'ordre de 210 M€ (69 M€ PdG).

1.1.2.2 Bureaux : forte activité locative et valorisation du patrimoine milanais

L'activité locative en bureaux s'est accélérée tout au long de l'année pour finir à près de 135 000 m² loués et renouvelés. Après 32 600 m² de locations et renouvellement au 1er semestre, 102 100 m² ont été signés sur le 2nd semestre dont 66 800 m² sur le seul 4e trimestre. Les commercialisations ont représenté 81 500 m² sur l'année dont 41 600 m² en France, 24 800 m² en Italie et 15 100 m² en Allemagne. Covivio a notamment signé près de 22 700 m² sur la tour CB21 (1) à La Défense, sécurisant la moitié des espaces libérés par Suez seulement 6 mois après son départ. En Allemagne, le groupe a notamment commercialisé 4 400 m² sur l'immeuble Loft by Covivio, à Berlin, livré au 3e trimestre 2025 et loué à 76%. Des premières locations à hauteur de 4 800 m² ont aussi été sécurisées sur Icon by Covivio à Düsseldorf dont la livraison est intervenue fin 2025.

La dynamique locative a également été forte à Milan avec un taux d'occupation de 97,9%. Au travers de 20 800 m² renouvelés, Covivio a pu extraire une réversion locative moyenne de +19% tout en étendant les baux de 13 ans fermes en moyenne. Dans un marché en pénurie d'offre neuve, avec un taux de vacance des immeubles de grade A de seulement 1,8%, Covivio a lancé trois projets de développements à Milan représentant 139 M€ de coût de revient (114 M€ PdG) pour un rendement cible de 7%. Le groupe a en particulier lancé en décembre le projet Vitae, de 11 000 m² de surfaces de bureaux. Situé à Symbiosis, ancien quartier industriel au sud de Milan totalement réhabilité par Covivio, le projet est d'ores et déjà pré-loué à 75%. Le principal preneur, Fastweb, déjà locataire de Covivio sur Symbiosis A+B, viendra y renforcer sa présence dans une zone qui accueille également LVMH, SNAM, Boehringer Ingelheim, Mars Group et Gruppo Orsero. La livraison de Vitae est prévue pour fin 2027 et présente un coût de revient de 61 M€, pour un rendement de 6,3%.

En parallèle, Covivio a démarré les travaux de redéveloppement de deux actifs à Milan dont un situé via Rombon et l'autre via Parini, dans la zone de Porta Nuova. Ce dernier (2) de 6 500 m² était loué de longue date à Telecom Italia puis Fibercop. En 2025, Fibercop et Covivio ont signé un accord pour la libération de 4 700 m² en vue de leur redéveloppement. Le coût total de l'opération, de 53 M€ foncier compris (dont 15 M€ de capex), permettra de générer un rendement locatif supérieur à 7%, pour un objectif de création de valeur supérieur à +20%. Le second projet, via Rombon, de 7 300 m², devant être livré en 2027, représente un coût de revient de 25 M€ pour un rendement de 8%.

1.1.2.3 Résidentiel : poursuite de la croissance des loyers et de la rotation qualitative

Covivio a poursuivi la valorisation active de son patrimoine résidentiel en Allemagne. Sur l'année, 2 842 logements ont été reloués, avec une forte réversion locative de +24% dont +36% à Berlin et +20% en Rhénanie-du-Nord Westphalie.

Cette dynamique de valorisation s'est également matérialisée par les programmes de ventes à l'unité. Ainsi, 186 logements, majoritairement vacants, ont été cédés en 2025, pour 72 M€ (47 M€ PdG). Ces cessions ont permis de matérialiser un prix de vente moyen de 5 960 €/m² et une marge de +30%. Le produit a été réinvesti pour améliorer la qualité du patrimoine via des programmes de modernisation, pour 81 M€ (52 M€ part du Groupe) et un retour sur investissement de l'ordre de 7% en moyenne.

Sur son patrimoine résidentiel de près de 41 000 logements en Allemagne, Covivio poursuit le déploiement d'un programme étendu de services destinés à améliorer l'expérience de nos locataires. Covivio propose notamment des solutions de chauffage ou de connectivité en partenariats avec des sociétés spécialisées. En parallèle, le groupe continue à construire de nouveaux logements, principalement destinés à être cédés. Ces activités annexes auront représenté 15 M€ de revenus additionnels pour Covivio sur 2025 (8 M€ PdG).

Depuis 2018, le magazine économique allemand FOCUS-MONEY, en collaboration avec l'institut d'analyse ServiceValue basé à Cologne, évalue les principaux bailleurs en Allemagne. Pour réaliser l'étude 2026, environ 1 900 locataires à travers l'Allemagne ont été interrogés via un questionnaire en ligne, entre novembre et décembre 2025. Au total, 26 sociétés immobilières ont été évaluées. Covivio a été à nouveau récompensé par l'étude "Fairest landlord 2026", avec la meilleure note pour la 8ème année consécutive.

(1) Dont ~3 000 m2 en février 2026
(2) Détenu à 51% par Covivio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.2.4 Montée en puissance du modèle d'opérateur immobilier augmenté

Investisseur, développeur, gestionnaire et créateur de services, fort de son expertise diversifiée sur plusieurs classes d'actifs et plusieurs pays, Covivio offre des solutions immobilières durables pour travailler, voyager et habiter.

Ces solutions s'inscrivent dans une démarche résolue vers un immobilier augmenté, plus serviciel et connecté aux utilisateurs finaux. Ce modèle d'opérateur intégré se traduit par l'internalisation de la gestion opérationnelle et servicielle des immeubles de bureaux (avec Wellio), d'hôtels (avec WiZiU), de logements (avec Covivio To Share). Avec ce modèle, le groupe renforce son contact avec les utilisateurs afin de s'adapter aux mieux à leurs aspirations, et crée de la valeur en maitrisant l'ensemble de l'immeuble (murs et fonds de commerce), en renforçant son attractivité, en réduisant les coûts et en générant des revenus additionnels.

Ainsi, WiZiU, la plateforme de gestion hôtelière de Covivio, gère 24 hôtels représentant 10% du patrimoine hôtels et 3 110 chambres. Ayant intégré 14 hôtels précédemment gérés par Essendi, la plateforme a gagné en efficacité et a vu son résultat opérationnel progresser de +7% à périmètre constant.

Wellio, la marque de bureau opéré de Covivio, participe à l'attractivité des espaces de bureaux en offrant services et flexibilité de contrat. Cela se traduit par un taux d'occupation de plus de 95% en moyenne et des revenus additionnels. Près de 4 M€ ont aussi été générés via la location d'espaces événementiels dans les immeubles Covivio, en particulier au siège du Groupe, l'Atelier.

En logements, Covivio gère 420 logements sous format coliving à Berlin. La plateforme a vocation à croitre avec la livraison de plus de 300 unités au sein du programme mixte Alexanderplatz, au second semestre 2027. Cette activité génère une marge moyenne de 30%.

1.1.2.5 Rotation d'actifs qualitative

En 2025, Covivio a réalisé pour 606 M€ de ventes (463 M€ PdG) et 577 M€ d'investissements (446 M€ PdG), participant à l'amélioration continue de la qualité du patrimoine et de sa rentabilité. Le rendement moyen des ventes ressort ainsi à 5,3% contre 6,6% pour les investissements.

Les cessions réalisées en 2025 ont principalement concerné des actifs de bureaux (368 M€) au sud de Milan (siège de Moncler), à Berlin et à Montpellier. Le groupe a également cédé pour 107 M€ (70 M€ PdG) de logements en Allemagne, principalement à l'unité, et 131 M€ d'hôtels (60 M€ PdG) non core, dans des villes régionales allemandes et françaises. Sur l'année, Covivio a signé pour 671 M€ (392 M€ Part du Groupe) de nouveaux accords de ventes, en ligne avec les valeurs d'expertise à fin 2024 (+1,3% de marge PdG). Les principaux nouveaux accords de fin 2025 ont concerné l'opération de partage du campus Thales auprès de Blue Owl, dont le closing est attendu au second trimestre 2026. A fin 2025, 386 M€ de cessions restent à réitérer.

En parallèle, Covivio a poursuivi ses programmes d'investissements dans des actifs alignés aux attentes des utilisateurs. 361 M€ (287 M€ PdG) de travaux de développement et modernisation ont été déployés, sur des bureaux prime à Paris CBD (Beige, Grands Boulevard, The Line), Berlin-Alexanderplatz, Milan CBD (Corso Italia), les logements en Allemagne et des premières opérations de rénovation d'hôtels. 92% de ces capex sont alignés à la taxonomie.

Le groupe a également réalisé pour 103 M€ (79 M€ PdG) d'acquisitions, notamment en rachetant la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21, située à Paris - La Défense. Cet investissement opportuniste permet à Covivio de reconstituer la pleine propriété de cet actif emblématique, à un moment clé de la vie de l'immeuble consécutif au départ de Suez, locataire historique de la tour. Le groupe pourra ainsi y déployer sa stratégie immobilière et bénéficier du travail d'asset management, dans un contexte de rebond du marché locatif à La Défense. La transaction de 50 M€, immédiatement créatrice de valeur, affiche un rendement sur coût cible de 10%, une fois la tour intégralement relouée. A ce titre, 50% des anciens espaces de Suez ont déjà été reloués.

Le solde des acquisitions concerne principalement des hôtels en Europe du Sud, dont l'hôtel 3* de 176 chambres B&B Porto Centro Massaleros, au Portugal.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.3 Croissance du patrimoine de +3,2% à périmètre courant et +2,1% à périmètre constant

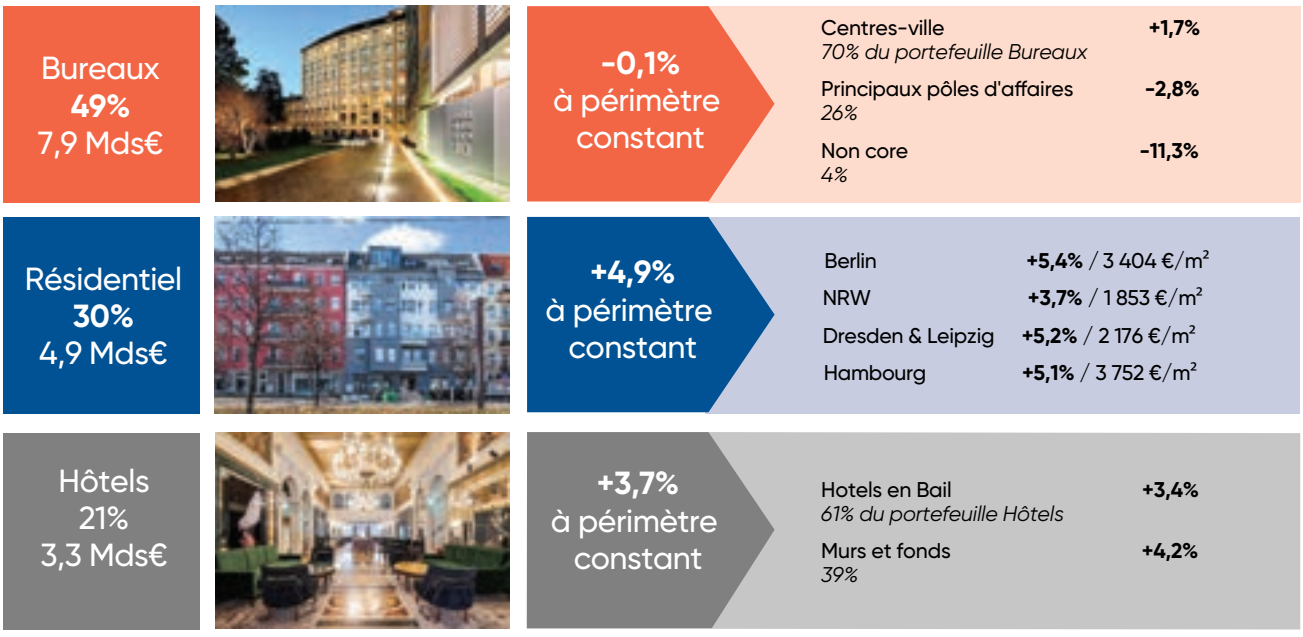
(En millions d'euros, hors droits)	Valeurs 2024 part du groupe	Valeurs 2025 100%	Valeurs 2025 part du Groupe	Variation 12 mois à périmètre courant	Variation 12 mois à périmètre constant	Rendement 2024 (%)	Rendement 2025 (%)	% du portefeuille
Bureaux	7 884	9 261	7 851	-0,4%	-0,1%	5,8%	5,7%	49%
Résidentiel Allemagne	4 587	7 659	4 855	+5,8%	+4,9%	4,3%	4,2%	30%
Hôtels	3 059	6 734	3 324	+8,6%	+3,7%	6,4%	6,2%	21%
TOTAL STRATEGIQUE	**15 530**	**23 654**	**16 030**	**+3,2%**	**+2,1%**	**5,4%**	**5,3%**	**100%**
Non stratégique	26	30	18	n.a.	n.a.	n.a	n.a.	n.a
TOTAL	**15 556**	**23 684**	**16 048**	**+3,2%**	**+2,1%**	**5,4%**	**5,3%**	**100%**

Le patrimoine de Covivio affiche une croissance de +3,2% à périmètre courant, à 16,0 Md€ en part du Groupe (23,7 Md€ à 100%), grâce en particulier à la reprise de la croissance à périmètre constant, avec une hausse de +2,1% sur l'année.

En bureaux (stable à périmètre constant), les valeurs des actifs core en centre-ville, qui représentent 70% du patrimoine, progressent de +1,7% à périmètre constant, bénéficiant de la dynamique de marché favorable, en particulier à Milan et Paris. La valeur des immeubles core situés dans les principaux quartiers d'affaires (26% du patrimoine) baisse de -2,8% sur l'année, pénalisée par le retrait des valeurs en Allemagne et en 1ère couronne du Grand Paris. Enfin, les immeubles non core, qui représentent seulement 4% du patrimoine bureaux contre 6% un an plus tôt, voient leur valeur baisser de -11,3% à périmètre constant dans un marché en manque de transaction. Le rendement moyen du patrimoine bureau ressort à 5,7%.

Le patrimoine résidentiel allemand affiche une croissance de +4,9% à périmètre constant, porté par celle des loyers (+4,8%). Les valeurs à Berlin (58% du patrimoine) sont notamment bien orientées, avec une hausse de +5,4%. La valeur métrique moyenne du patrimoine résidentiel s'établit à 2 699 €/m², dont 3 404 €/m² à Berlin, sur la base d'une valorisation en valeur bloc. Néanmoins, 47% du patrimoine, soit 2,3 Md€, sont d'ores et déjà mis en copropriété, en particulier à Berlin (67% et 1,9 Md€), où l'écart entre valeur bloc et prix de vente au détail atteint +40-45 %.

Le patrimoine hôtels bénéficie de l'opération de remembrement des hôtels fin 2024 et d'un marché bien orienté, avec une hausse de +3,7% des valeurs à périmètre constant. Les hôtels détenus en murs et fonds progressent de +4,2% à périmètre constant, dont +13% sur les actifs remembrés, et le patrimoine en bail gagne +3,4%. La croissance concerne en particulier les hôtels en France (+6,8%) et dans le sud de l'Europe (+9,0% en Espagne, +6,2% en Italie) alors que l'Allemagne (-2,1%) est pénalisée par les performances de marché négatives en 2025.



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.4 Revenus en hausse de +3,7% à périmètre courant et +3,4% à périmètre constant

En millions d'euros	Revenus 2024 part du groupe	Revenus 2025 100 %	Revenus 2025 part du groupe	Variation en % à périmètre courant part du groupe	Variation en % à périmètre constant part du groupe	Taux d'occupation %	Durée ferme des baux en années
Bureaux	317,0	378,6	319,4	+0,8%	+3,4%	95,1%	4,9
Résidentiel Allemagne	190,5	315,7	200,3	+5,2%	+4,8%	99,0%	n.a
Hôtellerie	171,3	363,2	184,5	+7,7%	+1,6%	100,0%	11,1
Non stratégique	1,0	1,1	0,6	n.d.	n.d.	n.d.	7,5
TOTAL	**679,8**	**1 058,5**	**704,8**	**+3,7%**	**+3,4%**	**97,1%**	**6,4**

Les revenus ressortent à 1,1 Md€ à 100% et 705 M€ en part du Groupe, en hausse annuelle de +3,7%, grâce à la bonne dynamique à périmètre constant, au renforcement en hôtels de 2024 (effet sur 9 mois en 2024) et à l'acquisition de la part minoritaire de 25% dans la tour CB21.

A périmètre constant, les revenus progressent de +3,4%, soutenus par l'indexation (1,9 pts), la hausse du taux d'occupation et des loyers lors des relocations et renouvellements (1,5 pts).

En bureaux, les loyers gagnent +3,4% à périmètre constant, bénéficiant des trois moteurs que sont l'indexation (2,0 pts), les commercialisations (+1,1 pts) et la réversion locative sur les renouvellements de baux (+0,3 pt). A périmètre courant, les revenus gagnent +0,8%, malgré les ventes et en raison des performances à périmètre constant et du rachat de la participation minoritaire dans CB21. Dans ce contexte, le taux d'occupation se maintient à un niveau élevé de 95,1% malgré la livraison d'environ 75 000 m² sur l'année.

En résidentiel allemand, la croissance des loyers à périmètre constant s'accélère, à +4,8% vs. +4,3% en 2024 et +3,9% en 2023, bénéficiant à la fois de l'indexation (pour 2,2 pts), des programmes de modernisation des logements (pour 1,4 pts) et de la réversion locative (pour 1,2 pts). L'impact de la vacance stratégique en vue des privatisations est de - 0,1 pt. Le taux d'occupation s'établit à un niveau toujours élevé de 99,0%.

Les revenus hôtels progressent de +7,7% à périmètre courant bénéficiant du renforcement de la participation dans la filiale Covivio Hotels réalisée au 2e trimestre 2024. A périmètre constant, la croissance s'élève à +1,6%. Sur les revenus variables (47% des revenus hôtels), malgré l'effet base défavorable lié aux Jeux Olympiques, la France affiche une croissance de +3,4%, aidée par un très bon 4e trimestre (Ebitda en hausse de +25%). En Allemagne, la performance de l'année (-9,9%) est fortement pénalisée par un effet base également défavorable (Euro de football et congrès biannuels) et une faible activité économique. Pour autant, le 4e trimestre montre une reprise avec une croissance de +4,9% des revenus sur un an. Les autres pays affichent une progression solide de +7,3% grâce à la très bonne tenue des marchés espagnols et italiens. Dans l'ensemble, les revenus variables baissent de -0,9% à périmètre constant mais progressent légèrement (+0,2%) en incluant le portefeuille remembré fin 2024 (exclu du calcul du périmètre constant). Pour autant, la marge d'EBITDA s'améliore de 1,2 point, à 28,8%. Les revenus fixes (53%) progressent de +3,0% par l'effet de l'indexation.

Le taux d'occupation moyen du patrimoine se maintient à un niveau élevé de 97,1%, tout comme la durée moyenne ferme des baux (6,4 ans).

1.1.5 1,5 Md€ de financements dans des conditions attractives et bilan à nouveau renforcé

1.1.5.1 1,5 Md€ financés ou refinancés en 2025, à des conditions favorables

Le Groupe a sécurisé près de 1,5 Md€ de financements ou refinancements à 100% (1,1 Md€ part du Groupe), pour une maturité moyenne de plus de 8 ans.

En juin 2025, Covivio a notamment émis pour 500 M€ d'emprunts obligataires verts à maturité 2034, avec une marge de 135 pb. Cette opération a été sursouscrite plus de 4 fois, témoignant de l'appétit des investisseurs obligataires pour cette émission, la première sous le format EU Green bond au sein du secteur immobilier.

Sur le marché bancaire, 1 Md€ de financements hypothécaires ou lignes de crédit corporate ont été sécurisés, pour une maturité moyenne de près de 8 ans.

Ces financements, majoritairement associés à des critères de performance ESG, permettent à Covivio de poursuivre le renforcement du poids de sa dette verte (associée à des objectifs ESG), porté à 74% à fin 2025 (vs. 64% fin 2024).

1.1.5.2 Indicateurs de dette solides et poursuite de la baisse du ratio de dette nette/ Ebitda

Le ratio d'endettement (LTV) est stable, à 38,9%, en ligne avec la politique Groupe de ratio LTV inférieur à 40%. Le ratio Dette Nette / EBITDA continue à s'améliorer, à 10,7x vs. 11,4x fin 2024.

La dette dispose d'une maturité moyenne de 4,8 ans (stable) et d'une protection élevée contre la hausse des taux d'intérêt, avec un taux de couverture de 87%, pour une maturité moyenne des instruments de couverture de 5,5 ans. Le taux moyen de la dette de Covivio s'établit à 1,7% et reste attendu en dessous de 2,5% jusque 2029.

L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé, le 15 mai 2025, sa notation BBB+, perspective stable sur Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.6 Croissance du résultat net récurrent de +10% (+6% par action)

1.1.6.1 Résultat net récurrent de 526,5 M€, en hausse annuelle de +10%

Portés par la bonne dynamique opérationnelle, la rotation de patrimoine et la croissance des revenus annexes (honoraires d'asset management, de développement et revenus des activités de service), les revenus nets progressent de +5,6% sur un an, à 725 M€ part du groupe. En parallèle, la maîtrise des coûts de fonctionnement permet de faire croître le résultat opérationnel de +7,7%, à 615,7 M€.

Le coût de l'endettement financier net diminue de -6,9% sur la période, la hausse du coût de la dette ayant été compensée par l'augmentation des frais financiers capitalisés en lien avec l'accroissement du pipeline de développement. Les frais financiers capitalisés devraient se réduire en 2026 avec les livraisons d'Icon *by Covivio* à Düsseldorf fin 2025 et de Beige à Paris en 2026.

Le résultat net récurrent (EPRA *Earnings* ajusté) ressort ainsi en forte croissance de +10% sur un an, à 526,5 M€. Il s'élève à 4,75 € par action, en hausse de +6,4%, compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions en 2024, liée au paiement du dividende 2023 en actions et au renforcement en hôtels.

Le résultat net de Covivio s'élève à +739 M€, bénéficiant, en plus du résultat récurrent, des variations de valeurs positives et de la réduction de la fiscalité latente en Allemagne avec la baisse progressive du taux d'impôt sur les sociétés, de 15% à 10% entre 2027 et 2032.

1.1.6.2 Actif net réévalué (EPRA NTA) de 82,9€/action, en hausse de +4% sur un an

L'actif net réévalué de continuation (ANR EPRA NTA) ressort à 9 236 M€ et 82,9 €/action, en hausse de +3,9% par action sur un an. Le résultat récurrent, la hausse des valeurs d'actifs et la création de valeur sur les acquisitions ont ainsi plus que compensé le versement du dividende. L'ANR de liquidation (EPRA NDV) s'établit à 9 140 M€ (82,1 €/action), en progression de +5,3% par action et l'ANR de reconstitution (EPRA NRV) ressort à 10 074 M€ (90,5 €/action ; +3,9% par action).

1.1.6.3 Proposition d'un dividende de 3,75€ par action, en hausse de +7%

Covivio proposera au vote de l'Assemblée Générale du 16 avril 2026 le paiement en numéraire d'un dividende de 3,75 € par action, en hausse de +7% par rapport à 2024. Compte tenu de la récurrence de son activité, Covivio distribuera le dividende en deux fois : un acompte sur dividende de 1,50€ sera versé le 19 mars (détachement le 17 mars), et le solde, pour 2,25€, le 17 juillet (détachement le 15 juillet).

Ce dividende fait ressortir un rendement de près de 7% sur la base du cours de bourse actuel.

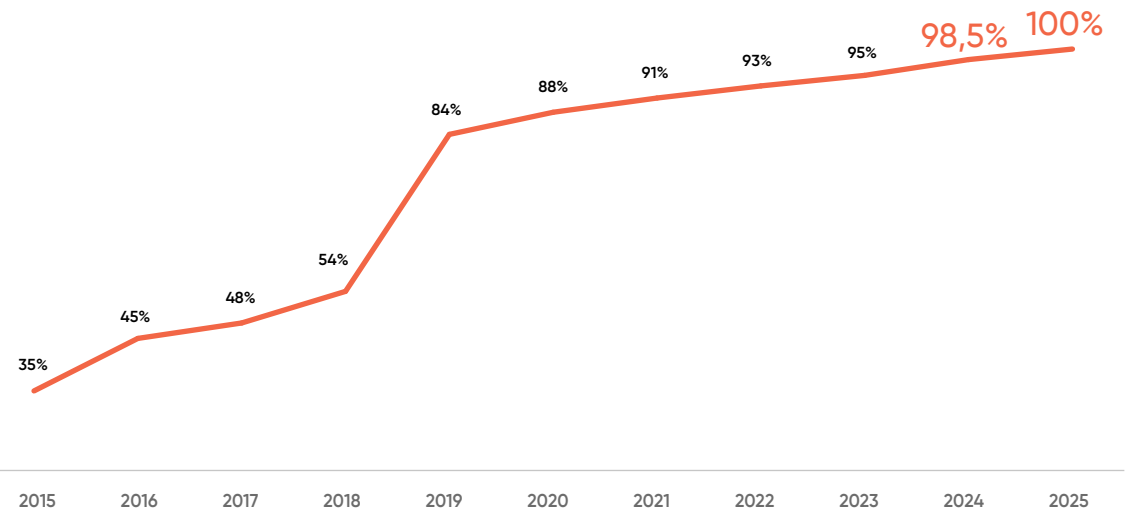
1.1.7 ESG : Covivio renforce son leadership

Covivio poursuit sa politique RSE ambitieuse, pragmatique, orientée vers la lutte contre le réchauffement climatique via l'amélioration de l'efficacité énergétique de ses actifs, et adressant les exigences de ses clients et parties prenantes.

1.1.7.1 Un patrimoine désormais 100% certifié (1)

Covivio atteint son objectif fixé il y a 6 années : la part d'actifs bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteint désormais 100% (+1,1 pt vs. 2024). En outre, la part des immeubles de bureaux bénéficiant des meilleurs niveaux de certification (Very Good et au-dessus) s'établit à 73%, en hausse de +2 pts par rapport à fin 2024.

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



(1) Taux de certification de 99,6% arrondi à 100%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Pionnier dans l'émission d'obligations vertes (Green bonds) depuis 2016, Covivio a poursuivi le renforcement du poids de sa dette verte (associée à des objectifs ESG), porté à 74% fin 2025 (vs. 64% fin 2024). L'intégralité de la dette obligataire de Covivio est composée de green bonds. Covivio a en particulier été la première foncière européenne à émettre un green bond sous le nouveau format européen EU Green Bond.

Entré en vigueur en décembre 2024, ce nouveau format vise à harmoniser et renforcer l'exigence des obligations vertes. Cette nouvelle réglementation européenne d'application volontaire (EU Green Bond Standards) s'appuie sur la taxonomie européenne et précise les règles à suivre en matière de transparence, de reporting et de vérification. Covivio a inauguré ce nouveau format au sein du secteur immobilier et conforte son statut de pionnier du marché des obligations vertes.

1.1.7.3 Covivio parmi les mieux notés par les agences

Chaque année, le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) évalue et classe la politique, les plans d'actions et les performances ESG de plus de 2 000 entreprises du secteur du bâtiment et de l'immobilier dans le monde. En 2025, Covivio obtient ainsi la première place de sa catégorie sur le volet exploitation, avec une note en hausse de 3 points à 91/100, tandis que la moyenne sectorielle s'établit à 82/100, et maintient ainsi son statut « 5 stars ». Le groupe conserve également sa note de 98/100 sur le volet Développement, dans la catégorie Bureaux, en progression de 11 points depuis 2020.

ISS ESG (branche d'investissement responsable d'ISS STOXX) fournit des évaluations de la performance en matière de durabilité des entreprises via son ESG Corporate Rating, couvrant 12 000 émetteurs à travers le monde. En octobre, ISS ESG a revu en hausse la notation de Covivio à B (vs B-). Covivio maintient également son statut Prime, comme chaque année depuis 2015.

Parmi les autres notations attestant de la reconnaissance de sa politique ESG, Covivio a également maintenu sa notation AAA auprès de MSCI, ainsi que son statut « negligible risk » par Sustainalytics conforté par une note en amélioration plaçant Covivio parmi les entreprises les mieux notées au monde, toutes catégories confondues.

Enfin, début 2026, Covivio a rejoint la *Climate A-list* du CDP (ex-Carbon Disclosure Project), organisation internationale à but non lucratif qui invite les entreprises à divulguer leur stratégie de lutte contre le changement climatique. La *Climate A-List* récompense les entreprises ayant une stratégie climatique complète et transparente. En 2025, seulement 877 entreprises ont été retenues dans la *A-List*, soit environ 4% des 22 100 participants.

1.1.7.4 Covivio, acteur engagé de la construction et rénovation bas carbone

L'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) a dévoilé en septembre les lauréats des premiers Grands Prix de l'immobilier bas carbone. L'Atelier, siège social européen de Covivio, a ainsi reçu le Grand Prix BBCA 2025 catégorie Rénovation Tertiaire. Cette opération a notamment été récompensée pour la préservation du patrimoine architectural. L'immeuble Beige, dont la livraison est prévue en 2026, vise également un label BBCA et se démarque par l'approche circulaire adoptée tout au long du projet pour réduire les émissions liées à l'opération de rénovation. Le projet vise par ailleurs une amélioration de la performance énergétique de 45% et la création de 1 900 m² d'espaces extérieurs végétalisés.

Le Groupe a également signé un accord pour l'acquisition d'un hôtel MEININGER à Porto, qui sera le premier immeuble labellisé LCBI (Low Carbon Building Initiative) au Portugal.

1.1.8 Perspectives 2026

En 2026, Covivio entend poursuivre sa dynamique de croissance et avancer sur ses trois axes stratégiques :

i) Le rééquilibrage de son patrimoine entre ses trois classes d'actifs, autour du renforcement en hôtellerie (1/3 d'exposition cible vs. 21% à fin 2025) et de la centralité (80% du patrimoine bureaux en centres-villes vs. 70% fin 2025) ;

ii) La réalisation du potentiel de croissance du patrimoine, notamment via les programmes de travaux sur les hôtels ;

iii) Le déploiement de son offre d'opérateur immobilier intégré sur l'ensemble de ses classes d'actifs et la croissance des revenus annexes.

Le début d'année a été dynamique avec l'annonce du partenariat avec Blue Owl sur Vélizy et 700 M€ (550 M€ PdG) de renforcement en hôtels enclenchés.

Covivio et des fonds gérés par Blue Owl Capital, gérant d'actifs alternatifs américain avec plus de 300 Md$ sous gestion, ont signé fin 2025 un accord afin de constituer une joint-venture visant à racheter les sites de Thales, acteur majeur des secteurs de la défense et de l'aérospatial, actuellement détenus par Covivio à Vélizy-Meudon. La réalisation de l'opération est attendue d'ici au second trimestre 2026.

Thales est présent depuis 1971 à Vélizy-Meudon, au sein du premier cluster d'innovation et de défense du Grand Paris, Paris-Saclay [(1)]. Depuis 2002, Covivio accompagne Thales dans son expansion à Vélizy avec trois sites (dont un en construction), loués pour 12 ans en moyenne, sur plus de 126 000 m², ce qui en fait la plus grande implantation du groupe dans le monde avec près de 6 000 collaborateurs.

L'opération consiste en la création d'une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, qui a vocation à détenir les trois sites Thales à Vélizy :

- Le campus "Hélios 1", de 46 750 m², actuellement détenu en partenariat entre Covivio et Crédit Agricole Assurances ;
- Le site de production et de R&D TED, de 41 500 m², détenu à 100% par Covivio ;
- Le nouveau campus "Hélios 2", de 38 000 m², en cours de construction pour une livraison mi-2026 et entièrement détenu par Covivio. Dans le cadre de cette cession en VEFA, Covivio conservera le rôle de promoteur.

(1) Cluster universitaire et de recherche Paris-Saclay, source EPA Paris-Saclay

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'opération valorise l'intégralité du site à 503 M€, soit une exposition pour Blue Owl de 246 M€. A l'occasion de la transaction, Crédit Agricole Assurances vendra l'intégralité de sa participation dans Helios 1. En conséquence, pour Covivio, la transaction représente l'équivalent de 138 M€ PdG de vente, en prime par rapport à la valeur de fin 2024.

En accueillant Blue Owl, Covivio ouvre un nouveau chapitre de sa culture partenariale qui a nourri sa croissance depuis le début de son histoire.

En parallèle, Covivio, via sa filiale Covivio Hotels (1), est entré en exclusivité pour l'acquisition de 300 M€ (160 M€ PdG) d'hôtels en bail en Italie et en Espagne, renforçant sa présence en Europe du Sud, sur la base d'un rendement moyen fixe supérieur à 6% et cible (y compris part variable) de 7%. Les accords définitifs devraient être signés au cours du 1er trimestre sous réserve des dernières due diligence.

A ces acquisitions, s'ajouteront 400 M€ (389 M€ PdG) de renforcement en hôtels via les cinq projets de transformation de bureaux. Situés à Paris, Boulogne-Billancourt en France et Bologne, en Italie, ces 5 projets, dont les livraisons sont attendues en 2028/2029, représentent 211 M€ (2) de capex pour un rendement sur le budget total (407 M€ y compris valeur du foncier) d'environ 6%. Les quatre actifs à Paris et Boulogne ont été libérés avant 2025 et n'ont généré aucun loyer en 2025.

1.1.8.1 Objectif de résultat net récurrent 2026 en croissance

Malgré la hausse des frais financiers, la baisse conjoncturelle de l'indexation et l'impact du départ de Suez sur CB21 dont les relocations prendront effet au fur et à mesure de l'année, Covivio devrait afficher des perspectives locatives solides en 2026. Le groupe pourra s'appuyer sur le repositionnement qualitatif du patrimoine et les opérations d'asset management. La montée en puissance de l'offre d'opérateur intégré et des activités annexes devrait également se poursuivre. Covivio se fixe ainsi pour objectif un **résultat net récurrent** (EPRA *Earnings* ajusté) **2026 en croissance d'environ +4% par action.**

(1) Détenue à 53,2% par Covivio.
(2) 206 M€ part du Groupe

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2 Éléments d'analyse de l'activité

1.2.1 Revenus : 705 M€ part du groupe en 2025

	100%			Part du groupe				
(En milliers d'euros)	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en%)	Variation (en %) à PC[1]	% des revenus
Bureaux	**385,5**	**378,6**	**-1,8%**	**317,0**	**319,4**	**+0,8%**	**+3,4%**	**45%**
Paris/Levallois/Neuilly	77,7	78,9	+1,5%	72,3	72,4	+0,1%	+6,7%	10%
Grand Paris (hors Paris)	92,3	89,9	-2,6%	68,8	74,0	+7,5%	+4,6%	10%
Milan	68,9	73,6	+6,8%	68,9	73,6	+6,8%	+1,5%	10%
Telecom Italia	58,0	56,2	-3,0%	29,6	28,7	-3,0%	+1,1%	4%
Top 7 des villes allemandes	56,8	48,9	-13,9%	50,6	45,2	-10,8%	+0,8%	6%
GMR	23,0	23,0	+0,1%	17,9	17,5	-2,3%	+2,0%	2%
Autres villes (France & Italie)	8,8	8,1	-8,4%	8,8	8,1	-8,4%	+2,1%	1%
Résidentiel Allemagne	**297,3**	**315,7**	**+6,2%**	**190,5**	**200,3**	**+5,2%**	**+4,8%**	**28%**
Berlin	152,9	162,1	+6,0%	98,5	102,4	+4,0%	+5,2%	15%
Dresde & Leipzig	24,0	25,7	+6,8%	15,6	16,6	+6,7%	+3,8%	2%
Hamburg	19,4	20,1	+4,0%	12,7	13,2	+4,0%	+3,0%	2%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	101,0	108,0	+6,9%	63,7	68,1	+7,0%	+4,9%	10%
Hôtels	**353,5**	**363,2**	**+2,7%**	**171,3**	**184,5**	**+7,7%**	**+1,6%**	**26%**
Hôtels en bail	**268,0**	**229,4**	**-14,4%**	**128,1**	**114,5**	**-10,6%**	**+3,6%**	**16%**
France	91,0	43,4	-52,3%	39,6	23,0	-41,9%	+2,1%	3%
Allemagne	35,5	38,4	+8,3%	16,8	17,9	+6,3%	+1,7%	3%
Royaume-Uni	38,3	38,9	+1,5%	19,3	20,6	+6,7%	-0,1%	3%
Espagne	42,5	42,5	-0,1%	21,6	22,5	+4,4%	+6,4%	3%
Belgique	15,4	10,6	-31,0%	7,8	5,6	-27,6%	+2,3%	1%
Italie	16,8	18,7	+11,5%	8,8	9,9	+12,7%	+11,5%	1%
Autres	28,5	36,9	+29,5%	14,1	14,8	+5,5%	+5,0%	2%
Hôtels en murs et fonds [2]	**85,5**	**133,8**	**+56,4%**	**43,3**	**70,0**	**+61,9%**	**-3,9%**	**10%**
France	26,2	71,2	+172%	13,7	37,8	+175%	+4,9%	5%
Allemagne	45,2	38,9	-13,9%	22,2	19,7	-11,4%	-9,7%	3%
Autres	14,1	23,6	+67%	7,3	12,6	+71%	+2,3%	2%
Total activités stratégiques	**1 036,3**	**1 057,4**	**+2,0%**	**678,8**	**704,2**	**+3,8%**	**+3,4%**	**100%**
Non stratégique	2,1	1,1	-48,7%	1,0	0,6	-44,5%	+2,2%	0%
REVENUS TOTAUX	**1 038,4**	**1 058,5**	**+1,9%**	**679,8**	**704,8**	**+3,7%**	**+3,4%**	**100%**

(1) PC : À périmètre constant.

(2) Hôtels en murs et fonds (EBITDA).

Les revenus part du Groupe sont en hausse de +3,7% à périmètre courant, s'établissant à 704,8 M€ contre 679,8 M€ en 2024, en raison de :

- La croissance de +3,4% à périmètre constant, répartie entre :
  - Bureaux : +3,4% à périmètre constant, grâce à l'indexation et à l'activité locative
  - Hôtels : le revenu à périmètre constant augmente de +1,6%, du fait d'une croissance à périmètre constant de +3,0% pour les immeubles à loyer fixe, de -0,9% pour les revenus variables liés à un effet de base négatif (Jeux olympiques et Euro de football en 2024) et à une performance négative en Allemagne, malgré une croissance en France, au Royaume-Uni et en Europe du Sud
  - Résidentiel Allemagne : une croissance robuste et accélérée de +4,8% à périmètre constant contre +4,3% en 2024.
- **Le renforcement de la participation dans Covivio Hotels en 2024 et au S1 2025 :** +7,4 M€
- **Renforcement de l'actionnariat sur la tour CB21** : +5,6 M€
- **Impact négatif des cessions :** -7,4 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.2 Échéancier des baux et taux d'occupation

1.2.2.1 Échéancier des loyers annualisés : durée moyenne des baux de 6,4 ans

1.2.2.1.1 Durée moyenne des baux par activité

	Baux date de fin (1re échéance)		Baux date de fin	
Part du Groupe (années)	2024	2025	2024	2025
Bureaux	4,8	4,9	5,4	5,4
Hôtels	11,0	11,1	12,6	12,2
Non stratégique	8,0	7,5	8,0	7,5
TOTAL	**6,2**	**6,4**	**7,1**	**7,1**

1.2.2.1.2 Échéancier des baux

Part du groupe (En milliers d'euros)	Baux date de fin (1re pause)	% du total	Baux date de fin	% du total
2026	39	5%	19	3%
2027	43	6%	30	4%
2028	51	7%	38	5%
2029	26	3%	26	3%
2030	57	8%	48	6%
2031	55	7%	44	6%
2032	40	5%	55	7%
2033	36	5%	50	7%
2034	16	2%	38	5%
2035	17	2%	38	5%
Au-delà	104	14%	96	13%
Total Bureaux et Hôtels en bail (1)	**482**	**63%**	**482**	**63%**
Résidentiel Allemagne	**207**	**27%**	**207**	**27%**
Hôtel en murs et fonds	**71**	**9%**	**71**	**9%**
TOTAL	**760**	**100%**	**760**	**100%**

(1) Hors non stratégique

En 2026, les échéances de baux avec première option de rupture représentent 39 M€ :

- 23,5 M€ sont déjà gérés
- 2,5 M€ libérés pour le redéveloppement à Paris
- 12,5 M€ (1,6% des revenus annualisés) doivent encore être gérés dans les bureaux.

1.2.2.2 Taux d'occupation : 97,1 % sécurisé, stable *vs* 2024

	Taux d'occupation	
Part du groupe (En %)	2024	2025
Bureaux	95,5%	95,1%
Résidentiel Allemagne	99,2%	99,0%
Hôtels (1)	100,0%	100,0%
Total activités stratégiques	**97,2%**	**97,1%**
Non stratégique	n.a	n.a
TOTAL	**97,2%**	**97,1%**

(1) sur les actifs loués

Taux d'occupation élevé de 97%. Dans les bureaux, le taux d'occupation atteint 95,1%, proche de 2024 malgré 75 400 m² de projets immobiliers livrés sur l'année.

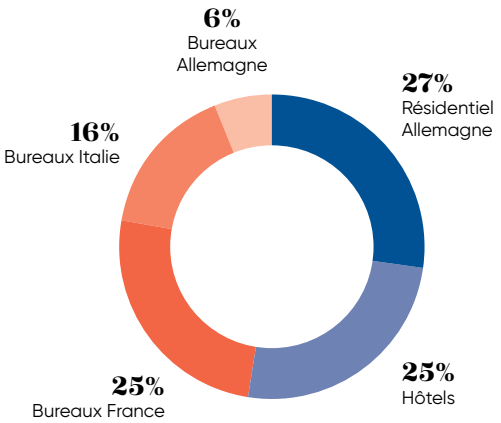
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.3 Répartition des revenus annualisés

Par principaux locataires

Part du Groupe (En millions d'euros)	Revenus annualisé 2025	%
Minor (NH Hotels)	32	4%
Fibercorp	26	3%
B&B	26	3%
Orange	21	3%
IHG	20	3%
Dassault	18	2%
Tecnimont	16	2%
Thalès	14	2%
LVMH	10	1%
Edvance	10	1%
Essendi	9	1%
Cerved	8	1%
Chloé	7	1%
Fastweb	7	1%
NTT Data Italia	6	1%
Hôtels en murs et fonds	71	9%
Autres < 5M€	254	33%
segment Résidentiel Allemagne	207	27%
TOTAL	**760**	**100%**

Par activité



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.4 Amélioration du taux de charges

Part du groupe (En millions d'euros)	Bureaux 2025	Résidentiel Allemagne 2025	Hôtels 2025	Total 2024	Total 2025
Loyers	318,0	201,7	115,1	636,6	634,8
Charges locatives non récupérées	-19,2	-0,7	-1,2	-23,5	-21,0
Charges sur immeubles	-12,0	-14,4	-0,2	-25,4	-26,5
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1,0	-2,1	0,6	-2,4	-2,5
Loyers nets	**285,9**	**184,5**	**114,3**	**585,3**	**584,7**
Taux de charges	**10,1%**	**8,5%**	**0,7%**	**8,1%**	**7,9%**

Le taux de charges est en baisse de -20 points de base par rapport à l'année précédente, principalement grâce à la baisse des charges d'exploitation immobilières non récupérables sur les bureaux, qui compense la baisse des revenus locatifs dans l'hôtellerie.

1.2.5 Cessions 2025 : 463 M€ réalisés et 392 M€ de nouveaux accords

(En millions d'euros)		Cessions <2025 réalisées (I)	Accords <2025 en cours de signature	Nouvelles cessions 2025 (II)	Nouveaux accords 2025 (III)	Total 2025 (II) + (III)	Marge *vs* valeur 2024	Rendement [1]	Total des cessions réalisées = (I)+(II)
Bureaux et transformation en résidentiel	100%	277	60	91	409	500	0,4%	7,2%	368
	Part du groupe	254	55	79	213	292	-2,7%	7,6%	333
Résidentiel Allemagne	100%	40	1	67	34	101	23,4%	1,6%	107
	Part du groupe	26	1	44	22	66	23,4%	1,6%	70
Hôtels & non-stratégique	100%	64	3	67	3	70	1,8%	7,8%	131
	Part du groupe	28	2	32	2	34	1,9%	7,7%	60
TOTAL	**100%**	**381**	**64**	**224**	**446**	**671**	**3,4%**	**6,4%**	**606**
	PART DU GROUPE	**308**	**57**	**155**	**237**	**392**	**1,3%**	**6,6%**	**463**

(1) Part du groupe

Les cessions réalisées en 2025 concernent principalement des bureaux (368 M€ à 100%) situés en périphérie de Milan (siège de Moncler), Berlin et Montpellier. Le groupe a également cédé 107 M€ (70 M€ part du groupe) d'actifs résidentiels en Allemagne, principalement des copropriétés, et 131 M€ d'hôtels non stratégiques (60 M€ part du groupe) situés dans des métropoles régionales en Allemagne et en France.

Sur l'année, Covivio a signé 671 M€ (392 M€ part du Groupe) de nouveaux contrats de vente, en ligne avec les valeurs d'expertises à fin 2024 (+1,3% de marge). Les principaux nouveaux accords de fin 2025 concernent la vente de 49% du campus de Thales à Blue Owl, qui devrait être finalisée au deuxième trimestre 2026.

À fin 2025, 386 M€ (602 M€ à 100%) des contrats de cession restent à encaisser.

1.2.6 Investissements : 446 M€ part du groupe

Covivio a poursuivi ses programmes d'investissement dans des actifs alignés sur les attentes des utilisateurs. 361 M€ (287 M€ part du groupe) ont été consacrés aux travaux de développement et de modernisation d'immeubles de bureaux de premier plan dans le QCA parisien (Beige, Grands Boulevards, The Line), à Berlin-Alexanderplatz, dans le centre d'affaires de Milan (Corte Italia), sur des actifs résidentiels en Allemagne, ainsi qu'à des projets nouveaux de réhabilitation d'hôtels. 92% des Capex sont alignés sur la taxonomie.

Le groupe a également réalisé 103 M€ (79 M€ part du Groupe) d'acquisitions, notamment en rachetant la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21 à Paris-La Défense. Cet investissement stratégique permet à Covivio de reprendre la pleine propriété de cet actif emblématique à un moment clé de la vie de l'immeuble, car le locataire historique de la tour, Suez, quitte les lieux. Les autres acquisitions concernent principalement des hôtels du sud de l'Europe, dont l'hôtel 3* B&B Porto Centro Massaleros de 176 chambres au Portugal.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.7 Actifs en développement

1.2.7.1 Livraisons : 75 400 m² de bureaux et deux hôtels livrés

- **Corte Italia à Milan** (coût total de 125 M€), 100% loué, avec un rendement sur coût de 6%.
- **Loft à Berlin** (coût total de 27 millions d'euros), loué à 76%, avec un rendement sur coût de 5%.
- **Icon à Düsseldorf** (coût total de 235 millions d'euros), loué à 59%, avec un rendement sur coût de 6%.
- **Le Met Hotel Leeds & Novotel-Ibis Brugge** (coût total de 41 millions d'euros), avec 403 chambres pour un rendement de sur coût de 9%.

1.2.7.2 Pipeline engagé : 91 M€ part du Groupe de revenus additionnels

Le pipeline de développement de Covovio a évolué en 2025, certains projets hôteliers ayant pris de l'ampleur (19% du pipeline total). Le pipeline engagé comprend désormais des projets de bureaux, à usage mixte et hôteliers avec un rendement total moyen de 6,0%.

Covivio dispose d'un pipeline de 8 immeubles de bureaux/mixtes avec un potentiel de revenus supplémentaires de 69 M€ en France, en Allemagne et en Italie. Ce pipeline participera à l'amélioration continue de la qualité du portefeuille vers plus de centralité et d'immeubles de Grade A (100% des projets certifiés « Excellent » ou plus).

Le pipeline de bureaux/mixtes se compose de :

- Projets de redéveloppement du quartier central des affaires (QCA) de Paris (Grands Boulevards et Monceau) et de Milan (Rombon et Parini), avec un rendement moyen sur coût d'environ 5,0% et un rendement marginal sur Capex de 6% à 7%
- Un projet clé en main situé en première couronne de Paris pour Thalès, avec un rendement sur coût de 8,2%, à partager avec Blue Owl (finalisation du partenariat au S1 2026)
- De nouveaux développements dans les centres-villes de Berlin (Alexanderplatz) et de Milan (Vitae), avec un rendement moyen sur coût de 5,3%
- La restructuration de la moitié (34 000 m²) de la tour CB21 à La Défense, avec un rendement sur coût de 6,7%.

Covivio dispose également d'un pipeline hôtelier de 9 bâtiments, offrant un rendement sur coût de 7,4% :

- Transformation de bureaux en hôtels à Paris (deux projets) et à Bologne, avec un rendement moyen sur coût de 6,4%
- Un projet clé en main à Porto pour Meininger, avec un rendement sur coûts de 7,4%
- Restructuration d'hôtels, provenant en grande partie de l'acquisition des sociétés d'exploitation (OpCos) d'Essendi, soit 5 hôtels pour un rendement sur coût de 9,7% et un rendement marginal sur investissement de 15,3%. 26 chambres neuves seront inaugurées dans ces hôtels, et deux établissements seront exploités sous une nouvelle marque.

La régénération ou la construction de ces hôtels permettra d'ouvrir 668 chambres supplémentaires. Le pipeline hôtelier générera 21 millions d'euros de revenus après livraison.

Les Capex restant à engager sur l'ensemble du pipeline de développement engagé (bureaux, usage mixte, hôtels) s'élèvent à 465 M€ part du groupe (soit 155 M€ par an en moyenne d'ici la fin 2028), dont 309 M€ pour les bureaux et immeubles mixtes, et 155 M€ pour les hôtels.

Projets engagés Bureaux et Usage mixte	Emplacement	Type de projet	Surface [1] (en m²)	Année de livraison	Pré-loué (en %)	Budget total [2] (M€, 100 %)	Budget total [2] (M€, PG)	Rendement cible [3]
Hélios 2 (part de 51%)	Meudon	Construction	38 000 m²	2026	100%	197	100	8,2%
Beige	Paris	Régénération	11 200 m²	2026	9%	249	249	4,8%
CB21 (50% des zones)	La Défense	Régénération	34 000 m²	2026	29%	256	256	6,7%
Grands Boulevards	Paris	Régénération	7 500 m²	2027	0%	157	157	4,6%
Rombon	Milan	Régénération	7 300 m²	2027	29%	25	25	8,0%
Vitae	Milan	Construction	11 000 m²	2027	75%	61	61	6,3%
Parini (part de 51%)	Milan	Régénération	6 500 m²	2027	12%	53	27	7,4%
Alexanderplatz (part de 55%)	Berlin	Construction	60 000 m²	2027	35%	623	343	5,0%
TOTAL PROJETS ENGAGÉS / PIPELINE USAGE MIXTE			**175 500 M²**		**34%**	**1 622**	**1 219**	**5,7%**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Projets engagés segment Hôtellerie	Emplace_ ment	Type de projet	Nombre de chambres	Année de livraison	Budget total [2] (M€, 100%)	Budget total [2] (M€, PG)	Rendement cible [3]
Mercure - Prom. des Anglais	Nice	Régénération	125	2026	37	20	
Novotel - Pont de Sèvres	Paris	Régénération	131	2027	29	15	
Ibis - Centrum	Anvers	Régénération	150	2026	18	10	
Voco - Picardie	Le Touquet	Régénération	113	2027	33	18	
Moxy - Montmartre	Paris	Régénération	326	2027	111	18	
Raspail	Paris	Transformation	103	2028	129	129	
Bobillot	Paris	Transformation	98	2028	44	44	
B&B - Piazza del 8 Agosto	Bologne	Transformation	213	2028	38	20	
Meininger - Bonfim	Porto	Construction	228	2028	32	17	
TOTAL DES HÔTELS ENGAGÉS			**1 487**		**470**	**290**	**7,4%**

Pipeline total engagé	Budget total (en M€, 100%)	Budget total (M€, part du Groupe) [2]	Rendement cible [3]
BUREAUX/USAGE MIXTE ET HÔTELS	**2 092**	**1 510**	**6,0%**

(1) Surface à 100%.

(2) Y compris foncier et coûts financiers.

(3) Rendement sur coût total.

1.2.7.3 Pipeline Maîtrisé

Covivio est également propriétaire de plus de 227 000 m² de réserves foncières qui pourraient accueillir de nouveaux projets de développement sur le long terme :

- à Paris, en IDF et les grandes villes françaises (115 000 m²), principalement pour des développements clé en main
- à Milan, principalement avec Symbiosis (23 000 m²) et Porta Romana (76 000 m²)
- et environ 14 000 m² à Berlin.

Une quinzaine d'hôtels, principalement situés en France, d'une valeur totale de 558 M€ (205 M€ part du Groupe), feront l'objet de travaux de valorisation entre 2026 et 2028. Les Capex prévus d'environ 260 M€ (91 M€ part du groupe) devraient générer 35 M€ d'EBITDA incrémental (12 M€ part du Groupe) et environ 210 M€ de création de valeur (69 M€ part du Groupe), ce qui correspond à un rendement marginal de 13%.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.8 Patrimoine

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

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2024 part du groupe	Valeur 2025 100%	Valeur 2025 part du groupe	Variation (en %)	Variation à PC exercice 2025	Rendement 2024	Rendement 2025	En % du patrimoine
Bureaux	7 884	9 261	7 851	-0,49%	-0,1%	5,8%	5,7%	49%
Résidentiel Allemagne	4 587	7 659	4 855	+5,8%	+4,9%	4,3%	4,2%	30%
Hôtels	3 059	6 734	3 324	+8,6%	+3,7%	6,4%	6,2%	21%
Non stratégique	26	30	18	-29,0%	-1,4%	n.a	n.a	n.a
TOTAL	**15 556**	**23 684**	**16 048**	**+3,2%**	**+2,1%**	**5,4%**	**5,3%**	

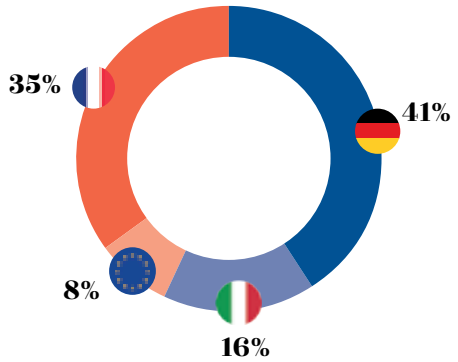
(1) PC : périmètre constant.

Les actifs de Covivio augmentent de +3,2% sur une base courante, à 16,0 Md€ part du groupe (23,7 Md€ à 100%), grâce notamment au retour à la croissance à périmètre constant, en hausse de +2,1% sur l'année.

- S'agissant des **bureaux** (stable à périmètre constant), la valeur des actifs stratégiques dans les centres-villes, qui représentent 70% du portefeuille, augmente de +1,7% à périmètre constant, bénéficiant d'une dynamique de marché favorable, notamment à Milan et à Paris. La valeur des biens centraux situés dans les quartiers d'affaires prime (26% du portefeuille) baisse de 2,8% sur l'année, pénalisée par la baisse des valeurs en Allemagne et en proche banlieue parisienne. Enfin, les actifs non stratégiques, qui représentent 4% du patrimoine de Bureaux contre 6% un an plus tôt, ont vu leur valeur baisser de 11% à périmètre constant sur un marché pauvre en transactions. Le rendement moyen du patrimoine de Bureaux était de 5,7%.
- En **Résidentiel Allemagne** les valeurs ont progressé de +4,9% à périmètre constant, portés par une croissance de +4,8% des loyers. Les valeurs à Berlin (58% des actifs) affichent une performance particulièrement bonne, avec une hausse de +5,4%. La valeur métrique moyenne des actifs résidentiels était de 2 587 €/m², dont 3 404/m² à Berlin, sur la base de l'évaluation des blocs. Cependant, 47% du portefeuille, soit 2,3 Md€, est déjà divisé en copropriétés, notamment à Berlin (67% et 1,9Md€), où la différence entre la valeur du bloc et le prix unitaire est de +40-45%.
- **Le portefeuille hôtelier**, porté par l'accord avec Essendi fin 2024, progresse de +3,7% à périmètre constant. Le portefeuille opérationnel a progressé de +4,2% à périmètre constant, dont +13% sur les actifs pour lesquels Covivio a racheté les sociétés opérationnelles fin 2024 pour fusionner les sociétés opérationnelles et les sociétés immobilières. Le portefeuille de baux gagne +3,4%. La croissance est particulièrement forte dans les hôtels en France (+6,8%) et en Europe du Sud (+9,0% en Espagne, +6,2% en Italie), tandis que l'Allemagne (-2,1%) a été pénalisée par une performance de marché négative en 2025.

Sur l'année, l'amélioration de la qualité du portefeuille se poursuit avec un taux de certification de 99,6% (en hausse de 1,1 point par rapport à fin 2024).

Répartition géographique du patrimoine à fin 2025



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.9 Liste des principaux actifs Bureaux et Hôtels

La valeur des dix principaux actifs représente 12% du patrimoine total (à 100%).

Top 10 actifs	Emplacement	Clients locataires	Surface (en m²)	Quote-part Covivio
COMPLEXE GARIBALDI	Milan	Multi locataires	44 700	100%
CB21	La Défense	Multi locataires & Dev	68 100	100%
PARK INN ALEXANDER PLATZ	Berlin	Radisson Group	95 700	51%
ALEXANDERPLATZ	Berlin	Développement	59 700	55%
JEAN GOUJON	Paris	LVMH	8 600	100%
BEIGE	Paris	Développement	11 200	100%
KIMPTON FITZROY LONDON	Londres	IHG	21 200	51%
MASLO	Levallois	Multi locataires	20 800	100%
PERCIER	Paris	Multi locataires	8 600	100%
THE WESTIN GRAND BERLIN	Berlin	Westin Group	36 700	51%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment

1.3.1 Bureaux : 49% du patrimoine de Covivio

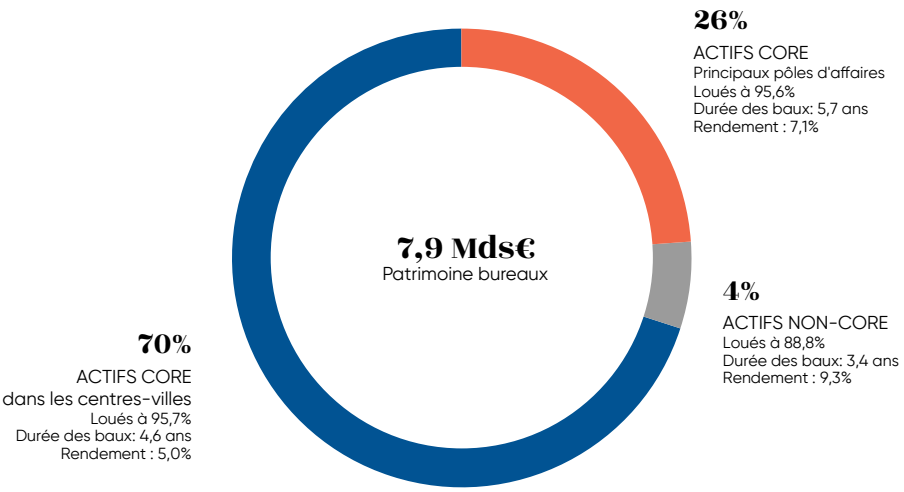
Covivio a mis en œuvre une stratégie globale de bureaux basée sur la **centralité, l'immobilier opéré et la durabilité**. Cette stratégie a été mise en œuvre en augmentant les participations dans les meilleurs actifs situés dans des emplacements centraux, en améliorant la qualité du portefeuille existant,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

Ces immeubles de bureaux sont situés en France (56% du patrimoine de Bureaux de Covivio), en Italie (31%, dont 87% à Milan) et en Allemagne (13%), pour un montant total de 9,3 Md€ (7,9 Md€ part du Groupe) à fin 2025.

Cette stratégie en matière de bureaux porte ses fruits, comme en témoigne le taux d'occupation de 95,1% en 2025.

Le portefeuille de Covivio se répartit comme suit :

- Actifs *Core* dans les centres-villes (**70% du patrimoine de Bureaux de Covivio**, +11 pts *vs* 2020) : situés dans les centres-villes de grandes villes européennes (Paris/Levallois/Neuilly, Milan, Berlin, Düsseldorf, Hambourg, et grandes métropoles régionales françaises), avec un taux d'occupation élevé (95,7%) et une durée moyenne des baux de 4,6 ans ;
- Actifs *Core* dans les principaux pôles d'affaires **(26%)** : comprend des actifs dans des centres d'affaires bien connectés (Grand Paris, périphérie des villes allemandes), avec un taux d'occupation élevé (95,6%) et une longue durée de baux (5,7 ans), principalement loués à des partenaires à long terme.
- Actifs *non-Core* **(4%)** : regroupe les actifs de bureaux secondaires en dehors des centres-villes pour lesquels le taux d'occupation (88,8%) et la durée des baux (3,4 ans) sont plus faibles, avec une stratégie de cession ou de conversion en résidentiel. Ce cluster a fortement diminué au cours des années précédentes, et de 2 points (de 6% à 4%) en 2025.

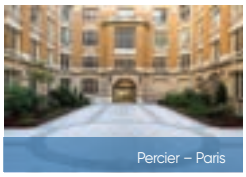


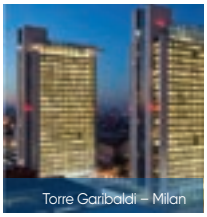
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

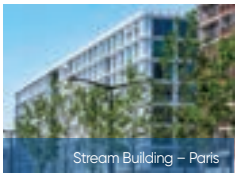
Actifs Core en Centres-villes (70% ; 5,5 Md€ part du Groupe)

Quelques exemples de notre patrimoine
39 %
du patrimoine de bureaux en centre-ville

Maslo – Levallois

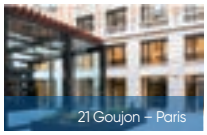

Percier – Paris


Torre Garibaldi – Milan


Stream Building – Paris

Via Amedei – Milan

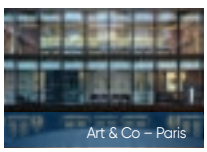
L'Atelier – Paris


21 Goujon – Paris

Via Dell'Unione – Milan

Steel – Paris

Corte Italia – Milan


Art & Co – Paris

Alexanderplatz – Berlin

Actifs Core dans les principaux pôles d'affaires (26% ; 2,1 Md€ part du Groupe)

Quelques exemples de notre patrimoine
85%
du patrimoine de bureaux dans les principaux pôles d'affaires

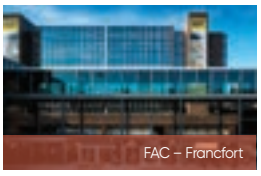
Dassault campus – Vélizy-Meudon

Corso Ferrucci – Turin

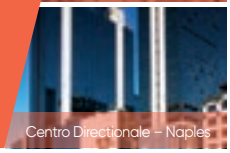
Iro – Chatillon

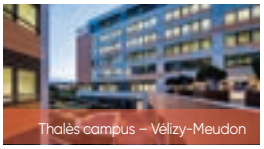
CB 21 – La Défense

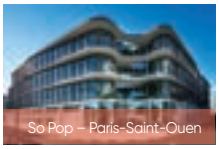
32 B – Boulogne-Billancourt


FAC – Francfort

Urban Garden – Issy les Moulineaux


Centro Direzionale – Naples


Thalès campus – Vélizy-Meudon


So Pop – Paris-Saint-Ouen

Flow – Montrouge

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

1.3.1.1.1 Bureaux français : polarisation en faveur des immeubles de catégorie A à Paris et dans les principaux quartiers d'affaires (source : Cushman & Wakefield)

La demande placée sur le marché des bureaux en Île-de-France a atteint 1 638 100 m² en 2025, en baisse de -9% sur un an. Dans le même temps, la demande des clients est devenue de plus en plus polarisée, se concentrant non seulement sur les actifs prime dans les centres-villes, mais aussi sur les actifs périphériques les mieux situés offrant le bon équilibre qualité-prix :

- Le QCA de Paris a de nouveau surperformé, malgré une demande placée de -11% à 311 681 m², confirmant la tendance continue de recherche de qualité vers les sites les plus centraux et les plus privilégiés.
- Le centre-ville parisien conserve sa position forte et représente 46% de la demande totale dans le Grand Paris, un résultat stable par rapport à l'année dernière et porté par quelques transactions d'envergure ciblées dans les secteurs les mieux situés.
- En périphérie, la demande s'est également concentrée sur les marchés les mieux implantés, avec un net retour de l'activité sur des actifs bien positionnés. La Défense illustre ce changement, avec une croissance continue de la demande de surfaces inférieures à 5 000 m².

L'année se caractérise par des signaux positifs concernant la demande de bureaux, soutenus par de nombreuses grandes entreprises qui mettent en œuvre des politiques renforçant la tendance au retour au bureau engagée en 2024 et confirmée en 2025. Sur l'ensemble de l'année 2026, Colliers prévoit une demande placée dans le Grand Paris autour de 1,7 million de m², soit une croissance d'environ +5%.

L'offre immédiate s'élève à 6,25 millions de m² avec un taux de vacance de 10,7%, en hausse de +50 points de base sur un an. En parallèle, l'obsolescence s'accélère et 34% des espaces sont aujourd'hui considérés comme obsolètes. Le pipeline de construction commence à se contracter fortement, tandis que les nouvelles constructions sont presque entièrement concentrées dans Paris *intra-muros*.

La rareté des meilleurs actifs en centre-ville continue d'impacter positivement les loyers prime, atteignant des niveaux historiques à Paris à 1 250 €/m²/an (+4% sur un an). Les mesures incitatives dans le Grand Paris augmentent légèrement à 30% et dans le Centre-Ouest parisien à 17 %.

Les mesures d'accompagnement dans des bureaux du Grand Paris s'élèvent à 5,6 Md€ en 2025, en hausse de +55% sur un an. Cet appétit renforcé pour les bureaux s'illustre également par le retour des grandes transactions (>200 M) qui représentent 29% des volumes d'investissement en 2025 contre 4% en 2024 et contre 40% en 2019. Les rendements « prime » sont stables par rapport à fin 2024 à 4,0% dans le QCA de Paris. Les rendements du Grand Paris ont continué d'augmenter, passant de 5,7% en 2024 à 5,9% en 2025.

1.3.1.1.2 Bureaux à Milan : marché de la location dynamique et amélioration du marché de l'investissement (source : Savills, DILS)

Le marché des bureaux de Milan a enregistré une demande placée totale de **402 000 m²** en 2025, en hausse de **+6%** sur un an et de +11% par rapport à la moyenne sur 10 ans. La demande est restée concentrée sur les immeubles situés dans des emplacements prime, offrant un bon niveau de services, comme l'illustre la demande de biens de catégorie A/A+, représentant 75% de la demande totale, en hausse de 4% par rapport à la moyenne des 5 dernières années. La disponibilité des bureaux de catégorie A devrait diminuer de 25% en 2027 par rapport à la moyenne sur 10 ans, ce qui souligne la rareté des actifs de haute qualité.

Le taux de vacance moyen à Milan, de **9,1%** en 2025, se concentre dans les zones périphériques. Le taux de vacance moyen dans le QCA, le centre et le semi-centre atteint **5,4%.** La rareté des produits est encore plus prononcée pour les bâtiments de catégorie A, avec un taux de vacance de 3,5%, dont 1,8% dans le QCA (où se trouve la majeure partie du portefeuille de Covivio). La forte demande d'espaces de haute qualité, combinée à la rareté des actifs de grade A, a contribué à une nouvelle augmentation des loyers prime à Milan, à **850 €/m²/an** (+16% sur un an).

Avec un montant total de 1,4 Md€ investi en 2025, le marché milanais de l'investissement dans les bureaux est en hausse de +40% par rapport à l'année dernière et les rendements prime sont en baisse à 3,80%.

1.3.1.1.3 Bureaux en Allemagne : un marché toujours sous pression (source : Savills)

La demande placée en 2024 dans les six principaux marchés de bureaux allemands **a augmenté de +2,8% sur un an** pour atteindre **2 421 879 m²** (mais reste inférieure de 11,3% à la moyenne sur 5 ans), portée par Frankfort (+55%), contrastant avec les baisses observées à Berlin (-7%) et Munich (-14%).

La baisse de la demande globale d'espace continue de contribuer à la hausse des taux de vacances dans les six principales villes. Les taux de vacance ont atteint **8,2%** en moyenne, en hausse de +170 points de base sur un an. Hambourg (4,8%) et Cologne (5%) ont enregistré les taux de vacance les plus bas, suivis de Berlin (7,9%) et Düsseldorf (8,4%), Munich (8,9%) et Frankfort (13,8%).

Néanmoins, le pipeline de développement commence à diminuer. On note une baisse de **12%** dans toute l'Allemagne et il devrait diminuer de **32%** d'ici 2027. Les loyers prime ont augmenté en moyenne de plus de 5% sur un an, Berlin enregistrant une augmentation significative à **576 €/m²/an** (+7% sur un an) et Francfort également (+13% sur un an).

Selon Cushman & Wakefield, les volumes d'investissement en Bureaux allemands ont augmenté de +5% sur un an en 2025, à 4,0 Md€. Les rendements prime se sont stabilisés depuis fin 2023, à 4,9% en moyenne pour les 6 principales villes d'Allemagne.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.1.2 Revenus comptabilisés : +3,4% de croissance à périmètre constant

	100%			Part du groupe				
(En millions d'euros)	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en%)	Variation (%) PC [1]	% des revenus
Bureaux	**385,5**	**378,6**	**-1,8%**	**317,0**	**319,4**	**+0,8%**	**+3,4%**	**100%**
France	196,7	194,9	-0,9%	162,7	167,0	+2,6%	+5,3%	52%
Italie	132,1	134,8	+2,0%	103,7	107,2	+3,4%	+1,4%	34%
Allemagne	56,8	48,9	-13,9%	50,6	45,2	-10,7%	+0,8%	14%

(1) PC : périmètre constant

Par rapport à l'année dernière, les revenus locatifs ont diminué de -2,4 M€, principalement en raison de :

- Forte croissance des loyers à périmètre constant de +3,4%, principalement due à l'impact de l'indexation (contribution de +2,0 pts) et à l'augmentation du taux d'occupation (+1,2 pts), et +0,3 pts de réversion.
- Cessions (-6,2 M€) principalement en Italie.
- Impact des actifs vacants à redévelopper (-11,6 M€), compensé par les livraisons de nouveaux actifs à Milan (+6,1 M€) et le renforcement de la CB21 à La Défense (+5,6 M€).

1.3.1.3 Revenus annualisés

(En millions d'euros)	Surface (en m²)	Nombre de biens	Revenus 2025 (à 100%)	Revenus 2025 (part du groupe)	En % des loyers totaux
France	**1 001 676**	**78**	**243,6**	**193,5**	**53%**
Paris/Levallois/Neuilly	260 126	22	99,1	90,1	25%
Grand Paris (hors Paris)	469 522	24	112,0	79,9	22%
GMR	231 409	22	29,4	20,5	6%
Autres France	40 619	10	3,0	3,0	1%
Italie	**650 701**	**61**	**145,9**	**120,5**	**33%**
Milan	234 175	26	88,4	88,4	24%
Patrimoine Telecom Italia (détenu à 51%)	373 387	33	51,9	26,5	7%
Autres Italie	43 139	2	5,6	5,6	2%
Allemagne	**299 871**	**11**	**52,4**	**48,3**	**13%**
Berlin	23 806	2	3,5	2,7	1%
Frankfurt	118 887	4	23,3	21,4	6%
Düsseldorf	68 702	2	8,8	8,3	2%
Autres (Hambourg & Munich)	88 476	3	16,8	15,8	4%
TOTAL BUREAUX	**1 952 248**	**150**	**441,9**	**362,3**	**100%**

1.3.1.4 Indexation

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

- Pour les loyers actuels en France, 92,8% des revenus locatifs sont indexés sur l'ILAT, 5,4% des revenus locatifs sont indexés sur l'ICC et 1,6% sur l'ILC
- En Italie, l'indexation des loyers est généralement calculée en appliquant l'augmentation de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) à chaque date anniversaire de la signature de l'accord.
- Les loyers sont indexés sur l'indice allemand des prix à la consommation pour 50% des baux, 17% ont une majoration fixe et 22% ont une clause d'indexation (clause spéciale). Les autres (11%) ne sont pas indexés et sont principalement loués à l'administration publique.

1.3.1.5 Activité locative : 134 657 m² loués ou renouvelés en 2025

(En millions d'euros - 2025)	Surface (m²)	Loyers IFRS annualisés (En M€, part du groupe)
Libérations en Europe	102 765	36
Locations en Europe	81 489	24
Renouvellements en Europe	53 169	13

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En 2025, 134 657 m² ont été loués ou renouvelés, représentant 36 M€ Part du Groupe des loyers IFRS.

- 81 489 m² (24 M€) ont été loués ou préloués en 2025, en France (41 558 m², principalement la CB21 La Défense avec 21 288 m² et Paris Cap 18 avec 3 830 m²), en Italie (24 815 m²) et en Allemagne (15 116 m²).
- 53 169 m² (13 M€) ont été renouvelés pour 9 ans fermes en moyenne, avec une réversion locative moyenne de +9%. Une grande partie des renouvellements a été réalisée en Allemagne (14 202 m²/27%), principalement 6 174 m² à Francfort, 3 509 m² à Berlin et 2 602 m² à Hambourg. 18 185 m² (34%) ont été renouvelés en France, l'essentiel étant concentré à Lyon (8 378 m²), Châtillon (4 856 m²) et Marseille (1 441 m²). Enfin, 20 782 m² (39%) ont été rénovés en Italie, principalement liés à Symbiosis A+B, à Milan.
- 102 765 m² (36 M€) ont été libérés, dont environ 44 000 m² liés au départ de Suez de la tour CB21 (près de 50% de ces zones ont déjà été reloués), 11 689 m² pour des actifs à réaménager ou à transformer en hôtels, et enfin 46 118 m² concernent des actifs opérationnels majoritairement reloués.

1.3.1.6 Échéanciers des baux et taux d'occupation

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

(En millions d'euros, part du groupe)	Baux date de fin (1re échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2026	31	9%	19	5%
2027	41	11%	30	8%
2028	49	13%	38	10%
2029	24	7%	22	6%
2030	56	15%	44	12%
2031	41	11%	30	8%
2032	34	10%	48	13%
2033	30	8%	44	12%
2034	12	3%	34	9%
2035	16	4%	21	6%
Au-delà	27	7%	31	9%
TOTAL	**362**	**100%**	**362**	**100%**

En 2026, 31 millions d'euros de contrats de location arriveront à échéance, dont :

- 16 M€ avec déjà une forte visibilité sur le taux d'occupation
- 3 M€ libérés pour le redéveloppement à Paris
- Ensuite, 13 M€ (3% du revenu annualisé des bureaux) restent à gérer, principalement sur les actifs stratégiques.

1.3.1.6.2 Taux d'occupation : 95,1% à fin décembre 2025

(En %)	2024	2025
France	**96,3%**	**96,8%**
Paris/Neuilly/Levallois	97,8%	97,6%
Croissant Ouest et La Défense	97,7%	99,5%
Première couronne	93,3%	94,3%
GMR	97,3%	98,2%
Autres France	84,7%	91,3%
Italie	**97,4%**	**98,3%**
Milan	96,6%	97,9%
Patrimoine Telecom Italia (détenu à 51%)	100,0%	100,0%
Autres Italie	97,2%	97,0%
Allemagne	**87,9%**	**83,6%**
Berlin	84,7%	82,3%
Frankfurt	90,4%	91,0%
Düsseldorf	85,8%	61,6%
Autres (Hambourg & Munich)	86,3%	93,0%
TOTAL BUREAUX	**95,5%**	**95,1%**

- En France, le taux d'occupation a augmenté de +50 points de base à 96,8%, contre 96,3% à fin 2024, principalement en raison de la location complète d'Urban Garden dans le Croissant Ouest de Paris.
- En Italie, le niveau du taux d'occupation a augmenté de +90 points de base à 98,3%, contre 97,4% à fin 2024, principalement grâce aux nouvelles locations réalisées à Milan.
- En Allemagne, le taux d'occupation a diminué à 83,6% contre 87,9% avec la livraison d'Icon à Düsseldorf fin 2025 (loué à 59%) et de Loft à Berlin en septembre 2025 (loué à 76%). Sans cet impact, le taux d'occupation aurait progressé à 91%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.1.7 Valeur du patrimoine

1.3.1.7.1 Variation de la valeur du patrimoine : -33 M€ pour les bureaux

(En millions d'euros, droits inclus, part du groupe)	Valeur 2024	Invest.	Cess.	Variations de valeur et autres	Valeur 2025
Actifs en exploitation	6 596	100	-89	-147	6 460
Actifs en développement	1 288	234	-140	9	1 391
TOTAL BUREAUX	**7 884**	**334**	**-229**	**-138**	**7 851**

Les autres effets sont principalement liés aux immeubles de bureaux à transformer en hôtels, reclassés dans le portefeuille hôtelier (-141 M€).

1.3.1.7.2 Variation de la valeur du patrimoine à périmètre constant : -0,1% sur l'année

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2024 100 %	Valeur 2024 part du groupe	Valeur 2025 100 %	Valeur 2025 part du groupe	PC (1) variation	Rendement (2) 2024	Rendement (2) 2025	En % du total
France	**5 126**	**4 264**	**5 140**	**4 382**	**-0,6%**	**5,7%**	**5,8%**	**56%**
Paris/Neuilly/Levallois	2 664	2 488	2 634	2 462	+1,3%	4,6%	4,8%	31%
Grand Paris (hors Paris)	1 904	1 375	1 977	1 546	-2,8%	7,0%	7,0%	20%
GMR	520	363	497	342	-3,7%	6,8%	6,6%	4%
Autres France	38	38	32	32	-14,2%	10,0%	12,9%	0%
Italie	**2 950**	**2 508**	**2 841**	**2 424**	**+2,6%**	**5,7%**	**5,5%**	**31%**
Milan	1 991	1 991	1 936	1 936	+3,3%	5,4%	5,1%	25%
Portefeuille Telecom (3)	903	460	851	434	+0,4%	6,2%	6,4%	6%
Autres Italie	57	57	55	55	-2,7%	9,9%	10,2%	1%
Allemagne	**1 345**	**1 112**	**1 279**	**1 045**	**-4,1%**	**6,4%**	**6,2%**	**13%**
Berlin	479	309	449	270	-2,7%	5,6%	4,8%	3%
Frankfurt	355	327	349	321	-3,9%	6,7%	6,4%	4%
Düsseldorf	215	203	228	215	-0,7%	6,1%	3,6%	3%
Autres (Hambourg & Munich)	296	273	253	239	-8,7%	6,3%	6,0%	3%
TOTAL BUREAUX	**9 422**	**7 884**	**9 261**	**7 851**	**-0,1%**	**5,8%**	**5,7%**	**100%**

(1) PC : périmètre constant.

(2) Rendement au taux d'occupation actuel, hors actif en développement

(3) Participation de 51%

La valeur à périmètre constant est stable en 2025, à la faveur de plusieurs effets.

- La valeur des actifs stratégiques dans les centres-villes, qui représentent 70% du portefeuille, augmente de +1,7% à périmètre constant, bénéficiant d'une dynamique de marché favorable, notamment à Milan et à Paris.
- La valeur des immeubles centraux situés dans les quartiers d'affaires prime (26% du portefeuille) baisse de 2,8% sur l'année, pénalisée par la baisse des valeurs en Allemagne et en proche banlieue parisienne.
- Enfin, les bâtiments non stratégiques, qui représentent 4% du patrimoine de Bureaux contre 6% un an plus tôt, ont vu leur valeur baisser de 11% à périmètre constant sur un marché pauvre en transactions.

Le rendement moyen du patrimoine Bureaux était de 5,7%.

1.3.1.8 Actifs détenus en quote-part

Les actifs détenus en quote-part sont les suivants :

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.2 Résidentiel Allemagne : 30% du patrimoine de Covivio

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

Covivio détient environ 41 100 unités à Berlin, Hambourg, Dresde, Leipzig et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, ce qui représente 7,7 Md€ (4,9 Md€ part du Groupe) d'actifs.

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

L'exposition à Berlin, où la pénurie de logements est la plus importante en Allemagne, représente 58% à fin 2025. Le patrimoine de Covivio à Berlin est de grande qualité, avec 61% d'immeubles construits avant 1950 et 67% déjà divisés en condominiums.

1.3.2.1 Dynamique positive confirmée sur les marchés locatifs, tandis que l'activité d'investissement reste modérée (source : Destatis, Immoscout 24)

- En Allemagne, la demande de logements a continué d'augmenter depuis le début de l'année, compte tenu de sa population importante (l'Allemagne reste le pays le plus peuplé d'Europe en 2025 avec 83,5 millions d'habitants), tandis que les permis de construire sont à un niveau historiquement bas malgré une croissance de +11% à fin novembre 2025 (à 237 784 unités *vs* objectif gouvernemental > 400 000 unités/an).
- Cette pénurie continue de soutenir les loyers en Allemagne et en particulier à Berlin. Au T4, les loyers moyens demandés pour les immeubles existants ont augmenté de +3,7% à 8,9 €/m²/mois par rapport à l'année précédente en Allemagne et de +4,3% à 13,1 €/m²/mois à Berlin. Pour les nouveaux bâtiments, les loyers ont augmenté de +3,7% sur un an en Allemagne à 13,1 €/m²/mois et de +4,4 % à Berlin à 21 €/m²/mois.
- Les prix moyens demandés ont constamment progressé. Les prix des bâtiments existants ont augmenté de 5,2% en 2025 à Berlin pour atteindre 4 884 €/m², ce qui reste bien supérieur à la valorisation actuelle du portefeuille résidentiel de Covivio (3 404 €/m² à Berlin). Le prix moyen des nouveaux bâtiments a également augmenté (+4,6%) pour atteindre 6 874 €/m² en 2025.
- Les volumes d'investissement en Résidentiel Allemagne (pour les immeubles collectifs de plus de 30 unités) sont proches de 2024 (-4%) à 8,9 Md€. Cependant, le marché privé a fait preuve d'un appétit soutenu, comme l'illustrent les prêts immobiliers privés enregistrés par la Bundesbank, en hausse de +23% sur un an à 238 Md€ sur les 12 derniers mois à fin novembre 2025.

1.3.2.2 Revenus locatifs comptabilisés : +4,8% à périmètre constant

	100%			Part du groupe				
(En millions d'euros)	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en %)	Variation (%) PC [1]	% des revenus
Berlin	152,9	162,1	+6,0%	98,5	102,4	+4,0%	+5,2%	51%
Dresde & Leipzig	24,0	25,7	+6,8%	15,6	16,6	+6,7%	+3,8%	8%
Hamburg	19,4	20,1	+4,0%	12,7	13,2	+4,0%	+3,0%	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	101,0	108,0	+6,9%	63,7	68,1	+7,0%	+4,9%	34%
Essen	37,0	39,5	+6,8%	23,0	24,5	+6,8%	+5,5%	12%
Duisburg	17,3	18,2	+4,6%	10,8	11,3	+4,6%	+4,8%	6%
Müllheim	12,0	12,7	+6,0%	7,6	8,0	+6,0%	+4,2%	4%
Oberhausen	10,5	11,2	+6,3%	6,9	7,3	+6,2%	+3,3%	4%
Autres	24,2	26,5	+9,6%	15,5	17,0	+9,7%	+5,0%	8%
TOTAL	**297,3**	**315,7**	**+6,2%**	**190,5**	**200,3**	**+5,2%**	**+4,8%**	**100%**
dont Résidentiel	254,1	262,8	+3,4%	163,2	167,4	+2,6%	+4,6%	84%
dont Autre commercial [2]	43,1	53,1	+23,0%	27,3	33,0	+21,1%	+6,1%	16%

(1) PC : périmètre constant.

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

Les revenus locatifs s'élèvent à 200,3 millions d'euros part du groupe sur l'exercice 2025, en hausse de +5,2% (+9,9 M€) en raison des facteurs suivants :

- À Berlin, la croissance des loyers à périmètre constant est de +5,2%, portée par l'indexation et les relocations avec une forte hausse (+36% en 2025).
- En dehors de Berlin, la croissance des loyers à périmètre constant a été soutenue dans toutes les zones (+4,4% en moyenne) en raison de l'impact des relocations (y compris les modernisations) et de l'indexation.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.2.3 Loyers annualisés : 207 M€ part du groupe

(En millions d'euros)	Surface (m²)	Nombre d'unités	100% 2025	100% Loyer moyen par mois	Part du groupe 2025	Part du groupe % des loyers totaux
Berlin	1 322 535	17 678	170,1	10,7 €/m²	107,5	52%
Dresde & Leipzig	264 133	4 333	25,6	8,1 €/m²	16,6	8%
Hamburg	147 990	2 395	20,6	11,6 €/m²	13,5	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 112 279	16 431	109,7	8,2 €/m²	69,1	33%
Essen	395 517	5 773	40,1	8,5 €/m²	24,9	12%
Duisburg	198 664	3 033	18,7	7,9 €/m²	11,6	6%
Müllheim	131 420	2 194	12,8	8,1 €/m²	8,1	4%
Oberhausen	137 929	1 836	12,8	7,8 €/m²	8,3	4%
Autres	248 749	3 595	25,2	8,4 €/m²	16,2	8%
TOTAL	**2 846 936**	**40 837**	**326,0**	**9,5 €/m²**	**206,7**	**100%**
dont Résidentiel	2 572 468	39 288	271,2	8,8 €/m²	172,7	84%
dont Autre commercial (1)	274 468	1 549	54,8	16,6 €/m²	34,0	16%

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

Les revenus locatifs (9,5 €/m²/mois en moyenne) offrent un solide potentiel de croissance par le biais de la réversion par rapport aux loyers de relocation atteints sur tous nos marchés, notamment Berlin (45%-50%) Hambourg (20%-25%), Dresde et Leipzig (10%-15%) et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (20%-25%).

1.3.2.4 Indexation

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

1.3.2.4.1 Les loyers de relocation :

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

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

- Si le bien a été modernisé au cours des trois dernières années, le loyer de relocation peut dépasser la limite de +10% d'un maximum de 8% des coûts de modernisation.
- Dans le cadre d'une modernisation complète du bien (travaux représentant plus d'un tiers des coûts de construction neuve, hors entretien), le loyer peut être augmenté librement.
- Si le loyer reçu du locataire précédent est supérieur à la limite de +10%, alors ce loyer constitue la limite en cas de relocation.

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

1.3.2.4.2 Sur les baux en cours :

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

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

1.3.2.4.3 Pour les baux en cours avec réalisation de travaux :

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.2.5 Taux d'occupation : un niveau élevé de 99,0%

(En %)	2024	2025
Berlin	98,7%	98,4%
Dresde & Leipzig	99,7%	99,6%
Hamburg	100,0%	99,8%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	99,7%	99,6%
TOTAL	**99,2%**	**99,0%**

Le taux d'occupation s'établit à 99,0%. Il se maintient au-dessus de 98% depuis fin 2015, reflétant la très bonne qualité du patrimoine et le faible risque locatif du Groupe.

1.3.2.6 Valeur du portefeuille : 7,7 Md€ (4,9 Md€ part du groupe)

1.3.2.6.1 Variation de la valeur du portefeuille

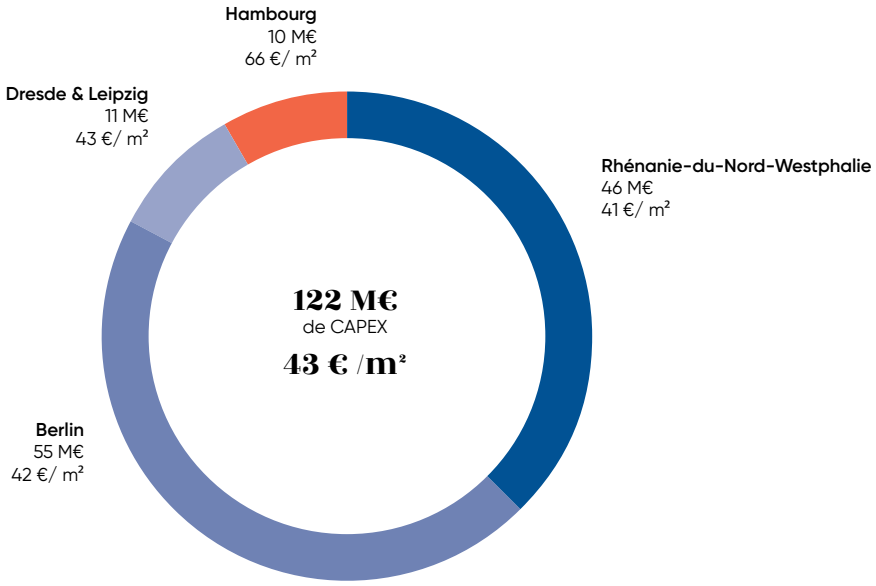
(En millions d'euros, Hors Droits, part du groupe)	Valeur 2024	Invest.	Cessions	Variation de la valeur et autres	Valeur 2025
Berlin	2 635	45	-18	160	2 822
Dresde & Leipzig	356	7	-2	11	373
Hamburg	346	6	0	11	363
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 250	31	-11	28	1 297
TOTAL	**4 587**	**89**	**-31**	**211**	**4 855**

En 2025, le portefeuille a augmenté de 268 M€ part du Groupe à périmètre courant, à 4,9 Md€ part du Groupe, principalement en raison de l'augmentation des valeurs de marché due à la forte croissance des loyers.

1.3.2.6.2 Capex de maintenance et de modernisation

En 2025, les Capex s'élèvent à 122 M€ (43 €/m² ; 80 M€ part du Groupe) et les Opex à 17 M€ (6 €/m² ; 12 M€ part du Groupe).

En moyenne, les projets de modernisation, qui totalisent 81 M€ en 2025 (52 M€ part du groupe), affichent un rendement immédiat proche de 5%, pouvant aller jusqu'à 10% post relocation.



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.2.6.3 Valeurs en croissance : +4,9% à périmètre constant

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2024 (100%)	Valeur 2024 (part du groupe)	Valeur 2025 (100%)	Valeur 2025 (en €/m²)	Valeur 2025 part du groupe	PC [1] variation Exercice 2025	Rendement 2024	Rendement 2025	% de la valeur totale
Berlin	4 171	2 635	4 468	3 404	2 822	+5,4%	3,8%	3,8%	58%
Dresde & Leipzig	550	356	575	2 176	373	+5,2%	4,5%	4,5%	8%
Hamburg	528	346	555	3 752	363	+5,1%	3,8%	3,7%	7%
Rhénanie -du-Nord-Westphalie	1 986	1 250	2 061	1 853	1 297	+3,7%	5,3%	5,3%	27%
Essen	806	501	841	2 128	522	+4,4%	4,8%	4,8%	11%
Duisburg	314	195	320	1 612	199	+2,0%	5,8%	5,9%	4%
Müllheim	224	141	231	1 757	146	+3,0%	5,6%	5,6%	3%
Oberhausen	175	115	198	1 439	129	+2,8%	6,1%	6,5%	3%
Autres	466	299	471	1 891	302	+4,4%	5,4%	5,4%	6%
TOTAL	**7 235**	**4 587**	**7 659**	**2 699**	**4 855**	**+4,9%**	**4,3%**	**4,2%**	**100%**
dont Résidentiel	6 337	4 036	6 620	2 587	4 215	+5,2%	4,1%	4,1%	87%
dont Autre commercial [2]	898	551	1 039	3 746	640	+3,3%	5,1%	5,2%	13%

(1) PC : périmètre constant.

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

La valeur moyenne du portefeuille résidentiel est de 2 699€/m² (2 587 €/m² sur le résidentiel pur), avec 3 404€/m² à Berlin et 1 853€/m² en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Le rendement moyen est quasi stable par rapport à fin 2024 à 4,2%. Le patrimoine est valorisé en valeur bloc. 48% du patrimoine est d'ores et déjà mis en copropriété, en particulier à Berlin (67%), où l'écart entre valeur en bloc et prix de vente unitaire atteint +40-45%.

En 2025, les valeurs ont augmenté de +4,9% à périmètre constant par rapport à fin 2024, suite à la hausse des loyers.

1.3.3 Hôtels : 21% du patrimoine de Covivio

Covivio Hotels, filiale de Covivio détenue à 53,2% au 31 décembre 2025 (contre 52,5% à fin 2024), est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) et un acteur immobilier leader en Europe. La société investit à la fois dans les hôtels en bail (fixe ou variable) et en murs & fonds. Le portefeuille hôtelier du groupe comprend également quatre immeubles de bureaux qui seront convertis en projets hôteliers et 8 hôtels en propriété directe en Allemagne. Les données sont communiquées en 100% et en part du groupe Covivio.

Covivio détient un portefeuille d'hôtels de premier ordre (278 hôtels/38 443 chambres) d'une valeur de 6,7 Md€ (3,3 Md€ part du groupe) et se concentre sur des biens situés dans de grandes métropoles européennes loués ou exploités par les principaux opérateurs hôteliers comme Accor, B&B, Mariott, IHG, Radisson, Minor, etc. Ce portefeuille offre une diversification géographique et locative (dans 11 pays européens) et des possibilités de gestion de plusieurs actifs (asset management) à travers différents modes de détention (hôtels en bail et murs et fonds).

Les actifs partiellement détenus par Covivio Hotels comprennent principalement :

- 90 actifs B&B en France, dont 88 détenus à 50,2% et 2 détenus à 31,2%
- 19 actifs en France (18 actifs) et en Belgique (1 actif), détenus entre 31,2% et 33,3%.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.3.1 Marché hôtelier : croissance soutenue du RevPAR en Europe en 2025 malgré des effets de base négatifs (source : MKG)

Après une bonne dynamique en 2024, la croissance des hôtels européens a été robuste en 2025, avec un RevPAR (revenu par chambre disponible) en Europe affichant une hausse moyenne de +1,7% sur un an en 2025, soutenu par une légère augmentation des prix moyens (+0,4%) et du taux d'occupation (+0,9%).

	REVPAR résultats cumulés à fin décembre* vs 2024	Average Daily Rate vs 2024	Occupancy rate vs 2024
	+1,7%	+0,4%	+0,9pt
	+4,2%	+3,6%	+0,5pt
	+3,8%	+2,1%	+1,3pt
	+2,1%	+0,4%	+1,2pt
	+1,4%	+0,2%	+0,8pt
	+1.3%	-0.3%	+1.1pt
	-1,2%	-1,9%	+0,5pt

- Les pays d'Europe du Sud continuent de surperformer, l'Espagne ayant augmenté de +4,2% et l'Italie de +3,8%, grâce à une forte demande internationale, à une forte croissance du prix moyen et à un nombre limité de pipelines, selon CBRE.
- Dans les pays d'Europe du Nord, la dynamique est plus contrastée, le Royaume-Uni enregistrant de meilleures performances avec une croissance du RevPAR de +2,1% tandis que les hausses restent faibles en France à 1,4% en raison d'un fort effet de base négatif avec les Jeux olympiques de 2024. Néanmoins, la France enregistre une fin d'année dynamique avec un RevPar en hausse de +8,5% en décembre 2025.
- L'Allemagne a été l'exception notable, avec un RevPAR en baisse de -1,2% *vs* 2024, pénalisée par un calendrier événementiel moins favorable, notamment le match de football de l'UEFA en juillet 2024, et par une activité économique plus faible sur l'ensemble de l'année.
- En 2026, la croissance devrait se poursuivre et être moins portée par les hausses que par les volumes de demande et l'optimisation du mix de clientèle, dans une phase de rattrapage post-inflation.

	2026e
	+4,2%
	+3,4%
	+3,3%
	+3,0%
	+2,2%

- Du côté des investissements, l'activité d'investissement hôtelier a été dynamique avec environ 23 Md€ en 2025, en croissance de +13% sur un an, signe d'un appétit soutenu des investisseurs. La classe d'actifs hôteliers représente désormais 10% du marché de l'investissement, ce qui en fait l'une des principales classes d'actifs immobiliers alternatifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.3.2 Revenus comptabilisés : +1,6% de croissance à périmètre constant

	100%			Part du groupe				
(En millions d'euros)	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en %)	Variation (%) PC [1]	% des revenus
Hôtels en murs et fonds – EBITDA	85,5	133,8	+56,4%	43,3	70,0	+61,9%	-3,9%	+38%
Hôtels en bail – Loyers variables	74,3	32,6	-56,1%	37,8	17,3	-54,3%	+6,4%	+9%
Revenus variables	**159,8**	**166,4**	**+4,1%**	**81,1**	**87,3**	**+7,7%**	**-0,9%**	**47%**
Revenus fixes (location de biens)	**193,7**	**196,8**	**+1,6%**	**90,2**	**97,2**	**+7,7%**	**+3,0%**	**53%**
Total revenus Hôtels	**353,5**	**363,2**	**+2,7%**	**171,3**	**184,5**	**+7,7%**	**+1,6%**	**100%**

(1) PC : périmètre constant.

Les revenus hôteliers augmentent de +7,7% sur une base courante, bénéficiant de l'augmentation de la participation dans Covivio Hotels au deuxième trimestre 2024. A périmètre constant, la croissance atteint +1,6%.

En termes de revenus variables (47% des revenus hôteliers), malgré l'effet de base défavorable lié aux Jeux olympiques, la France affiche une croissance de +3,4% sur l'année, aidée par un très bon quatrième trimestre (+25%). En Allemagne, la performance de l'année (-9,9%) a été fortement pénalisée par un effet de base tout aussi défavorable (Euro de football et conventions semestrielles) et une activité économique faible.

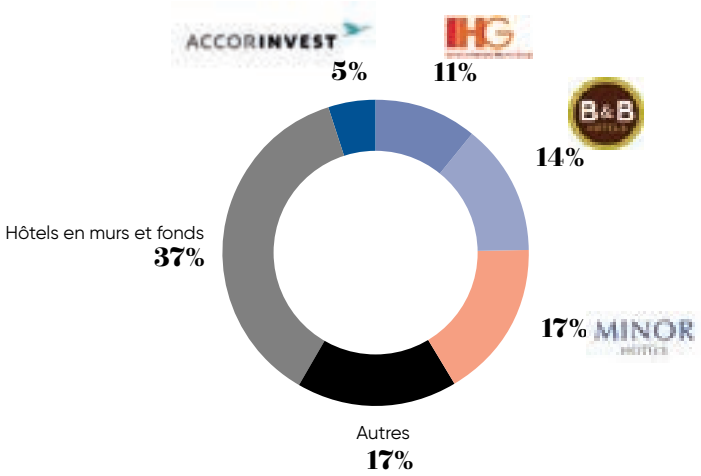
Cependant, le quatrième trimestre a montré une reprise avec une croissance de +4,9% des revenus en glissement annuel. Les autres pays affichent une croissance solide de +7,3% grâce à la très bonne performance des marchés espagnol et italien.

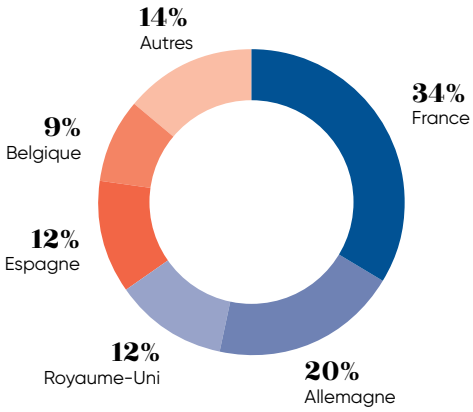
Au total, les revenus variables baissent de -0,9% à périmètre constant, mais augmentent légèrement (+0,2%) en incluant le portefeuille réorganisé à fin 2024 (exclu du calcul à périmètre constant). La marge d'EBITDA s'améliore toutefois de 2 points à 28,3%.

Les revenus fixes (53%) augmentent de +3,0% du fait de l'indexation et des renégociations.

1.3.3.3 Revenus annualisés

Répartition par locataire/opérateur et par pays (sur la base des revenus 2025) qui s'élève à 191 M€ en part du Groupe (hors Non stratégique) :





Les loyers sont ventilés de la façon suivante : fixes (54%), variables (9%) et EBITDA sur contrats de gestion (37%).

1.3.3.4 Indexation

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

(En millions d'euros, part du Groupe)	Baux date de fin (1re échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2026	8	6%	-	0%
2027	2	1%	-	0%
2028	3	2%	-	0%
2029	1	1%	4	3%
2030	1	1%	4	4%
2031	14	11%	13	11%
2032	5	4%	6	5%
2033	6	5%	6	5%
2034	4	3%	4	3%
2035	1	1%	17	14%
Au-delà	77	64%	65	54%
TOTAL HÔTELS EN BAIL (1)	**120**	**100%**	**120**	**100%**

(1) Hors non stratégiques

1.3.3.6 Valeur du patrimoine : 6,7 Md€ (3,3 Md€ part du Groupe)

1.3.3.6.1 Variation de la valeur du portefeuille

(En millions d'euros, Hors Droits, part du Groupe)	Valeur 2024	Invest.	Cessions	Variation des valeurs et autres	Valeur 2025
Hôtels en bail	1 890	22	-33	130	2 009
Hôtels en murs et fonds	1 169	18	-20	147	1 315
TOTAL HÔTELS	**3 059**	**40**	**-53**	**277**	**3 324**

Au 31 décembre 2025, le portefeuille hôtelier s'élève à 3,3 Md€ (part du groupe), en hausse de 265 M€ par rapport à fin 2024. Cette augmentation est principalement due aux conversions de bureaux en hôtels (+141 M€) et aux variations de valeur à périmètre constant (+111 M€).

1.3.3.6.2 Variation à périmètre constant : +3,7%

(En millions d'euros, Hors droits, part du Groupe)	Valeur 2024 100%	Valeur 2024 PG	Valeur 2025 100%	Valeur 2025 PG	Variation (%) à PC (1)	Rendement déc. 2024	Rendement déc. 2025	% du total
Hôtels en bail	**4 047**	**1 890**	**4 216**	**2 038**	**+3,4%**	**6,0%**	**6,1%**	**61%**
France	1 283	444	1 350	517	+2,3%	6,0%	6,2%	16%
Allemagne	584	301	581	304	-0,5%	5,7%	5,9%	9%
Royaume-Uni	712	374	703	374	+3,5%	5,3%	5,3%	11%
Espagne	641	337	699	372	+9,0%	6,2%	6,1%	11%
Belgique	121	64	146	78	+0,1%	8,5%	8,3%	2%
Italie	279	147	296	158	+6,2%	6,1%	6,2%	5%
Autres	426	224	441	235	+1,5%	6,3%	6,3%	7%
Hôtels en murs et fonds	**2 392**	**1 169**	**2 518**	**1 286**	**+4,2%**	**7,0%**	**6,4%**	**39%**
France	1 191	567	1 356	695	+10,5%	7,3%	6,5%	21%
Allemagne	815	406	755	381	-3,3%	6,1%	5,4%	11%
Autres	385	195	407	209	+1,8%	8,0%	7,8%	6%
TOTAL HÔTELS	**6 439**	**3 059**	**6 734**	**3 324**	**+3,7%**	**6,4%**	**6,2%**	**100%**

(1) PC : périmètre constant.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

À fin décembre 2025, Covivio détient un portefeuille hôtelier unique (278 hôtels/38 443 chambres) d'une valeur de 3,3 Md€ part du Groupe (6,7 Md€ à 100%) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

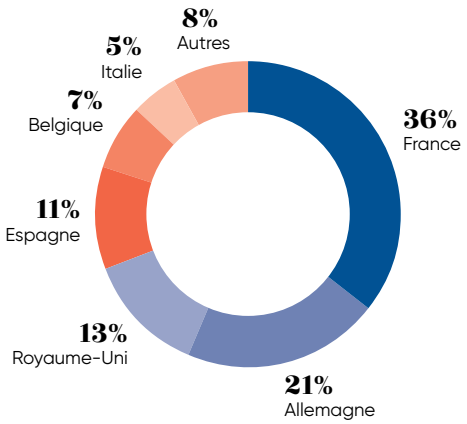
- Des emplacements de qualité : note moyenne d'emplacement Booking.com de 8,9/10 et 92% situés dans des destinations touristiques phares en Europe
- Un patrimoine diversifié : en termes de géographie (11 pays) et de segment (33% haut de gamme, 39% milieu de gamme et 28% économique)
- Des opérateurs hôteliers de qualité avec des baux à long terme : 19 opérateurs hôteliers et une durée de location moyenne de 11,1 années.

Le portefeuille hôtelier, porté par l'accord avec Essendi fin 2024, progresse de +3,7% à périmètre constant. Le portefeuille opérationnel a progressé de +4,2% à périmètre constant, dont +13% sur les actifs sur lesquels Covivio a racheté les sociétés opérationnelles fin 2024 pour fusionner les sociétés opérationnelles et les sociétés immobilières. Le portefeuille de baux gagne +3,4%. La croissance est particulièrement forte dans les hôtels en France (+6,8%) et en Europe du Sud (+9,0% en Espagne, +6,2% en Italie), tandis que l'Allemagne (-2,1%) a été pénalisée par une performance de marché négative en 2025.

Le portefeuille hôtelier affiche un rendement moyen hors droits de 6,2% contre 6,4% l'an dernier ; ce recul s'explique par l'évaluation au coût d'acquisition des actifs opérationnels acquis fin 2024 et par le repli de l'EBITDA en Allemagne.

92% des actifs sont situés dans les principales villes européennes

Répartition géographique du patrimoine en valeur



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4 Renseignements financiers et commentaires

Covivio est une société immobilière européenne de premier plan. Covivio exerce ses activités en tant qu'investisseur, promoteur, exploitant et prestataire de services, avec pour objectif de créer des actifs immobiliers performants, axés sur les services et durables. La société dispose d'un portefeuille diversifié d'une valeur de 23,7 Md€, composé de bureaux, d'hôtels et d'actifs résidentiels situés principalement en France, en Italie et en Allemagne.

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

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

1.4.1 Comptes consolidés

1.4.1.1 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2025, Covivio a élargi son périmètre d'activité en acquérant la participation minoritaire restante de 25% dans la tour CB21, située à Paris-La Défense. Cette acquisition permet à Covivio de devenir pleinement propriétaire de cet actif emblématique, offrant l'opportunité de mettre pleinement en œuvre sa stratégie immobilière et de bénéficier de la démarche d'asset management reflétant un objectif global de rendement de 10% et une création de valeur.

La participation de Covivio dans Covivio Hotels est de 53,2%, contre 52,5% au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2025, le périmètre de consolidation de Covivio couvrait les sociétés basées en France et dans plusieurs pays européens. Les principaux taux de détention des sociétés consolidées en intégration globale et non détenues à 100% sont les suivants :

Sociétés contrôlées	31 déc. 2024	31 déc. 2025
Covivio Hotels	52,5%	53,2%
Covivio Immobilien (Résidentiel Allemagne)	61,7%	61,7%
Covivio Berlin Prime (Résidentiel Allemagne, joint-venture avec CDC Investissement immobilier)	31,5%	31,5%
Sicaf (portefeuille Telecom en Italie)	51,0%	51,0%
OPCI CB21 (Tour CB21)	75,0%	100,0%
Covivio Alexanderplatz (projet mixte)	55,0%	55,0%
SCI Latécoëre (DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI Latécoëre 2 (extension DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI 15 rue des Cuirassiers (Silex 1)	50,1%	50,1%
SCI 9 rue des Cuirassiers (Silex 2)	50,1%	50,1%
Sas 6, Rue Fructidor (So Pop)	50,1%	50,1%
SNC N2 Batignolles (Streambuilding)	50,0%	50,0%
SCI N2 Batignolles (Streambuilding)	50,0%	50,0%
Hôtel N2 (Streambuilding – Zoku)	50,1%	50,1%
Fédération des Assurances Covivio	85,0%	85,0%

1.4.1.2 Principes comptables

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), ainsi que leurs interprétations. Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 18 février 2026.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.3 Compte de résultat simplifié part du Groupe

(En millions d'euros, part du groupe)	2024	2025	Var.	%
Loyers nets	585,3	584,7	-0,6	-0%
EBITDA activité Murs & Fonds	43,3	70,0	+26,8	+62%
Revenus des autres activités	27,6	38,0	+10,4	+38%
Revenus administratifs et de gestion	30,8	32,8	+2,0	+7%
REVENUS NETS	**687,0**	**725,5**	**+38,5**	**+6%**
Coût de fonctionnement	-107,5	-108,8	-1,4	-1%
Amort. des biens d'exploitation & variation nette des provisions	-65,6	-79,9	-14,3	-22%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**513,9**	**536,8**	**+22,9**	**+4%**
Résultat des variations de valeurs	-277,3	195,4	+472,7	n.a
Résultat des cessions d'actifs	4,1	1,2	-2,8	n.a
Résultat des cessions de titres	-1,0	-3,8	-2,9	n.a
Résultat des variations de périmètre et autre	-2,7	-0,1	+2,7	n.a
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**236,9**	**729,5**	**+492,6**	**N.A**
Coût de l'endettement financier net	-98,2	-91,4	+6,8	+7%
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	-8,5	-8,7	-0,2	-2%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-69,2	-16,9	+52,3	+76%
Autres produits financiers	0,1	-1,2	-1,3	n.a
Amortissement anticipé du coût des emprunts	-1,3	-1,3	+0,1	+5%
Quote-part de résultat des entreprises associées	15,6	15,6	+0,0	n.a
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT	**75,3**	**625,7**	**+550,4**	**N.A**
Impôts	-7,2	113,0	+120,2	n.a
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**68,1**	**738,7**	**+670,6**	**N.A**

1.4.1.3.1 Revenus nets de 725,5 M€ (+6%)

Les revenus nets part du Groupe progressent notamment grâce au dynamisme de l'activité locative qui a permis d'accroître les revenus locatifs nets. Il est porté par le renforcement de la participation dans Covivio Hotels et l'acquisition, en 2024, des sociétés d'exploitation d'Essendi qui ont compensé l'impact des cessions, augmentant l'EBITDA de l'activité d'exploitation hôtelière. Voir également 1.2 « Éléments d'analyse de l'activité ».

(En millions d'euros, part du Groupe)	2024	2025	Var.	%
Bureaux	**279,2**	**285,9**	**+6,6**	**+2%**
Résidentiel Allemagne	**179,4**	**184,5**	**+5,1**	**+3%**
Hôtellerie	**126,7**	**114,3**	**-12,4**	**-10%**
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS	**585,3**	**584,7**	**-0,6**	**N.A**
EBITDA activité Murs & Fonds	43,3	70,0	+26,8	+62%
Revenus des autres activités	27,6	38,0	+10,4	+38%
Revenus administratifs et de gestion	30,8	32,8	+2,0	+7%
REVENUS NETS	**687,0**	**725,5**	**+38,5**	**+6%**

Loyers de bureaux : augmentation principalement portée par la croissance à périmètre constant et par l'acquisition de la participation de 25% de CNP dans CB21, portant ainsi la détention à 100%. L'impact des cessions et des départs anticipés en amont des projets de réaménagement a été plus que compensé par la croissance portée par l'indexation, l'effet positif de la relocation et la réversion favorable.

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

Hôtels en Europe : la baisse est principalement due à l'impact des cessions à Essendi au second semestre 2024 et à la restructuration de l'échange d'actifs convertissant les hôtels en location en hôtels en murs et fonds.

- EBITDA de l'activité hôtelière : augmentation due à l'opération de restructuration en 2024 avec Essendi impliquant l'acquisition de sociétés d'exploitation hôtelières. La croissance du parc hôtelier est renforcée par l'augmentation de 8,7 points de la participation de Covivio dans Covivio Hotels au T2 2024, amplifiée par l'augmentation de 0,7 point de la participation de Covivio dans Covivio Hotels au S1 2025.
- Produits des autres activités : à noter que cet élément inclut les revenus des projets de développement ainsi que l'EBITDA provenant de l'activité de bureaux flexibles.
- Revenus administratifs et de gestion : ces revenus sont passés de 31 M€ à 33 M€, soutenus par l'intensification des activités de prestations aux occupants. Cette croissance reflète l'amélioration continue des services proposés et l'augmentation des offres à valeur ajoutée sur l'ensemble du portefeuille.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- Amortissements et variations nettes de provisions et autres :

Cette ligne inclut principalement l'amortissement des hôtels exploités ainsi que celui des hôtels exploités ainsi que celui des actifs Flex Office. L'augmentation des amortissements provient essentiellement de l'opération de restructuration réalisée en 2024, qui a consisté à convertir des hôtels en bail en hôtels en murs et fonds. Ces actifs étant désormais comptabilisés au coût, ils sont amortis.

- Variation de juste valeur des actifs :

Le compte de résultat comptabilise les variations de juste valeur des actifs (+195,4 M€) sur la base des expertises réalisées sur le patrimoine. Ce poste ne tient pas compte de la variation de la juste valeur des actifs comptabilisée au coût d'amortissement en vertu de la Norme IFRS, mais en tient compte dans l'EPRA NAV (hôtels en murs et fonds, actifs Flex Office et autres immeubles occupés par le propriétaire). L'évolution des valeurs immobilières en 2025 est le reflet d'un marché en réajustement progressif, porté par la stabilisation progressive des conditions et par une différenciation croissante des actifs en fonction de leur liquidité, de leur qualité et de leur positionnement. Pour le détail de l'évolution du patrimoine par activité, voir la **section 1** du présent document.

- Coût de l'endettement financier net :

Le taux moyen de la dette est passé de 1,71% au 31 décembre 24 à 1,70% au 31 décembre 2025 (-1 point de base). Le coût de l'endettement financier net diminue de 3 M€ principalement en raison de la hausse des intérêts financiers capitalisés.

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

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

- Ajustement de valeur des instruments dérivés :

La variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture entraîne une charge de -16,9 M€ dans le compte de résultat 2025. La hausse des taux d'intérêt à long terme depuis la fin de 2024 est compensée par l'effet calendaire, ce qui neutralise les avantages économiques des produits dérivés sur l'exercice 2025.

1.4.1.3.2 Quote-part de résultat des entreprises associées

Part du groupe	En % de détention	Apports aux résultats (en M€)	Valeur	Variation de la valeur des participations (en %)
OPCI Covivio Hotels	10,6%	1,2	44,4	-13%
Lénovilla (Bureau - New Vélizy)	50,1%	6,8	64,5	+0%
Euromed Marseille (Bureau)	50,0%	0,0	22,6	+0%
Cœur d'Orly (Aéroport d'Orly Paris)	50,0%	3,1	32,8	+0%
Phoenix (Hôtels)	17,7%	3,3	59,6	-5%
Zabarella 2023 Srl (transformation résidentielle)	51,0%	-0,2	13,5	-1%
Veltis Sicaf SpA (Milan Symbiosis G+H)	30,0%	0,0	58,1	+0%
Fondo Porta di Romana (foncier à Milan)	43,5%	1,6	51,9	+17%
Autres	35,0%	-0,2	-0,2	+0%
TOTAL		**15,6**	**347,4**	**+19%**

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

- OPCI Covivio Hotels : trois portefeuilles hôteliers, B&B (18 hôtels), Campanile (19 hôtels) et AccorHotels (24 hôtels) détenus à 20 % par Covivio Hotels, en location et en exploitation.
- Lenovilla : le campus New Vélizy (47 000 m²), loué à Thalès et détenu à 50%.
- Euromed à Marseille : un immeuble de bureaux (Calypso) et un hôtel (Golden Tulip) détenu à 50%.
- Cœur d'Orly en région parisienne : deux immeubles dans le quartier d'affaires de l'aéroport d'Orly, détenus à 50%.
- Portefeuille hôtelier Phoenix : participation de 32% détenue par Covivio Hotels (filiale à 53,2% de Covivio) dans un portefeuille de 19 hôtels AccorInvest en France, 2 en Belgique et 2 B&B en France.
- Zabarella à Padoue est une coentreprise entre Covivio (51,0%) et un promoteur immobilier (49,0%) visant à participer au projet en cours de développement Pauda Zabarella (transformation de bureaux en logements).
- Veltis Sicaf : à Milan, nouvelle coentreprise détenue à 30% par Covivio suite à la cession de 70% des parts détenues dans Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l.
- Fondo Porta di Romana à Milan est une co-entreprise entre Covivio (42,7%), Coima et Prada destinée à participer à l'acquisition d'un terrain dans le sud de Milan (futur village olympique).

1.4.1.3.3 Taxes

Les impôts comprennent les impôts différés pour +130,2 M€ (dont +138 M€ sur les biens liés à la variation de la juste valeur en Résidentiel Allemagne) et l'impôt sur les sociétés pour -17,2 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.3.4 *EPRA Earnings* ajusté à 526,5 M€

	Résultat net part du groupe	Retraitements	*EPRA Earnings* ajusté 2025	*EPRA Earnings* ajusté 2024
LOYERS NETS	**584,7**	**0,0**	**584,7**	**585,3**
EBITDA activité Murs & Fonds	70,0	-0,5	69,5	42,7
Revenus des autres activités	38,0	0,0	38,0	27,6
Revenus administratifs et de gestion	32,8	0,0	32,8	30,8
REVENUS NETS	**725,5**	**-0,5**	**725,0**	**686,5**
Coûts opérationnels	-108,8	0,0	-108,8	-107,5
Amortissement des biens d'exploitation & variation nette des provisions	-79,9	79,5	-0,4	-7,2
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**536,8**	**78,9**	**615,7**	**571,8**
Résultat des variations de valeurs	195,4	-195,4	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	1,2	-1,2	0,0	0,0
Résultat des cessions de titres	-3,8	3,8	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre et autre	-0,1	0,1	0,0	0,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**729,5**	**-113,7**	**615,7**	**571,8**
Coût de l'endettement financier net	-91,4	0,0	-91,4	-98,1
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	-8,7	5,9	-2,8	-3,0
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-16,9	16,9	0,0	0,0
Résultat de change & amortissement anticipé du coût des emprunts	-2,5	1,3	-1,2	0,1
Quote-part de résultat des entreprises associées	15,6	4,7	20,4	20,6
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	**625,7**	**-84,9**	**540,8**	**491,5**
Impôts	113,0	-127,3	-14,3	-14,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**738,7**	**-212,3**	**526,5**	**477,4**
Nombre d'actions moyen			*110 792 690*	*106 910 104*
RÉSULTAT NET PAR ACTION			**4,75**	**4,47**

- Le retraitement de la ligne amortissement des biens d'exploitation et variation nette des provisions compensent principalement l'amortissement immobilier des activités de flex-office et d'hôtellerie (+83,1 M€) et les charges de baux fonciers liées au bail au Royaume-Uni (-3,6 M€).
- Les frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail inhérent au bail du Royaume-Uni, selon l'IAS 40 § 25, à hauteur de 5,9 M€, ont été annulés et remplacés par les charges locatives payées (voir le montant de -3,6 M€ à la ligne « (...) Variation nette des provisions et autres » ci-dessus).
- Le retraitement de la quote-part de résultat des entreprises associées permet d'afficher la contribution *EPRA Earnings*.
- Le retraitement fiscal (-127,3 M€) est lié à l'impôt sur les cessions et autres (+2,9 M€) et à l'impôt différé (-130,2 M€).

1.4.1.3.5 *EPRA Earnings* ajusté par activité

(En millions d'euros, part du groupe)	Bureaux	Résidentiel Allemagne	Hôtels en location	hôtel en murs et fonds	Corporate ou non affectable	2025
Loyers nets	286,9	184,5	114,2	0,1	-1,0	584,7
EBITDA des hôtels en gestion	0,7	0,0	0,0	68,8	0,0	69,5
Revenus des autres activités	32,6	4,4	0,0	0,0	1,0	38,0
Revenus administratifs et de gestion	18,6	6,3	3,0	0,0	4,9	32,8
Revenus nets	**338,7**	**195,3**	**117,2**	**68,9**	**4,9**	**725,0**
Coûts opérationnels	-59,9	-34,5	-5,5	-1,8	-7,0	-108,8
Amortissement et variation nette des provisions	3,6	-0,6	-1,6	-3,6	1,8	-0,4
Résultat opérationnel	**282,4**	**160,2**	**110,1**	**63,4**	**-0,4**	**615,7**
Coût de l'endettement financier net	-30,2	-38,0	-11,9	-11,7	0,4	-91,4
Autres charges financières	-1,0	0,0	-2,1	-0,9	0,0	-4,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	13,3	0,0	3,5	3,5	0,0	20,4
Impôt sur les sociétés	-1,1	-3,6	-6,9	-2,0	-0,7	-14,3
EPRA EARNINGS AJUSTÉ	**263,4**	**118,6**	**92,7**	**52,4**	**-0,6**	**526,5**
Marge de promotion	-15,4	-4,3	0,0	0,0	0,0	-19,6
Résultat net récurrent	**248,1**	**114,3**	**92,7**	**52,4**	**-0,6**	**506,8**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.3.6 *EPRA Earnings* des entreprises associées

(En millions d'euros, part du groupe)	Bureaux	Hôtels (en bail)	2025
Loyers nets	13,3	0,3	13,6
EBITDA activité Murs & Fonds	0,0	16,3	16,3
Revenus administratifs et de gestion	0,2	0,0	0,2
Coût de fonctionnement net	-0,9	-7,8	-8,6
Amortissement des biens d'exploitation	-0,1	0,3	0,2
Résultat opérationnel	**12,6**	**9,1**	**21,7**
Coût de l'endettement financier net	0,7	-1,6	-0,9
Quote-part de résultat des entreprises associées	0,0	-0,4	-0,4
QUOTE-PART DES EPRA EARNINGS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	**13,3**	**7,1**	**20,4**

1.4.1.4 Compte de résultat consolidé simplifié (à 100%)

(En millions d'euros, 100%)	2024	2025	Var.	%
Loyers nets	887,2	862,0	-25,2	-3%
EBITDA activité Murs & Fonds	85,5	133,8	+48,2	+56%
Revenus des autres activités (y compris promotion immobilière)	32,0	41,3	+9,3	+29%
Revenus administratifs et de gestion	25,8	26,6	+0,8	+3%
Revenus nets	**1 030,5**	**1 063,7**	**+33,1**	**+3%**
Coût de fonctionnement net	-133,0	-135,4	-2,5	-2%
Amort. des biens d'exploitation & variation nette des provisions	-96,1	-123,4	-27,3	-28%
Résultat d'exploitation	**801,4**	**804,8**	**+3,4**	**+0%**
Résultat net des immeubles en stock	-0,1	0,0	+0,1	n.a
Résultat des cessions d'actifs	10,9	-1,4	-12,3	n.a
Résultat des variations de valeurs	-330,5	331,4	+661,9	n.a
Résultat des cessions de titres	-1,5	-0,4	+1,1	+76%
Résultat des variations de périmètre	-5,0	0,3	+5,3	n.a
Résultat d'exploitation	**475,2**	**1 134,7**	**+659,5**	**+139%**
Coût de l'endettement financier net	-163,8	-150,6	+13,2	+8%
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	-16,3	-15,9	+0,4	+3%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-95,2	-19,5	+75,7	+80%
Amortissement anticipé du coût des emprunts & résultat de change	-2,5	-1,8	+0,7	+27%
Autres produits financiers	0,6	-1,8	-2,4	n.a
Quote-part de résultat des entreprises associées	22,9	19,6	-3,3	-14%
Résultat net avant impôt	**220,9**	**964,7**	**+743,8**	**+337%**
Impôts	-23,5	195,1	+218,6	n.a
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**197,4**	**1 159,8**	**+962,4**	**N.A**
Intérêts minoritaires	129,2	421,1	+291,8	n.a
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**68,1**	**738,7**	**+670,6**	**N.A**

L'année 2025 présente une amélioration significative de la performance financière par rapport au 31 décembre 2024 (+738,7 M€ de résultat net contre 68,1 M€ en 2024). La variation de juste valeur (+331,4 M€ contre -330,5 M€ en 2024), reflétant le début d'une stabilisation du marché de l'immobilier. Quant à la performance opérationnelle, illustrée par la progression du revenu net (+33,1 M€), elle est en partie compensée par l'augmentation des dotations aux amortissements des actifs opérationnels et des provisions nettes (-27,3 M€), ainsi que par le produit des cessions d'actifs (-12,3 M€).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En millions d'euros, 100%)	2024	2025	Var.	%
Bureaux	**341,6**	**341,6**	**+0,0**	**+0%**
Résidentiel Allemagne	**280,4**	**291,4**	**+10,9**	**+4%**
Hôtels	**265,2**	**229,0**	**-36,2**	**-14%**
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS	**887,2**	**862,0**	**-25,2**	**-3%**
EBITDA activité Murs & Fonds	85,5	133,8	+48,2	+56%
Revenus des autres activités	32,0	41,3	+9,3	+29%
Revenus administratifs et de gestion	25,8	26,6	+0,8	+3%
REVENUS NETS	**1 030,5**	**1 063,7**	**+33,1**	**+3%**

1.4.1.5 Bilan consolidé simplifié (part du groupe)

(En millions d'euros, part du groupe) Actif	31 Dec. 2024	31 Dec. 2025	Passif	31 Dec. 2024	31 Dec. 2025
Goodwill	169	171			
Immeubles de placement (valorisés à la JV)	12 426	12 398			
Immeubles de placement en dév.	973	1 243			
Autres Immobilisations	1 298	1 205			
Sociétés mises en équivalence	292	347			
Actifs Financiers	333	370			
Impôts Différés Actifs	60	57			
Instruments financiers	308	291	**Capitaux propres**	8 228	8 614
Actifs destinés à la vente	238	308	Emprunts	7 513	8 061
Cash	668	1 001	Instruments financiers	117	84
Stocks (activité de négoce et de construction)	211	356	Impôts Différés Passifs	643	509
Autres	428	353	Autres dettes	902	831
TOTAL	**17 403**	**18 100**	**TOTAL**	**17 403**	**18 100**

1.4.1.5.1 Immeubles de placement, immeubles en développement et autres immobilisations

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

(En millions d'euros, part du groupe)	2024	2025	Var.
Bureaux	**7 373**	**7 377**	**+5**
Résidentiel Allemagne	**4 720**	**4 919**	**+199**
Hôtels	**3 010**	**3 028**	**+18**
Autres	2	0	-2
TOTAL DES IMMOBILISATIONS	**15 105**	**15 324**	**+219**

Le portefeuille de bureaux augmente (+5 M€). Cette variation est principalement due à la prise en compte de 25% supplémentaires de la valeur d'actif de la tour CB21 (+101,7 M€ de valeur des actifs), des Capex et coûts liés aux développements (+211,5 M€), des Capex sur les autres bâtiments (+112 M€). Elle reflète également la cession de 70% des parts détenues dans Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l, l'entité détenant l'actif Symbiosis G+H à Milan (-198 M€), et la variation de la juste valeur (-3 M€). Ces effets positifs sont partiellement compensés par la cession de l'actif situé à Vélizy, occupé par Thales, en stocks dans le cadre d'un projet en partenariat avec Blue Owl (-117 M€) et par des cessions supplémentaires (-82 M€).

La baisse de l'activité **Résidentiel Allemagne** (+199 M€) s'explique principalement par la variation de la juste valeur (+145,7 M€) et les dépenses d'investissement (+90 M€) qui ont été partiellement compensées par les cessions (-30 M€).

Le portefeuille hôtelier est stable (+18 M€) principalement grâce à la cession des titres détenus dans le Radisson Blue Erfurt (-16,4 M€), aux pertes de change (-21 M€), aux cessions (-38 M€) et à l'amortissement des immeubles en location et autres immobilisations corporelles (-52 M€). Ces pertes ont été partiellement compensées par l'acquisition de 2 hôtels B&B à Porto et Bruxelles Diegem (+23,7 M€), le renforcement de la participation dans Covivio Hotels (+38 M€), la variation de juste valeur (+60 M€) et les Capex (+21,2 M€).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.5.2 Actifs destinés à la vente (inclus dans le total des immobilisations ci-dessus), 308 M€ à fin 2025

- Les actifs destinés à la vente sont composés d'actifs pour lesquels une promesse de cession est signée. Il s'agit principalement d'actifs de bureaux en Italie et en France, et d'actifs en Résidentiel Allemagne à fin 2025.

1.4.1.5.3 Total des capitaux propres du Groupe

Les capitaux propres sont stables, passant de 8 228 M€ à fin 2024 à 8 614 M€ à fin 2025, soit : +386 M€, principalement en raison de :

- Le résultat de la période : +739 M€
- La distribution du dividende : -388 M€
- Acquisition de la participation minoritaire restante de 25% dans la tour CB21 (+44M €)
- Les écarts de conversion (-4 M€) et l'effet des actions propres et des rémunérations en actions (-13 M€).

1.4.1.5.4 Impôts Différés Passifs nets

Les impôts différés passifs représentent 509M€ à fin décembre 2025 contre 643M€ à fin 2024. Les impôts différés actifs représentent 57M€ à fin décembre contre 60M€ en 2024. Cette baisse de 137M€ du passif d'impôts différés nets au bilan s'explique principalement par la variation des valeurs d'expertises en Résidentiel Allemagne.

1.4.1.6 Bilan consolidé simplifié (à 100%)

(En millions d'euros, 100%)

Actif	31 Dec. 2024	31 Dec. 2025	Bilan Passif	31 Dec. 2024	31 Dec. 2025
Goodwill	325	324			
Immeubles de placement (valorisés à la JV)	18 197	18 066			
Immeubles de placement en dév.	1 112	1 442			
Autres Immobilisations	2 133	1 987			
Sociétés mises en équivalence	394	439			
Actifs Financiers	173	144	Capitaux propres	8 228	8 614
Impôts Différés Actifs	68	63	Participations ne donnant pas le contrôle	3 786	4 037
Instruments financiers	422	387	**Capitaux propres**	12 014	12 651
Actifs destinés à la vente	301	435	Emprunts	10 432	10 632
Cash	1 007	1 207	Instruments financiers	152	104
Stocks (activité de négoce et de construction)	261	401	Impôts Différés Passifs	1 034	800
Autres	497	443	Autres dettes	1 256	1 151
TOTAL	**24 888**	**25 338**	**TOTAL**	**24 888**	**25 338**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

COVIVIO France

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	66					41
Montant total des factures concernées TTC	204 321,88	31 996,34	76 061,15		33 808,90	141 866,39
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,47%	0,07%	0,18%	0,00%	0,08%	0,33%
Pourcentage des revenus TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						Sans objet
Montant total des factures exclues						Sans objet
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal) – article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement					Délais contractuels : Délais légaux : 60 jours	

COVIVIO Italie

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	391		121		104	225
Montant total des factures concernées TTC	12 941 264,91	242 644,82	39 901,81	0	3 825 237,71	4 107 784,34
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	25,48%					8,09%
Pourcentage des revenus TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						Sans objet
Montant total des factures exclues						Sans objet
Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal) – article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement					Délais contractuels : 30-60-90 jours Délais légaux : 60 jours	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
279					956
11 383,78	1 869 588,95	655 681,35	156 215,20	2 099 455,42	4 780 940,92
0,01%	2,31%	0,81%	0,19%	2,60%	5,91%
					Sans objet
					0,00
					Délais contractuels : Délais légaux : Observations : pas de facturation d'intérêts de retard

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

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
-		98		41	139
-	728 692,86	58 430,17	522 751,90	103 373,68	1 413 248,61
-	0,92%	0,07%	0,66%	0,13%	
					Sans objet
					2 904 158,56
					Délais contractuels : mensuel /trimestriel Délais légaux : Observations : pas de facturation d'intérêts de retard

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5 Ressources financières

1.5.1 Synthèse de l'activité financière

Covivio est noté BBB+ avec des perspectives stables par S&P, tel que confirmé le 22 avril 2025.

Le ratio d'endettement (*Loan-to-Value* ou LTV) de Covivio est de 38,9% à fin 2025, en ligne avec la politique Groupe de ratio LTV inférieur à 40%. Le coût moyen de la dette s'établit à 1,70%, grâce à une dette fortement couverte. La maturité de la dette reste stable à 4,8 ans.

La position de liquidité nette disponible s'établit à 2,1 Md€ part du groupe à fin décembre 2025, dont 1,8Md€ de lignes de crédit non tirées et 1,1 Md€ de liquidités, minorées de 0,8 Md€ de billets de trésorerie. Elle couvre toutes les échéances obligataires d'ici 2030 ou l'intégralité des échéances de la dette jusqu'au premier trimestre 2028.

1.5.2 Caractéristiques principales de l'endettement

Part du groupe	31/12/2024	31/12/2025
Dette nette, part du groupe (millions d'euros)	6 845	7 061
Taux moyen de la dette	1,71%	1,70%
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,8	4,8
Taux de couverture active moyen de la dette	94%	87%
Maturité moyenne de la couverture (en années)	5,8	5,5
LTV Droits Inclus	38,9%	38,9%
ICR	6,0x	7,0x
Dette nette/EBITDA	11,4x	10,7x

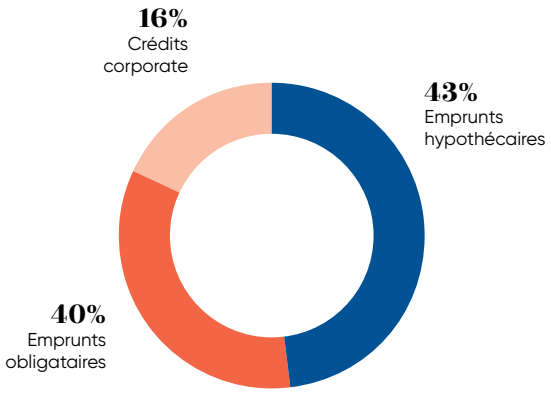
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5.3 Dette par nature

La dette nette de Covivio s'élève à 7,1 Md€ part du Groupe à fin 2025 (9,4 Md€ en consolidé).

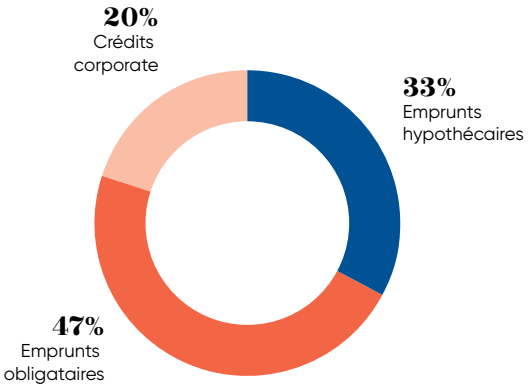
Engagements consolidés

Nature



Engagements part du groupe

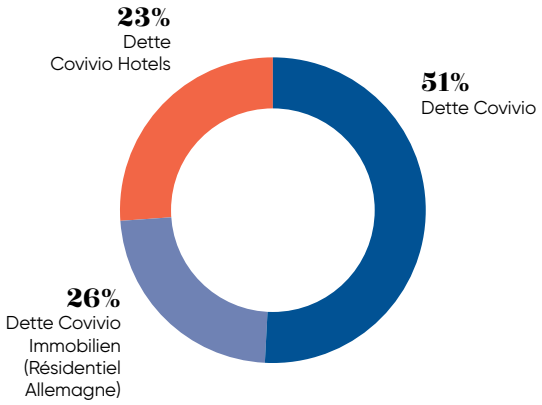
Nature



S'agissant des engagements part du groupe, la part des dettes *corporate* (emprunts obligataires et prêts) progresse à hauteur de 67% en part du groupe, à la fin de 2025. De plus, Covivio détient 0,9 Md€ de billets de trésorerie en circulation au 31 décembre 2025.

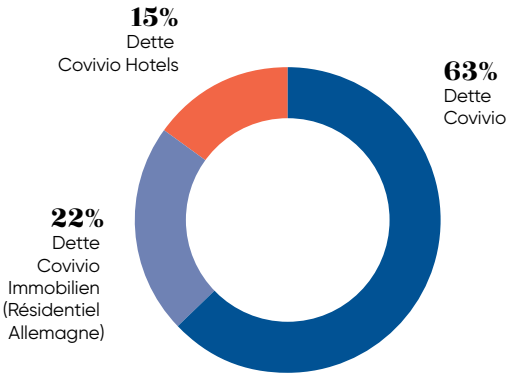
Engagements consolidés

Par entreprise



Engagements part du groupe

Par entreprise



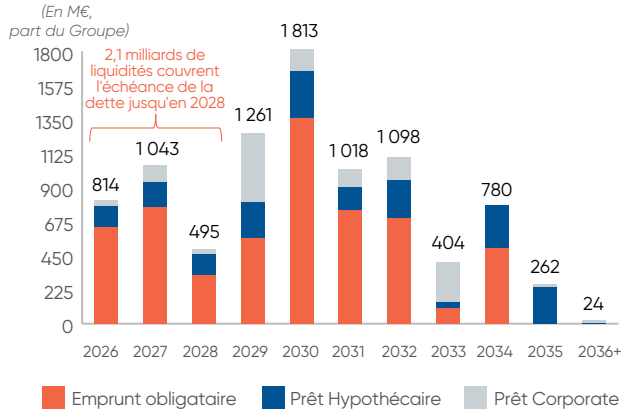
Pionnier de l'émission d'obligations vertes depuis 2016, Covivio n'a cessé d'augmenter la part de sa dette verte (liée aux objectifs ESG) qui atteindra 74% d'ici fin 2025 (contre 64% fin 2024). La totalité de la dette obligataire de Covivio est constituée d'obligations vertes (Green Bonds). En particulier, Covivio est la première société immobilière européenne à avoir émis une obligation verte sous le nouveau format European Green Bond.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5.4 Échéance de la dette

La maturité moyenne de la dette de Covivio s'établit à 4,8 années à fin décembre 2025.

Échéance de la dette par nature

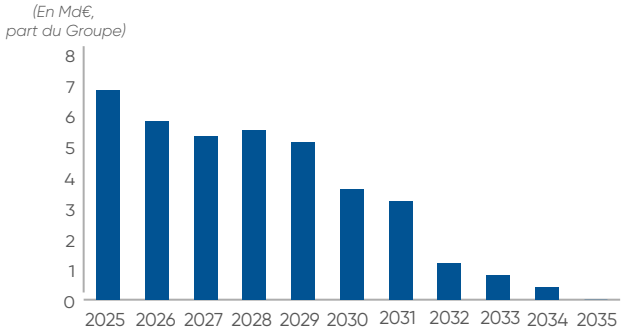


1.5.5 Profil de couverture

En 2025, la dette est couverte à hauteur de 87% en moyenne sur l'année et de 78% en moyenne jusqu'en 2030, le tout sur des maturités équivalentes ou supérieures à la maturité de la dette.

La durée moyenne des couvertures est de 5,5 ans part du groupe. Grâce à ce solide profil de couverture, Covivio anticipe de maintenir son taux d'endettement moyen en dessous de 2,5% d'ici 2029 (au niveau d'endettement actuel).

Maturité de la couverture



1.5.6 Ratios d'endettement

1.5.6.1 Structure financière

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

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

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

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

Ratio	Seuil covenant	31/12/2025
LTV	42,1% (1)	42,4% (1)
ICR	6,0x	7,0x
Ratio dette gagée	4,1%	0,0%

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

Les covenants sont pleinement respectés à fin décembre 2025. Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de *rating* de Covivio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Part du groupe (En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2025
Dette nette comptable	6 845	7 061
Créances rattachées aux associés (intégration globale)	-156	-154
Créances sur cessions	-61	-37
Intérêts courus liés aux produits dérivés	-20	-23
Promesses	-302	-329
Dette sur acquisitions	56	58
Dette nette	**6 363**	**6 575**
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	16 220	16 716
Promesses	-302	-329
Actifs Financiers	43	33
Créances rattachées aux participations MEE	102	129
Part des entreprises associées	292	350
Valeur des actifs	**16 355**	**16 898**
LTV HORS DROITS	**40,9%**	**41,0%**
LTV DROITS INCLUS	**38,9%**	**38,9%**

1.5.7 Rapprochement avec les comptes consolidés

1.5.7.1 Dette nette

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts minoritaires	Part du groupe
Dette bancaire	10 631	-2 570	8 061
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 206	-206	1 000
DETTE NETTE	**9 424**	**-2 364**	**7 061**

1.5.7.2 Patrimoine

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE	Juste valeur des immeubles en exploitation	Autres actifs destinés à la vente	Droit d'utilisation des immeubles de placement	Intérêts minoritaires	Part du groupe
Immeubles de placement & développement	19 509	1 064	2 785	158	-253	-7 512	15 749
Actifs destinés à la vente	435	-		-13		-124	299
ENSEMBLE DU PATRIMOINE	**19 944**	**1 064**	**2 785**	**145**	**-253**	**-7 636**	**16 048**

(+) Droits	849
(=) Patrimoine part du Groupe (droits inclus)	**16 897**
(-) portefeuille de sociétés consolidées par mise en équivalence	-422
(+) Juste valeur des activités de négoce	195
(+) Autres immeubles d'exploitation	47
PATRIMOINE POUR LE CALCUL DE LA LTV	**16 716**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5.7.3 Ratio de couverture des intérêts

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts minoritaires	Part du groupe
EBITDA (Loyers nets (-) Coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	965	322	643
Coût de l'endettement	151	59	91
ICR			**7,0x**

1.5.7.4 Dette nette / EBITDA

(En millions d'euros)	Part du groupe
Dette nette, part du groupe (millions d'euros)	7 061
Ajustement sur les emprunts auprès des entreprises associées (sur les JV) (1)	-154
Dette nette	**6 906**
EBITDA (loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) résultat autres activités) (2)	643
Autres ajustements (3)	0
EBITDA	**643**
DETTE NETTE / EBITDA	**10,7x**

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

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6 Reporting EPRA

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

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

1.6.1 Évolution des loyers nets (part du groupe)

(En millions d'euros)	2024	Acquis.	Cessions	Dévelop-pements [1]	Indexation, asset management et occupation	Change-ment de détention	Autres	2025
Bureaux	**280**	**5**	**-5**	**-6**	**9**	**0**	**3**	**286**
Résidentiel Allemagne	**179**	**0**	**-2**	**0**	**8**	**0**	**-1**	**185**
Hôtels [2]	**127**	**3**	**-26**	**0**	**3**	**5**	**3**	**114**
TOTAL	**585**	**8**	**-34**	**-6**	**20**	**5**	**5**	**585**

(1) Livraisons & libérations pour redéveloppement.

(2) Hors EBITDA des actifs en murs et fonds

Réconciliation avec les éléments financiers	2025
Total du tableau d'évolution des revenus locatifs nets (part du groupe)	585
Ajustements	0
Total des revenus locatifs nets part du Groupe (éléments financiers § 1.4.1.3)	**585**
Intérêts minoritaires	277
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS À 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.4)	**862**

1.6.1.1 Croissance des loyers à périmètre constant EPRA

(En millions d'euros)	2024	2025	en %
Bureaux	264	275	+4,2%
Résidentiel Allemagne	174	182	+4,7%
Hôtels (y compris murs et fonds)	142	144	+1,8%
LOYERS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT - EPRA	**580**	**602**	**+3,8%**

Par rapport à la croissance des revenus bruts à périmètre constant (§ 1.2.1) publiée à +3,4%, les principales différences proviennent d'une meilleure progression des charges immobilières sur l'ensemble des classes d'actifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.2 Actifs de placement – Données locatives

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

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

Part du Groupe (En millions d'euros)	Revenus locatifs bruts (en M€)	Revenus locatifs nets (en M€)	Loyer annuel (en M€)	Surface (m²)	Loyer moyen (€/m²)	Taux de vacance (hors zone sécurisée) (en %)	Valeur locative estimative des surfaces vacantes (en M€)	Valeur locative estimative de l'ensemble du portefeuille (en M€)	Taux de vacance EPRA (en %)
Bureaux	**318**	**286**	**362**	**1 952 248**	**226**	**4,9%**	**27**	**382**	**7,1%**
Résidentiel Allemagne	**202**	**185**	**207**	**2 846 936**	**115**	**1,0%**	**2**	**209**	**1,0%**
Hôtels (1)	**115**	**114**	**121**	**n.c.**	**n.c.**	**-**	**-**	**121**	**-**
TOTAL	**635**	**585**	**690**	**4 799 184**	**160**	**2,9%**	**29**	**712**	**4,1%**

(1) Hors EBITDA des hôtels en murs et fonds et incluant les commerces représentant 71 M€ de loyers annualisés

Le taux de vacance (2,9%) inclut les surfaces sécurisées dont la mise en location débutera prochainement, tandis que le taux de vacance EPRA (4,1%) correspond au taux spot au 31 décembre 2025. La valeur locative de marché n'inclut pas le potentiel de réversion sur tous nos marchés, en particulier en Résidentiel Allemagne (Berlin (45-50%), Hambourg (20-25%), Dresde et Leipzig (10-15%) et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (20-25%)).

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

1.6.3 Actifs de placement – Valeur du patrimoine

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

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

Part du Groupe (En millions d'euros)	Valeur de marché	Variation de juste valeur de l'exercice	Droits	EPRA NIY
Bureaux	**7 851**	**-9**	**296**	**4,5%**
Résidentiel Allemagne	**4 855**	**146**	**358**	**3,7%**
Hôtels	**3 324**	**62**	**145**	**5,8%**
Autres	18	-2	1	n.a
TOTAL	**16 048**	**196**	**800**	**4,5%**

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.3.1 Réconciliation avec les éléments financiers

(En millions d'euros)	2025
TOTAL VALEUR DU PATRIMOINE (EN PART DU GROUPE, VALEUR DE MARCHÉ)	**16 048**
Juste valeur des propriétés en murs & fonds	-1 664
Sociétés mises en équivalence	-422
Autres actifs destinés à la vente	-
Droit d'utilisation sur des actifs de placement	142
Juste valeur des parkings	-5
Immobilisations corporelles	-150
ACTIFS DE PLACEMENT PART DU GROUPE (1) (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.5)	**13 949**
Intérêts minoritaires	5 995
ACTIFS DE PLACEMENT À 100 % (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.6)	**19 944**

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

1.6.3.2 Réconciliation avec les IFRS

(En millions d'euros)	2025
Variation de juste valeur de l'exercice (en part du groupe)	196
Autres	-1
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR PART DU GROUPE (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.3)	**195**
Intérêts minoritaires	136
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR À 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.4)	**331**

1.6.4 Actifs en développement

	% de détention (part du groupe)	Juste valeur 2025	Coût (1)	Superficie à 100% (en m2)	% Avancement	Echéances	% Prélocations	Rendement (2) (en %)
La Défense - CB21 (3)	100 %		256	34 000 m²	24%	2026	29%	7%
Paris - Beige	100 %		249	11 200 m²	73%	2026	9%	5%
Paris - Grands Boulevards	100 %		157	7 500 m²	19%	2027	0%	5%
Milan - Vitae	100 %		61	11 000 m²	23%	2027	75%	6%
Milan - Rombon	100 %		25	7 300 m²	1%	2027	29%	8%
Milan - Parini	51 %		27	6 500 m²	7%	2027	12%	7%
Berlin Alexanderplatz	55 %		343	60 000 m²	51%	2027	35%	5%
TOTAL		**780**	**1 119**	**137 500 M²**	**40%**		**26%**	**5,5%**

(1) Coût total y compris terrains et frais financiers en M€ part du groupe.

(2) Rendement sur coût total.

(3) Part de la tour CB21 en développement

Tous les projets font l'objet d'une consolidation intégrale

1.6.4.1 Réconciliation avec le pipeline total engagé

Part du groupe (En millions d'euros)	Coût total, y compris frais financiers (part du Groupe)
Projets entièrement consolidés	1 119
Autres (Hélios 2 - Thales)	100
TOTAL PIPELINE BUREAUX ENGAGÉ	**1 219**

1.6.4.2 Réconciliation avec les éléments financiers

Part du groupe (En millions d'euros)	2025
Juste valeur des actifs en développement	780
Projets à l'étude technique et projets non engagés (1)	463
ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.5)	**1 243**

(1) Transfo de bureaux en hôtel (141 M€) et foncier (14 M€)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.5 Informations sur les baux

	Durée résiduelle ferme des baux (années)	Durée résiduelle des baux (années)	Expiration du bail par date de première option de sortie Revenus locatifs annualisés des baux expirant				Total (en M€)	Paragraphe
			N+1	N+2	N+3 à 5	Au-delà		
Bureaux	**4,9**	**5,4**	**9%**	**11%**	**36%**	**44%**	**362**	**1.3.1**
Hôtels	**11,1**	**12,2**	**6%**	**1%**	**4%**	**88%**	**121**	**1.3.3**
Autres (2)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	278	
TOTAL (1)	**6,4**	**7,1**	**8%**	**9%**	**28%**	**55%**	**761**	

(1) Pourcentage d'échéances de baux sur les revenus totaux.

(2) Résidentiel Allemand, EBITDA Hotels et autres.

En 2026, les baux arrivant à échéance représentent 5,1% du total des revenus annualisés : 3,1% des locataires n'ont pas l'intention de libérer les biens ; 0,3% vont être redéveloppés et également 0,3% vendus. Cela porte la part non-sécurisée à 1,3%, pour laquelle la décision du locataire n'est pas encore connue.

1.6.6 Rendement initial net EPRA

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

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

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

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

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

Part du groupe (En millions d'euros) Hors non stratégique	Total 2024	Bureaux	Résidentiel Allemagne	Hôtels	Total 2025
Immeubles de placement, cessibles et d'exploitation	15 556	7 851	4 855	3 324	16 030
Retraitement des actifs en développement	-791	-780	-8	-	-789
Retraitement des terrains et autres actifs en travaux	-733	-658	-	-225	-884
Droits	773	296	358	145	799
Valeur droits inclus du patrimoine (A)	**14 804**	**6 708**	**5 205**	**3 244**	**15 156**
Revenus IFRS bruts annualisés	730	333	206	191	730
Charges immobilières non récupérables	-52	-33	-15	-2	-50
Revenus nets annualisés (B)	**678**	**300**	**190**	**189**	**679**
Loyers à l'expiration des périodes de gratuité ou autre réduction de loyer	34	33	-	-	33
Revenus nets annualisés *Topped-up* (C)	**711**	**333**	**190**	**189**	**713**
Rendement initial net EPRA (B/A)	**4,6%**	**4,5%**	**3,7%**	**5,8%**	**4,5%**
Taux de rendement *EPRA Topped-up Net Initial Yield* (C/A)	**4,8%**	**5,0%**	**3,7%**	**5,8%**	**4,7%**
Passage *EPRA Topped-up NIY* aux rendements Covivio					
Effet des ajustements de loyers EPRA	0,4%	0,5%	0,3%	0,1%	0,3%
Effet des retraitements des droits	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
TAUX DE RENDEMENT COVIVIO	**5,4%**	**5,7%**	**4,2%**	**6,2%**	**5,3%**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.7 Ratio de coûts EPRA

Part du Groupe (En millions d'euros)	2024	2025
Coût de location non récupéré	-23,5	-21,0
Charges sur immeubles	-25,4	-26,5
Pertes nettes des créances irrécouvrables	-2,4	-2,5
Frais de structure	-106,8	-108,8
Autres produits et autres charges d'exploitation	8,3	13,5
Produits couvrants des frais généraux	30,6	32,8
Coût lié aux coentreprises	-5,9	-2,4
Charges du foncier	-1,8	-0,9
Coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A)	**-127,0**	**-115,9**
Coût de vacance	15,0	13,4
Coûts EPRA (hors coût de vacance) (B)	**-112,0**	**-102,5**
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	638,4	635,7
EBITDA des hôtels en murs et fonds et du flex office, résultat des coentreprises	84,3	112,4
Revenus locatifs bruts (C)	**722,7**	**748,1**
Ratio de coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A/C)	**-17,6%**	**-15,5%**
Ratio de coûts EPRA (hors coût de vacance) (B/C)	**-15,5%**	**-13,7%**

1.6.8 EPRA Earnings ajusté : en hausse à 526,5 M€

(En millions d'euros)	2024	2025
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (RENSEIGNEMENTS FINANCIERS § 1.4.1.3)	**68,1**	**738,7**
Variation de valeurs des actifs	277,3	-195,4
Résultat de cession	-3,0	2,6
Frais d'acquisition de titres de sociétés consolidées	2,7	0,1
Variation de valeurs des instruments financiers	69,2	16,9
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail (bail > 100 ans)	5,0	5,9
Frais de location (bail > 100 ans)	-3,6	-4,1
Impôts Différés Passifs	-13,8	-130,2
Impôts sur cession	6,9	2,9
Ajustement des amortissements et provisions	62,0	83,1
Ajustement des remboursements anticipés d'instruments financiers	1,5	1,3
Ajustement d'EPRA Earnings des entreprises associées	5,0	4,7
EPRA Earnings ajusté (B)	**477,4**	**526,5**
EPRA Earnings ajusté (en €/action) (B)/(C)	**4,47**	**4,75**
Marge de promotion	-10,3	-19,6
EPRA EARNINGS (A)	**467,1**	**506,9**
EPRA EARNINGS (EN €/ACTION) (A)/(C)	**4,37**	**4,57**
Nombre d'actions moyen (C)	106 910 104	110 792 690

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.9 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV

	2024	2025	Var.	Var. (en %)
EPRA NRV (en M€)	9 705	10 078	373	+3,8%
EPRA NRV/action (en M€)	87,1	90,5	3,4	+3,9%
EPRA NTA (en M€)	8 896	9 236	340	+3,8%
EPRA NTA/action (en M€)	79,8	82,9	3,1	+3,9%
EPRA NDV (en M€)	8 686	9 140	454	+5,2%
EPRA NDV/action (en M€)	78,0	82,1	4,1	+5,3%
Nombre d'actions	111 407 666	111 372 851	-34 815	-0,0%

1.6.9.1 Réconciliation entre les capitaux propres et l'ANR EPRA

	2024 (en M€)	2024 (€ par action)	2025 (en M€)	2025 (€ par action)
Capitaux propres	**8 228**	**73,9**	**8 614**	**77,3**
Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation	240		314	
Droits	810		849	
Instruments financiers	-199		-214	
Impôts Différés Passifs	626		514	
EPRA NRV	**9 705**	**87,1**	**10 078**	**90,5**
Re-calcul de la base Hors Droits de certains actifs	-773		-800	
Ecart d'acquisition et immobilisations incorporelles	-18		-18	
Impôts Différés Passifs	-19		-24	
EPRA NTA	**8 896**	**79,8**	**9 236**	**82,9**
Optimisation des droits	-37		-49	
Immobilisations incorporelles	18		18	
Dettes à taux fixes (1)	218		212	
Instruments financiers	199		214	
Impôts Différés Passifs	-608		-491	
EPRA NDV	**8 686**	**78,0**	**9 140**	**82,1**

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

Le patrimoine immobilier détenu directement par le Groupe a été évalué au 31 décembre 2025 par des experts immobiliers indépendants tels que Cushman, REAG, CBRE, HVS, JLL, BNPP Real Estate, MKG et CFE. Il n'inclut pas :

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

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

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

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

(1) La juste valeur des dettes à taux fixe est déterminée avec prise en compte d'un taux sans risque, hors spread de crédit

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.9.1.1 Évaluation à la juste valeur des immeubles d'exploitation

Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation sont évalués au coût historique. Afin de prendre en compte la valeur d'expertise, un ajustement de valeur net d'impôts différés de 314 M€ a été comptabilisé dans l'EPRA NRV, NDV, NTA principalement liés au coworking et à l'exploitation d'établissements hôteliers.

1.6.9.1.2 Mise en juste valeur des dettes à taux fixe

Le Groupe a contracté des emprunts à taux fixe (obligation sécurisée et placement privé). Conformément aux principes édictés par l'EPRA, l'EPRA NDV a été ajusté pour tenir compte de la juste valeur des dettes à taux fixe. L'impact était de +212 M€ au 31 décembre 2025.

1.6.9.1.3 Recalcul de la base hors droits de certains actifs

Lorsque la cession de la société, plutôt que de l'actif qu'elle porte, est réalisable, les droits de mutation sont recalculés sur la base de l'actif net réévalué de la société. La différence entre ces droits recalculés et les droits de mutation déjà déduits de la valeur des actifs a généré un retraitement de 49 M€ au 31 décembre 2025.

1.6.9.1.4 Écart d'acquisition et immobilisations incorporelles

L'écart d'acquisition (*goodwill*) correspondant aux fonds de commerce hôteliers acquis pour 169 M€ part du groupe, n'a pas été déduit pour le passage de l'EPRA NRV à l'EPRA NTA. En fait, le prix payé pour acquérir ceux qui sont en exploitation [en 2024] est inclus dans la valeur globale des actifs – y compris les composantes immobilières et opérationnelles – telle que déterminée par l'évaluateur externe. Le Groupe n'a pas payé de prix supplémentaire pour l'acquisition de ces fonds de commerce. L'écart d'acquisition présenté au bilan est donc constitutif de la juste valeur des immeubles présentée dans la ligne immeubles d'exploitation du bilan.

1.6.9.1.5 Impôts Différés Passifs

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

À cette fin, le Groupe utilise la méthode suivante :

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

1.6.10 Capex par nature

	2024		2025	
(En millions d'euros)	100%	Part du groupe	100%	Part du groupe
Acquisitions [1]	**83**	**45**	**103**	**79**
Développements	**204**	**183**	**259**	**223**
Immeubles de placement	**248**	**176**	**214**	**144**
Surface locative additionnelle	19	11	27	15
Pas de surface locative additionnelle	212	151	164	112
Mesures d'accompagnement pour les locataires	18	14	24	17
Autres dépenses matérielles non allouées	-	-	-	-
Dépenses immobilisées des actifs en développement [2] **(hors méthode de la mise en équivalence)**	**37**	**33**	**47**	**41**
TOTAL DES CAPEX	**573**	**437**	**623**	**487**

(1) Acquisitions droits inclus.

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

La part du Groupe dans les dépenses d'investissement (Capex) liées au développement, qui représente 223 M€, correspond aux dépenses liées aux projets de développement immobilier.

Les 144 M€ de Capex part du Groupe sur les immeubles de placement se composent essentiellement de :

- 47 M€ sur les bureaux, y compris les améliorations locatives et les Capex verts destinés à revaloriser les actifs de bureaux stratégiques et les investissements sur pipeline de développement engagé
- 17 M€ de Capex de modernisation sur les hôtels, dans le but d'améliorer la qualité des actifs et de bénéficier d'une augmentation des revenus et de la performance
- 80 M€ de Capex de modernisation et de maintenance sur le portefeuille Résidentiel Allemagne dont 65 % de modernisation, générant des revenus.

La quote-part du Groupe des acquisitions de 79 M€ est principalement liée au rachat de la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21 à Paris-La Défense, de deux hôtels B&B à Diegem et Porto, et d'un immeuble résidentiel à Berlin.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.11 EPRA LTV

EPRA LTV 31 décembre 2025 Part du Groupe (En millions d'euros)	Groupe selon le reporting	Intégration proportionnelle Quote-part des Coentreprises	Intégration proportionnelle Quote-part des associés majoritaires	Intégration proportionnelle Ne donnant pas le contrôle intérêts	Combiné
Inclut :					
Emprunts auprès des institutions financières	4 661	98	-	-1 899	2 860
Billets de trésorerie	903	-	-	-30,63824	872
Hybrides (y compris obligations convertibles, actions de préférence, dettes, options, obligations perpétuelles)	-	-	-	-	-
Emprunts obligataires	4 794	-	-	-514	4 280
Instruments dérivés de change (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	0	0	-	0	-
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)	-	-	-	-	-
Comptes courants (caractéristique capitaux propres)	-	-	-	-	-
Exclut :	-	-	-	-	-
Équivalents de trésorerie	1 207	29	-	-207	1 030
Dette nette (A)	**9 150**	**69**	**-**	**-2 237**	**6 983**
Inclut :					
Immeubles occupés par le propriétaire	2 605	-	-	870	1 735
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	17 813	261	-	-5 557	12 516
Immeubles destinés à la vente	435	0	-	127	308
Immeubles en développement	1 442	-	-	199	1 243
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	56	14	-	170	212
Actifs Financiers	88	53	-	225	260
Valeur totale des actifs (B)	**22 439**	**194**	**0**	**6 359**	**16 275**
Droits de mutation immobiliers	996	17	-	171	842
Valeur totale des actifs (y compris RETT) (C)	**23 435**	**211**	**0**	**6 530**	**17 117**
LTV (A/B)	**40,8%**				**42,9%**
LTV (YC. RETT) (A/C) (OPTIONNEL)	**39,0%**				**40,8%**

En incluant les accords de cessions restant à encaisser, la LTV EPRA (hors droits) passerait à 40,8%.

EPRA LTV	42,9%
Droits	-2,1%
Promesses	-1,2%
Autres effets (y compris retraitements de consolidation) (1)	-0,8%
LTV DROITS INCLUS	**38,9%**

(1) Retraitement des actifs consolidés selon la méthode de mise en équivalence et le besoin en fonds de roulement

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.12 Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA

Information EPRA	Paragraphe	En %	Montant (en M€)	Montant (en €/action)
EPRA *Earnings*	1.6.8		506,9 M€	4,57 €/action
EPRA Earnings ajusté	1.6.8		526,5 M€	4,75 €/action
EPRA NRV	1.6.9		10 078 M€	90,5 €/action
EPRA NTA	1.6.9		9 236 M€	82,9 €/action
EPRA NDV	1.6.9		9 140 M€	82,1 €/action
Taux de rendement net initial EPRA	1.6.6	4,5%		
Taux de rendement *EPRA Topped-up Net Initial Yield*	1.6.6	4,7%		
Taux de vacance EPRA fin de période	1.6.2	4,1%		
Ratio de coûts EPRA (yc. coût de la vacance)	1.6.7	-15,5%		
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	1.6.7	-13,7%		
EPRA LTV	1.6.11	42,9%		
Indicateurs EPRA des principales filiales	1.6.13			

1.6.13 Indicateurs financiers des principales activités

	Covivio Hotels			Covivio Immobilien		
	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en %)
EPRA Earnings de l'exercice (en M€)	258,1	273,0	+5,8%	152,9	168,1	+9,9%
EPRA NRV	4 124	4 539	+10,1%	4 686	4 941	+5,4%
EPRA NTA	3 815	4 235	+11,0%	4 179	4 392	+5,1%
EPRA NDV	3 690	4 079	+10,5%	3 563	4 015	+12,7%
% de capital détenu par Covivio	52,5%	53,2%	+0,7 pts	61,7%	61,7%	-
EPRA LTV	38,0%	31,7%	-6,3 pts	38,4%	37,5%	-0,9 pts
ICR	6,1x	7,9x	1,8x	4,0x	4,1x	0,1x

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.7 Expertises immobilières

1.7.1 Méthode de valorisation des actifs

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

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

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

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

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

Une expertise complète consiste en :

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

1.7.1.1 Méthode par capitalisation du revenu

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

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

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

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

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

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

1.7.1.3 Méthode dite « par comparaison de valeurs unitaires

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.7.2 Rémunérations des experts au niveau de Covivio

Experts (en milliers d'euros – 100% – HT)	TOTAL 2025	(en %)
BNPP Real Estate	639	36%
CBRE	299	17%
Cushman	433	24%
CFE (BPCE)	144	8%
SAVILLS	140	8%
COLLIERS	83	5%
MKG	16	1%
JLL	29	2%
INSULA (Cushman + Savills)	5	0%
TOTAL	**1 787**	**100%**

1.7.3 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2025 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel Allemagne

1.7.3.1 Contexte général de la mission

1.7.3.1.1 Cadre général

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

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

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

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

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

1.7.3.1.2 Mission en cours

En Bureaux France, la mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de **75 actifs Bureaux France**. Pour cette mission, la société Covivio a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans.

La mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au **31 décembre 2025.**

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

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

En Résidentiel Allemagne, la mission des experts a porté sur l'évaluation de la juste valeur de **1 194 actifs (40 626 lots) en Allemagne**. Pour cette mission, la société Covivio Immobilien SE a demandé aux experts de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans. La mission des experts a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au 31 août 2025. En cas de changements majeurs, par exemple de nouveaux contrats commerciaux, des mises à jour sont fournies entre le 31 août et le 31 décembre. Les actifs expertisés sont situés en Allemagne. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Covivio Immobilien SE ou par ses filiales. Il s'agit essentiellement d'immeubles à usage résidentiel. Les actifs sont loués à plusieurs locataires dans le cadre principalement de baux d'habitation.

1.7.3.2 Conditions de réalisation

1.7.3.2.1 Éléments d'étude

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

En Résidentiel Allemagne, la mission d'expertise préalablement décrite a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués aux experts au cours du mois de **septembre 2025**.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.7.3.2.2 Cadre général

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

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

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

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

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

1.7.3.2.3 Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, les évaluateurs ont retenu la méthode par Discounted Cash Flows ainsi que la méthode par le rendement (capitalisation des revenus), avec recoupement par comparaison directe.

En Résidentiel allemand, pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, les évaluateurs ont retenu la méthode par *Discounted Cash Flows*.

1.7.3.3 Synthèse de la valorisation du patrimoine Bureaux France à fin 2025

Covivio détient **80 actifs de bureaux à fin 2025, dont 75** comptabilisés à leur valeur d'expertise et 3 actifs sous promesse, comptabilisés à la valeur de leur promesse de vente. Aucun actif n'est comptabilisé en valorisation interne.

Bureaux	Paris	IDF & Autres	Territoires	Total	
	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	% total
BNPP Real Estate	853	1 447	29	2 329	45%
Cushman & Wakefield	918	571	54	1 543	30%
CBRE	580	193	346	1 119	22%
JLL	-	67	66	133	3%
TOTAL PATRIMOINE EXPERTISÉ	**2 352**	**2 279**	**494**	**5 124**	**100%**
Actifs sous promesse			16	16	0%
Actifs valorisés en interne				-	-
ENSEMBLE DU PATRIMOINE	**2 352**	**2 279**	**510**	**5 140**	**100%**

1.7.3.3.1 Synthèse par expert

Experts	Nombre d'actifs	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur Hors Droits
BNPP Real Estate	21	2 329	1 950
Cushman & Wakefield	22	1 543	1 398
CBRE	22	1 119	916
JLL	10	133	102
ENSEMBLE DU PATRIMOINE	**75**	**5 124**	**4 365**

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.7.3.3.2 Observations générales

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

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

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

1.7.3.4 Synthèse de la valorisation du portefeuille résidentiel allemand de Covivio à fin 2025

	Valeur Expert	Juste valeur 100%	% total
Berlin	4 442 873 500	4 467 590 445	58%
Dresde & Leipzig	574 870 700	574 870 700	8%
Hamburg	555 214 000	555 214 000	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	2 066 964 000	2 061 338 591	27%
TOTAL	**7 639 922 200**	**7 659 013 736**	**100 %**

L'écart entre la valeur remise par les experts et la juste valeur résulte de l'impact des ventes et promesses ainsi que des projets de développement évalués à leur coût.

1.7.3.4.1 Résumé par expert

Experts	Nombre d'unités	Valeur estimée 100% hors droits	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur PdG hors droits
BNP PARIBAS REAL ESTATE	40 570	7 592 822 200	7 590 913 736	4 811 980 595
Savills	56	47 100 000	68 100 000	42 831 495

BNP Paribas Real Estate et Savills ont évalué 40 626 lots [1] du patrimoine résidentiel de Covivio, dont 39 083 logements.

1.7.3.4.2 Observations générales

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

(1) À cela s'ajoutent 1 022 actifs divers (guichets automatiques, espaces publicitaires)/6 894 places de parking internes/3 496 places de parking externes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.8 Liste du patrimoine

1.8.1 Bureaux France

Zone	Surface à 100%
Actifs *Core* en exploitation	**745 231**
Paris	**207 326**
Croissant Ouest et La Défense	**117 616**
1re couronne	**291 017**
2e couronne	**-**
GMR	**129 273**
Lyon	47 106
Bordeaux	18 433
Marseille	21 750
Montpellier	18 013
Metz	9 045
Nantes	14 926
Actifs en développement	**220 397**
Actifs *non Core*	**36 047**

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

Nom	% de Détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
Actifs Core en Exploitation					**745 231**
PARIS / ART&CO	100%	15/17 RUE TRAVERSIERE	75012	PARIS	13 793
PARIS / ATELIER	100%	11 R EDIMBOURG	75008	PARIS	5 947
PARIS / CAP 18	100%	189, RUE D'AUBERVILLIERS 73, RUE DE L'EVANGILE	75018	PARIS	63 526
PARIS / CHERCHE-MIDI	100%	37 RUE DU CHERCHE MIDI	75006	PARIS	3 510
PARIS / GOBELINS	100%	40 BD PORT ROYAL	75005	PARIS	4 442
PARIS / JEAN GOUJON	100%	19-21 RUE JEAN GOUJON	75008	PARIS	8 606
PARIS / LOUVRE	100%	55/57 RUE J.J. ROUSSEAU	75001	PARIS	4 884
PARIS / MAILLOT	100%	18 RUE GUSTAVE CHARPENTIER	75017	PARIS	9 755
PARIS / MENILMONTANT	100%	26 RUE SORBIER	75020	PARIS	3 939
PARIS / MONTMARTRE	100%	114 RUE MARCADET	75018	PARIS	5 926
PARIS / N2 BATIGNOLLES	50%	ZAC Clichy Batignolles	75017	PARIS	9 985
PARIS / PERCIER	100%	5/7 AVENUE PERCIER	75008	PARIS	8 574
PARIS / PHILIPPE AUGUSTE	100%	42/46 AVENUE PHILIPPE AUGUSTE	75011	PARIS	14 176
PARIS / QUAI DE JEMMAPES	100%	103/107 BD VILLETTE	75010	PARIS	9 158
PARIS / STEEL	100%	29 RUE DES SABLONS	75016	PARIS	3 681
PARIS / THE LINE	100%	11 AVENUE DELCASSE	75008	PARIS	4 974
Total Paris					**207 326**
BOULOGNE / GRENIER	100%	32 AVENUE P.GRENIER	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	7 752
ISSY LES MX / URBAN GARDEN	100%	11 RUE CAMILLE DESMOULINS	92130	ISSY LES MOULINEAUX	11 263
LA DEFENSE / CB21	75%	16 PLACE DE L'IRIS	92400	COURBEVOIE	68 081
LEVALLOIS PERRET / MASLO	100%	35, RUE BAUDIN	92300	LEVALLOIS-PERRET	20 771
LEVALLOIS PERRET / THAIS	100%	25/27/29 RUE ANATOLE FRANCE	92300	LEVALLOIS-PERRET	5 561
NANTERRE / ROUSSEAU	100%	40 RUE J.J.ROUSSEAU	92000	NANTERRE	4 188
Total Croissant Ouest et La Défense					**117 616**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nom	% de Détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
CHATILLON / IRO	100%	82-90 RUE PIERRE SEMARD	92320	CHATILLON	25 560
MONTROUGE / FLOW	100%	58/60 AVENUE DE LA MARNE / 165/173 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE	92120	MONTROUGE	23 430
ORLY / CDO ASKIA BUREAUX	50%	BAT 3 "ASKIA"	94310	ORLY	17 892
ORLY / CDO ASKIA COMMERCES	50%	2-4-6-8 Promenade d'Orly	94310	ORLY	994
ORLY/ COEUR D'ORLY BELAÏA	50%	COEUR D'ORLY	94310	ORLY	23 018
SAINT OUEN / SO POP	50%	65 rue Arago	93400	SAINT OUEN	32 449
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 1	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	4 010
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 2 5 6 7	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	8 253
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 3	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	SAINT OUEN	1 400
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 4	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	1 137
VELIZY / DASSAULT CAMPUS BAT (ABCD)	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	57 005
VELIZY / DASSAULT CAMPUS BOIS BAT (G)	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	27 211
VELIZY / DASSAULT CAMPUS METAL (EF)	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	12 834
VELIZY / THALES HELIOS 1	50%	10/12 RUE LATECOERE	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	46 751
VELIZY / THALES TED	100%	2/8 RUE LATECOERE	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	41 523
Total 1re Couronne					**291 017**
BORDEAUX / CITE NUMERIQUE	100%	406 BOULEVARD JEAN-JACQUES BOSC	33130	BEGLES	18 433
LYON / SILEX 1	50%	15 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	11 814
LYON / SILEX 2	50%	9 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	31 050
LYON / TELEGRAPHE	100%	1 RUE DUPHOT - 36 RUE MAZENOD	69003	LYON	4 242
MARSEILLE / EUROMED CALYPSO	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	9 884
MARSEILLE / EUROMED HOTEL	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	9 929
MARSEILLE/ EUROMED PARKING	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	1 937
METZ / ARSENAL	100%	5 PERIGOT DVT LES PONTS	57000	METZ	9 045
MONTPELLIER / MAJORIA B4	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	2 543
MONTPELLIER / TRENCAVEL	100%	196 RUE RAYMOND TRENCAVEL	34000	MONTPELLIER	9 637
MONTPELLIER/ MAJORIA LA BASTIDE	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	5 833
NANTES / GLORIETTE	100%	6 8 RUE GASTON VEIL	44000	NANTES	4 489
NANTES / TANNEURS	100%	10 BIS AV DES TANNEURS	44000	NANTES	10 437
Total GMR					**129 273**
Actifs en développement					**220 397**
MEUDON / VIBE THALES 2 / CANOPÉE	100%	23-25 AVENUE MORANE SAULNIER 22 24 AVENUE MARECHAL JUIN	92360	MEUDON LA FORET	38 019
PARIS / GRANDS BOULEVARDS	100%	15/17 RUE POISSONNIERE	75009	PARIS	7 428
PARIS / MONCEAU BEIGE	100%	23 RUE MEDERIC	75017	PARIS	11 177
Total projets engagés (bureaux)					**56 624**
BORDEAUX / TERRES NEUVES	100%	RUE MARC SANGNIER	33130	BEGLES	10 000
LYON / SILEX 3	100%	5-9 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	-
MEUDON / VIBE	100%	16 A 20 RUE DU MARECHAL JUIN	92360	MEUDON LA FORET	9 637
MONTPELLIER / FONCIER POMPIGNANE	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	49 711
RUEIL / LESSEPS B4	100%	1 cours de Ferdinand de Lesseps	92500	RUEIL-MALMAISON	5 478
VELIZY / RESERVE FONCIER DS	50%	N.A	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	13 230
Total Projets maitrisés					**88 056**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nom	% de Détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
CHALONS SUR SAONE / VICTOR HUGO	100%	20 AVENUE VICTOR HUGO	71100	CHALON/SAONE	10 222
LEVALLOIS-PERRET / PEREIRE	100%	37 À 43 RUE PIERRE BROSSOLETTE	92300	LEVALLOIS-PERRET	7 864
LILLE / CORMONTAIGNE	100%	34 PLACE CORMONTAIGNE	59000	LILLE	3 573
MASSY / PARIS	100%	147 149 RUE DE PARIS	91300	MASSY	5 152
SAINT DENIS / PLEYEL	100%	171-175 boulevard Anatole France	93200	SAINT DENIS	11 745
SAINT-MAUR-DES-FOSSES / GRAVELLE	100%	36 BOULEVARD RABELAIS	94100	ST MAUR DES FOSSES	3 969
TOULOUSE / TROENES	100%	106/110 RUE DES TROENES	31200	TOULOUSE	32 000
VALENCE / HUGO	100%	179 AV VICTOR HUGO	26000	VALENCE	-
VILLEBON-SUR-YVETTE / CENTRAL	100%	2 RUE VICTOR HUGO	91140	VILLEBON-SUR-YVETTE	1 192
Total développement résidentiel					**75 717**

1.8.2 Bureaux Italie

Synthèse

Zone	Surface à 100% (en m²)
Actifs Core en exploitation	**319 587**
QCA	106 153
Centre	5 423
Semi – Centre	130 044
Périphérie	77 967
Actifs en développement	**35 529**
TOTAL MILAN	**355 116**
Actifs non Core & hors Milan	*329 798*

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

Nom	% de détention	Emplacement	Surface à 100% (en m²)
Actifs *Core* en exploitation			**319 587**
CORSO MONFORTE 17	51%	MILAN QCA	3 415
PIAZZA S. FEDELE 2	100%	MILAN QCA	5 089
PIAZZA SAN FEDELE 4	100%	MILAN QCA	3 112
PIAZZA SIGMUND FREUD (ACCESSORI) 1	100%	MILAN QCA	2 339
PIAZZA SIGMUND FREUD (CORPO C) 1	100%	MILAN QCA	5 784
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE A) 1	100%	MILAN QCA	16 349
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE B) 1	100%	MILAN QCA	16 567
VIA AMEDEI 8	100%	MILAN QCA	6 437
VIA CORNAGGIA 6	100%	MILAN QCA	7 065
VIA DANTE 7 - OFFICE WELLIO	100%	MILAN QCA	4 542
VIA DANTE 7 - RETAIL	100%	MILAN QCA	1 878
VIA DELL'UNIONE 1 - RETAIL	100%	MILAN QCA	2 991
VIA DELL'UNIONE 1 - OFFICE	100%	MILAN QCA	4 300
VIA PARINI 6	51%	MILAN QCA	7 082
VIA TONALE 11	51%	MILAN QCA	19 202
Total QCA			**106 153**
CORSO MAGENTA 59	100%	MILAN CENTRE	4 772
CORSO MAGENTA 63	100%	MILAN CENTRE	651
Total Centre			**5 423**
SYMBIOSIS A+B	100%	MILAN SEMI CENTRE	20 766
SYMBIOSIS D	100%	MILAN SEMI CENTRE	18 004
THE SIGN - EDIFICIO A	100%	MILAN SEMI CENTRE	4 631
THE SIGN - EDIFICIO B	100%	MILAN SEMI CENTRE	9 588
THE SIGN - EDIFICIO C	100%	MILAN SEMI CENTRE	12 430
THE SIGN - EDIFICIO D	100%	MILAN SEMI CENTRE	13 328

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nom	% de détention	Emplacement	Surface à 100% (en m²)
VIA CESARE BALBO 8	51%	MILAN SEMI CENTRE	6 014
VIA MANTEGNA 11	51%	MILAN SEMI CENTRE	5 978
VIA MAROSTICA 1	100%	MILAN SEMI CENTRE	8 115
VIA MESSINA (TORRE A) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	4 588
VIA MESSINA (TORRE B) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	5 312
VIA MESSINA (TORRE C) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	5 309
VIA MESSINA (TORRE D) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	4 976
VITAE	100%	MILAN SEMI CENTRE	11 005
Total Semi – Centre			**136 544**
VIA CASCINA BELLARIA 4	51%	MILAN PERIPHERIE	4 507
VIA FOLLI 17	51%	MILAN PERIPHERIE	4 807
VIA MARCO AURELIO 24-26	51%	MILAN PERIPHERIE	61 400
VIA ROMBON 11	100%	MILAN PERIPHERIE	7 253
Total Périphérie			**77 967**
Actifs en développement			**35 529**
CORSO ITALIA 19	100%	MILAN QCA	12 376
Total Projets engagés			**12 376**
SYMBIOSIS C+E	100%	MILAN SEMI CENTRE	23 153
Total Projets maitrisés			**23 153**

1.8.3 Bureaux Allemagne

Synthèse

Zone	Surface à 100%
Actifs *Core* en exploitation	**275 366**
Berlin	25 248
Frankfurt	72 041
Hamburg	43 485
Munich	19 280
Düsseldorf	55 717
Actifs en développement	**98 995**
Actifs *non Core*	**59 595**

Liste des actifs en exploitation et en développement en Allemagne

Nom	% de détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100% (en m²)
Actifs Core en exploitation					**275 366**
EBERSWALDER	66%	Eberswalder Str. 6-9	10437	Berlin	5 035
BERLIN HQ	66%	Knesebeckstr. 3	10623	Berlin	2 500
TINO	94%	Tino-Schwierzina-Str. 32	13089	Berlin	10 163
LOFT by Covivio	66%	Alt-Moabit 105	10559	Berlin	7 550
Total Berlin					**25 248**
ICON by Covivio	94%	Herzogstraße 15	40217	Düsseldorf	55 717
Total Düsseldorf					**55 717**
FAC	90%	Hugo-Eckener-Ring 1	60549	Frankfort	48 145
CITY GATE	94%	Nibelungenplatz 3	60318	Frankfort	23 896
Total Francfort					**72 041**
ZEUGHAUS	94%	Christoph-Probst-Wveg 1-4, 26-31	20251	Hambourg	43 485
Total Hambourg					**43 485**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nom	% de détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100% (en m²)
SUN	94%	Sonnenallee 1, Kirchheim	85551	Munich	19 280
Total Munich					**19 280**
CCC	94%	Colmarer Straße 5, 11	60528	Frankfort	16 286
AIRPORT BUSINESS CENTER	94%	Franz-Rennefeld-Weg 2-6	40472	Düsseldorf	12 985
Y2	94%	Emil-von Behring-Straße 8-14	60439	Frankfort	30 324
TOTAL *NON CORE*					**59 595**
Total actifs en développement					**98 995**
ALEXANDERPLATZ	55%	Alexanderplatz	10117	Berlin	59 500
Total Projets engagés					**59 500**
PENTAHOF	94%	Suhrenkamp 71-77	22335	Hambourg	25 345
PLANO	100%	Wilhelm-Kabus-Straße 11-19	10829	Berlin	14 150
Total Projets maitrisés					**39 495**

1.8.4 Covivio Immobilien SE

Synthèse

Régions	Nombre d'unités
Berlin	17 713
Dresde & Leipzig	4 333
Hambourg	2 395
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	16 431
Essen	5 773
Duisburg	3 033
Mülheim	2 194
Oberhausen	1 836
Autres villes	3 595
TOTAL	**40 872**

Nombre d'unités par code postal à Berlin

Code postal	Nombre d'unités
10115	57
10117	27
10119	27
10178	16
10179	128
10243	83
10245	188
10247	189
10249	83
10317	259
10365	34
10405	270
10409	45
10435	11
10437	426
10439	92
10551	193
10553	106
10555	38
10557	320
10559	149

Code postal	Nombre d'unités
10585	65
10587	41
10589	78
10623	11
10625	77
10627	21
10629	32
10707	33
10709	223
10711	47
10713	119
10715	25
10717	16
10719	51
10777	163
10779	40
10781	19
10783	69
10785	172
10789	334

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

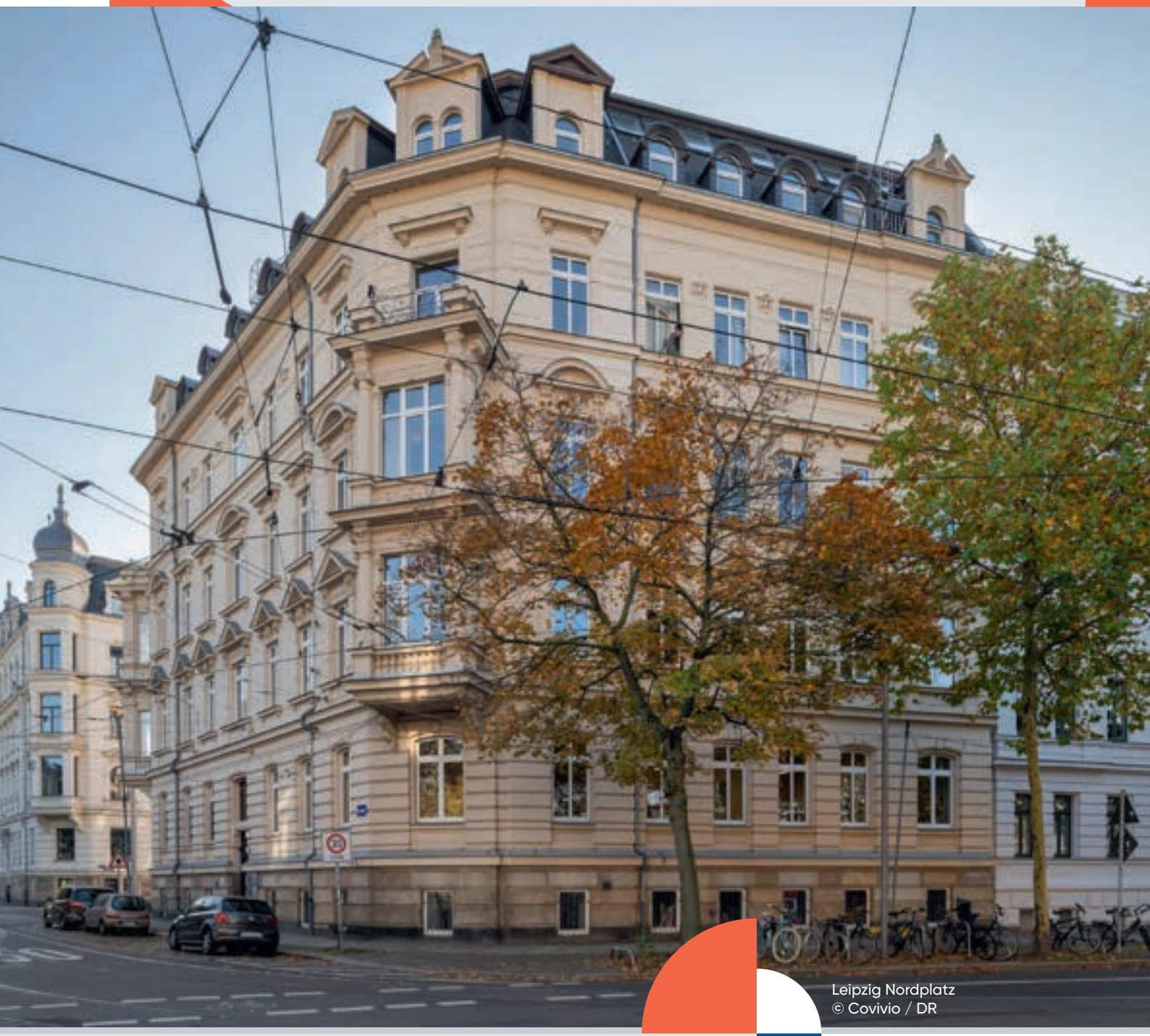
Code postal	Nombre d'unités
10823	71
10825	39
10827	114
10829	208
10961	92
10963	25
10965	139
10967	278
10969	14
10997	220
10999	212
12043	302
12045	141
12047	217
12049	518
12051	401
12053	320
12055	219
12057	15
12059	423
12099	105
12103	52
12105	85
12107	117
12109	204
12157	83
12159	59
12161	154
12163	221
12165	25
12167	426
12169	67
12203	69
12205	4
12207	93
12209	13
12247	115
12249	535
12277	139
12307	5
12347	41
12351	360
12355	30
12435	2
12439	25
12459	485
12487	64
12489	35
12529	54

Code postal	Nombre d'unités
12555	158
12557	8
12587	16
12623	28
12683	205
13086	809
13088	37
13156	89
13158	11
13187	99
13189	38
13347	392
13349	48
13351	345
13353	463
13355	29
13357	522
13359	222
13403	280
13407	121
13409	206
13465	3
13467	8
13469	32
13507	36
13509	34
13581	43
13583	209
13585	373
13587	25
13591	49
13595	142
13597	71
13599	20
13629	90
14052	28
14059	109
14109	12
14129	5
14163	11
14165	9
14167	18
14193	17
14195	19
14467	7
14471	17
14473	117
14482	40
15831	31

1.8.5 Hôtels

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E



Leipzig Nordplatz
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2

Risques et dispositifs de maîtrise

2.1 Facteurs de risques 76
2.1.1 Hiérarchisation et synthèse des principaux risques 76
2.1.2 Description des principaux risques, impacts et maîtrise 80
2.1.3 Risques financiers liés aux effets du changement climatique 94

2.2 Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité 95
2.2.1 Objectifs, périmètre et référentiel 95
2.2.2 Composantes du dispositif 95
2.2.3 Le contrôle interne de l'information comptable et financière 99
2.2.4 Dispositif assurantiel 100

2.3 Évolutions et perspectives 2026 101

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.1 Facteurs de risques

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

La cartographie des risques, régulièrement réévaluée, a été mise à jour en 2025. Elle couvre l'ensemble de ses filiales et activités, et prend en compte tant l'évolution des métiers que celle de l'environnement dans lequel Covivio opère. Les résultats de cette mise à jour sont présentés et discutés d'abord avec le Comité d'Audit, puis avec le Conseil d'Administration.

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

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

2.1.1 Hiérarchisation et synthèse des principaux risques

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

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

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

2.1.1.1 Méthodologie

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

2.1.1.1.1 Impact et niveau de maîtrise

Une fois réalisé, le risque est susceptible d'avoir de multiples impacts, notamment sur l'ANR ou sur l'EPRA *Earning* consolidés en Part du Groupe Covivio. Certains risques non financièrement quantifiables sont estimés en fonction de leurs conséquences potentielles sur la continuité de l'activité et/ou sur l'image de Covivio, conséquences qui pourraient entraver la capacité du Groupe à mettre en œuvre sa stratégie et à nouer des relations d'affaires avec ses parties prenantes (acquéreurs, vendeurs, clients, locataires, salariés, fournisseurs…).

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

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

2.1.1.1.2 Probabilité et niveau de maîtrise

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

2.1.1.1.3 Qualification globale du risque

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

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

2.1.1.2 Synthèse des principaux risques

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

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

II. Risques liés au changement climatique

III. Risques financiers

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

V. Risques liés au développement de Covivio

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

VII. Risques RH.

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Préambule :

La cotation des risques présentée ci-après reflète tant les spécificités du marché immobilier européen – marqué par une forte hétérogénéité – que les effets positifs de la mise en œuvre par Covivio de ses priorités stratégiques : implantation au cœur des capitales européennes et des principaux quartiers d'affaires et de loisirs, modèle d'opérateur immobilier intégré lui conférant un positionnement différenciant et stratégie de valorisation continue de son patrimoine fondée sur le développement durable.

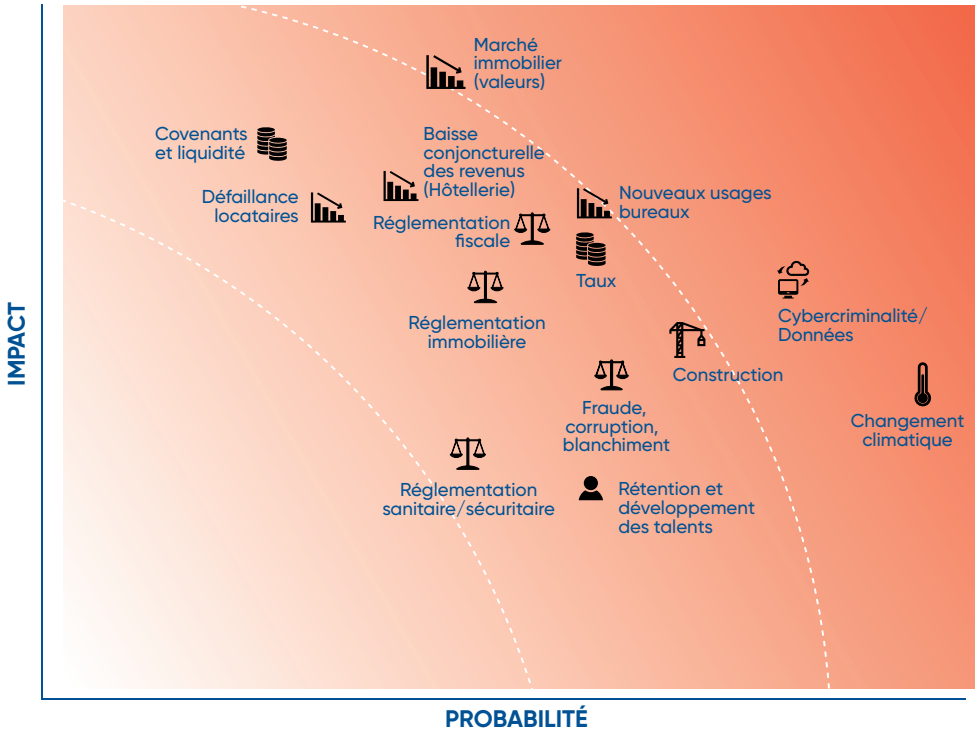
Au-delà de leurs impacts positifs sur les performances financières (croissance de l'ANR et du résultat net récurrent par action), ces orientations contribuent à atténuer les risques liés à l'environnement de marché dans lequel le Groupe opère, dans un contexte géopolitique toujours incertain et susceptible d'affecter la stabilité de l'environnement financier.

S'agissant du cadre réglementaire, la Loi de Finances 2026 est venue clarifier plusieurs zones d'incertitude relatives à l'exonération applicable aux SIIC. Elle réaffirme notamment la volonté de préserver le régime dans le contexte de la taxation minimale prévue par le Pilier 2, ce qui se traduit par une diminution du risque fiscal pesant sur la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.1.2 Description des principaux risques, impacts et maîtrise

I. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio			
Risque	**Cf. graphique page 79**	**Niveau**	**Évol. /N-1**
Évolution défavorable du marché immobilier	**Marché immobilier (valeurs)**	**Élevé**	→

Description

- Le total des actifs de Covivio à fin 2025 (18,1 Mds€ en Part du Groupe) est essentiellement constitué de la valeur d'expertise des immeubles qui s'élève à 16,0 Mds€. Ainsi, toute évolution de valeur des actifs immobiliers aura un impact direct sur le total du bilan.
- La valeur du patrimoine de Covivio dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels il opère. Tant les loyers que les prix de marché (et, par conséquent, les taux de rendement utilisés à titre de comparables par les experts immobiliers) peuvent être soumis à des fluctuations liées à l'environnement économique et financier. Covivio comptabilise en effet ses immeubles de placement à leur juste valeur conformément à l'option offerte par la norme IAS 40.
- En 2025, la valeur du patrimoine en part du groupe a évolué à périmètre constant de +2,1% sur l'année (contre -1,1% en 2024) ; cette évolution s'expliquant essentiellement par une amélioration globale du contexte économique et financier ainsi que par les effets positifs de la stratégie patrimoniale mise en oeuvre par le Groupe.
- La sensibilité des valeurs d'actifs aux taux de rendement (correspondant au Loyer/Valeur d'expertise) est présentée au paragraphe 4.2.5.4.4 du présent Document.
- Ainsi, une diminution des valeurs d'expertise est susceptible d'affecter la valeur de l'Actif Net Réévalué de Covivio et, éventuellement, la valorisation de son cours de bourse.
- Enfin, Covivio pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie en matière de locations, de cessions, et d'investissements à des conditions de marché favorables, en raison des fluctuations des marchés immobiliers.

Synthèse des potentiels impacts

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

Evolutions par rapport à N-1

- Risque stable compte tenu des évolutions de valeurs constatées en 2025, des perspectives de marché pour 2026 et de la stratégie de la société : diversification pays et produits, amélioration de la qualité du patrimoine, centralité des localisations et solidité de la base locative.

Dispositif de maîtrise

- Covivio s'attache à maintenir une base locative solide caractérisée par des partenariats locatifs long-terme. Le taux d'occupation s'établit à 97,1% à fin 2025 (quasi stable par rapport à 2024), et la durée ferme résiduelle des baux à 6,4 ans (contre 6,2 ans à fin 2024).
- Le groupe privilégie la réalisation de développements au profit de grands comptes, pré loués avant le lancement ou la livraison (le taux de pré-commercialisation sur les projets Bureaux engagés à fin 2025 s'établit à 34%).
- Covivio améliore la qualité de son patrimoine *via* le développement d'actifs ayant de très bonnes performances environnementales d'une part et la mise en œuvre de plans de travaux ciblés d'autre part.
- Au 31 décembre 2025, 99,6% du patrimoine du Groupe est doté d'une certification HQE, BREAM, LEED ou équivalent. En outre, la part des immeubles de bureaux bénéficiant des meilleurs niveaux de certification (*Very Good* ou au-dessus) s'établit à 73%, en hausse de +2 points par rapport à 2024.
- Covivio vise ainsi une baisse de ses émissions de 40% (entre 2010 et 2030). Les actions engagées à ce jour, contribuant à l'amélioration de l'attractivité des immeubles de Covivio auprès des locataires, sont ainsi saluées par les principales agences de notation.
- Sur son patrimoine existant, Covivio mène en parallèle une stratégie continue d'*asset management* destinée à en défendre la valorisation ; celle-ci se traduit notamment par une politique d'arbitrage visant à maintenir ses localisations au cœur des capitales européennes ainsi que dans les principaux quartiers d'affaires et de loisirs. 392 M€ de nouveaux accords de cessions ont ainsi été sécurisés en 2025.
- La diversification des activités de Covivio en termes de produits et de géographie participe aussi significativement à la réduction de l'impact du risque de marché.
- Enfin, une Direction de l'Innovation et une Direction de la Transformation ont été créées afin de renforcer le positionnement concurrentiel du patrimoine de Covivio *via* la mise en place d'une offre servicielle élargie (digitalisation, espaces de coworking…).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Diminution de la demande et risque de vacance résultant des nouveaux usages sur le périmètre bureaux (télétravail et Intelligence Artificielle)	Nouveaux usages bureaux	Élevé	→

Description

- Au 31 décembre 2025, les actifs à usage de bureaux représentent 49% du patrimoine du Groupe et 45% des revenus (contre 47 % en 2024) ; leur taux d'occupation s'établit à 95,1%.
- Le télétravail, peu courant avant la crise sanitaire de Covid-19, s'est fortement accru lors des mesures de confinement de la population à partir du printemps 2020. Le taux de satisfaction élevé des collaborateurs, combiné au fait que les entreprises voient dans le télétravail une opportunité de réduire leurs coûts de fonctionnement (notamment en déployant des ratios postes/collaborateurs < 1), ont confirmé cette tendance.
- À noter néanmoins que ce phénomène, ayant désormais atteint une certaine maturité, tend à se stabiliser ; le recours au *full remote*, assez marginal, n'étant pas privilégié par les entreprises, certaines ayant même renoncé totalement au télétravail.
- En parallèle, l'émergence de l'Intelligence Artificielle (IA) pourrait également influer sur la demande future de bureaux.
- Selon certaines analyses sectorielles, l'IA pourrait contribuer à automatiser davantage certaines fonctions administratives ou répétitives, ce qui pourrait entraîner une réduction progressive des besoins en espaces affectés à ces activités.
- Dans le même temps, la montée en puissance des métiers qualifiés liés aux technologies ou à la gestion de l'IA pourrait générer de nouveaux besoins en espaces collaboratifs, sans toutefois compenser totalement, à court terme, la diminution potentielle des effectifs dédiés aux tâches les plus standardisées.
- De manière plus globale, l'IA pourrait encourager les entreprises à rationaliser leurs surfaces pour privilégier des configurations plus qualitatives et mieux alignées avec les modes de travail actuels. Les réflexions immobilières des utilisateurs s'orientent ainsi vers des implantations plus flexibles et optimisées, ce qui pourrait conduire à une demande de surfaces plus sélective.
- Sans que ces effets à moyen/long terme ne puissent être évalués avec certitude, un attentisme des utilisateurs à court terme pourrait ralentir la dynamique du marché locatif et par là même affecter les performances du patrimoine Bureaux du Groupe.

Synthèse des potentiels impacts

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

Evolutions par rapport à N-1

- Risque stable compte tenu du possible attentisme des utilisateurs (IA) contrebalancé par une diminution du recours au télétravail par les entreprises.

Dispositif de maîtrise

- Covivio a fait le choix d'une stratégie d'allocation d'actifs exigeante caractérisée par une base locative long terme et une qualité immobilière élevée privilégiant les actifs ayant une excellente localisation.
- Le maintien d'une durée résiduelle ferme élevée des baux, l'étalement de la sortie des locataires ainsi que les discussions suivies avec ces derniers permettent à Covivio de sécuriser ses revenus sur le long terme. Ainsi, à fin 2025, la durée résiduelle ferme des baux bureaux s'établit à 6,4 ans.
- Bénéficiant d'équipes de *property management* intégrées, Covivio place la satisfaction de ses clients au cœur de ses priorités. Le groupe entend ainsi se démarquer de ses concurrents en renforçant son offre servicielle ainsi qu'en poursuivant ses ambitions environnementales *via* la certification de ses actifs.
- Les mesures visant à renforcer l'attractivité et la compétitivité de son patrimoine sont également détaillées dans le risque "Marché immobilier (valeurs)".
- Enfin, la stratégie de renforcement de Covivio dans l'hôtellerie (qui représente désormais 26% des revenus du Groupe contre 25% en 2024 et 22% en 2023) contribue à réduire de manière progressive l'exposition du Groupe à ce risque sectoriel.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Baisse/arrêt de l'activité résultant d'un environnement géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies (hôtellerie essentiellement)	Baisse conjoncturelle des revenus	Modéré	→

Description

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

Activité hôtelière

- Ce risque est le plus prégnant sur l'activité hôtelière de Covivio (opérée *via* sa filiale Covivio Hotels détenue à 52,5%). Cette activité est en effet partiellement susceptible de souffrir d'une baisse rapide, voire d'une totale absence de revenus :
  - sur ses actifs à loyers variables indexés sur le chiffre d'affaires de ses partenaires hôteliers
  - sur ses revenus d'exploitation lorsque son patrimoine est exploité en « murs & fonds ».
- Le portefeuille hôtelier représente 21% du patrimoine de Covivio en Part du Groupe (contre 20% en 2024) et 26% de ses revenus (contre 25% en 2024.
- Les revenus variables (y compris EBITDA du portefeuille détenu en murs & fonds) de Covivio s'établit à 87,3 M€ en hausse de 6,2 M€ par rapport à fin 2024, du fait essentiellement du renforcement de Covivio dans sa filiale Covivio Hotels courant 2024. Ils constituent 12% des revenus totaux du Groupe.
- Ainsi, au plus lourd de la crise de Covid-19, seulement 22% (en nombre de chambres) du parc hôtelier de Covivio était ouvert.
- De même, en 2018, le mouvement des « Gilets jaunes » a eu un impact défavorable sur la fréquentation des hôtels entraînant une baisse de -0,5 point du taux d'occupation moyen dont - 3,6 points à Paris.
- Le risque d'attentat a aussi des conséquences directes sur la fréquentation des hôtels dans les grandes villes : lors des attentats de 2015, l'hôtel situé à l'aéroport de Bruxelles a vu sa fréquentation diminuer de 14,4 points.
- Le contexte géopolitique toujours incertain (et notamment les tensions entre l'UE et les USA) pourrait entrainer une diminution de la fréquentation hôtelière plus précisément un ralentissement du tourisme international, sans qu'il ne soit possible à l'heure actuelle d'en mesurer précisément les potentiels impacts.

Autres activités

- Les autres activités du Groupe ont été, dans une bien moindre mesure, affectées par la pandémie et sont plus généralement moins sensibles aux évolutions de contextes géopolitiques, sanitaires, etc.

Synthèse des potentiels impacts

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

Évolutions par rapport à N-1

- Risque stable compte tenu de la quote-part limitée de revenus variables à l'échelle du Groupe et des perspectives du marché hôtelier pour 2026.

Dispositif de maîtrise

- Les mesures de réduction des risques mises en place par Covivio consistent à :
  - développer une base locative solide et long terme en maintenant une durée résiduelle des baux élevée (6,4 années fermes à fin 2025) dont 11 années sur le périmètre hôtelier
  - mettre en place des règles prudentielles appliquées aux opérations de développement (suivi du ratio de pré commercialisation sur les actifs en développement, limitation des fonds propres exposés au risque de vacance…)
  - maintenir la diversification de ses activités en termes de produits et d'implantations géographiques.
- Concernant son activité hôtelière, Covivio a fait le choix de nouer des partenariats avec des grands groupes hôteliers (B&B, Accor, IHG, Minor…) bénéficiant d'une assise financière solide leur permettant de faire face à court/moyen terme à une baisse significative de leur chiffre d'affaires.
- Parallèlement la filiale hôtelière de Covivio a su élargir son implantation géographique (11 pays au total), ainsi que les segments sur lesquels elle opère (33% *upscale*, 39% *midscale* et 28% *economy*). Cette diversification lui a notamment permis de profiter pleinement de la reprise de l'activité touristique "post Covid" sur son patrimoine en revenus variables.
- Le dispositif de maîtrise de ce risque est également décrit dans les développements dédiés au risque « Défaillance locataires ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé	Défaillance locataires	Modéré	→

Description

- Covivio est soumis au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à leur insolvabilité.
- Pour rappel, en 2019, le Groupe avait été confronté à la défaillance d'un de ses locataires, Sequana, qui avait libéré 5 900 m² dans un immeuble situé à Boulogne. Le préjudice financier a été maîtrisé à 6 mois de loyers, car le dépôt de garantie avait pu être conservé.
- En 2020, face aux difficultés financières de WeWork, Covivio a dû conclure un accord aboutissant à la libération de 21 600 m² à Düsseldorf soit un manque à gagner de 7 M€.
- Sur le périmètre hôtelier, le risque d'insolvabilité des locataires de Covivio Hotels est majoritairement lié à des facteurs exogènes pouvant affecter la fréquentation hôtelière : environnement géopolitique défavorable, terrorisme, mouvements sociaux ou pandémies… (cf. risque « Baisse conjoncturelle des revenus »).

Historique des impayés de Covivio sur les cinq dernières années :

- 2020 : 9,6 M€
- 2021 : 9,8 M€
- 2022 : 8,9 M€
- 2023 : 7,2 M€
- 2024 :7,4 M€
- 2025 : 7,2 M€

Synthèse des potentiels impacts

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

Evolutions par rapport à N-1

- Risque stable compte tenu de l'évolution constatée des impayés à date et des mesures prises par le Groupe pour réduire sa concentration locative.

Dispositif de maîtrise

- Covivio a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises, tout en assurant la diversification de sa base locative.
- Ainsi, depuis plusieurs années, le poids de certains locataires grands comptes comme Orange en France, Télécom Italia en Italie a considérablement diminué.
- La quote-part représentée par les 3 premiers locataires dans les loyers annualisés du Groupe est passée de 41% en 2014 à 10% à fin 2025.
- La conclusion, début 2026, d'un accord de partenariat avec Blue Owl pour le campus Thalès à Vélizy s'inscrit contribue également à réduire les risques liés à une exposition locative trop concentrée.
- La tenue de « Comités de Partenariat », permet de suivre au plus près l'évolution des activités des locataires.
- Des garanties locatives, des dépôts de garantie ainsi que le recours à des prestataires réalisant des études de solidité financière permettent à Covivio de suivre les risques d'insolvabilité.
- La majorité des loyers du patrimoine résidentiel en Allemagne est payée par prélèvement automatique. L'existence d'un fichier national des incidents de paiements consultable par les bailleurs et les établissements financiers permet également une meilleure maîtrise du risque de défaut de paiement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

II. Risques liés au changement climatique

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Conséquences financières du changement climatique : risque de "transition" (coût d'adaptation aux contraintes environnementales existantes et futures) et risque "actif"	Changement climatique	Élevé	→

Description

- Depuis 2020, Covivio mandate MSCI pour la réalisation d'une étude MSCI Real Estate Climate Value-at-Risk® sur son portefeuille Bureaux en Europe. En 2022 cette analyse a été étendue aux actifs Hôtels et Logements. Le détail de ce risque ainsi que les résultats de l'analyse sont présentés au paragraphe 3.2.1 du présent Document.
- Dans un contexte de changement climatique, ce risque se décompose en deux sous-catégories de risques susceptibles d'avoir des conséquences financières sur le patrimoine ou sur les revenus du Groupe : les risques physiques et les risques de transition. À noter toutefois que le modèle ne cote, financièrement, que les risques dits « extrêmes » et ne prend pas en compte les possibles impacts qui résulteraient des risques « chroniques » : baisse de fréquentation résultant d'un remodelage des usages hôteliers et/ou de leur saisonnalité notamment.

Risques physiques

- Les risques physiques consistent en l'impact financier potentiel direct du changement climatique sur le patrimoine de Covivio. Le modèle proposé par MSCI permet de sélectionner des scénarios plus ou moins pessimistes et d'analyser 11 risques physiques suite à la mise à jour du modèle en 2024 : inondations côtières, fluviales et pluviales, cyclones tropicaux, feux de forêt, froid et chaleur extrême, précipitations et chutes de neige extrêmes, rafales et stress hydrique.
- Les impacts financiers peuvent ainsi être multiples tant en termes de valeur d'actifs que de résultat : pertes d'actifs, coûts de réparation ou de remplacement, retards de construction, coûts de redimensionnement des installations chaud/froid, augmentation des coûts opérationnels, baisse des taux d'occupation, baisse de loyers...
- En retenant le scénario 5 °C – RCP 8.5 (selon lequel il n'y aurait pas de réduction des émissions carbone atteinte au niveau mondial), les risques physiques représenteraient 0,39% de la valeur des actifs analysés d'ici à 2100. Ce risque est réduit à 0,22% en retenant un scénario *business as usual* (REMIND 3°C). Les principaux risques identifiés pour Covivio sont les inondations fluviales, pluviales, côtières et la chaleur extrême.

Risques de transition

- L'enjeu à l'échelle du portefeuille détenu par Covivio se situe davantage au niveau des risques de transition inhérents à la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Les impacts de ces risques peuvent être modélisés selon différents scénarios d'alignement avec une trajectoire carbone, prenant en compte les évolutions attendues en termes de démographie, de mix énergétique et de coût du carbone. Pour son portefeuille, Covivio a sélectionné un alignement avec une trajectoire 1.5 °C :
  - selon le modèle REMIND Net Zero, le risque de transition représente 4,81% de la valeur des actifs du portefeuille, en raison des efforts à réaliser pour s'aligner sur une trajectoire 1,5 °C et de l'hypothèse d'augmentation du prix du carbone dans le temps. Ce niveau est inférieur au niveau du benchmark MSCI Europe Annual (à 4,91%).
  - selon le modèle CRREM 1.5°C, le risque de transition représente 2,30% de la valeur des actifs du portefeuille (diminution de 94% de l'intensité carbone du portefeuille d'ici à 2050).

Synthèse des potentiels impacts

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

Évolutions par rapport à N-1

- Risque stable : le profil du Groupe (allocation géographique notamment) n'a pas modifié de manière significative son exposition aux risques climatiques par rapport à 2024.

Dispositif de maîtrise

- Afin de mettre en conformité son patrimoine avec ses objectifs bas-carbone et maîtriser son risque de transition, Covivio prévoit d'investir 261 M€ de travaux d'investissement sur son portefeuille en exploitation (CAPEX "verts") d'ici à fin 2030. L'impact de ces travaux n'est pas pris en compte dans les résultats des analyses ci-contre, mais permettront d'assurer la baisse de l'intensité carbone moyenne du portefeuille de Covivio et ainsi de réduire ce niveau de valeur à risque.
- La stratégie développement durable de Covivio, et notamment ses enjeux les plus significatifs et plan d'actions déployés en lien avec le climat, sont retracés dans le chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel ainsi que dans le Rapport Nature du Groupe.
- Les risques chroniques, non financièrement cotés par MSCI, font l'objet d'un suivi particulier par la Direction des Risques et la Direction du Développement Durable.
- Tout projet d'acquisition de Covivio fait l'objet d'une analyse de risques, incluant le risque lié au changement climatique, lequel constitue un critère déterminant de la décision d'investissement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

III. Risques financiers

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable des taux d'emprunt : augmentation des frais financiers sur la quote-part de dette non couverte, entrave à la capacité de refinancer les dettes existantes ainsi que le développement immobilier	Taux	Élevé	↗

Description

- En décembre 2025, la BCE a décidé de laisser inchangés ses trois taux d'intérêt directeurs, confirmant une nouvelle fois que l'inflation devrait se stabiliser au niveau de l'objectif de 2 % à moyen terme. Selon les nouvelles projections des services de l'Eurosystème, l'inflation totale devrait s'établir en moyenne à 1,9 % en 2026, 1,8 % en 2027 et 2,0 % en 2028.
- Si ces perspectives apparaissent favorables, les incertitudes géopolitiques croissantes pourraient conduire à une plus grande sélectivité de la part des marchés de capitaux et une augmentation conséquente des coûts de l'endettement.
- Les besoins en financements et en refinancements de ses dettes arrivant à échéance, rendent les résultats de Covivio sensibles aux augmentations des taux d'intérêt tant passées que futures.
- Avec une dette bancaire Part du Groupe s'élevant à 8,1 Md€ à fin 2025, Covivio est toujours exposé au risque d'augmentation de ses frais financiers pour les années à venir. En 2025, le coût de l'endettement financier s'établit à 91 M€ en part du Groupe contre 98 M€ en 2024, soit une diminution de 9 M€.
- Les sensibilités à une hausse de taux d'intérêt sont décrites au paragraphe 4.2.2. du présent Document.

Synthèse des potentiels impacts

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

Évolutions par rapport à N-1

- Risque en hausse modérée compte tenu du climat géopolitique incertain susceptible de dégrader l'environnement financier.

Dispositif de maîtrise

- Covivio a recours à des instruments de couverture pour maîtriser son risque de taux.
- Le taux moyen de la dette de Covivio s'établit à 1,70% à fin 2025 (contre 1,71% à fin 2024).
- La maturité moyenne de la dette est de 4,8 années au 31 décembre 2025, stable par rapport à fin 2024.
- Les sociétés du groupe utilisent des instruments dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt auquel elles sont exposées, principalement des caps et des swaps. Elles ne réalisent pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux.
- À fin 2025, la dette de Covivio est couverte à 87% (taux de couverture active) avec une maturité moyenne des instruments de couverture de 5,5 ans.
- Les risques financiers ainsi que les dispositifs de maîtrise sont plus amplement décrits au paragraphe 4.2.2 du présent Document.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Risque de liquidité et risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ou de revenus	**Covenants et liquidités**	**Élevé**	↘

Description	Dispositif de maîtrise

Liquidité

- Le montant total des emprunts de Covivio (dette tirée au Bilan) s'élève à fin 2025 à 8,1 Mds€ (Part du Groupe) contre 7,5 Md€ à fin 2024. La dette exigible en 2026 s'établit à 0,8 Md€ et à 4,6 Mds€ entre 2027 et 2030 (inclus).
- Covivio dispose de 2,1 Mds€ de liquidités disponibles lui permettant de couvrir les maturités de ses dettes d'ici à fin 2028.
- Le Groupe est donc exposé au risque d'insuffisance de liquidités pour assurer le service de la dette ou pour refinancer des dettes arrivées à échéance à horizon 2028.
- Une telle insuffisance pourrait théoriquement entraîner un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté *via* la prise de possession par l'établissement prêteur des actifs concernés.
- L'échéancier des dettes de Covivio est présenté au paragraphe 4.2.2.1 du présent Document.

Covenants

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

Synthèse des potentiels impacts

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

Evolutions par rapport à N-1

- Risque en baisse modérée compte tenu tant de l'échéancier de la dette de Covivio que de ses ratios de LTV et d'ICR, stable (LTV) ou en amélioration (ICR) par rapport à 2024 (dans un contexte de possible hausse des taux néanmoins).

- La politique de désendettement menée par Covivio depuis plusieurs années lui permet de mieux maîtriser ce risque. Ainsi, le ratio de dette nette survaleur des actifs droits inclus reste bien maîtrisé à 38,9% à fin 2025, stable par rapport à 2024.
- Le suivi de plans pluriannuels de gestion de trésorerie, et à court terme, le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées permettent également de limiter les risques de défaut de liquidités.
- Des prévisions de liquidité à dix-huit mois sont analysées mensuellement par la Direction Financière et présentées à la Direction Générale.
- La notation Investment Grade BBB+, perspective stable, de Covivio par Standard & Poors ainsi que sa capacité à sécuriser des financements et refinancements sur le marché (1,5 Md€ Part du Groupe en 2025 pour une maturité moyenne de 8 ans) viennent attester de la bonne maîtrise de ce risque par le Groupe.

- Les dispositifs de maîtrise du risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) sont essentiellement liés à la maîtrise des autres risques suivants :
  - « Évolution défavorable du marché immobilier »
  - « Évolution défavorable des taux d'emprunt ».
- À fin 2025, le covenant de LTV (*Loan to Value*) le plus restrictif de Covivio s'élève à 60% pour un ratio effectif de 42,4% (LTV bancaire). Ainsi la société pourrait subir une baisse de valeur de ses actifs de 29% avant d'atteindre son covenant de LTV.
- À fin 2025, le covenant d'ICR (*Interest Coverage Ratio)* le plus restrictif de Covivio s'établit à 2x pour un ratio effectif de 7x (contre 6x à fin 2024).
- Le ratio de dette nette / EBITDA continue à s'améliorer à 10.7x contre 11,4x à fin 2024.
- Les risques financiers ainsi que les dispositifs de maîtrise sont plus amplement décrits au paragraphe 4.2.2 du présent Document.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Défaillance des systèmes d'information, conséquences de cyberattaques, vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel	Cybercriminalité / données	Élevé	→

Description

Attaques cyber

- Le montant des flux que Covivio peut être amené à décaisser l'expose aux risques de cyberattaques et de tentatives de fraude par ingénierie astucieuse à des fins d'extorsions de fonds, de vols, d'altérations ou suppressions de données; elles peuvent également entraîner une interruption d'activité.
- Au cours des quatre dernières années Covivio a enregistré une augmentation des tentatives de fraudes par ingénierie astucieuse et opérations de *phishing*. En fonction de leur étendue, les interruptions, violations ou défaillances des systèmes d'information sont susceptibles d'entraîner, outre des dommages matériels informatiques importants, un risque d'image et des conséquences financières élevées : dépenses engagées pour rétablir les systèmes et reconstituer les données, frais d'expertise et d'avocats, le cas échéant amendes liées au non-respect de la réglementation sur la protection des données à caractère personnel.
- Début 2022, Covivio a fait l'objet d'une attaque informatique de type *ransomware via* l'encryption des données localisées sur certains de ses serveurs. Ces derniers, qui n'hébergeaient qu'une partie limitée des données et applications de Covivio, ont pu être redémarrés sans dommage significatif ni impact sur l'activité de la Société.
- En 2025, malgré des tentatives d'hameçonnage très fréquentes et des atteintes à des sites web édités par Covivio, les systèmes d'information du Groupe n'ont pas été affectés.

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

- Compte tenu de son activité résidentielle en Allemagne (près de 41 000 logements) et de prestataire de services de *coworking,* la société est particulièrement concernée en matière de gestion de données à caractère personnel.
- À noter également que le Groupe a renforcé son exposition sur l'hôtellerie opérée en murs & fonds courant 2024, suite à l'opération réalisée avec Essendi. Covivio a ainsi augmenté de manière significative tant le volume de données personnelles gérées (clients, salariés des hôtels) que d'interfaces avec des opérateurs tiers tels que prestataires de PMS (*Property Mangaement System*), OTA (*Online Travel Agencies*), franchiseurs…
- Par ailleurs la digitalisation croissante de ses activités destinée à déployer une offre de services attractive sur ses immeubles, implique pour Covivio un recours à de multiples sous-traitants de données.
- Ainsi, outre les dommages financiers, opérationnels et/ou d'image qui pourraient résulter d'un vol ou d'une altération de ses données (traitées dans ses propres systèmes ou dans ceux de ses sous-traitants), Covivio pourrait être passible d'amendes émanant des autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données, lesquelles, conformément au règlement européen n° 2016/679, dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), pourraient atteindre 4% de son chiffre d'affaires mondial.
- Plus généralement, Covivio pourrait être passible de sanctions pour non-respect des autres principes du règlement : finalité, proportionnalité et pertinence, durée de conservation limitée, sécurité et confidentialité, respect des droits des personnes, en ce compris l'information de celles-ci quant aux modalités de traitement de leurs données.

Synthèse des potentiels impacts

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

Evolutions par rapport à N-1

- Risque stable : la vulnérabilité de la société par rapport aux risques cyber n'a pas évolué par rapport à l'année précédente, Covivio adaptant régulièrement son dispositif de maîtrise du risque à l'évolution des techniques de cyber attaques.

Dispositif de maîtrise

- Les mesures mises en place afin de réduire ce risque sont plus amplement décrites dans le paragraphe 2.2.2.1.2 du présent Document :
  - existence d'un plan de secours
  - mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité
  - réalisation de tests d'intrusion
  - formations et sensibilisations aux risques cyber
  - réalisation d'une cartographie des risques cyber
  - souscription d'une assurance cyber
  - mise en place d'une PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Information) et d'un RSSI (Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information).
- Plus généralement, Covivio a initié un projet de sécurisation de ses données et systèmes *via* l'hébergement de ses applications stratégiques dans un réseau de serveurs *Cloud* en faisant appel à un fournisseur de renom bénéficiant des meilleurs standards de sécurité.
- Covivio a déployé une organisation dédiée à la protection des données à caractère personnel à l'échelle européenne détaillée au paragraphe 3.3.4.4.1 du présent document. Celle-ci est animée par des *Data Protection Officers* pays et un *Data Protection Officer* Groupe, garants de la conformité des traitements de données à la réglementation.
- Enfin, des audits de sécurité et de respect de la réglementation sont régulièrement mis en œuvre par la Direction de l'Audit Interne.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

V. Risques liés au développement de Covivio

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Risques liés aux opérations de construction, de promotion ou de développement immobiliers : retards de livraison, non-respect des prévisions budgétaires (coûts de construction, vacance sur opérations en blanc), risques liés à la sécurité sur les chantiers	Construction	Élevé	→

Description

- Le total du pipeline de développement engagé de Covivio en Part du Groupe s'établit à 1,5 Md€ (dont 1,2 Md€ de Bureaux) stable par rapport à 2024. Il correspond à 8 projets de bureaux en France, en Allemagne et en Italie ainsi qu'à 9 projets hôteliers (transformation ou régénération).
- En parallèle, le Groupe mène une politique active de valorisation de son patrimoine par la mise en place de travaux de rénovation, notamment en vue de l'amélioration de la performance énergétique de ses immeubles.
- Covivio est de ce fait exposé aux risques liés aux développements (et dans une moindre mesure à la modernisation) de ses actifs immobiliers, notamment :
  - coût de construction d'une opération supérieur à l'évaluation préalable du projet
  - durée de construction plus longue que celle estimée (difficultés techniques ou retard d'exécution lié à un défaut d'obtention d'autorisations administratives, retards de chantiers résultant d'une pénurie de matériaux…) pouvant entraîner un retard dans la perception des loyers et, dans certains cas, le paiement de pénalités auprès du futur acquéreur dans le cadre des opérations de promotion ou du futur locataire (voire la caducité du bail si le retard va au-delà d'une période prédéterminée)
  - risque lié à la commercialisation locative des actifs en cas de retournement de marché avant la livraison du projet
  - risque Santé/Sécurité important sur l'ensemble des chantiers.

Augmentation des coûts et pénurie de matériaux de construction

- Les arrêts de production des fournisseurs de matériaux de construction pendant la pandémie, associés à une demande très soutenue impulsée par une reprise économique plus forte que prévu notamment aux États-Unis et en Asie, ont contribué au décalage entre la reprise de la demande et la capacité de l'offre.
- La tendance constatée depuis 2021 (augmentations de prix et de délais, voire annulations de commandes de la part des fournisseurs aggravées par la guerre en Ukraine) s'est toutefois nettement améliorée. En 2025, l'ICC a même connu une baisse significative de -4,1% entre le T3 2024 et le T3 2025 contre +1,8% un an auparavant sur la même période.
- Plus structurellement et à plus long terme, une mauvaise gestion des ressources (notamment naturelles) nécessaires à la construction serait susceptible d'engendrer une pénurie et par conséquent une hausse significative et continue des coûts des développements immobiliers.

Dispositif de maîtrise

- Les développements font l'objet, en fonction de seuils définis par la gouvernance, d'une présentation et validation au Comité Exécutif après revue par le *Risk Manager*. Ils sont ensuite soumis au Comité Stratégique et des Investissements avant leur approbation par le Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail.
- Sur les 1,2 Md€ de pipeline bureaux, 34% sont pré-loués. Les coûts en sont sécurisés à hauteur de 73%.
- Une procédure précise l'ensemble des études à effectuer préalablement au lancement de toute opération, incluant un processus de sélection des prestataires, le suivi de la période de construction jusqu'à la livraison de l'actif et le lancement de la commercialisation pour les opérations lancées « en blanc » (sans pré-location).
- En 2024, un Comité d'Engagement Immobilier (instance interne) a également été créé. Celui-ci a pour fonction, notamment, de valider en amont l'ensemble des études préalables à la réalisation de tout projet de développement.
- Le renforcement ces dernières années de l'équipe dédiée au développement, qui dispose d'experts dans leur secteur d'activité, permet une meilleure maîtrise des projets y compris sur le volet sécurité des chantiers pour lesquels Covivio recours systématiquement à des prestataires spécialisés.
- Enfin, des engagements en matière de prix et de respect des délais de livraison sont pris avec les entreprises de construction, incluant des pénalités de retard.

Synthèse des potentiels impacts

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

Tendance par rapport à N-1

Risque stable par rapport à 2024 compte tenu du volume du pipeline de développement en Part du Groupe demeuré inchangé.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable de la réglementation fiscale	Réglementation fiscale	Élevé	↘

Description

- Covivio bénéficie, pour certaines de ses activités, du régime des sociétés Immobilières, SIIC. En contrepartie de son régime d'exonération, la société est tenue de distribuer la majeure partie de ses bénéfices, ses actionnaires étant par la suite imposés.
- En Espagne, au Royaume-Uni et au Portugal, les investissements de Covivio Hotels, filiale de Covivio détenue à 52,5% bénéficient également de régimes fiscaux spécifiques pour les activités immobilières (régimes « SOCIMI », « UK REIT » et « REIC/SIGI »).
- Une SIIC doit être une société cotée et ne pas être détenue à 60% ou plus par un actionnaire majoritaire, seul ou agissant de concert. Les activités de foncière (activités SIIC) doivent être prépondérantes.
- En cas de remise en cause du Régime SIIC, Covivio serait assujetti à l'impôt sur les sociétés sur la partie de ses revenus jusqu'alors exonérés.
- Issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, la réforme de la fiscalité au niveau international "PILIER 2" vise à garantir une imposition minimale effective de 15% des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€. Applicable depuis 2024, le texte de la réforme prévoit une exclusion spécifique pour les « REITs entités mères ultimes » et leurs filiales sous certaines conditions de détention.
- La Loi de Finances 2026 est venue éclaircir certaines incertitudes quant à l'exonération effective des SIIC, avec un exposé ouvert sur la préservation du régime dans le contexte de taxation minimale prévue par PILIER 2.
- Sur cette base, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC, SOCIMI, UK REIT et REIC/SIGI. Les résultats des périmètres non SIIC n'ont pas généré d'impôt PILIER 2.
- Plus généralement, toute modification des règles fiscales applicables au secteur de l'immobilier ou de l'hôtellerie (taxes foncières, taxes de séjour…) ou tout non-respect des obligations en découlant, pourraient avoir un impact défavorable sur les résultats financiers de Covivio.

Dispositif de maîtrise

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

Synthèse des potentiels impacts

- Sanctions fiscales.
- Augmentation de l'impôt.

Tendance par rapport à N-1

- Risque en baisse modérée par rapport à 2024 compte tenu de la clarification opérée par la Loi de Finance 2026 quant au maintien du statut SIIC dans le contexte de taxation minimale prévue par PILIER 2.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable de la réglementation immobilière	Réglementation immobilière	Modéré	→

Description

- Les évolutions légales et réglementaires en matière de baux commerciaux ou d'habitation, notamment en matière de durée, d'indexation ou de charges locatives récupérables sont susceptibles d'avoir des conséquences financières négatives pour Covivio.
- À titre d'exemple, afin de limiter la forte hausse des loyers intervenue ces dernières années, la ville de Berlin a voté en février 2020 une loi – aujourd'hui invalidée par la Cour Constitutionnelle allemande – qui prévoyait un gel et un plafonnement des loyers dans la ville pendant 5 ans. L'impact de cette réglementation sur les revenus de locatifs de Covivio pour l'année 2020 avait été estimé à environ -1%.
- Les politiques d'urbanisme en faveur du Logement pourraient également, dans l'hypothèse d'une reconversion obligatoire des actifs de bureaux en actifs résidentiels, affecter la valeur du patrimoine immobilier tertiaire de Covivio.
- Enfin, les nouvelles contraintes liées au bâti sont également susceptibles d'entraîner une augmentation significative des coûts de construction et de rénovation des immeubles qui affecterait significativement la rentabilité du patrimoine de Covivio dans les zones les moins tendues.
- Les autres risques spécifiques liés aux enjeux environnementaux sont détaillés aux paragraphes 3.1.2.2.5 et suivants du présent Document.

Synthèse des potentiels impacts

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

Tendance par rapport à N-1

- Risque stable : ni le profil de la société, ni le contexte réglementaire dans lequel elle évolue n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques liés à la réglementation immobilière.

Dispositif de maîtrise

- Covivio bénéficie d'équipes juridiques intégrées suivant de près l'évolution des réglementations immobilières.
- La Direction du Développement Durable de Covivio est en charge du suivi de l'évolution des réglementations environnementales. Elle pilote et relaie l'information permettant la mise en œuvre par les équipes immobilières de Covivio d'objectifs et de plans d'actions associés pour anticiper les réglementations à venir.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent & risques juridiques et d'image liés	Fraude, corruption, blanchiment	Modéré	→

Description

- Les activités de Covivio et notamment les activités de vente, d'acquisition, de location et de développement impliquent des mouvements de capitaux importants ainsi que des contacts réguliers entre les collaborateurs de Covivio et des prestataires, intermédiaires et/ou des agents publics locaux.
- Le renforcement du Groupe sur l'hôtellerie opéré en murs & fonds courant 2024 est également susceptible d'augmenter l'occurrence de ces risques. Cette progression avait néanmoins déjà intégrée dans la cartographie des risques de l'année précédente.

Fraude

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

Corruption et trafic d'influence

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

Blanchiment d'argent

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

Image

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

Synthèse des potentiels impacts

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

Tendance par rapport à N-1

- Risque stable : ni le profil de la société, ni le contexte réglementaire dans lequel elle évolue n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques de fraude, de corruption ou de blanchiment d'argent.

Dispositif de maîtrise

- Covivio dispose d'un dispositif de Contrôle Interne structuré dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 2.2.
- Les mesures de préventions des risques spécifiques de fraude, de corruption et de blanchiment d'argent sont détaillées en section 3.4 du présent document. Ce dispositif est animé à l'échelle européenne par le *Compliance Officer* groupe.
- Les formations obligatoires dispensées régulièrement à l'ensemble des collaborateurs à l'échelle européenne ainsi que l'ensemble des outils mis à leur disposition (Charte Éthique, système d'alerte, procédures…) contribuent pleinement à une maîtrise croissante de ces risques.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Conformité à la réglementation sanitaire et sécuritaire (hôtellerie essentiellement)	Réglementation sanitaire/ sécuritaire	Modéré	→

Description

- Par son activité, Covivio est exposé à des risques sanitaires (amiante, légionelle) et environnementaux (notamment pollution des sols et sous-sols). Ces risques peuvent engendrer des coûts élevés de mise en conformité et des délais supplémentaires importants liés à la recherche, à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets de développement ou de rénovation d'immeubles, et entraîner la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale de la société.
- Par ailleurs, compte tenu de son importante activité de construction (cf. *supra*), Covivio est exposé aux risques liés à la sécurité sur ses chantiers.
- De même, sur son périmètre hôtelier, la qualité d'exploitant de Covivio Hotels, fait peser sur la société différentes obligations et responsabilités liées à la santé et à la sécurité de ses client.
- Le renforcement du Groupe sur l'hôtellerie opérée en murs & fonds courant 2024 est également susceptible d'augmenter l'occurrence de ces risques, à tout le moins durant la phase d'intégration des processus et personnels des OpCos nouvellement gérées. La cartographie des risques de 2024 tenait déjà compte de l'augmentation de l'exposition du Groupe à cette activité.

Synthèse des potentiels impacts

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

Tendance par rapport à N-1

- Risque stable : ni le profil de la société, ni le contexte réglementaire dans lequel elle évolue n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques liés à la conformité sanitaire et sécuritaire.

Dispositif de maîtrise

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

VII. Risques RH

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Risques organisationnels liés à la non-rétention des collaborateurs les plus recherchés sur le marché du travail	**Rétention et développement des talents**	**Modéré**	→

Description

- L'année 2022 avait été caractérisée par une reprise de l'activité post crise sanitaire ainsi que par une recrudescence des embauches à l'échelle européenne. Le marché du travail a depuis poursuivi sa normalisation. En octobre 2025, le taux de chômage corrigé des variations saisonnières en Union Européenne s'établissait à 6,0 % en octobre 2025, en légère hausse par rapport aux 5,8 % enregistrés en octobre 2024. Ces moyennes masquent toutefois des disparités persistantes entre États membres et secteurs d'activité.
- Les activités déployées au sein du groupe, tant dans les domaines opérationnels que dans les fonctions dites « supports » nécessitent un haut degré de qualification des collaborateurs et/ou concernent des secteurs d'activités particulièrement dynamiques.
- Sur le marché de l'emploi, Covivio se trouve donc en concurrence avec de nombreux autres opérateurs immobiliers (promoteurs, développeurs, entreprises de construction, commercialisateurs…) mais aussi à connotation plus financière (*asset managers*, fonds d'investissement…).
- Outre les difficultés organisationnelles temporaires susceptibles de découler d'un nombre de départs trop important (pertes de savoir-faire, réaffectation de la charge de travail et risques psychosociaux associés…), Covivio pourrait, si une telle tension devait se maintenir à plus long terme, se voir dans la difficulté de mettre en œuvre sa stratégie de façon optimale faute de personnel qualifié et/ou être confrontée à une augmentation significative de sa masse salariale.
- Néanmoins, si certains secteurs souffrent de pénuries structurelles, d'autres, notamment en raison du ralentissement de l'activité de construction, connaissent un fléchissement significatif des tensions sur le marché de l'emploi. Covivio, se trouve ainsi faiblement affectée par ce risque sur ses fonctions immobilières, mais demeure exposée quant à ses fonctions *corporate*. Une reprise de l'activité à moyen terme pourrait toutefois renverser cette tendance.
- Enfin, sur son patrimoine hôtelier en « murs & fonds » détenu par sa filiale Covivio Hotels, le Groupe se retrouve également confronté à la pénurie de main d'œuvre croissante constatée depuis quelques années sur le secteur hôtellerie et restauration : si une telle tension devait se maintenir à plus long terme, Covivio pourrait se voir dans la difficulté de mettre en œuvre sa stratégie de façon optimale faute de personnel qualifié et /ou être confrontée à une augmentation significative de sa masse salariale.

Synthèse des potentiels impacts

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

Tendance par rapport à N-1

- Risque stable : ni le profil du Groupe, ni le contexte du marché de l'emploi n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques liés à la non-rétention des talents par rapport à 2024.

Dispositif de maîtrise

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.1.3 Risques financiers liés aux effets du changement climatique

La stratégie développement durable de Covivio, et notamment ses enjeux les plus significatifs en lien avec le climat, sont retracés dans le précédent paragraphe 2.1.2 ainsi que dans le chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

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

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

2.2.1 Objectifs, périmètre et référentiel

2.2.1.1 Objectifs et limites

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

Il vise plus particulièrement à s'assurer que :

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

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

2.2.1.2 Périmètre sous revue

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

2.2.1.3 Référentiel

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

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

2.2.2 Composantes du dispositif

2.2.2.1 Une organisation structurée

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

2.2.2.1.1 Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

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

2.2.2.1.2 Sécurisation des systèmes d'information

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

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

2.2.2.1.3 Des procédures actualisées, validées et diffusées

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

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

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

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

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

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

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

2.2.2.1.4 Formation des collaborateurs

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

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

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

En 2025, ces formations ont porté plus particulièrement sur la lutte contre la fraude, la cybercriminalité, la corruption et la protection des données personnelles ainsi que sur les bonnes pratiques en matière d'utilisation des outils d'Intelligence Artificielle. L'ensemble des collaborateurs de Covivio a été formé.

2.2.2.1.5 Un dispositif éthique et de conformité établi

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

Covivio bénéficie ainsi d'une Charte Éthique - tenant Lieu de Code de Conduite au sens de la Loi Sapin 2- régulièrement mise à jour. La Charte fait l'objet d'adaptations régulières (dont la dernière en 2025) afin de tenir compte des changements dans l'organisation du Groupe ainsi que des évolutions du cadre juridique dans lequel il évolue.

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

2.2.2.1.6 Publication au titre de l'article L22-10-35 du Code de Commerce

Covivio étant une société cotée, le Groupe est tenu de publier des informations en application de l'article L22-10-35 du Code de Commerce :

- Les dispositions de la loi du 23 octobre 2018 portant sur la lutte contre l'évasion fiscale sont prises en compte dans la revue des risques de Covivio. Le chapitre 4, section 4.2.6.9. décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 4, section 4.2.3.3 du présent document.
- En lien avec la loi n° 2023703 du 1er août 2023 visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, le Groupe prévoit une autorisation d'absence pour les salariés réservistes dans le cas où un salarié se déclarerait auprès de la Direction des Ressources Humaines. À date, cela n'a pas d'impact sur la performance financière du Groupe compte tenu de l'absence d'effectif déclaré auprès de Covivio.
- L'article 17-II de la loi n° 2025-1249 du 22 décembre 2025 a introduit l'obligation de déclarer les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale. Covivio n'a pas pris de dispositions particulières en la matière mais rappelle dans sa charte éthique que le Groupe « respecte les engagements des collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer à la vie publique. Tout collaborateur concerné doit cependant s'abstenir d'engager moralement ou financièrement Covivio ou l'une de ses entités dans ses activités publiques non professionnelles. »

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (3.1.2.3), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018 (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise.

2.2.2.2 Une organisation structurée

2.2.2.2.1 Cartographie des risques

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

2.2.2.2.2 Base incidents

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

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

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

2.2.2.3 Des activités de contrôle proportionnées aux risques

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

2.2.2.3.1 Contrôle des risques sur investissements, cessions et financements

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

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

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

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

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

2.2.2.3.2 Contrôle des activités du Groupe

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

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

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

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

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

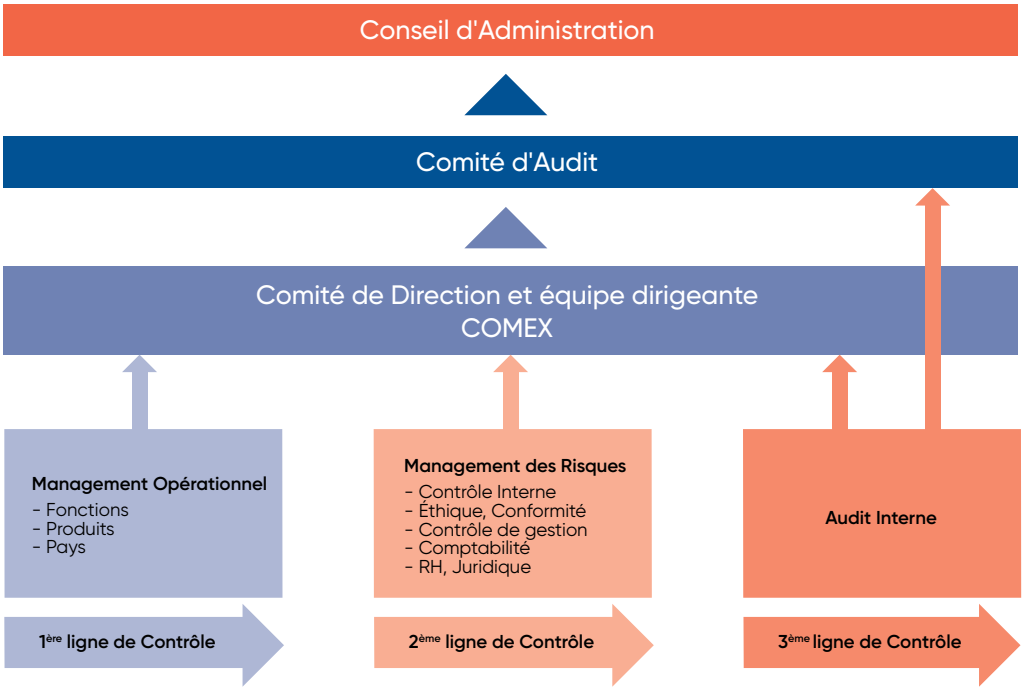
2.2.2.3.3 Un organisme de vigilance en Italie

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.2.2.4 Niveaux de contrôle et intervenants

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



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.2.3 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

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

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

2.2.3.1 Périmètre

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

2.2.3.2 Acteurs et gouvernance

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

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

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

2.2.3.3 Production des informations comptables et financières

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

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

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

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

2.2.3.4 Production des comptes consolidés

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

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

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

2.2.3.5 Contrôle de la communication des informations financières et comptables

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

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.2.4 Dispositif assurantiel

2.2.4.1 Politique générale

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

Covivio bénéficie par ailleurs d'un programme d'assurance contre les risques cyber adapté à la digitalisation de l'activité du Groupe et aux impacts possibles dus au traitement des données personnelles complétant ainsi son dispositif assurantiel contre les risques de fraude et de malveillance informatiques.

Dans le cadre de l'élaboration et de l'amélioration continue de ses programmes d'assurances, Covivio s'appuie sur ses partenaires courtiers et assureurs de premier plan dont notamment les Compagnies Chubb European Group, Generali Global Corporate & Commercial, AXA/XL, Groupama, AIG Europe, Allianz, Zurich, Liberty Mutual, et Ace Europe.

2.2.4.2 Description des niveaux de couverture

2.2.4.2.1 Assurances du patrimoine immobilier

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

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

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

2.2.4.2.2 Assurance de responsabilité civile

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

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

2.2.4.2.3 Assurances des autres risques

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

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

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

Les actifs professionnels de Covivio qui comprennent les murs des bureaux que la société exploite, ainsi que leur contenu (mobilier, aménagement) et matériel informatique, sont assurés par des polices spécifiques offrant à Covivio des garanties étendues à divers événements qui font régulièrement l'objet d'appels d'offres sur le marché de l'assurance. Les véhicules de société sont quant à eux couverts en tous risques par une police « flotte-auto » dont les caractéristiques d'assurances sont revues annuellement et les véhicules personnels dont les collaborateurs font usage ponctuellement dans l'exercice de leurs missions sont couverts par les garanties d'une police « auto-mission ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.3 Évolutions et perspectives 2026

Dans le prolongement des actions déployées en 2025, la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes s'assurera de la réalisation complète et approfondie du plan d'audit de l'année. Elle s'attachera à dynamiser les démarches de gestion, d'identification, d'appréhension et de couverture des risques. La maîtrise des risques cyber, le respect de la réglementation relative à la protection des données personnelles et l'utilisation des outils d'Intelligence Artificielle dans le cadre de la transformation digitale de la société et de son exposition croissante au secteur « murs et fonds », constitueront également des enjeux importants pour l'année 2026.

Événements post-clôture :

Les évolutions récentes de la situation au Moyen-Orient en mars 2026 ont contribué à accroître l'incertitude géopolitique et économique mondiale. Compte tenu de cette incertitude, il ne peut être exclu que la cartographie des risques du Groupe, et/ou leur appréciation, évolue défavorablement. Les répercussions économiques, financières, sociales ou environnementales – incertaines par nature et susceptibles d'évoluer rapidement – ainsi que la possibilité d'une extension du conflit, pourraient entraîner des effets négatifs potentiellement significatifs sur les activités du Groupe, ses prévisions budgétaires et de performance, ainsi que sur sa trajectoire stratégique.

À ce stade, aucun impact significatif n'a été constaté sur l'activité de Covivio. Néanmoins, ce contexte est susceptible d'aggraver plusieurs catégories de risques identifiés dans la cartographie ci-après :

- Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio :

L'activité hôtelière de Covivio (menée via sa filiale Covivio Hotels détenue à 52,5%) est particulièrement sensible au contexte international. Ce portefeuille est exposé à l'évolution de la fréquentation touristique, tant directement (hôtels détenus en murs et fonds) qu'indirectement (hôtels sous bail). Une limitation des déplacements internationaux pourrait affecter les taux d'occupation et, par conséquent, les revenus générés par le portefeuille. De même, dans un environnement économique plus volatil, la solidité financière de certains locataires et opérateurs hôteliers pourrait également être fragilisée, en particulier pour les acteurs internationaux dont la performance dépend fortement des flux touristiques.

À très court terme, le principal risque identifié concerne la hausse des prix de l'énergie. Si elle devait se prolonger, elle entraînerait une augmentation des charges de Covivio ainsi qu'une diminution de l'EBITDA des hôtels détenus en murs et fonds.

- Risques financiers :

S'agissant des taux d'intérêt, le contexte international tendu entretient une volatilité accrue des marchés financiers, accentuant un risque de hausse déjà préexistant. Depuis le début du conflit, les taux longs ont ainsi enrégistré une augmentation de plus de 30bps. Cette hausse affectant également les taux courts, pourrait se poursuivre à plus ou moins long terme.

Plus globalement, une remontée des taux et/ou une contraction des revenus pourraient entraîner une baisse de la valeur d'expertise des actifs détenus par Covivio.

- Risques liés au développement de Covivio :

Si le conflit devait se prolonger, notamment les perturbations affectant le détroit d'Ormuz, pourraient entraver durablement l'acheminement non seulement des hydrocarbures, mais également d'autres marchandises telle que des matières premières et des matériaux. Une telle situation pourrait exercer une pression haussière sur les coûts d'approvisionnement et générer des tensions sur la disponibilité de certaines ressources. Compte tenu du piepline de travaux et développement de Covivio, ce contexte pourrait se traduire par des augmentations de coûts, ainsi que des retards sur les chantiers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Urban Garden Issy-les-Moulineaux
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3

Rapport de durabilité

répondant à l'obligation de publication des informations en matière de durabilité au sens de l'article L.232-6-3 du Code de Commerce.

3.1 Introduction 104
3.1.1 L'éditorial du Directeur Général 105
3.1.2 Informations générales (ESRS 2) 106
3.1.3 Lutte contre l'obsolescence des actifs (Enjeux sectoriel) 130

3.2 Informations environnementales 139
3.2.1 Changement climatique (ESRS E1) 139
3.2.2 Pollution (ESRS E2) 170
3.2.3 Ressources aq uatiques et marines (ESRS E3) 176
3.2.4 Biodiversité (ESRS E4) 185
3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5) 196
3.2.6 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable 209

3.3 Informations sociales 217
3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1) 221
3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2) 243
3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3) 253
3.3.4 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4) 262

3.4 Informations liées à la conduite des affaires 271
3.4.1 Gouvernance et dispositif de vigilance (GOV-1) 271
3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés à la conduite des affaires (G1-SBM 3) 272
3.4.3 Politiques liées à la conduite des affaires (G1-1) 273
3.4.4 Plan d'action et outils de mise en œuvre liés à la conduite des affaires (G1-2; G1-3; G1-4) 274
3.4.5 Indicateurs liés à la conduite des affaires (G1-4) 278
3.4.6 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2) 279
3.4.7 Relations avec la sphère publique (G1-5) 279
3.4.8 Exigence de données complémentaires CSRD (G1-1) 280

3.5 Performance RSE 281
3.5.1 Tableaux de concordance 281
3.5.2 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne 288

3.6 Vérification des informations extra-financières 290
3.6.1 Certification des informations en matière de durabilité 290

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1 Introduction

Le Développement Durable chez Covivio en quelques dates clés

ANNÉE	RÉGLEMENTATION	STRATÉGIE	FAITS MARQUANTS
2008-2010	Lois Grenelle I/II	Lancement de la politique RSE Cartographie environnementale et énergétique du parc	Livraison de DS Campus, 1er immeuble certifié HQE de Covivio Lancement du programme Passerelle 1ères annexes vertes et 1ères ACV Signature de la Charte de la Diversité
2011-2013	Décret annexe verte Décret Transparence RSE	Lancement et déploiement de la politique Achats Responsables	Signature du Global Compact 1ère ACV sur une rénovation et sur un hôtel
2014	Directive européenne sur la transparence RSE	Rédaction de 2 cahiers des charges sur la biodiversité	EPRA d'or pour le rapport Développement Durable (et pour les années suivantes)
2015	Loi de transition énergétique Accord de Paris	Publication du Livre blanc Achats et signature de la Charte RFR	1er site en exploitation labellisé BiodiverCity Covivio dans la A-List du CDP
2016		Emission du 1er Green Bond (500 M€)	Trophée Cube 2020 pour un immeuble Covivio
2017	Décret sur la transparence RSE	Rédaction du plan de mobilité	Finalisation du cahier des charges GTB « ouvertes »
2018	Entrée en vigueur de la DPEF	Trajectoire 2°C approuvée SBTi Mise à jour de la politique Achats Responsables	Cartographie des risques RSE Groupe
2019	Loi PACTE Décret tertiaire	Expression de la Raison d'Être et création du Comité des Parties prenantes	Déploiement de la supervision énergétique HQE Exploitation sur 100% du résidentiel allemand (maintenu chaque année depuis)
2020	Règlement Taxonomie Arrêté méthode décret tertiaire	Première analyse de résilience du parc Création de la Fondation Covivio	Cartographie des risques RSE liés aux achats Air Quality Challenge européen avec EDF
2021	Entrée en vigueur de la Taxonomie	Création du Comité RSE Trajectoires WB2°C et 1,5°C approuvées SBTi	Global Sector Leader au GRESB Care Program pour le bien-être et la sécurité des clients
2022	Publication des indicateurs climat de la taxonomie Déclaration OPERAT	Global Biodiversity Score et lancement des travaux Nature Verdissement de 100% des obligations	Chiffrage des CAPEX liés à la trajectoire carbone Label Best Managed Company (renouvelé chaque année depuis) 1er Rapport Climat
2023	Directive CSRD	Elargissement de la Politique Achats Responsables à l'Europe Green Bond Framework Covivio Hotels	Mise en œuvre du projet Covivio 4 Climate de réduction des émissions de carbone du scope corporate Programme EcoWater *Say on Climate* approuvé par les actionnaires
2024	Entrée en vigueur de la CSRD Pleine application de la taxonomie européenne	Stratégie Nature Plan d'action RSE initié sur Wellio	1er Rapport Nature Inscription de la Raison d'Être dans les statuts approuvée par les actionnaires 2 immeubles Covivio parmi les 1ers labellisés BBCA Exploitation
2025	Omnibus et projet de refonte de la CSRD	Stratégie économie circulaire (Développement – France) Création d'un groupe RSE au sein de WiZiU	Déploiement du plan Covivio 4 Nature Signature de la charte de l'adaptation des bâtiments de l'OID Covivio devient la première foncière à émettre un EU Green Bond

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.1 L'éditorial du Directeur Général

En 2025, les risques climatiques se sont matérialisés de manière croissante, avec des épisodes plus longs et plus fréquents de sécheresses, canicules, feux de forêt ou encore inondations. Sur le plan règlementaire, l'année a été marquée par deux tendances. D'une part, une revue à la baisse du niveau d'exigence des directives européennes sur le reporting extra-financier et le devoir de vigilance, avec la directive Omnibus. D'autre part, une ambition renouvelée sur des sujets de fonds, renforcée par de nouvelles obligations portant sur les énergies renouvelables, l'économie circulaire ou encore l'efficacité énergétique des bâtiments avec la Directive EPBD (1).

Dans ce contexte, fidèles à nos engagements, nous avons continué à faire évoluer notre stratégie RSE en 2025 et poursuivi nos efforts dans plusieurs domaines que nous considérons comme essentiels. Ce rapport de durabilité, le second publié conformément aux dispositions de la Directive CSRD (2)[2], rend compte de cette stratégie et de ses avancements.

D'abord en faveur de l'atteinte de nos trajectoires carbone et énergétique, avec le déploiement de plans d'investissement pour améliorer les performances environnementales de nos immeubles. En 2025, quelques 51 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique ont été investis (121 M€ depuis 2023), portés par des opérations d'ampleur sur notre patrimoine existant, en bureaux, hôtels et résidentiel. Nos investissements (acquisitions et développement) font aussi l'objet d'une attention particulière en matière d'ESG afin d'assurer leur alignement à nos engagements. Ces efforts ont permis d'atteindre à fin 2025 une nouvelle réduction des émissions de gaz à effet de serre du Groupe de 31 % par rapport à 2010, en ligne avec l'objectif de -40 % d'ici fin 2030.

Chez Covivio, nous sommes convaincus que l'atteinte de notre trajectoire carbone passe par des solutions favorisant l'économie circulaire. Depuis plus de 10 ans, nous avons multiplié des expérimentations qui ont contribué à un apprentissage partagé. Ce rapport présente un certain nombre de ces initiatives : déconstruction soignée permettant le réemploi, remise en état d'équipements énergétiques, et recours à des matériaux issus du réemploi ou du recyclage avec, à la clé, une réduction de l'empreinte en termes d'impacts et de ressources. Nous avons capitalisé sur ce savoir-faire pour poursuivre la mise en œuvre de la stratégie Nature du Groupe, publiée dans notre rapport Nature fin 2024. Conjuguant climat et biodiversité, elle répond à plusieurs de nos enjeux matériels qui ressortent de l'analyse des impacts, risques et opportunités liés à la nature. Cette stratégie est le fruit de l'implication de toutes les strates de l'entreprise, en commençant par le Conseil d'Administration, via son Comité RSE.

Le développement du Groupe s'est poursuivi avec notamment l'acquisition fin 2024 des murs et fonds de commerce d'une quarantaine d'hôtels, une opération structurante qui renforce notre maîtrise sur la performance environnementale et opérationnelle de ces actifs.

Autre objectif structurant, que nous avons annoncé dès 2019 : détenir 100% d'actifs certifiés à fin 2025. Nous y sommes, avec l'atteinte d'un taux de 99,6% au 31 décembre. Nous entendons non seulement maintenir ce niveau par la suite, mais aussi améliorer le niveau de nos certifications. Une dynamique qui s'inscrit au cœur de notre politique patrimoniale, en complément d'un travail permanent visant à l'amélioration de la satisfaction des clients.

Cette dynamique est rendue possible par l'implication de toutes les équipes de l'entreprise, qui œuvrent au développement des activités du Groupe. En 2025, nous sommes fiers d'avoir obtenu le label Great Place To Work® dans nos trois pays principaux. Cette certification témoigne de notre engagement quotidien pour un environnement de travail basé sur la confiance, l'ouverture et la collaboration. En outre, je constate avec plaisir la participation croissante des collaborateurs aux actions soutenues par la Fondation Covivio auprès d'une vingtaine d'associations européennes qui œuvrent en faveur de l'égalité des chances

Toutes ces réalisations capitalisent sur l'agilité et la réactivité de Covivio, autant d'atouts qui nous permettent d'anticiper et de nous adapter à des situations sans cesse changeantes, tout en restant fidèles à nos valeurs ainsi qu'à notre politique ESG et ses objectifs.

Christophe Kullmann
Directeur Général

(1) Directive sur la performance énergétique des bâtiments
(2) Corporate Sustainability Reporting Directive – Directive sur le reporting extra-financier

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2 Informations générales (ESRS 2)

3.1.2.1 Contexte, périmètre et méthodologie de reporting (ESRS 2 BP-1/2, GOV-4)

Chaque année, Covivio rend compte de sa stratégie et de ses résultats extra-financiers dans le chapitre RSE (chapitre 3) de son Document d'Enregistrement Universel (DEU).

La présente déclaration a été préparée conformément à la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) et à ses 12 normes européennes (*European Sustainability Reporting Standards* ou ESRS), transposées en droit français par l'ordonnance du 6 décembre 2023 et le décret du 30 décembre 2023. Ce cadre, pilier du Pacte Vert pour l'Europe, vise à harmoniser le reporting extra-financier et à renforcer la disponibilité, la fiabilité et la comparabilité des données ESG.

Les 12 normes ESRS sont organisées en quatre blocs thématiques :

<table>
<tr><th>Normes transverses</th><th>Environnement</th><th>Social</th><th>Gouvernance</th></tr>
<tr><td>ESRS 1
Exigences générales</td><td>ESRS E1
Changement climatique</td><td>ESRS S1
Effectifs propres</td><td rowspan="6">ESRS G1
Conduite des affaires</td></tr>
<tr><td rowspan="5">ESRS 2
Informations générales</td><td>ESRS E2
Pollution</td><td>ESRS S2
Travailleurs sur la chaîne de valeur</td></tr>
<tr><td>ESRS E3
Eau et ressources marines</td><td>ESRS S3
Communautés affectées</td></tr>
<tr><td>ESRS E4
Biodiversité et écosystèmes</td><td rowspan="2">ESRS S4
Consommateurs et utilisateurs finaux</td></tr>
<tr><td>ESRS E5
Ressources et économie circulaire</td></tr>
</table>

3.1.2.1.1 Cadres de référence

Au-delà des ESRS, Covivio s'appuie sur plusieurs référentiels internationaux afin de garantir un reporting pertinent, aligné aux attentes des investisseurs et comparable à ses pairs du secteur.

CADRES/ INITIATIVES	NATURE / PORTÉE	APPLICATION CHEZ COVIVIO
EPRA (European Public Real Estate Association)	Recommandations sectorielles pour l'immobilier coté en Europe	Base de structuration historique du reporting extra-financier Le tableau de conformité aux recommandations EPRA est publié à la section 3.5.1
GRI Standards (The Global Reporting Initiative)	Référentiel international de reporting extra-financier multi-secteurs	Utilisé comme cadre de cohérence pour couvrir l'ensemble des impacts ESG significatifs Le tableau de conformité est publié à la section 3.5.1
SASB (Sustainability Accounting Standards Board*), membre de la Fondation IFRS*	Cadre sectoriel américain, orienté investisseurs	Le tableau de conformité est publié à la section 3.5.1
TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) (désormais intégrée aux standards ISSB)	Gouvernance et gestion des risques/ opportunités liés au climat	Covivio est devenu supporter de la TCFD dès 2023 ; les recommandations ont été intégrées dans le Rapport Climat puis Nature (cf. section 3.2.1.1.12)
TNFD (Task Force on Nature-related Financial Disclosures)	Gestion des risques liés à la biodiversité et au capital naturel	Covivio est supporter de la TNFD depuis 2024 (cf. section 3.2.4.1.2)
Objectifs de Développement Durable (ONU)	Agenda 2030 (17 ODD)	Depuis 2017 Covivio a retenu 9 ODD en phase avec ses activités (cf. section 3.3.3.5)

Cette combinaison de cadres sectoriels (EPRA, SASB), globaux (GRI, ODD) et prospectifs (TCFD, TNFD) permet à Covivio :

- de sécuriser ses obligations réglementaires en matière de reporting
- de renforcer sa crédibilité auprès des investisseurs et des agences de notation
- et d'assurer une comparabilité internationale de son reporting extra-financier.

Autres législations applicables

Covivio étant une société cotée, le Groupe est tenu de publier des informations en application de l'article L22-10-35 du Code de Commerce :

- Les dispositions de la loi du 23 octobre 2018 portant sur la lutte contre l'évasion fiscale sont prises en compte dans la revue des risques de Covivio. Le chapitre 4, section 4.2.6.9. décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 4, section 4.2.3.3 du présent document.
- En lien avec la loi n° 2023703 du 1er août 2023 visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, le Groupe prévoit une autorisation d'absence pour les salariés réservistes dans le cas où un salarié se déclarerait auprès de la Direction des Ressources Humaines. À date, cela n'a pas d'impact sur la performance financière du Groupe compte tenu de l'absence d'effectif déclaré auprès de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- L'article 17-II de la loi n° 2025-1249 du 22 décembre 2025 a introduit l'obligation de déclarer les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale. Covivio n'a pas pris de dispositions particulières en la matière mais rappelle dans sa charte éthique que le Groupe « respecte les engagements des collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer à la vie publique. Tout collaborateur concerné doit cependant s'abstenir d'engager moralement ou financièrement Covivio ou l'une de ses entités dans ses activités publiques non professionnelles. »

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (3.1.2.3), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018 (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise.

3.1.2.1.2 Périmètre de reporting

Contexte et principes

Le reporting de durabilité de Covivio couvre l'ensemble des activités consolidées du Groupe (telles que présentées en section 4.2.3). Il est adossé au périmètre du reporting financier. Dans la mesure du possible, il intègre également la chaîne de valeur en amont et en aval (fournisseurs, prestataires, locataires). Certaines catégories spécifiques, telles que les actifs atypiques, les sièges sociaux et les livraisons récentes, sont suivies mais ne sont pas systématiquement intégrées aux indicateurs publiés. Les écarts, à la marge, entre les périmètres de reporting financier et extra-financier sont précisés dans les sections concernées lorsqu'ils existent. Ce chapitre prend également en compte les dispositions déjà publiées dans le cadre du règlement européen de la Taxonomie « verte » européenne.

Environnement (E1, E3, E5)

Le reporting environnemental distingue deux typologies de contrôle selon le mode de gestion effectué par Covivio :

- **Contrôle opérationnel** : c'est la typologie visée par les recommandations de l'EPRA.

Il correspond aux parties communes des immeubles multilocataires sur lesquelles les équipes de Covivio ou de ses filiales assurent directement la gestion. Il inclut également les sièges sociaux de Covivio en Europe. Depuis 2024, cette typologie a été élargie afin d'intégrer les hôtels dont les fonds de commerce sont gérés par Covivio Hotels. Ces actifs, auparavant classés hors contrôle opérationnel, relèvent désormais de ce périmètre élargi, traduisant une évolution significative dans la couverture et la précision du reporting environnemental.

- **Hors contrôle opérationnel** :

Cette seconde typologie couvre les immeubles ou parties d'immeubles dont la gestion directe est assurée par les locataires. Cela concerne par exemple les parties privatives des immeubles multilocataires, ainsi que les immeubles monolocataires, qu'il s'agisse d'hôtels ou de bureaux. Pour ces actifs, les informations relatives aux consommations d'énergie et d'eau, ainsi qu'aux volumes de déchets produits (lorsqu'elles sont disponibles) sont collectées auprès des locataires ou exploitants. Ces classes d'actifs, auxquelles s'ajoute le portefeuille résidentiel allemand, relèvent du scope 3 de Covivio et correspondent aux données des bâtiments détenus mais non gérés directement par le Groupe.

Le reporting environnemental concernant les développements est traité de manière distincte, projet par projet, et en requérant de l'information auprès des partenaires de la chaîne de valeur.

Social (S1-S4)

Le reporting social couvre l'ensemble des parties prenantes sociales définies par les ESRS :

- salariés propres (France, Italie, Allemagne)
- travailleurs de la chaîne de valeur (fournisseurs, sous-traitants, prestataires)
- communautés affectées (riverains, usagers des espaces publics)
- clients et utilisateurs finaux (occupants d'immeubles, hôtes d'hôtels).

Depuis 2025, ce périmètre s'est élargi afin d'intégrer les données sociales relatives aux hôtels détenus en murs et fonds par Covivio Hotels, permettant une couverture complète de cette activité.

Gouvernance (G1)

Le périmètre de reporting en matière de gouvernance couvre l'ensemble des entités consolidées ainsi que les principales filiales de Covivio. Les informations sont établies sur la base des dispositifs internes en vigueur, notamment la Charte Éthique, qui constitue le socle des engagements du Groupe en matière d'intégrité et de transparence. Le reporting inclut également les procédures de suivi mises en place pour garantir le respect des réglementations relatives à la lutte contre la corruption, la prévention des pratiques anticoncurrentielles et la conformité fiscale.

Ces éléments permettent de démontrer la solidité du cadre de gouvernance de Covivio et son alignement avec les exigences de l'ESRS G1 en matière de conduite responsable des affaires.

3.1.2.1.3 Horizons temporels

Le reporting de Covivio s'appuie sur des horizons temporels différenciés, permettant d'articuler les actions de court terme avec les objectifs stratégiques de long terme.

Horizon	Temporalité	Périmètre couvert
Court-terme	< 1 an	Actions simples et rapides à mettre en œuvre, ne nécessitant pas d'analyse approfondie ni de validation officielle de la gouvernance.
Moyen-terme	2-5 ans	Cycle du plan d'action RSE, structuré en séquences quinquennales, permettant d'évaluer les progrès accomplis par rapport aux objectifs stratégiques.
Long-terme	6-10 ans	Projets de plus grande ampleur, y compris ceux liés au développement, intégrant l'utilisation de scénarios prospectifs pour anticiper les évolutions réglementaires, économiques et sociétales.
Très long-terme	> 10 ans	Bien que non défini par la CSRD, cet horizon est pris en compte pour appréhender les risques majeurs, en particulier ceux liés au climat, et anticiper les impacts financiers et opérationnels associés aux IRO potentiels.

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.1.4 Fiabilité et véracité des informations produites

Collecte des données

Une partie significative des données quantitatives dépend de la chaîne de valeur (locataires, exploitants, fournisseurs), qui fournit les informations nécessaires.

Principales sources de données sur les différents piliers :

- **environnement :** Les consommations d'énergie et d'eau, ainsi que les données relatives aux déchets, sont collectées auprès des services de *property management*, des factures ou plateformes des fournisseurs, des distributeurs ou directement auprès des locataires. Ces données sont consolidées par la Direction Développement Durable puis retraitées, notamment par des corrections climatiques (été, hiver), afin d'assurer leur comparabilité d'une année sur l'autre. Covivio peut également être amené à s'appuyer sur des tiers externes dans le cadre de certaines études ou analyses (bureaux d'études, consultants, services d'analyses de risque…).
- **social** : Les données sont collectées au travers des systèmes internes ou externalisés de gestion des ressources humaines, d'outils d'évaluation comme EcoVadis, de cartographies de risques sociaux et de dialogues réguliers avec les parties prenantes concernées. Ce dispositif vise à garantir une meilleure transparence et à renforcer la capacité de Covivio à identifier, prévenir et suivre ses impacts sociaux sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.
- **gouvernance :** Ces informations sont collectées et consolidées au niveau du Groupe par les directions concernées (Conformité, Juridique, Développement Durable et Finance), puis intégrées au dispositif global de reporting extra-financier.

Méthodes de calcul et protocoles de reporting

Les périmètres et modes de calcul retenus par Covivio sont définis dans deux protocoles distincts : l'un consacré aux indicateurs environnementaux ; l'autre aux indicateurs sociaux et sociétaux. Ces documents, disponibles en ligne sur le site de Covivio, constituent la référence pour l'ensemble du dispositif de reporting. Ces deux protocoles, ainsi que le protocole spécifique dédié à la production des indicateurs taxonomiques, ont été mis à jour en 2025.

Sauf mention contraire, les données sont publiées à périmètre courant. Les données de flux concernant le portefeuille résidentiel allemand s'appuient sur l'année la plus récente disponible, alignée sur les régularisations de charges. Les principales règles de calcul ainsi que les estimations et sources de données sont rappelées dans les sections correspondantes de chaque ESRS, notamment pour les normes E1, E3 et E5 relatives au reporting environnemental des actifs détenus.

Recours à des estimations

Les protocoles de reporting environnementaux et sociaux de Covivio précisent les méthodes utilisées pour l'estimation des données manquantes. Toute donnée estimée est explicitement signalée dans les tableaux de reporting, ou dans les parties narratives correspondantes, afin de garantir la transparence de l'information. Le taux d'estimation est indiqué pour les indicateurs environnementaux directement dans les tableaux de reporting.

Les cas de recours aux estimations concernent principalement trois types de données :

- **Les consommations d'eau et d'énergie :**

Elles peuvent être estimées pour les périodes où les données ne sont pas disponibles en temps utile (par exemple, décembre pour l'énergie et le dernier trimestre pour l'eau). Ces estimations sont réalisées à l'échelle de l'actif concerné soit à partir des données historiques, soit sur la base des moyennes observées.

- **La production de déchets** :

Lorsque les opérateurs ne fournissent pas l'information, les volumes sont estimés à partir de la fréquence des collectes, des capacités de contenants et des taux de remplissage observés, afin d'obtenir une approximation cohérente à l'échelle du site.

- **L'extrapolation à partir d'échantillons représentatifs** :

Certains indicateurs peuvent être extrapolés sur la base d'échantillons construits de manière représentative (typologie d'actifs, localisation, taille), comme par exemple pour l'accessibilité aux transports en commun du portefeuille résidentiel allemand. Les informations de calcul sont précisées lorsque cette méthode est utilisée.

L'ensemble des hypothèses d'estimation, des sources utilisées et de leurs limites est documenté dans les protocoles de reporting et rappelé dans les ESRS concernés.

Procédures de contrôle interne et de supervision

Covivio a mis en place dès 2012 des procédures de remontée d'informations extra-financières et de contrôle interne, revues et complétées chaque année pour tenir compte des évolutions réglementaires et de marché. Elles sont élaborées en coordination avec les services impliqués (ex. : Ressources Humaines pour l'ESRS S1), validées par la Direction Audit, Contrôle Interne et Compliance, puis partagées à l'ensemble des contributeurs. Le champ d'action de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne couvre toutes les activités du Groupe. La politique générale de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité ainsi que l'organisation qui en découle sont détaillées au chapitre 2.1 – Facteurs de risques (ESRS GOV-1).

L'organisation de supervision et de validation repose sur plusieurs niveaux :

- **opérationnel** : la Direction Développement Durable supervise la collecte auprès des contributeurs, consolide les données et effectue des contrôles de cohérence. Depuis 2024, un Comité de Pilotage mensuel CSRD rassemble le Secrétaire Général, la Directrice Risques et Compliance, le Directeur Comptabilités et Consolidation, le Directeur Général de Covivio Hotels et la Direction Développement Durable.
- **supervision** : le Comité RSE, en lien avec le Conseil d'Administration, suit les objectifs et plans d'action, y compris ceux liés à la CSRD.
- **validation** : le Comité d'Audit s'assure de la fiabilité du processus de préparation et de consolidation du reporting de durabilité.
- **vérification** : deux auditeurs de durabilité externe (KPMG et Ernst & Young & Autres) contrôlent l'information et émettent un rapport de certification en assurance modérée.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Procédure de collecte et vérification des informations de durabilité

	Travail préliminaire	Lancement de la collecte	Vérification interne	Vérification externe	Finalisation des données
	Préparation des tableaux de collecte (RH, environnement) Détermination du périmètre des actifs à couvrir Mise à jour des protocoles de reporting	Envoi des tableaux de collecte aux contributeurs (y compris externes pour les données environnementales)	Contrôles de cohérence sur les fichiers et contrôle des calculs en lien avec les protocoles de reporting Envoi de demande de compléments aux contributeurs puis correction des fichiers suite aux retours	Vérification par les auditeurs de durabilité dans le cadre de l'audit CSRD	Intégration des commentaires éventuels des auditeurs de durabilité et demande de complément le cas échéant Consolidation des informations à l'échelle du Groupe
RESPONSABILITÉS	Consolidateur Dir. DD (central) Validation par les Dir. DD et ACI	Responsables DD de chaque activité	Consolidateur Dir. DD (central)	CAC	Responsables DD de chaque activité Consolidateur Dir. DD (central)

Intégration dans le Rapport de Durabilité

Validation des données par la Direction DD, vérification finale des auditeurs de durabilité de la concordance des données

Présentation aux organes de gouvernance : Comité RSE pour consultation et Comité d'Audit pour validation

Exemples de contrôles de cohérence : Le cas des consommations énergétiques et d'eau des bâtiments

Le calcul de certains indicateurs nécessite des étapes de vérification spécifiques, notamment pour les données de consommation énergétique. Une première collecte de données au 30 septembre est réalisée afin d'améliorer la couverture et de sécuriser la disponibilité des données.

À réception des consommations par un contributeur, le responsable DD concerné doit conduire ces vérifications préalables	>	**Une fois ces contrôles effectués, le tableau est envoyé au consolidateur DD, lequel procède à un nouveau contrôle avant envoi pour vérification externe**
• Variations : les écarts (+/-20%) par rapport à l'année précédente (N-1) doivent être justifiés d'un commentaire ou une nouvelle demande doit être adressée en ce sens. • Cohérence : contrôle de la présence des fluides déclarés en N-1 *vs.* N et inversement, validation à demander si fluide nouveau ou absent. • Exhaustivité : données complètes sur la période concernée ou réalisation d'estimations réalisées conformément au protocole et en le notifiant clairement dans le tableau (les estimations ne doivent pas être réalisées par le contributeur directement). • Contrôle : pour les données du périmètre opérationnel, le responsable procède à une double vérification en ayant recours aux systèmes de supervision quand ils sont opérationnels.		• Présence des commentaires pour les cas listés (variations, cohérence, exhaustivité, contrôle). • Contrôle des niveaux d'intensité aberrants (+/-20%) par rapport à la classe d'actif. • Contrôle des paramètres et formules (ajustements climatiques, facteurs de conversion en énergie primaire et CO_2). • Réalisation d'exclusions de périmètre pour les actifs n'ayant pas reçu de justifications suffisantes (impactant ainsi le taux de couverture).

Une revue du fichier de collecte a permis d'automatiser une partie de ces opérations de cohérence. La consolidation est désormais réalisée via PowerBI afin d'assurer un meilleur contrôle des données renseignées.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Audit externe et certification des informations de durabilité

L'approche d'audit est détaillée dans le rapport de l'auditeur de durabilité présenté en section 3.6.1. Selon la matérialité de chaque point de donnée, elle se décline en trois niveaux successifs :

1. vérification de la cohérence globale du rapport de durabilité
2. entretiens au niveau Groupe, revue analytique et tests de cohérence des indicateurs quantitatifs
3. entretiens et tests de détail au niveau des activités, avec vérification des données sur la base d'échantillons.

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2025, les auditeurs ont confirmé la conformité des informations produites avec les obligations de publication prévues par la CSRD et par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 relatif à la Taxonomie.

Engagement de transparence et pistes d'amélioration

Covivio s'attache à garantir la fiabilité des données en s'appuyant sur plusieurs niveaux de contrôle et sur la vérification indépendante d'un tiers. Toutefois, comme dans tout exercice de reporting extra-financier, une incertitude totalement nulle n'est pas envisageable, notamment pour les données issues de la chaîne de valeur. Covivio ne peut donc garantir une absence totale d'incertitude pour les résultats présentés comme pour les objectifs futurs.

Les procédures de contrôle interne (3.1.2.2.5) reposent sur les pratiques de gestion des risques du Groupe et visent à assurer la robustesse et la comparabilité des données publiées. En cas d'évolution méthodologique ou d'identification d'une erreur significative dans le reporting extra-financier d'un exercice antérieur, Covivio s'engage à informer de manière transparente, à expliquer les raisons des changements et, le cas échéant, à retraiter les données pour assurer leur comparabilité.

Enfin, afin d'alléger la charge opérationnelle et d'améliorer la robustesse du dispositif, Covivio poursuit la systématisation de l'automatisation des remontées de données, identifiée comme une priorité pour les prochaines années.

À la connaissance des personnes responsables de la préparation du présent rapport, les informations publiées dans ce chapitre RSE reflètent fidèlement la réalité et ne comportent pas d'omission susceptible d'en altérer la portée. Par ailleurs, comme les années précédentes, ce rapport ne fait pas l'objet d'exemption de divulgation.

3.1.2.1.5 Ressources et moyens mis en œuvre

La préparation du reporting repose sur l'implication conjointe des directions fonctionnelles et opérationnelles du Groupe, mobilisées à différents niveaux de l'organisation. Des relais RSE dans chacune des activités transmettent régulièrement à la Direction Développement Durable les données nécessaires au reporting, selon une fréquence adaptée (mensuelle, trimestrielle ou annuelle).

Les moyens mobilisés sont présentés de manière détaillée dans chaque ESRS, en lien direct avec les plans d'action, et reposent sur plusieurs types de ressources complémentaires :

- ressources humaines : l'équipe Développement Durable, les directions métiers et les relais opérationnels (internes et externes) assurent la collecte, l'analyse et la validation des données
- ressources financières : Covivio consacre un budget spécifique au reporting extra-financier et à l'amélioration continue de ses pratiques, ce budget intègre les frais d'étude, de conseil et de vérification
- ressources techniques : des outils numériques et plateformes dédiées facilitent la centralisation, l'automatisation et la fiabilisation de la collecte de certaines données à l'échelle des bâtiments, du portefeuille ou directement du Groupe via les outils comptables par exemple.

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

Un Conseil d'Administration structuré et équilibré

La gouvernance de Covivio repose sur une structure à Conseil d'Administration, avec dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, garantissant un équilibre efficace des pouvoirs et une meilleure répartition des responsabilités :

- le Président veille au bon fonctionnement du Conseil d'Administration
- le Directeur Général, également Administrateur, assure la gestion exécutive.

Le Président du Conseil d'Administration garantit une animation transparente et efficace des instances de gouvernance. Ses échanges continus avec le Directeur Général contribuent à renforcer le fonctionnement et l'efficacité du Conseil. Les rôles et compositions des organes de gouvernance sont détaillés au chapitre 5 ; la présente section met l'accent sur l'implication des organes de gouvernance sur les enjeux de durabilité.

Un cadre de référence solide

Dès novembre 2008, Covivio a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence. Depuis 2022, Covivio applique sa version actualisée et s'appuie sur les travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE), les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et de l'EPRA, ainsi que sur le Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).

Diversité et indépendance du Conseil d'Administration

Depuis 2013, Covivio a renforcé la féminisation du Conseil, tout en veillant à l'équilibre entre indépendance et diversité de compétences (immobilières, juridiques, environnementales/RSE, financières, internationales et cotées). Au 31 décembre 2025 :

- 50% d'Administrateurs indépendants
- 43% de femmes
- 7% d'Administrateurs exécutifs (présence de Christophe Kullmann, Directeur Général)
- durée moyenne d'un mandat : 8 ans (EPRA Gov-Board)
- 5 nationalités représentées
- 2 représentants de la délégation du personnel du Comité Social et Economique participent aux réunions (cf. 5.3.2.2.6.4).

À la suite de la mise à jour du Code Afep-Medef en 2022, le Conseil a intégré dans son règlement intérieur [1] la procédure de sélection des Administrateurs indépendants (EPRA Gov-Select).

(1) Règlement intérieur CA Covivio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Une gouvernance reconnue

Ces progrès ont contribué à doter Covivio d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à son actionnariat, et orientée vers les intérêts de long terme de toutes ses parties prenantes (actionnaires, clients, salariés, société civile).

Ces efforts ont été salués par les analystes et les agences de notation, et couronnés, entre autres, par :

- le « Grand Prix de la Compliance 2020 » de l'AGEFI (Agence Économique et Financière)
- en 2025, pour la 4ème année consécutive, le label *Best Managed Companies* (Deloitte France). Covivio figure parmi les 19 sociétés françaises distinguées.

Pour aller plus loin, informations détaillées disponibles dans le Chapitre 5 :

- le rôle du Président : 5.3.2.2.1
- les missions du Conseil : 5.3.2.2.2
- les compétences et diversité des Administrateurs : 5.3.2.1.3 et 5.3.2.2.5
- les CV des Administrateurs : 5.3.2.1.3.

Un Comité Exécutif européen

La Direction Générale s'appuie sur le Comité Exécutif (COMEX), organe de décision, de réflexion et de concertation.

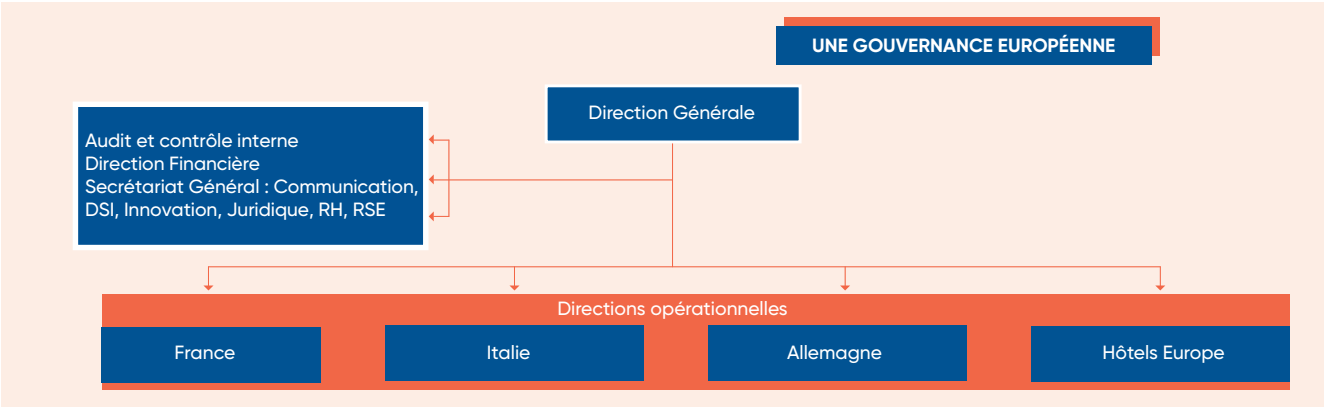
- Validation des décisions importantes sur : rotation des actifs, suivi des filiales et participations, politique financière, organisation, RSE, outils.
- 13 membres (cf. 5.3.1.4), représentant les pays, activités et fonctions corporate.
- Composition diversifiée en âge, nationalités et compétences qui permet d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du Groupe.
- Validation des investissements et cessions > 5 M€.
- Responsabilité directe dans la mise en œuvre des objectifs RSE, en coordination avec la Direction Développement Durable.

Des Comités de Direction locaux

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

- du suivi des opérations
- de l'exécution budgétaire (finances, asset management, portefeuille)
- des sujets corporate.

Organigramme simplifié de la Direction Exécutive européenne



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

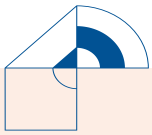
3.1.2.2.1 Présentation de la gouvernance en matière de durabilité (GOV-1)

La durabilité, un pilier stratégique du modèle d'affaires

La Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) occupe une place centrale dans le modèle d'affaires et le développement de Covivio. Les instances de gouvernance s'attachent à promouvoir la création de valeur durable, en intégrant pleinement les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels le Groupe est confronté.

La stratégie Développement Durable couvre l'ensemble des activités de Covivio en Europe et s'adresse à toutes les strates de l'entreprise. Construite à partir de l'analyse des enjeux matériels et des risques RSE, elle se décline en un plan d'action (section 3.1.2.5) directement relié à la Raison d'Être de Covivio : « Construire du bien-être et des liens durables ». Cette stratégie repose sur quatre piliers communs à toutes les activités : Bâtiment durable, Sociétal, Social et Gouvernance.

Les quatre piliers de la stratégie RSE de Covivio



BÂTIMENT DURABLE

ENVIRONNEMENT

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

VILLE INCLUSIVE ET DURABLE

SOCIÉTAL

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

DÉVELOPPER, DIVERSIFIER ET RETENIR LES TALENTS

SOCIAL

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

GOUVERNANCE EFFICACE ET ÉTHIQUE

GOUVERNANCE

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

Une gouvernance en constante évolution

Ces dernières années, différentes étapes ont marqué le renforcement de l'implication des organes de gouvernance, à commencer par le Conseil d'Administration, dans la stratégie RSE et ont renforcé son intégration dans le modèle d'affaires du Groupe :

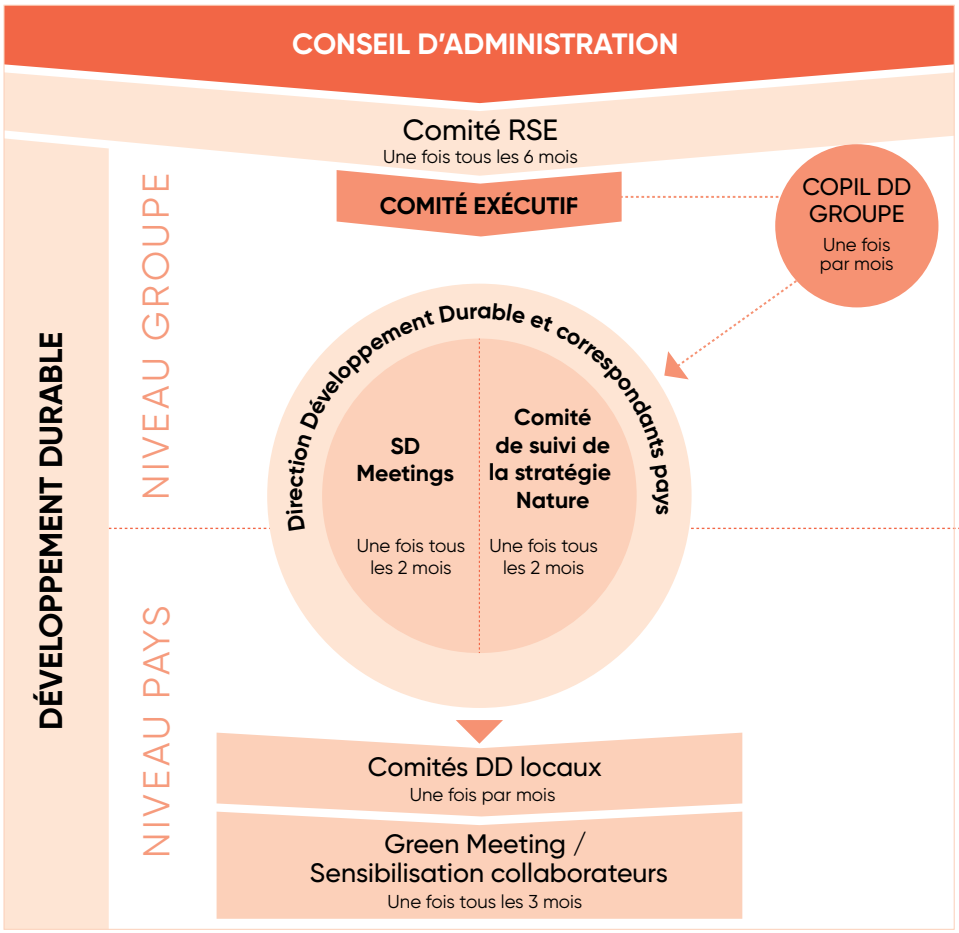
- **2019** : expression de la Raison d'Être « Construire du bien-être et des liens durables ». Covivio a confirmé ainsi que ses objectifs économiques doivent être poursuivis en cohérence avec une mission plus large intégrant l'ensemble des parties prenantes et plaçant les enjeux sociaux et environnementaux au cœur de sa stratégie
- **2020** : création du Comité des Parties Prenantes et de la Fondation en lien avec le Conseil d'Administration
- **2021** : création du Comité RSE pour assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE et s'assurer de la prise en compte des sujets RSE dans la stratégie du Groupe et dans sa mise en œuvre
- **2022** : avancement du verdissement de la dette et mise en place d'un plan d'investissements verts dédiés à l'atteinte des objectifs de réduction de gaz à effet de serre du Groupe
- **2023** : *Say on Climate* : approbation par les actionnaires de la stratégie climat du Groupe à 94,2%
- **2024** : approbation par les actionnaires de l'inscription statutaire de la Raison d'Être à 99,98%
- **2025** : validation par le Comité RSE de la grille d'analyse ESG des investissements.

Organisation de la gouvernance RSE

Le schéma de gouvernance présente l'ensemble des organes impliqués dans le suivi des enjeux de durabilité et des ROID (Risques, Opportunités, Impacts et Dépendances) associés. Ces organes sont en interaction constante avec les deux principales instances : le Conseil d'Administration qui est assisté du Comité RSE et le Comité Exécutif.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Gouvernance de la stratégie Développement Durable du Groupe



Climat et Nature : une stratégie élargie

Depuis de nombreuses années, le climat constitue un enjeu central pour Covivio. La stratégie s'est progressivement enrichie d'une dimension « Nature », couvrant la biodiversité et le capital naturel, afin d'élargir la vision environnementale et de proposer une approche plus holistique. Cette stratégie Nature s'appuie sur la gouvernance RSE en place et mobilise toutes les strates de l'entreprise. Elle fait l'objet d'un suivi spécifique à travers des comités dédiés et une articulation claire avec les instances de gouvernance du Groupe.

À noter : le Comité Innovation et Transformation, non représenté dans ce schéma, contribue également à certains sujets transverses liés à la stratégie Développement Durable. Il réunit le Directeur Général Délégué, les responsables du Développement, de l'*Asset management*, de la DSI, de Wellio, de l'Innovation et du Développement Durable.

3.1.2.2.2 Le rôle du Conseil d'Administration dans la durabilité (GOV-1/2)

Un Conseil garant des orientations stratégiques

Le Conseil d'Administration approuve les orientations stratégiques du Groupe, notamment les orientations pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale, dont il est le garant. Il veille à leur bonne mise en œuvre et accorde un intérêt particulier au suivi des performances RSE. Dans le cadre de la mise en œuvre de la CSRD, le Comité d'Audit a été mandaté pour revoir la méthodologie et l'approche d'audit. Il est garant de la fiabilité des processus d'élaboration de l'information et du reporting de durabilité.

Implication et expertise des Administrateurs

Une part importante des Administrateurs (71% en 2025) dispose de compétences spécifiques RSE (5.3.2.1.3), couvrant l'ensemble des dimensions :

- environnement : Patricia Savin, avocate spécialisée en droit de l'environnement
- social et sociétal : Alix d'Ocagne et Daniela Schwarzer, expertes en enjeux sociaux, justice et démocratie
- gouvernance : Jean-Luc Biamonti, reconnu pour son expérience en gouvernance d'entreprise.

Afin de renforcer et d'actualiser ces compétences, les Administrateurs bénéficient régulièrement de formations et sensibilisations aux enjeux de durabilité, notamment via les réunions du Comité RSE et l'intervention d'experts externes.

Les séminaires stratégiques, organisés tous les deux ans depuis 2015, constituent également un temps fort de cette dynamique. Ils permettent aux Administrateurs d'approfondir leur compréhension des enjeux long-terme et des spécificités locales des marchés européens. Lors du séminaire tenu en 2025 à Berlin, le Conseil a à nouveau consacré une séance de travail aux enjeux climatiques.

Cette combinaison d'expertise et de formation continue contribue à doter Covivio d'un Conseil d'Administration engagé, compétent et apte à piloter la stratégie de durabilité du Groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Un Conseil mobilisé sur les sujets RSE

En 2025, 100% des réunions du Conseil ont inscrit au moins un sujet RSE à l'ordre du jour. Les sujets examinés ont notamment concerné :

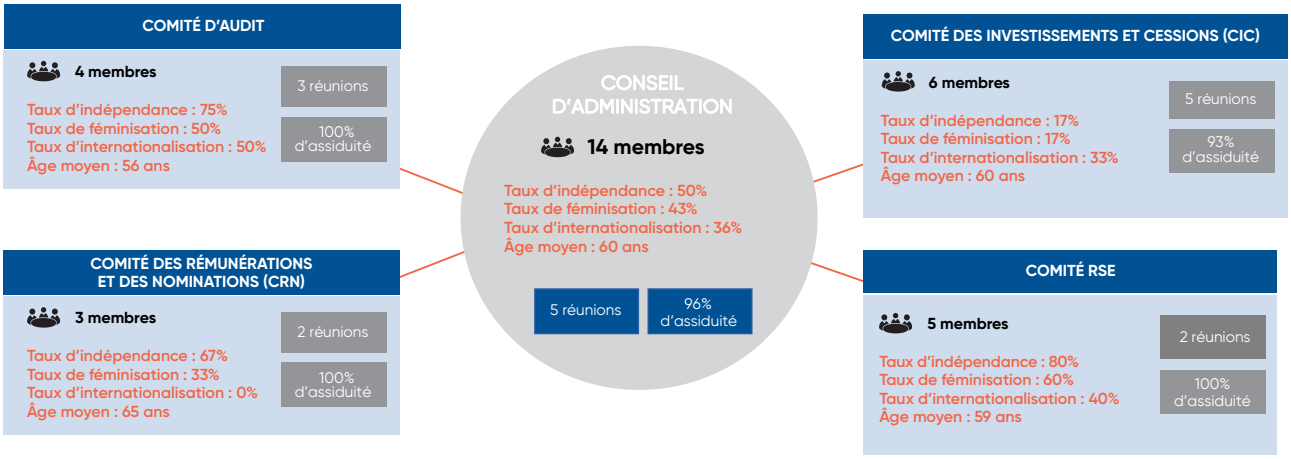
- le rapport de durabilité
- les propositions de renouvellement d'Ernst & Young et Autres et de nomination de KPMG SA en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité
- le suivi de l'avancement de la politique ESG
- la politique de non-discrimination et de diversité des instances dirigeantes
- la politique d'égalité professionnelle et salariale
- les résultats du Baromètre Engagement 2025
- le suivi des travaux de la Fondation Covivio
- les critères ESG dans l'analyse des investissements
- les critères RSE de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs
- la cartographie des risques sociaux et environnementaux et l'approbation des plans d'action associés.

Les différents sujets mentionnés font référence à des IRO matériels (3.1.2.3.3), principalement dans les enjeux E1, E4, S1 et S2.

Rôle des Comités spécialisés du Conseil

Pour assurer un suivi approfondi et régulier notamment des enjeux de durabilité, le Conseil d'Administration de Covivio s'appuie sur quatre Comités spécialisés. Ces instances, décrites plus en détail au chapitre 5.3.3, renforcent la qualité des travaux du Conseil en apportant une expertise ciblée sur des thématiques clés. Le travail des Comités spécialisés contribue à une gouvernance RSE robuste et intégrée, en donnant lieu à un suivi des impacts, risques et opportunités ainsi qu'à une bonne articulation entre stratégie, reporting et exécution opérationnelle.

Composition du Conseil et des 4 Comités spécialisés en 2025



En particulier, le Comité RSE, créé en 2021, examine en détail l'ensemble des sujets RSE et assure un suivi rapproché de la stratégie climat et Nature du Groupe. Il se réunit au moins deux fois par an, passe en revue les objectifs et l'avancement des plans d'actions, et rend compte de ses travaux au Conseil. Il est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risques RSE, avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents dans le cadre de la rémunération des dirigeants et avec le Comité des Investissements et Cessions sur les critères ESG des investissements.

Il a été impliqué tout au long de l'exercice de formalisation de la stratégie Nature, *via* la revue des principaux résultats des études ROID consacrées à la biodiversité (Comité RSE de mars 2023), ainsi que des objectifs de la nouvelle stratégie Nature (Comités RSE d'avril 2024 et d'octobre 2024). En 2025, le Comité RSE a été particulièrement impliqué sur le déploiement de la politique Achats Responsables et la validation de la grille d'analyse ESG des investissements.

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

Les Assemblées Générales constituent un moment clé de partage de la politique RSE et des résultats obtenus par Covivio. Depuis 2013, un dispositif d'e-convocation permet aux actionnaires d'accéder directement aux documents et d'exprimer leurs votes de manière dématérialisée, contribuant à réduire l'empreinte environnementale des communications. Il est rappelé qu'au terme de son Assemblée Générale du 17 avril 2015, Covivio a maintenu le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires, en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2025, les actionnaires ont été informés de l'avancement des objectifs RSE, régulièrement salués par les agences de notation extra-financière. Les échanges ont notamment porté sur :

- la trajectoire carbone du Groupe (réduction de -40 % des émissions entre 2010 et 2030)
- la certification environnementale du portefeuille immobilier (98,5% à fin 2024)
- la stratégie Nature avec la fixation de 21 objectifs qui déclinent trois piliers : (i) éviter la détérioration des habitats naturels, (ii) réduire la consommation de ressources, et (iii) transformer, en améliorant la biodiversité dans les villes
- la publication fin 2024 du Rapport Nature.

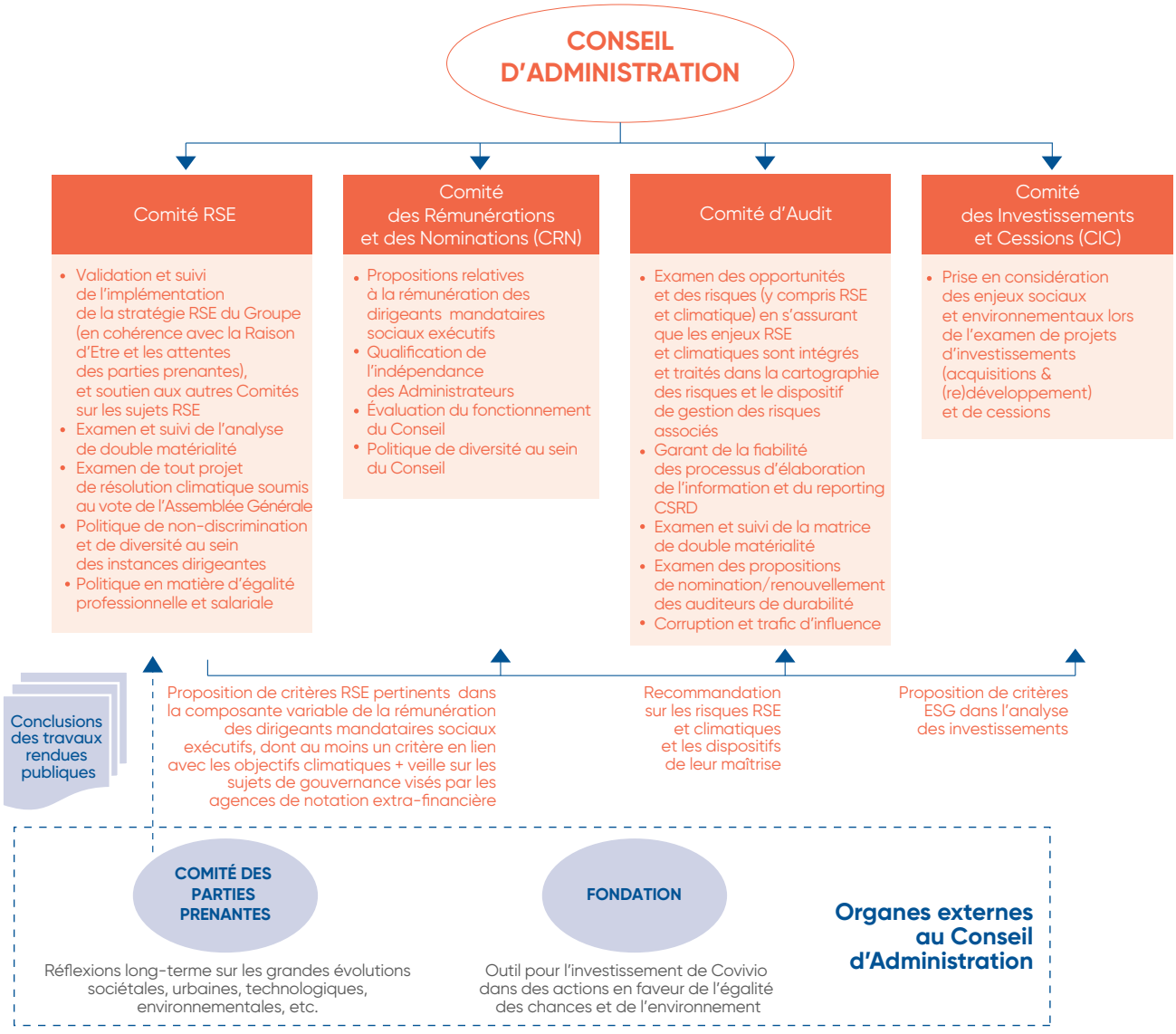
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Consultation des actionnaires sur le *Say on Climate*

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

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

Couverture des enjeux de durabilité par les Comités spécialisés



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

La Direction Développement Durable, pilote central

La **Direction Développement Durable** impulse, coordonne et déploie les initiatives RSE dans toutes les strates et activités du Groupe. Elle travaille en lien direct avec la Direction Générale, le Conseil d'Administration (via le Comité RSE) et le Comité de pilotage Développement Durable.

- Équipe de coordination : composée de huit personnes (cinq personnes en France, deux en Allemagne, une en Italie), cette direction met à disposition une expertise technique couvrant le pilotage stratégique, l'innovation, la sensibilisation et le reporting RSE.
- Organisation : l'équipe s'appuie sur des relais opérationnels et corporate présents en France, Allemagne et Italie, dont la fonction principale n'est pas le Développement Durable mais pouvant être directement impliqués sur les sujets.

Instances de suivi spécifiques :

- **SD Meetings** (*Sustainable Development*) : réunions bimestrielles permettant de suivre la mise en œuvre des engagements RSE au niveau Groupe et pays
- **Comité de suivi de la stratégie Nature** : créé en 2024, il se réunit également tous les deux mois. Sa mission est de piloter la stratégie Nature, de proposer des solutions opérationnelles et de partager les retours d'expérience entre pays.

Le Comité de pilotage (CoPil) Développement Durable

Le **CoPil** Développement Durable réunit chaque mois le Directeur du Développement Durable (Jean-Éric Fournier), le Directeur Général (Christophe Kullmann) et le Secrétaire Général (Yves Marque).

Ses missions :

- suivre la mise en œuvre des plans d'action RSE
- valider les décisions stratégiques
- assurer la transmission d'informations au Comité Exécutif et au Conseil d'Administration
- échanger sur les études et diagnostics associés aux enjeux RSE, incluant les sujets Nature (études ROID), ainsi que sur les implications stratégiques associées.

Comités Développement Durable locaux

Ces comités opérationnels, organisés en France, Allemagne et Italie, associent les directions métiers (principalement Ingénierie Immobilière et Développement), les coordinateurs RSE locaux et les membres des Comités de Direction locaux, dont les responsables sont membres du Comité Exécutif Groupe. Ils assurent l'interface entre la stratégie Groupe et les spécificités locales tout en permettant sa diffusion auprès des équipes. Ces instances peuvent également donner lieu à des comités thématiques spécialisés selon le besoin, à l'instar des comités énergie en France ou en Allemagne.

Les Covivio Meetings, un outil de mobilisation collective

Les Covivio Meetings sont des réunions bimestrielles de sensibilisation et d'information sur différents sujets, incluant le Développement Durable, en lien avec les métiers de Covivio. Ouvertes à tous les collaborateurs de Covivio, ces réunions permettent à des experts internes ou externes (bureaux d'études, associations, etc.) de présenter des sujets clés ou émergents pour le Groupe :

- les nouveaux labels et réglementations
- des retours d'expérience sur des réalisations en lien avec la RSE
- la présentation de projets exemplaires.

En 2025, le programme de communication interne s'est déployé autour de la stratégie Nature, par des Green Meetings dédiés mais aussi par une visite d'immeubles Covivio ainsi que des actions ciblées : ateliers biodiversité, journée végétarienne. L'exposition « La Nature à l'œuvre » mise en place à l'Atelier à Paris a également permis d'associer sensibilisation au Développement Durable et art (plus d'informations ici).

3 sessions ont également été consacrées à la formation et à la mission handicap.

3.1.2.2.4 Mécanismes d'incitation liés à la durabilité (GOV-3)

Intégration des critères RSE dans la rémunération

Pour aligner la stratégie d'entreprise avec les enjeux RSE, des critères spécifiques sont intégrés à la rémunération variable des dirigeants puis déclinés auprès des managers et équipes opérationnelles.

- Le Comité RSE détermine les critères applicables aux mandataires sociaux.
- Le Directeur Général assure leur déclinaison dans les directions et auprès des managers.

Décisions clés depuis 2022 s'agissant de **l'Intéressement Long Terme** (ILT) du Directeur Général et du Directeur Général Délégué :

- pondération des critères RSE portée de 20% à 30%
- alternance chaque année entre deux critères sociaux (chacun comptant pour 15%) :
  - féminisation des équipes (une année sur deux)
  - engagement des collaborateurs (sur la base du baromètre social).
- un critère environnemental permanent (15%) portant sur la certification environnementale du patrimoine et, depuis 2023, sur la progression de la trajectoire carbone.
- Objectifs fixés :
  - certification à 100% du patrimoine d'ici 2025 ; pour les années suivantes, atteinte de l'objectif annuel de la trajectoire carbone
  - cible du critère d'engagement des collaborateurs à +10 pts vs benchmark.

Ainsi, la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs approuvée par les actionnaires réunis en Assemblée Générale le 17 avril 2025 prévoit que le poids des critères RSE représente 30% de la rémunération long terme, avec les critères cités ci-dessus.

De surcroît, le **bonus annuel** des dirigeants mandataires sociaux exécutifs est également calculé sur des critères RSE, qui pèsent pour 15% du bonus cible total, et qui peuvent évoluer chaque année en fonction des priorités stratégiques.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Rémunération variable et intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Bonus 2025 (renvoi à la section Partie 5.3.4.2.1.1.2 variable) / critères proposés par le Comité RSE de novembre 2025		
Christophe Kullmann	**16%**	1) *Mise en œuvre du plan de CAPEX verts* 2) *Déclinaison d'objectifs RSE pour le top 50 managers* 3) *Notations MSCI AAA et GRESB 5-stars* 4) *Attraction et développement des talents et le renforcement de l'équipe dirigeante*
Olivier Estève	**20%**	1) *100% des développements visant une certification Excellent Gold et alignés taxonomie* 2) *Label BBCA sur 75% des opérations en France et 50% en Allemagne/Italie* 3) *Couverture à 100% des appels d'offres par la politique Achats Responsables et la notation EcoVadis* 4) *Démarche d'économie circulaire sur 100% des projets de développement*

Intéressement long terme 2025 (renvoi à la section 5.3.4.1.2.1.4 Intéressement Long Terme (ILT))			
Attribué en	*2025*		
Livré en	*2028*		
	15%	***Intensité Carbone à fin 2028 :*** *100% si 49,3 kgeqCO_2/m^2/an* *50% si 51,5 kgeqCO_2/m^2/an*	
ESG	**15%**	***Engagement des équipes (1 année sur 2)*** *100% si Covivio > + 10pts* *50% si > + 5pts* *0% si < benchmark*	***Féminisation des équipes (1 année sur 2)*** *100% si score interne > 90/100* *0% si index < 70/100*

Déploiement progressif à l'ensemble du management

Des objectifs RSE sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans la rémunération variable des membres du Comité Exécutif. L'ambition est d'étendre ce dispositif aux managers du Groupe, puis à l'ensemble du personnel, en fonction des responsabilités opérationnelles**.** En 2025, il a donc été décidé d'inclure un critère de performance collective pour les membres des 3 CODIR nationaux (soit 30 managers) à hauteur de 7,5% de la rémunération variable. Ce critère est à ce stade calé sur la performance carbone et, en complément 1 année sur 2, sur l'engagement des équipes.

Consultation des actionnaires sur le *Say on Pay*

Lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2025, les actionnaires ont approuvé à une très large majorité la politique de rémunération des mandataires sociaux et son application au cours de l'exercice 2024 :

- **93%** d'approbation sur le *Say on Pay ex post*
- **94%** sur le *Say on Pay ex ante*.

Ces résultats traduisent la confiance des actionnaires dans l'équilibre entre performance financière, critères sociaux et objectifs RSE.

3.1.2.2.5 Procédures d'identification et de gestion des risques en lien avec les informations de durabilité (GOV-4/5)

Cartographie des risques du Groupe

En 2021, Covivio a actualisé sa cartographie des risques à l'échelle du Groupe, couvrant toutes ses filiales et activités. Les résultats ont été présentés et partagés avec le Comité d'Audit de Covivio en septembre 2021. Cela a permis de faire un point sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'actions spécifiques avaient été définis et mis en place, et de partager les niveaux de maîtrise ainsi que les plans d'actions mis en place sur les risques majeurs de la société.

Cartographie spécifique des risques RSE

La Direction Développement Durable, en lien avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes (ACI), a réalisé :

- en 2018 : une première cartographie des risques RSE (validée par le Comité de Direction)
- en 2020/2021 : une cartographie des risques liés aux achats
- en 2025 : analyse des risques RSE liés aux fournisseurs via la plateforme IQ+ d'EcoVadis.

Chaque année, l'ACI procède à une revue des risques afin d'actualiser la cartographie générale et de garantir la cohérence des analyses.

Méthodologie et résultats

L'analyse a été menée auprès de responsables français, allemands et italiens, en charge des directions opérationnelles ou fonctionnelles exposées aux risques identifiés :

- étape 1 : identification des risques RSE à l'échelle européenne par entretiens internes avec les responsables identifiés
- étape 2 : notation des risques identifiés selon trois paramètres (risque réputationnel, fréquence, niveau de maîtrise).

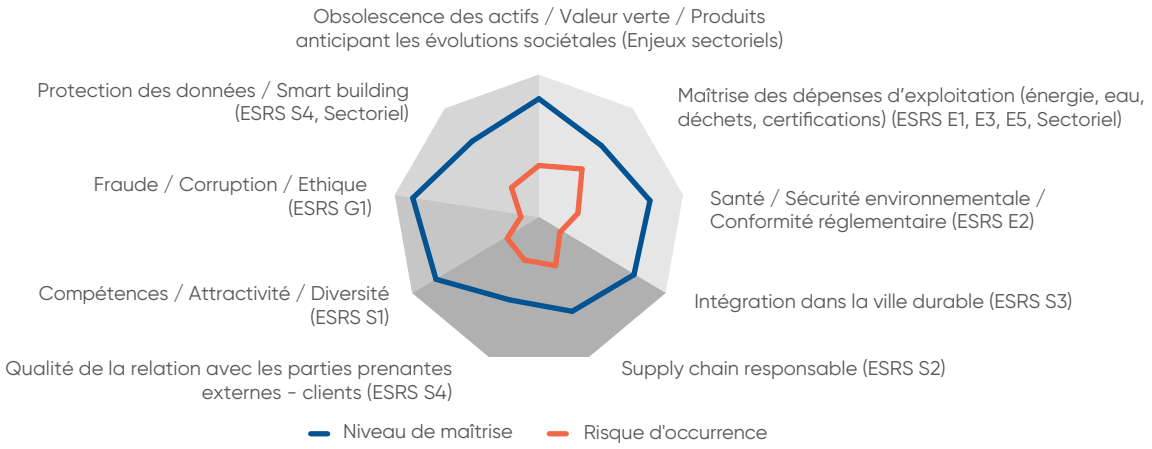
La cartographie RSE distingue :

- les risques inhérents, considérés dans l'absolu compte tenu du secteur et des activités de Covivio
- les risques résiduels, appréciés après prise en compte des actions conduites par Covivio pour maîtriser ces risques.

Cette cartographie a fait ressortir neuf risques RSE majeurs. Certains sujets transverses, comme la résilience ou le bien-être et la santé, sont intégrés à plusieurs de ces risques, ce qui explique leur absence en tant que risques autonomes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Synthèse des risques RSE de Covivio



Gouvernance et suivi

La cartographie a été validée par le Comité Exécutif et partagée avec le Conseil d'Administration. Les stratégies d'atténuation sont décrites dans les sections thématiques du présent rapport (cf. ESRS correspondants).

3.1.2.2.6 Vigilance raisonnable

Contexte réglementaire

Covivio n'est pas soumis à l'obligation légale de vigilance raisonnable (*due diligence*) issue de la loi française de 2017 sur le devoir de vigilance. Néanmoins, le Groupe a mis en place des pratiques de diligence raisonnable volontaire tout au long du cycle de vie de ses immeubles : achat, gestion, rénovation, déconstruction, vente, etc. Il s'agit en particulier de :

- intégrer la diligence raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle d'affaires
- collaborer avec les parties prenantes intéressées concernées à toutes les étapes de la diligence raisonnable
- identifier et évaluer les impacts négatifs
- prendre des mesures pour remédier à ces impacts négatifs
- suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer.

Les responsables des directions impliquées doivent respecter, à chacune de ces étapes, les procédures associées aux opérations à conduire.

Diligence en phase d'investissement et de cession

- La Direction de l'Asset et du *Property Management* (DOP) en coordination avec les services support (Environnement, Juridique, Développement Durable, etc.) analyse la documentation disponible en phase de due diligence.
- Cette analyse vise à obtenir les garanties nécessaires et à identifier les risques environnementaux. Elle est, complétée, si besoin par des investigations (sécurité, connectivité, numérique, Taxonomie, etc.).
- Les impacts, à court ou long terme, sont évalués afin d'anticiper les coûts éventuels de mise en remédiation.
- Les diagnostics et études font ensuite l'objet d'un suivi.

La grille d'investissement ESG vise à encadrer les informations à collecter de manière à répondre aux principaux enjeux, et couvre les acquisitions et les développements. Des mesures complémentaires sont prévues pour les développements, notamment via les clauses contractuelles (3.3.2).

Un processus analogue est organisé lors de la cession d'actifs, afin de rendre accessibles à l'acquéreur les données pertinentes pour garantir la transparence et la continuité des informations.

Diligence en phase d'exploitation

Durant la phase d'exploitation des immeubles, les fournisseurs sont intégrés dans le champ de vigilance. Ils font l'objet d'une évaluation systématique au moyen du dispositif IQ+ développé avec EcoVadis (cf. ESRS S2, section 3.3.2.3.3). Certains risques peuvent également faire l'objet de mesures renforcées afin de réduire l'exposition de Covivio, notamment concernant les Droits Humains (3.3.1).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.3 Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur (SBM)

3.1.2.3.1 Le modèle d'affaires du Groupe

Une stratégie immobilière européenne diversifiée et agile

Avec un patrimoine de 23,7 Md€ (16 Md€ PdG), Covivio a fait le choix différenciant de se développer simultanément dans plusieurs pays et sur plusieurs produits, tout en conservant depuis sa création l'agilité nécessaire pour saisir les opportunités de marché. Actif sur l'ensemble de la chaîne de valeur, le Groupe s'appuie sur une double expertise financière et immobilière, qui lui permet d'anticiper les évolutions de ses clients et d'adapter en permanence ses immeubles, services et savoir-faire.

Une vision stratégique fondée sur trois piliers

L'activité de Covivio consiste à investir pour détenir et exploiter des actifs immobiliers, tout en développant et rénovant des bâtiments. Covivio s'attache à faire progresser les performances (techniques, environnementales, servicielles, financières) de son portefeuille.

Son modèle économique repose sur une vision de long terme articulée autour de trois piliers complémentaires :

- la centralité, avec une présence au cœur des grandes capitales européennes et centres économiques
- l'hospitalité, en intégrant dans ses métiers bureaux, hôtels et résidentiel de nouveaux concepts et usages
- et la durabilité, en plaçant la RSE et la transition climatique au cœur du modèle de l'entreprise.

Ce triptyque stratégique permet à Covivio d'anticiper les grandes transitions – énergétique, climatique, environnementale et numérique – tout en plaçant l'humain, la santé et le bien-être au cœur de ses projets.

Un rôle d'opérateur immobilier responsable

Covivio s'est imposé comme le partenaire de confiance privilégié de grands comptes qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière. Dès 2008, Covivio a fait le choix, précurseur à l'époque, d'un immobilier respectueux de l'environnement et responsable.

La Raison d'Être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », s'inscrit dans une vision de long terme. Elle traduit la volonté du Groupe de capitaliser sur ses partenariats durables et son savoir-faire, afin de créer des lieux de vie contribuant à une ville plus durable, inclusive et résiliente.

Une couverture géographique et sectorielle unique

Covivio occupe une place singulière parmi les foncières européennes, grâce à une allocation multi-pays et un positionnement équilibré sur trois classes d'actifs :

- bureaux : France, Italie et Allemagne (49% du patrimoine au 31/12/2025)
- résidentiel : principalement en Allemagne, *via* Covivio Immobilien (30%)
- hôtellerie : en Europe, *via* Covivio Hotels (21%).

Le reporting suit cette organisation en distinguant cinq activités : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne et Hôtels Europe. Toutefois, certaines activités encore minoritaires sont incluses dans le reporting mais rattachées à ces portefeuilles selon leur localisation comme les activités de Wellio, l'activité de transformation Bureaux en logements ou hôtels (pendant leur développement) ou encore la location de parkings.

Cette diversification géographique et sectorielle contribue à équilibrer les cycles économiques, réduire les risques et accompagner les clients dans leur développement international.

Innovation et diversification des activités

En constante évolution, Covivio adapte son modèle pour saisir de nouvelles opportunités, en développant des activités complémentaires. Parmi les innovations récentes figurent :

- le développement d'une offre de *proworking* en 2017 sous marque propre, Wellio
- le lancement d'une activité de *coliving* en Allemagne en 2017
- la conversion de bureaux en logements dans le cadre d'opérations de promotion
- l'exploitation d'hôtels *via* des contrats de management ou *via* la plateforme hôtelière de Covivio Hotels, WiZiU, brandée en 2024.

Le rééquilibrage des activités se traduit par un renforcement de l'hôtellerie (notamment via une opération significative de remembrement de la propriété des murs et des fonds de commerce d'hôtels avec AccorInvest en 2024 ; chapitre 1, section 1.1.2.1.), une légère baisse relative des bureaux et une légère hausse du résidentiel.

Les principes comptables et résultats de ces activités sont détaillés à la section 4.2.8.1 (SBM-1.41).

Création de valeur et performance durable

En combinant expertise sectorielle, diversification géographique et innovation, Covivio maximise la résilience de son modèle et crée de la valeur pour ses parties prenantes, tout en consolidant son rôle de pionnier de la transformation durable des villes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur

UNE DIVERSITÉ DE CAPITAUX

FINANCIER

- **23,7** Md€ de patrimoine dont > 90% situés dans des localisations centrales, au cœur des grandes métropoles européennes
- **78%** d'investissements contribuant un objectif climat de la taxonomie
- **100%** d'obligations vertes et premier EU Green Bond émis en 2025
- **38,9%** de ratio d'endettement maîtrisé

Stabilité financière · Investissement · Liquidité

RESSOURCES HUMAINES

- **~ 1 000** collaborateurs en Europe dont 93% en CDI
- **50%** de répartition Homme/Femme
- **98%** de collaborateurs formés
- Maintien d'une bonne qualité de vie au travail

Rétention de talents · Compétences · Flexibilité

INDUSTRIEL

- **1,2** Md€ de pipeline bureaux engagé
- **1 120** logements livrés ou à livrer en 2026 issus du pipeline reconversion Bureaux > Logements
- **2** projets de reconversion Bureaux > Hôtels
- Elaboration d'une offre complète : **Travailler - Voyager - Habiter**

Gestion des actifs · Infrastructures · Equipements

RELATIONNEL

- Durée moyenne ferme des **baux de 6,4 ans**
- Préservation des **relations long terme** avec les actionnaires
- Développement de **partenariats** avec les collectivités et organisations

Achats responsables · Relation durable · Partenariats

NATUREL

- Stratégie d'**amélioration de la performance environnementale** du portefeuille (énergie, carbone, eau)
- Déploiement de la stratégie **Nature du groupe**

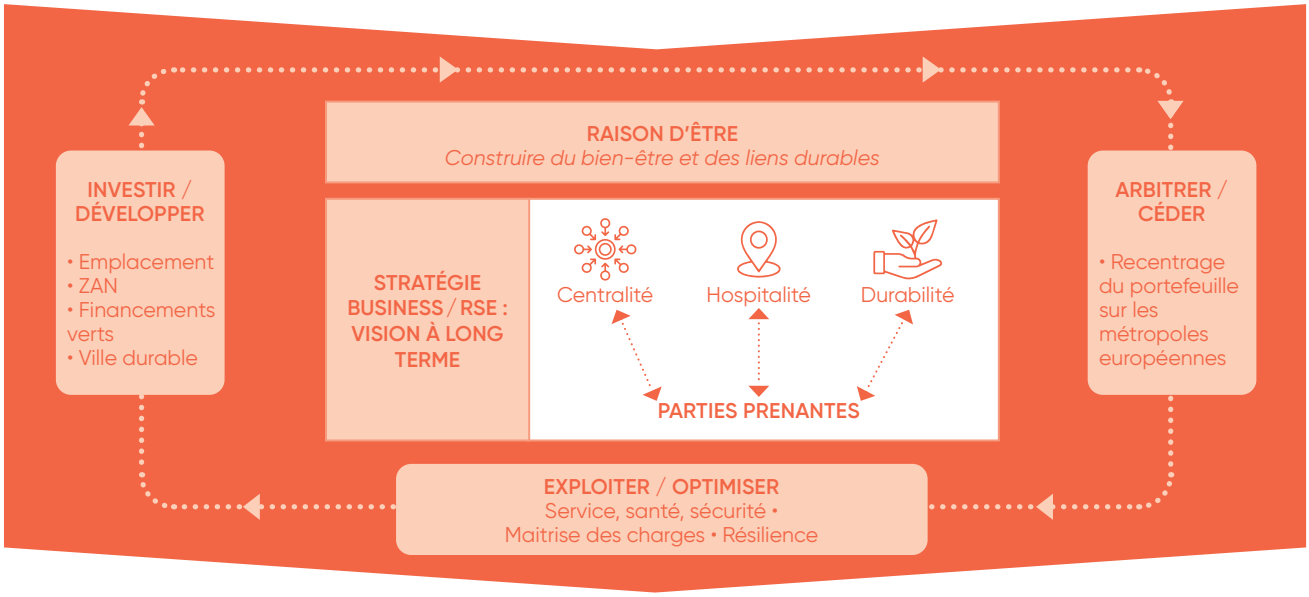
Stratégie climat · Biodiversité · Résilience

INTELLECTUEL

- **Expertise** immobilière, financière et technique
- Lutte contre l'obsolescence
- Innovation et smart building (stratégie numérique)
- Participation à des groupes de travail sur les innovations bas carbone

Innovation · Recherche · Expertise

ACTIVITÉS MÉTIERS



VALEUR CRÉÉE

VALEUR ÉCONOMIQUE

- **705** M€ de chiffre d'affaires PDG
- **642** M€ d'investissements
- **135 000** m² de baux bureaux signés
- Des relations éthiques (**88%** de dépenses couvertes par la politique achats responsables en France)
- Taxonomie : **459** M€ de CA verts

VALEUR SOCIALE ET SOCIETALE

- **3%** de la masse salariale allouée au développement des compétences (formations – France)
- **2** M€ alloués à la Fondation Covivio depuis sa création
- **17 000** emplois soutenus grâce aux activités du Groupe
- **19 associations soutenues** par la Fondation pour lutter pour l'égalité des chances

CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE

- **99,6%** d'immeubles certifiés, **73%** des bureaux bénéficiant d'un label ≥ **Très bien**
- **32%** de baisse des consommations énergétiques entre 2019 et 2025
- **26%** de réduction de la consommation d'eau sur la même période (périmètre opérationnel)

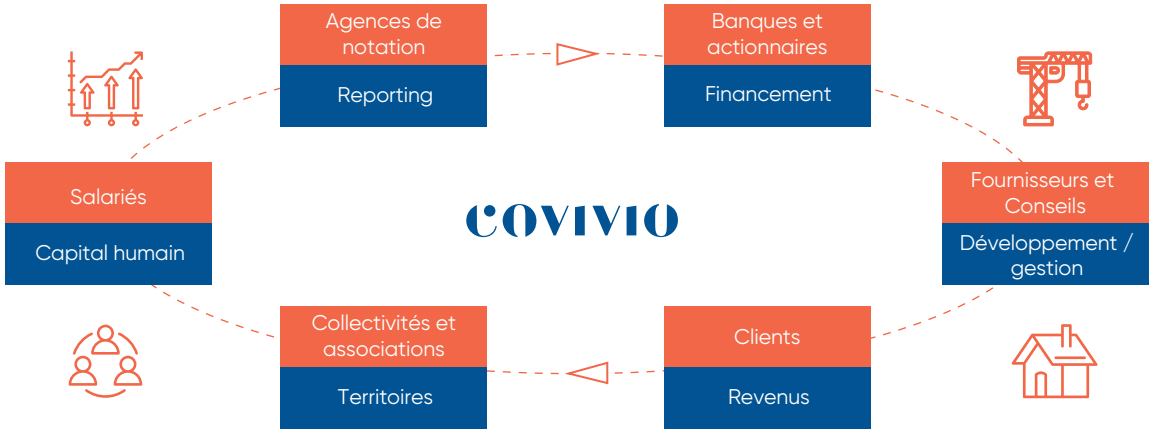
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.3.2 Impliquer les parties prenantes (SBM-2)

Un rôle moteur au cœur de la filière

Le secteur du bâtiment et de l'immobilier mobilise une grande diversité d'acteurs : architectes, bureaux d'études, collectivités, fournisseurs, investisseurs, associations, médias, mais aussi salariés et clients. Au cœur de ce maillage, Covivio s'appuie sur une relation constante avec ses parties prenantes pour co-inventer des solutions immobilières répondant à leurs attentes.

Positionnement de Covivio dans la filière bâtiment / immobilier



Covivio mise sur la complémentarité de ses offres en bail classique et en contrat flexible (Wellio), ainsi que sur sa culture servicielle, pour apporter des solutions toujours plus sur mesure à ses clients. Enquêtes clients, études de satisfaction et ateliers de *design thinking* permettent au Groupe d'aller plus loin et d'associer ses parties prenantes à la conception des espaces et services de demain qu'il développe.

Répondre aux attentes et cartographie des parties prenantes

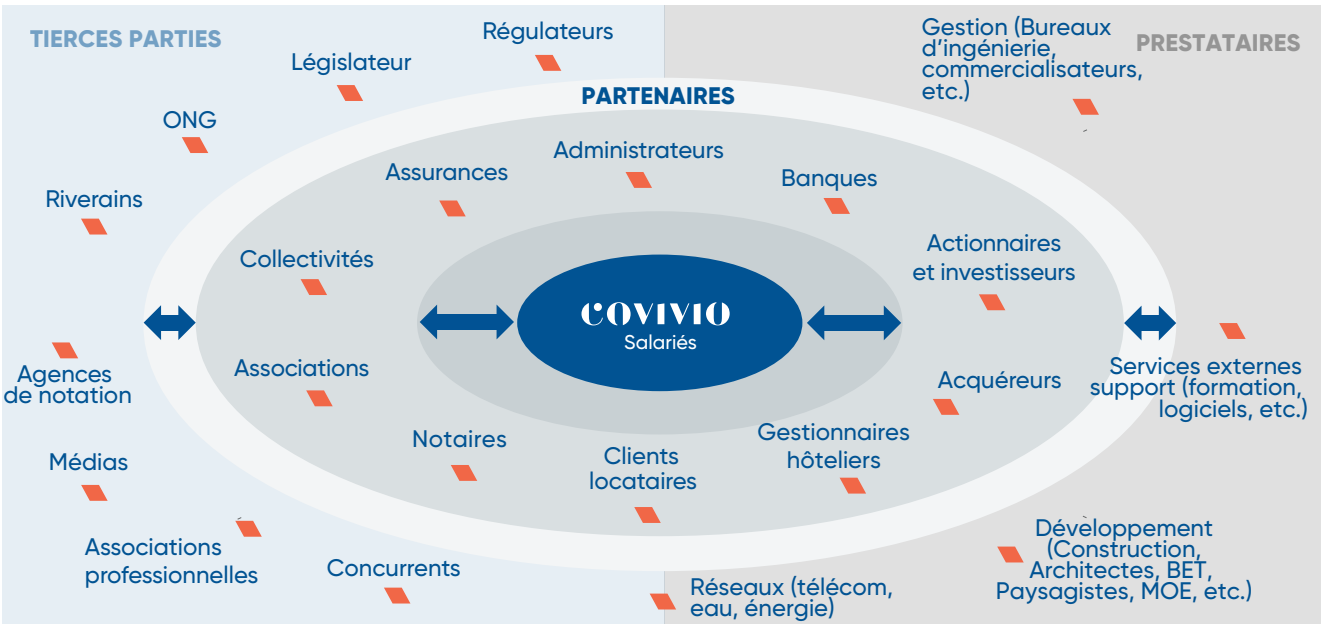
Dès 2010, Covivio a cartographié ses principales parties prenantes et établi une matrice de matérialité afin de hiérarchiser leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE.

Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur intérêt et de leur influence vis-à-vis de l'activité de l'entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après ainsi qu'à la mise en place d'outils de dialogue adaptés. Cette analyse a été actualisée en 2019 lors de la formalisation de la Raison d'Être du Groupe.

Les parties prenantes principales sont regroupées en cinq grandes catégories :

- la communauté commerciale : locataires grands comptes, fournisseurs
- la communauté financière : actionnaires, banques
- le capital humain : managers, salariés
- les pouvoirs publics : collectivités
- la société civile : associations, médias.

Les parties prenantes de Covivio tout au long de la chaîne de valeur



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Modes de communication et de dialogue

Face à la diversité des principales parties prenantes identifiées et de leurs attentes, Covivio a progressivement mis en place une communication spécifique à chacune. Pour cela, le Groupe recourt à divers modes de communication interne et externe, notamment *via* les réseaux sociaux : extranet locataire, LinkedIn.

Parties Prenantes	Attentes	Outils de dialogue	Réponses apportées aux attentes	Références
Salariés	Santé-sécurité, bien-être au travail, employabilité, suivi du parcours professionnel, formations, éthique	Intranet, newsletters, Green Meetings	Ajustement du plan de formation, bureaux exemplaires/ Nombreux services objectifs managériaux RSE	ESRS S1
Clients et utilisateurs finaux	Performances environnementales, qualité des services, maîtrise des charges, flexibilité des espaces et équipements	Comités de Partenariat, ateliers de *design thinking* en amont des projets, enquêtes de satisfaction	Performances RSE des immeubles en constante évolution, services sur mesure	ESRS S4
Collectivités et riverains	Prise en compte de leurs enjeux socio-économiques Limitation des nuisances durant les chantiers Bonne intégration de l'immeuble dans le tissu urbain	Concertation en amont des projets, Réunions techniques, lettres d'information Une adresse email voire une application dédiée pour certains grands projets	Adaptations programmatiques, Evolutions de la Charte chantiers à faibles nuisances Réponses aux sollicitations	ESRS S3
Fournisseurs et prestataires	Loyauté des pratiques Protection de la santé et sécurité sur les chantiers Respect des délais de paiement	Charte Achats Responsables Dispositif d'évaluation *via* EcoVadis (annuel) Plateforme d'alerte	Suivi des évaluations EcoVadis Clauses RSE Pour les chantiers en France, coordinateur Sécurité et protection de la santé	ESRS S2
Agences de notation	Transparence des communications financières et extra-financières	Questionnaires des organismes de notation Document d'Enregistrement Universel et rapport de durabilité Rapport Nature	Amélioration continue du périmètre et de la qualité des données	Chapitre 3
Actionnaires et investisseurs	Visibilité et durabilité du modèle économique et de la rentabilité	Assemblée Générale, *road shows, investors days,* publications… Document d'Enregistrement Universel et rapport de durabilité	Orientation des priorités d'allocation (CAPEX verts, trajectoire carbone)	Chapitre 4 / Section Finance durable (3.2.6)
Autorité publique	Conformité, alignement réglementaire Contribution à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique	Implication dans des consultations autour de projets de textes Contribution via différentes initiatives : Plan Bâtiment Durable	Anticipation des réglementations (taxonomie, climat, biodiversité)	ESRS G1
Associations professionnelles	S'impliquer dans les initiatives et dans l'administration des organismes dont Covivio est adhérent	Collaboration à différents groupes de travail Réponse à des enquêtes Participation active à des évènements	Expérimentations de solutions innovantes Prise de responsabilités au sein d'associations professionnelles (ESRS G1)	ESRS S3/E4/E5

Engagement de transparence auprès des parties prenantes

Depuis 2022, Covivio publie un rapport Climat, devenu rapport Nature en 2024 pour conjuguer carbone et biodiversité. Celui-ci regroupe les politiques et réalisations du Groupe sur les enjeux environnementaux matériels (climat, biodiversité, eau, économie circulaire). D'autres supports complètent la démarche :

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

Covivio a également adopté et publié deux politiques régissant les relations de Covivio avec ses parties prenantes :

- une Politique Environnementale (2022, mise à jour en 2025)
- une Politique Droits Humains (2024).

Comité des Parties Prenantes

En 2019, à l'occasion de la définition de sa Raison d'Être, Covivio a créé un Comité des Parties Prenantes. Cette instance permet une prise en compte régulière et structurée des attentes externes dans la gouvernance du Groupe. Plus d'informations figurent dans l'ESRS S3, section 3.3.3.3.3.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.3.3 Résilience du modèle d'affaires (SBM-3)

Le tableau ci-après détaille les impacts, risques et opportunités (IRO) ayant été identifiés comme matériels à la suite de l'analyse de double matérialité (3.1.2.4). La description vise à évaluer la nature de ces IRO vis-à-vis du modèle d'affaires de Covivio, de manière à mieux comprendre les politiques et actions qui ont été mises en place pour en accroître sa résilience.

Covivio a procédé cette année à une revue de ses IRO de manière à reformuler certains d'entre eux ou préciser quelques éléments sans remettre en cause l'exercice de cotation réalisé et validé lors de l'exercice précédent.

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Horizon temporel			Référence
		⇐	❑	⇒		CT	MT	LT	
Enjeux sectoriel - Lutte contre l'obsolescence des bâtiments	Impacts		■	■	Les impacts sont principalement liés: - à la performance environnementale du parc immobilier pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients - aux caractéristiques des immeubles développés ou exploités par Covivio pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients				
	Risques		■		Risques financiers : obsolescence liée à la détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût des travaux; désavantage concurrentiel dû à l'absence de certification ou à des emplacements peu attractifs; coût des certifications et labels complémentaires pour répondre aux attentes du marché		■	■	
	Opportunités		■		Amélioration de la liquidité des actifs et bonne perception des parties prenantes de la qualité des actifs de Covivio, contribuant à la durabilité du modèle d'affaires				
E1 - Adaptation au changement climatique	Impacts	■	■	■	Impact sur les ressources : l'adaptation (climatisation et/ou l'artificialisation des sols) l'activité immobilière engendre des besoins importants de ressources et contribue à l'amplification des effets du changement climatique, que ce soit en exploitation (avec la climatisation par exemple) ou en phase de développement (artificialisation des sols, pression sur les matières premières critiques)	■	■	■	
			■	■	L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien-être des personnes en cas de mal-adaptation du bâtiment				
E1 - Atténuation du changement climatique	Impacts	■	■	■	Impact sectoriel fort : le secteur du bâtiment représente 27 % des émissions GES françaises (https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique). Il amplifie le changement climatique et participe par conséquent aux impacts négatifs sur le vivant Activité Développement : avec les émissions liées aux chantiers et à la fabrication des matériaux de construction Activité Exploitation : Impact lié à l'exploitation des sites	■	■	■	
	Risques		■	■	Risque de baisse des revenus locatifs et une perte de valeur des actifs en raison d'une mauvaise performance environnementale (augmentation des charges) ou d'un coût d'alignement élevé (investissements sur l'actif pour éviter d'être considéré comme "échoué")				
			■		Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments				
			■		Risque financier et réputationnel en raison d'un engagement perçu insuffisant en faveur de l'atténuation du changement climatique, pouvant conduire à une procédure légale pour inaction face au changement climatique				
	Opportunités		■	■	Développement d'une offre intégrant la performance environnementale à tous les niveaux (développement et exploitation) participant à l'image de marque de Covivio et à la liquidité des actifs				
E1 - Energie (consommation, approvisionnement, EnR)	Impacts		■	■	Impact environnemental important du secteur du bâtiment qui représente 45 % de la consommation énergétique nationale (https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique) Pour une foncière, cela se traduit par le fait de détenir des bâtiments énergivores et recourant aux d'énergie fossiles				
	Risques		■	■	Risque financier lié à la hausse des coûts de l'énergie, leur volatilité, et au coût d'alignement et de mise en œuvre de nouvelles réglementations dans le cas où elles n'auraient pas été anticipées (décret tertiaire, RE 2020 et équivalents européens)		■	■	
	Opportunités		■		Développement d'une offre intégrant la performance énergétique participant à la baisse du niveau des charges des clients et à l'amélioration de l'image de marque de Covivio				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Horizon temporel CT	MT	LT	Référence
E3 - Eau (consommation, approvisionnement, risque hydrique)	**Impacts**		■	■	Impact sur les ressources en eau avec un risque de participer à renforcer le niveau de stress hydrique de certaines zones. L'usage de l'eau est plus important pour l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroit avec la montée en gamme des établissements. L'activité des bureaux avec prestations de service haut de gamme est également concernée		■	■	
E4 - Biodiversité	**Impacts**		■		Impact lié à l'occupation des sols (artificialisation et imperméabilisation des sols)	■	■	■	
		■			Impact amont l'achat de matériaux de construction pour son patrimoine existant et dans le cadre des développements et rénovations : l'utilisation des ressources (extraction et fabrication des matériaux) exerce une pression sur les habitats et peut être source de perturbations hydrologiques et de pollution				
			■	■	Impact lié à la consommation d'énergie et d'eau des bâtiments détenus pouvant exercer une pression sur le changement climatique, un des cinq facteurs conduisant à l'effondrement de la biodiversité (https://www.ofb.gouv.fr/les-menaces-sur-la-biodiversite)				
	Risques	■	■		Les risques financiers peuvent être importants mais restent difficiles à caractériser notamment parce qu'ils sont spécifiques à chaque projet : mesures préventives, augmentation des coûts liés à la préservation de la biodiversité. Sur les projets de développement, cela peut conduire à la réalisation d'études complémentaires, voire aller jusqu'à un refus de permis de construire				
		■	■	■	Risque réputationnel important avec des parties prenantes de plus en plus sensibles et vigilantes quant au respect de la biodiversité				
E5 - Economie circulaire, gestion des ressources et des déchets	**Impacts**		■	■	Exploitation : Impact important dans le secteur hôtelier, notamment via la restauration. Pour les autres activités, la production et la gestion des déchets est davantage un enjeu locataire mais nécessite toutefois des installations permettant de faciliter la gestion et le recyclage des déchets	■	■		
		■	■		Développement : Impact lié à l'extraction et à la transformation des matières nécessaires à la construction et à la rénovation (épuisement des ressources, pression sur la biodiversité, pollution...). Impact additionnel lié à la gestion des déchets de chantier				
S1 - Conditions de travail / Diversité et égalité des chances / Respect des droits du travail et Droits Humains	**Risques**		■		Risques financiers liés à une potentielle mauvaise gestion des aspects liés à la sécurité et le bien-être des salariés pouvant conduire à une hausse de l'absentéisme et une baisse de la productivité	■			
			■		Risque éventuel de pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents. Ce risque de perte de compétences peut engendrer un risque sur la compétitivité de l'entreprise				
			■		Risque financier, pénal et réputationnel en cas de pratiques discriminatoires				
S2 - Conditions de travail et respect des droits humains sur la chaîne de valeur	**Risques**	■	■		Risque réputationnel fort en cas d'accident sur un des chantiers ou au sein d'un site en exploitation. Même si la responsabilité pénale relève du constructeur, la réputation de Covivio qui est donneur d'ordres peut être affectée	■			
S3 - Implication sociétale - Intégration dans la ville durable	**Risques**	■	■		Risque sur la continuité de l'activité : l'intégration dans le territoire et son écosystème est nécessaire notamment dans le cadre des projets de rénovation pour emporter l'adhésion des communautés locales		■	■	
			■		Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet				
S4 - Informations aux clients et utilisateurs finaux/ Sécurité des clients et utilisateurs finaux	**Risques**				Risque réputationnel : principe du Name and Shame en cas d'infraction RGPD	■			
					Risque réputationnel en cas d'incident grave en matière de sécurité				
G1 - Ethique des affaires	**Risques**	■	■	■	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque si un cas de corruption avérée devait survenir	■			
		■	■	■	Risque réputationnel, risque financier ou encore frein du développement des activités en cas de manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe				

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

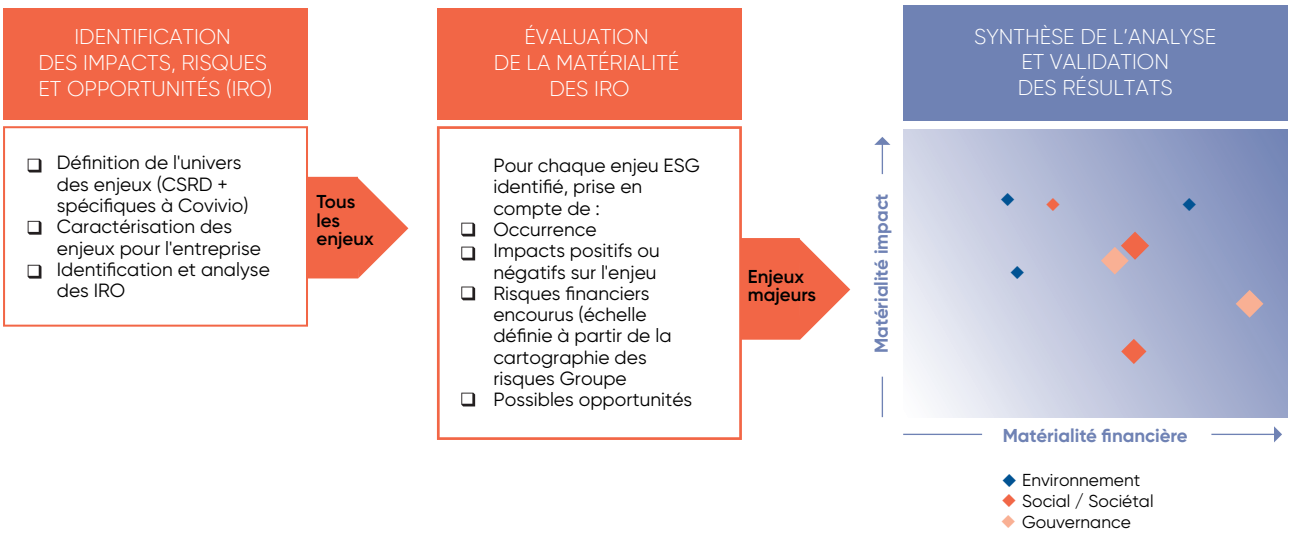
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.4 Identifier et gérer les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité (IRO)

3.1.2.4.1 Identification et évaluation des enjeux matériels (IRO-1)

En s'appuyant sur les travaux réalisés jusque-là, notamment les différentes cartographies des risques (3.1.2.2.5) et la matrice de matérialité publiée lors des exercices précédents, Covivio a réalisé une analyse de double matérialité en retenant la méthodologie présentée ci-après. Cette analyse a été élaborée à l'échelle du Groupe et concerne l'ensemble des activités et de la chaîne de valeur.

Méthodologie de l'analyse de double matérialité



Travail préparatoire et définition de l'univers

Avant de procéder à la cotation des enjeux, un travail préliminaire a été conduit afin de définir l'univers des enjeux en s'appuyant sur la liste des enjeux de la CSRD. Ce travail s'est appuyé sur une recherche documentaire tant en interne qu'en externe :

- en interne, les analyses et travaux conduits jusqu'à 2024 ont permis de nourrir le cadre de définition des enjeux, avec notamment :
  - les résultats de l'analyse de matérialité publiée jusqu'à l'exercice précédent
  - les cartographies des risques : Groupe, RSE, achats/RSE, cybersécurité, corruption. Ces travaux ont été particulièrement clés dans l'élaboration du profil de risque général de Covivio
  - les reportings précédents tant sur le plan social qu'environnemental, avec un historique de données important
  - les études mandatées par Covivio : MSCI Climate Value at Risk, WRI Baseline Water stress, cartographie des espaces protégés, chiffrage des investissements liés à la trajectoire carbone, Global Biodiversity Score, impact socio-économique
  - les politiques mises en œuvre : Achats Responsables, Charte de la Diversité, Ex-Aequo, stratégie Nature, etc.
- en externe, Covivio s'est appuyé sur des travaux de la Commission Européenne, de l'ADEME, de l'INSEE, de l'OID (notamment via le Baromètre de l'Immobilier Responsable), de l'IFPEB ou encore d'organismes internationaux comme WRI, ENCORE ou le CDP.

Ce travail a ainsi conduit à la définition d'un univers de 20 enjeux sur la base des 10 ESRS thématiques et d'un enjeu additionnel afin de couvrir les thématiques sectorielles qui n'étaient pas couvertes par les textes. Ces enjeux sont détaillés dans la matrice présentée en 3.1.2.4.2.

Méthodologie de cotation des IRO

La méthodologie de cotation a été réalisée en application des principes de la CSRD et en lien avec les précédentes cartographies des risques réalisées avec l'aval de la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes. Des sous-critères de notation ont été définis pour évaluer d'une part l'impact (matérialité d'impact) et d'autre part le niveau de risque et d'opportunité (matérialité financière). Chaque note (sur une échelle de 1 à 4) est ensuite pondérée par la fréquence d'occurrence selon la probabilité de survenance dans un horizon de temps donné (généralement 3 ans sauf pour certains risques nécessitant un horizon d'analyse plus lointain, à l'instar du climat). Les risques sont notés de manière brute, avant toute mesure de maîtrise du risque.

Sous-critères retenus

		Critères notés de 1 (faible) à 4 (critique)
Matérialité d'impact	**Ampleur et irrémédiabilité**	Bien-être physique et/ou psychologique
		Faune, flore, environnement
		Marché et opérations des concurrents
	Importance	Événement isolé ou impactant la société dans son ensemble
Matérialité financière	**Risque financier**	Impact sur les revenus ou la valeur des actifs
	Réputation/Image	Intérêt des médias et risque de publicité négative
	Continuité des affaires	Risque d'interruption d'une ou plusieurs activités
	Implication du top management	Niveau de management impliqué par la gestion du risque

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Cotation des enjeux

Afin de simplifier la cotation des enjeux, différents ateliers ont été menés avec l'ensemble des directions du Groupe, permettant également de sensibiliser les équipes à la CSRD. Ces ateliers ont mobilisé près d'une quarantaine de responsables du Groupe, impliquant la gouvernance avec six membres du COMEX représentés au fil des ateliers et la majorité des membres des CODIR locaux. La précédente analyse de matérialité a fait intervenir des parties prenantes externes et les différents services représentés travaillant au quotidien avec les parties prenantes externes du Groupe (investisseurs, clients, fournisseurs). Il n'a pas été jugé nécessaire d'impliquer ces derniers formellement dans ce nouvel exercice de cotation. La nature a également été prise en compte comme partie prenante silencieuse.

Ces ateliers, organisés entre le dernier trimestre 2023 et début 2024 se sont déroulés de la manière suivante :

- présentation du contexte et de l'objectif de la CSRD
- présentation du concept de double matérialité et de la méthodologie de cotation des enjeux
- présentation de chaque enjeu illustré du travail de recherche documentaire déjà réalisé et invitation des participants à échanger sur les niveaux de risque
- consolidation des notes et envoi aux participants pour revue avant validation et consolidation à l'échelle du Groupe.

Cette consolidation a été réalisée par la Direction Développement Durable en tenant compte de la pondération de chaque activité dans le Groupe. Les notes moyennes obtenues par enjeu ont été multipliées par la fréquence puis repondérées en prenant en compte la note maximale pour chaque catégorie (matérialité d'impact et matérialité financière).

3.1.2.4.2 Résultats de l'analyse de double matérialité (IRO-2)

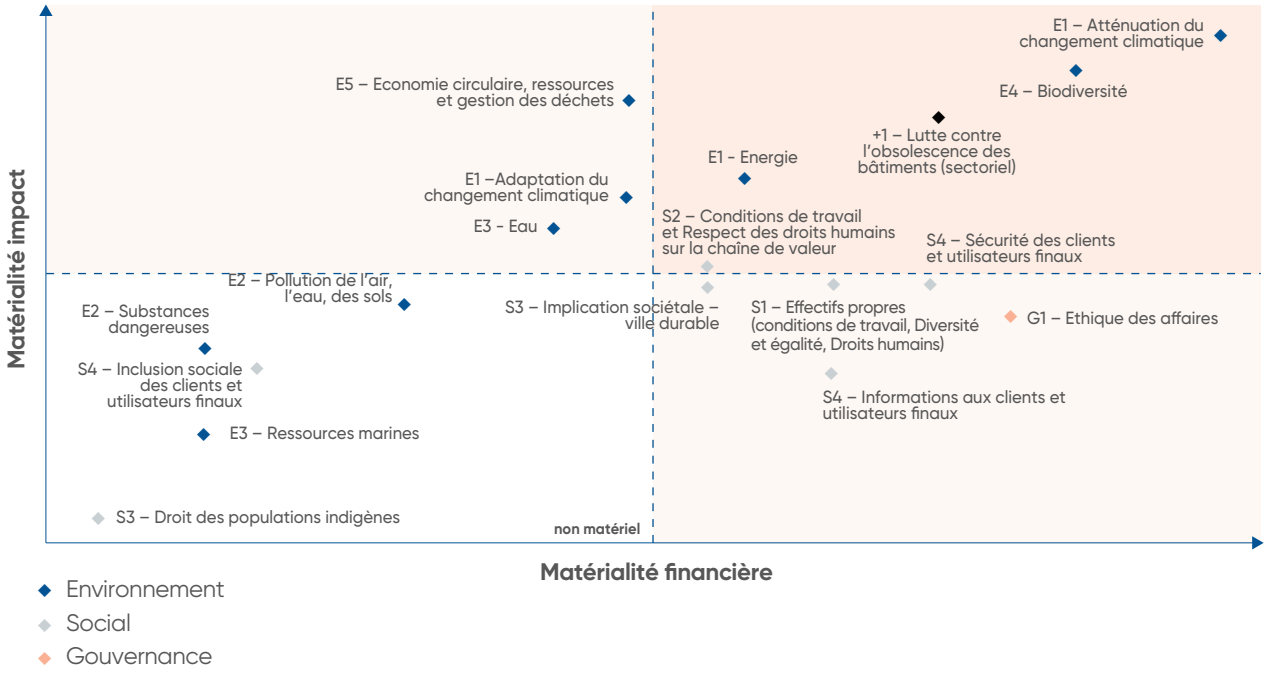
La matrice présentée ci-après est le résultat de l'exercice de cotation tel que détaillé plus haut. Elle a été partagée et validée de la sorte :

- T1 2024 : Présentation aux participants des ateliers et au COPIL CSRD
- avril 2024 : Présentation au COMEX et au Comité RSE pour consultation
- septembre 2024 : Présentation au Comité d'Audit pour validation
- les élus du CSE ont également rendu un avis favorable à l'unanimité sur la matrice de double matérialité et sur les moyens d'obtenir les informations de durabilité et de les vérifier.

Matrice de double matérialité de Covivio

En 2025, il n'a pas été jugé nécessaire de mener à nouveau l'analyse résumée ci-dessus. En effet, le périmètre des activités de Covivio ou ses activités n'ont pas varié au cours de l'année écoulée. De même, les évolutions réglementaires n'ont pas apporté de changements de nature à remettre en cause la présentation de la matrice de double matérialité ci-après. Toutefois, une revue complète des IRO a été effectuée afin de repréciser l'expression de certains et à tenir compte de l'intégration tardive de l'activité d'exploitation hôtelière en 2024. Cela a conduit au regroupement des enjeux de l'ESRS S1 en une catégorie matérielle.

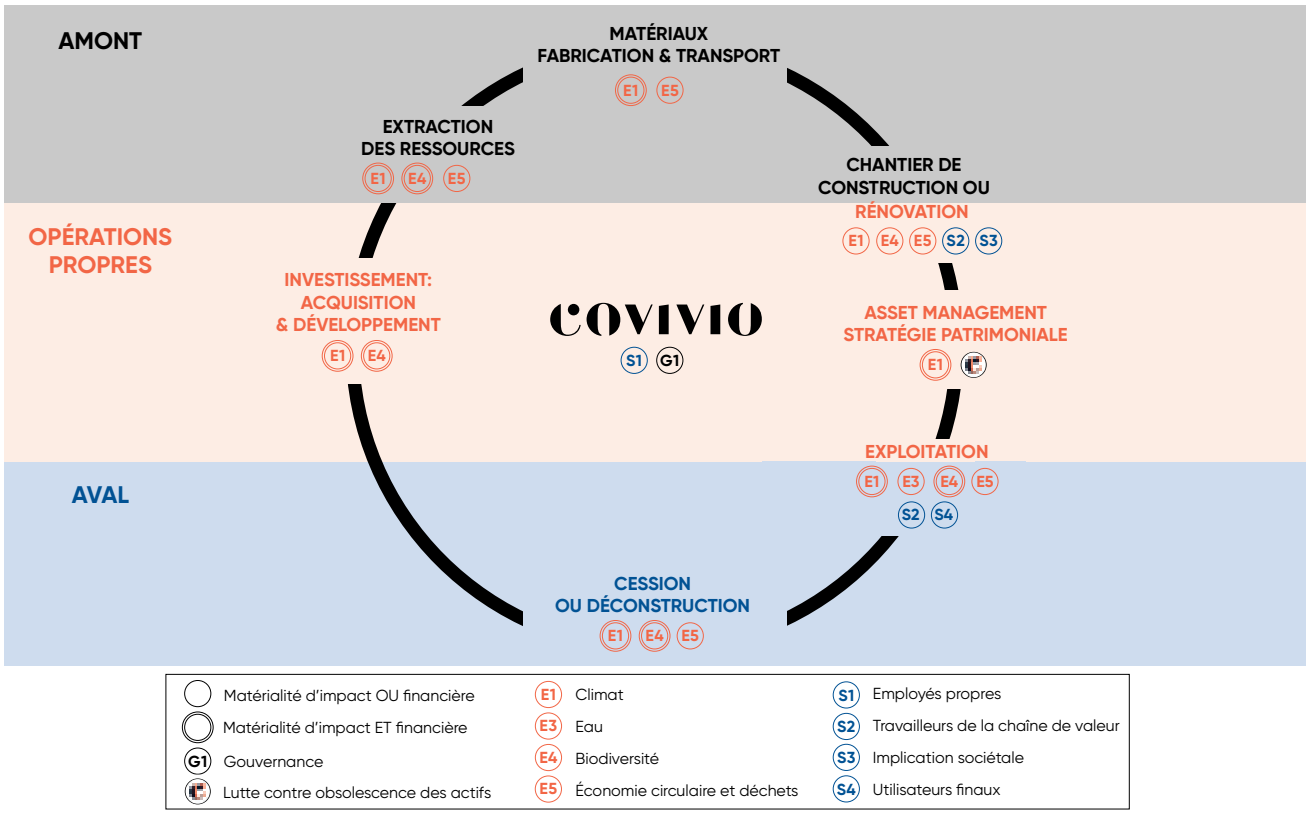
Les enjeux matériels sont ceux pour lesquels une note strictement supérieure à 2 a été obtenue soit en matérialité d'impact soit en matérialité financière.



La liste des *data requirements* reportés est présentée en section 3.5.1.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Matérialité des enjeux dans la chaîne de valeur de Covivio



Mise à jour de la matrice de double matérialité

En 2025, puis les années suivantes, une évaluation de la pertinence des sujets considérés comme matériels est faite afin de :

- intégrer les retours d'expérience faisant suite à la publication de pairs
- intégrer les éléments sectoriels qui pourront être précisés
- vérifier la cohérence avec la cartographie des risques Groupe.

Une mise à jour complète sera faite tous les trois ans pour réévaluer la pertinence de la méthode et la cotation des IRO, donnant lieu à une nouvelle validation de la gouvernance.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.5 Plan d'action (MDR)

Covivio s'est fixé un plan d'action RSE pluriannuel dès 2010. Revu tous les cinq ans, ce plan a été adapté pour intégrer les ESRS et de nouveaux objectifs liés à la stratégie Nature dévoilée en 2024. La déclinaison opérationnelle de ces objectifs et les spécificités par portefeuille sont précisées dans les parties relatives à chaque ESRS du présent rapport.

RÉFÉRENCE		ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2025	AVANCEMENT
	N R	Secteur Bâtiment/ Immobilier– Obsolescence des actifs	Détenir 100 % d'actifs certifiés	Groupe	Fin 2025	A fin 2025 : 99,6 % (seuls deux actifs ne sont pas certifiés à l'échelle du Groupe) Hôtels MF : 100% des hôtels en M&F engagés dans le programme Green Key (86% d'ores et déjà labellisés) 100 % des développements tertiaires (neuf et restructuration lourde) visant un niveau a minima Gold/Excellent	●●●●●
			Exploiter 100 % d'actifs labellisés Green Key	Hôtels en exploitation	Fin 2025		
			Développer 100 % d'immeubles tertiaires certifiés d'un niveau *a minima* Excellent/Gold	Tertiaire	Permanent		
	N R	E1 – Climat (Atténuation)	Réduire les émissions de GES du Groupe de 40 % par rapport à 2010 (en intensité kgeqCO_2/m^2/an)	Groupe	Fin 2030	Baisse de 31 % (Développement et Exploitation)	●●●●○
	N	E1 – Climat (Adaptation)	Cartographier 100 % des actifs au regard des risques climatiques	Groupe	Permanent	100 % des actifs (*core*) inclus dans l'analyse MSCI.	●●●●●
		E1 – Climat (Énergie)	Réduire la consommation d'énergie du parc de 25 % par rapport à 2019	Groupe	Fin 2030	-32 % en incluant le panel résidentiel (iso-méthodologie)	●●●●●
			Doubler la capacité de production solaire du parc (1,3 GWh en 2023) et atteindre 100 % d'électricité verte sur le portefeuille Bureaux en gestion directe	Groupe	Fin 2030	2 GWh en 2025 d'énergie solaire produite sur le parc 98 % d'électricité verte sur le parc bureaux en gestion directe	●●●●○
		E2 – Pollution	Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires	Groupe	Permanent	100 % des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles Réalisation d'audits de résilience pour appréhender les différents impacts du changement climatique sur le patrimoine	●●●●●
	N	E3 – Eau	Réduire la consommation d'eau de 10 % par rapport à 2019	Périmètre contrôle opérationnel	2030	Bureaux :multilocataires : -29 % Hôtels en exploitation : -22 %	●●●●●
			Maîtriser la consommation d'eau en ne dépassant pas le seuil établi pour chaque portefeuille (0,5 m^3/m^2 Bureaux France et Allemagne, 1 m^3/m^2 Bureaux Italie, 1,5 m^3/m^2 Résidentiel Allemagne, 2 m^3/m^2 Hôtels Europe)	Groupe	Permanent	Seuil respecté pour chaque portefeuille en 2025	●●●●●
	N	E4 – Biodiversité	Cartographier 100% du parc au regard de la proximité des sites aux espaces naturels	Groupe	Permanent	Réalisé en 2024	●●●●●
	N R		Atteindre le Zéro artificialisation nette à l'échelle du pipeline 90% des opérations en biodiversité positive	Groupe – Dévelop-pement	Fin 2030	CBS amélioré sur 100 % des projets livrés depuis 2024 (soit 5 projets bureaux). Indicateur multiplié par 2,9 en moyenne sur ces projets.	●●●●●
	N	E5 – Économie circulaire	Réduire la production de déchets sur les bureaux en gestion directe de 15 % par rapport à 2024	Contrôle opérationnel	2030	Objectif réajusté pour intégrer les hôtels Intensité déchets 2025 : 5,4 kg/m², soit -9 % par rapport à 2024	●●●●○
			Impulser une démarche d'économie circulaire sur les opérations de développement	Groupe – Dévelop-pement	Permanent	Groupe économie circulaire en France (détails à la section objectifs de l'ESRS)	●●●○○
			Accroître le recours aux matériaux biosourcés, recyclés, réemployés	Groupe	Permanent	Réalisation d'opérations pilotes sur les rénovations, notamment concernant les vitrages	●●○○○
	R	S1 – Effectifs propres	Attirer, développer et retenir les talents	Groupe	Permanent	1 032 salariés sur le périmètre historique (49% de femmes et 51% d'hommes) dont 93,3 % en CDI Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du Groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes	●●●●○
						Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du Groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes	
						2ème reporting sur le périmètre des hôtels en exploitation et intégration des hôtels ex-Essendi Structuration des axes de travail RH sur ce périmètre.	
			Promouvoir la diversité et l'égalité	Groupe (périmètre historique*)	Permanent	Programme ex-aequo : sensibilisation des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes/ femmes, programme de mentoring bénéficiant à 24 Françaises, Italiennes et Allemandes.	●●●●●

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

RÉFÉRENCE		ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2025	AVANCEMENT
11	R	S1 – Effectifs propres	Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle/vie personnelle	Groupe (périmètre historique*)	Permanent	Accord Qualité de Vie au Travail en France, Accord Sénior en 2020.	●●●●●
						Mise en place du télétravail dès 2018 – Généralisé depuis le début de la crise Covid	
			Mesurer le bien-être des équipes tous les deux ans			Enquête de satisfaction des collaborateurs renouvelée en 2025 à l'échelle du Groupe. Obtention du label Great Place to Work	
			Impliquer les collaborateurs dans les engagements du Groupe			Projet Covivio 4 Climate afin de sensibiliser les collaborateurs au Développement Durable	
						Implication de collaborateurs dans différentes actions : Palladio, article.1, Passerelle…	
						SoCovivio Week organisée depuis 2022 ponctuée d'événements solidaires au profit d'associations 437 missions solidaires réalisées en 2025	
8 12		S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	Charte Achats Responsables signée par les fournisseurs clés	Groupe	2025	Mise à jour du contenu de la Charte Achats Responsables en 2024	●●●●●
						Nouveau dispositif lancé en 2022 s'appuyant sur la solution EcoVadis. 457 fournisseurs évalués au 31/12/25 (vs. 232 en 2024) 78 % des dépenses 2024 couvertes avec la solution IQ+	●●●●○
						Réalisation d'une cartographie européenne des risques liés aux achats fin 2020	●●●●●
			100% des appels d'offres soumis à un questionnaire RSE	Groupe	2026	Appels d'offres travaux > 200K€ Appels d'offres corporate > 50K€	●●●○○
9 11	R	S3 – Communautés affectées	S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires	Groupe	Permanent	Étude d'impacts socio-économiques sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe ; 17 000 emplois soutenus en 2023 (étude réalisée en 2024)	●●●●●
			Co-construire avec les parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif	Groupe	Permanent	Plusieurs opérations représentant de véritables morceaux de ville : Symbosis et The Sign à Milan, Stream Building à Paris, Nice Brancolar, Icon à Dusseldorf, etc…	●●●●●
						Comité des Parties Prenantes : Synthèse des travaux « La fabrique des rythmes sociaux » publiée en 2024	
			Promouvoir les Droits Humains et l'égalité des chances	Groupe	Permanent	Publication de la Politique Droits Humains de Covivio	●●●●●
						Une vingtaine d'associations accompagnées par la Fondation d'entreprise Covivio	
8 12	R	S4 – Clients et utilisateurs finaux	Optimiser la satisfaction des locataires	Groupe	Permanent	Renouvellement des études de satisfaction sur les portefeuilles Bureaux	●●●●○
						Covivio Immobilien de nouveau récompensé par le magazine Focus Money comme « Fairest Landlord »	
9	R		Assurer un haut niveau de connectivité au sein de nos immeubles			Tous les sites Wellio sont labellisés R2S ou WiredScore	
						Wellio Dante premier immeuble labellisé Wiredscore en Italie	
3			Détenir des actifs accessibles aux transports en commun à moins de 1 km à pied à hauteur de 100%			99,1% du patrimoine à moins de 500 m à pied des transports en commun, et 99,9% à moins de 1 kmà pied des transports	
16		G1 – Éthique des affaires	Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/anti-corruption avec l'ensemble des collaborateurs	Groupe	Permanent	100% des collaborateurs formés aux matinales du process et aux principes de la Charte Ethique	●●●●●
			45% de membres indépendants siégeant au Conseil d'Administration			50% d'indépendants siégeant au Conseil d'Administration depuis 2017	●●●●●
			Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités			Observation des meilleurs référentiels internationaux : EPRA, Afep-Medef, GRI, SASB… Forte reconnaissance des organismes de notation extra-financière (Notes encore en hausse en 2025)	●●●●●

N Objectif lié à la stratégie Nature

R Objectif lié à la Raison d'Être

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Les immeubles peuvent perdre de la valeur s'ils ne sont pas régulièrement remis à niveau pour répondre à l'évolution des besoins des clients (flexibilité, services…), ainsi qu'aux transformations liées aux transitions écologique et numérique. De même, leurs valeurs pourraient pâtir d'une prise en compte insuffisante des évolutions sociétales et des modes de vie. L'analyse de double matérialité conduite par Covivio en 2023/2024 (inchangée en 2025) a confirmé comme doublement matériels les enjeux liés au risque d'obsolescence des immeubles (section 3.1.2.4.2).

3.1.3.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à lutte contre l'obsolescence des actifs (IRO-1)

Tableau récapitulatif des IRO liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
Enjeux sectoriel- Lutte contre l'obsolescence des bâtiments	Impacts		■	■		Les impacts sont principalement liés: - à la performance environnementale du parc immobilier pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients - aux caractéristiques des immeubles développés ou exploités par Covivio pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients	✓			
	Risques		■		€	Risques financiers : obsolescence liée à la détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût des travaux; désavantage concurrentiel dû à l'absence de certification ou à des emplacements peu attractifs; coût des certifications et labels complémentaires pour répondre aux attentes du marché	✓		■	■
	Opportunités		■	■	€	Amélioration de la liquidité des actifs et bonne perception des parties prenantes de la qualité des actifs de Covivio, contribuant à la durabilité du modèle d'affaires	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Le risque d'obsolescence des actifs recouvre plusieurs dimensions stratégiques : la conformité réglementaire et la performance énergétique et carbone (ESRS E1), la qualité d'usage, de sécurité et de bien-être pour les occupants (ESRS S4), ainsi que la capacité à anticiper les évolutions sociétales et à maintenir un lien fort avec les parties prenantes (ESRS S3). Covivio y répond par une approche intégrée couvrant tout le cycle de vie des bâtiments, afin de garantir leur attractivité, leur valeur et leur résilience face aux changements climatiques.

Cette approche s'appuie sur l'économie circulaire et l'intégration des meilleures pratiques en matière de construction durable, de flexibilité et d'innovation.

La vision globale du cycle de vie du bâtiment de Covivio vise à appréhender l'ensemble des impacts, risques et opportunités (IRO) liés à la lutte contre l'obsolescence. Les politiques et les actions déployées en la matière permettent de couvrir les différentes étapes de ce cycle de vie, telles que détaillées ci-dessous :

UNE VISION GLOBALE ET DURABLE DU BÂTIMENT

APPORTS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Anticiper les réglementations, intégrer les contraintes de marché et d'évolution des modes de vie et de travail
- Réduire l'empreinte environnementale du bâtiment tout au long de son cycle de vie
- Maximiser les apports sociaux et sociétaux de l'immeuble vis-à-vis de ses occupants, des riverains, de la cité…
- Placer les critères de confort, santé, bien-être de l'utilisateur final et les questions environnementales au cœur du projet
- Recourir à des solutions favorisant la mixité des usages, des acteurs, des énergies utilisées…

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.2 Politiques liées à la lutte contre l'obsolescence des bâtiments

La lutte contre l'obsolescence vise à préserver la valeur des immeubles et leur attractivité dans la durée, en anticipant les évolutions réglementaires, technologiques et sociétales. Elle s'inscrit dans le schéma de Gouvernance - Développement Durable présenté dans l'ESRS 2, section 3.1.2.2.1. Impulsée par la Direction du Développement Durable, sa mise en œuvre implique toutes les fonctions immobilières.

Périmètre d'application	Groupe	
Supervision	• Direction du Développement Durable • Direction du Développement • Directions Techniques	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Règlementation RE2020 (France) et équivalents européens • Taxonomie européenne • ISO 50 001 (management de l'énergie) • Labels et certifications : HQE, BREEAM, LEED, DGNB, BBCA, LCBI, WiredScore, R2S, WELL, OsmoZ, Green Key, BiodiverCity…	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte chantier à faibles nuisances • Cahiers des charges techniques / RSE	• Fournisseurs, sous-traitants. • Prestataires techniques, exploitants, locataires.

Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux (Groupe - Toutes les activités)

Covivio va au-delà des exigences légales pour garantir la durabilité et la valeur de son patrimoine. Cette stratégie vise à anticiper les évolutions réglementaires, (Taxonomie européenne, directives sur l'environnement, etc.) afin de prévenir le risque d'obsolescence. Elle repose sur l'adoption des certifications et labels les plus exigeants (HQE, BREEAM, LEED, DGNB, BBCA, LCBI, WELL, WiredScore, R2S, Green Key) et sur l'intégration des principes d'économie circulaire. En dépassant les standards, Covivio renforce la confiance des investisseurs, répond aux attentes des clients et contribue activement à la transition bas carbone.

Lien avec les IRO : *Réduction du risque de dépréciation des actifs, prévention des surcoûts de mise en conformité et maintien de l'attractivité du patrimoine*

Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables (Groupe - Toutes les activités)

Pour répondre à l'évolution rapide des usages et des modes de vie, Covivio conçoit des immeubles capables de s'adapter dans le temps. Cette stratégie intègre la flexibilité des espaces, la mixité des fonctions (bureaux, coworking, hôtellerie, résidentiel) et la possibilité de reconversion pour prolonger la durée de vie des actifs. Elle vise également à offrir des environnements confortables, accessibles et ouverts sur la ville, favorisant la biodiversité et la qualité de vie. En plaçant l'utilisateur au cœur de la conception, Covivio garantit des actifs attractifs, inclusifs et résilients face aux mutations sociétales.

Lien avec les IRO : *Amélioration du bien-être des clients, adaptation aux nouveaux usages et optimisation de la performance environnementale du parc*

Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs (Groupe - Toutes les activités)

L'innovation est un levier clé pour prévenir l'obsolescence et améliorer la performance des immeubles. Covivio déploie des solutions technologiques avancées (BIM, BOS [1], smart building), expérimente des matériaux bas carbone et des procédés innovants pour réduire l'empreinte environnementale. Cette stratégie s'appuie sur une dynamique d'innovation ouverte, en partenariat avec des start-ups, des industriels et des plateformes spécialisées. En misant sur la digitalisation et la connectivité, Covivio renforce la résilience de ses actifs et leur capacité à répondre aux enjeux climatiques et sociétaux.

Lien avec les IRO : *Amélioration de la liquidité des actifs, durabilité du modèle d'affaires et valorisation du patrimoine immobilier*

(1) BIM – Building Information Modeling, BOS – Building Operating System

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.3 Contexte et cadre méthodologique

Évolution des attentes des parties prenantes : La performance énergétique et environnementale est devenue un prérequis pour les locataires grands comptes. Les critères liés au bien-être (convivialité, services, connectivité, accessibilité) influencent également leurs choix d'implantation.

Vision stratégique : Le Groupe a défini sa vision du « bâtiment de demain » : durable, intelligent et centré sur l'utilisateur, reposant sur cinq caractéristiques clés spécifiées dans l'encadré ci-après. Ces caractéristiques ont été définies par un groupe de travail interne dédié, composé de représentants des Directions Technique, Innovation, Développement Durable, *Asset* et *Property Management*.

Outils internes pour garantir la mise en œuvre : Cette vision est traduite en pratiques opérationnelles grâce à :

- une grille d'évaluation interne retenant les critères d'innovation constitutifs du bâtiment de demain : elle a été intégrée dans les Comités d'Investissement pour vérifier la conformité des projets aux critères d'innovation et de durabilité
- un cahier des charges RSE, élaboré en 2020/2021, en coordination avec les équipes européennes : il définit les niveaux de labels et certifications attendus. Ce document est partagé en interne (équipes techniques et de gestion) et en externe (architectes, bureaux d'études) pour assurer l'alignement avec les standards Covivio.

LE BÂTIMENT DE DEMAIN

FLEXIBLE : choix constructifs innovants favorisant la mutabilité, la mixité des usages et la flexibilité des espaces

SERVICIEL : menu de services à la carte en fonction des besoins du locataire, accessible via une application dédiée

OUVERT SUR LE TERRITOIRE : en termes d'architecture mais aussi de concertation avec les collectivités publiques

CONNECTÉ : immobilier *ready for* tant sur le pilotage que la gestion de l'immeuble (GTB, BIM, Supervision, etc.)

ENVIRONNEMENTALEMENT PERFORMANT : approche globale d'écoconception, utilisation de nouveaux matériaux, biophilie, EnR, etc.

RÉSILIENT : bâtiment apte à surmonter les risques physiques climatiques

3.1.3.4 Plan d'action lié à la luttre contre l'obsolescence des actifs

La vie de l'immeuble s'inscrit dans un temps long (les analyses du cycle de vie portent sur une durée de 50 ans, les immeubles haussmanniens ont plus d'un siècle, etc.) alors que les usages et les technologies évoluent rapidement. Les bâtiments doivent donc être hautement adaptables pour accueillir les changements d'usages et de technologies qui s'effectuent dans des temps de plus en plus courts.

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	Indicateurs	Impacts attendus
Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux	Déployer des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED, DGNB) et labels spécifiques (BBCA, LCBI, WELL, Green Key)	Groupe – Développement / Développement Durable	100% des projets de développement certifiés niveau ≥ Excellent/Gold ; 100% des hôtels WiZiU labellisés Green Key à fin 2025	Prévention de l'obsolescence, valorisation des actifs, conformité Taxonomie
	Mettre en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers	Groupe – Développement / Direction Technique	100% de projets ayant une charte faibles nuisances ou équivalent	Réduction des impacts environnementaux et sociaux des chantiers
Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables	Intégrer la flexibilité et de la réversibilité • dans la programmation des projets • dans l'hypothèse d'une libération à long terme et d'une transformation du bâtiment	Groupe – Développement / Ingénierie Immobilière	100% des projets de restructuration majeurs analysés prennent en compte des critères de flexibilité	Allongement du cycle de vie des actifs, réduction des coûts de reconversion
	Reconvertir des immeubles obsolètes en logements ou hôtels	Groupe / Développement	Nombre projets de reconversion	Limitation de l'artificialisation, réponse aux besoins locaux
Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs	Déployer une stratégie contribuant à améliorer résilience et performance des actifs	Groupe – Développement & IT et Opérations	Labellisation R2S 100% des actifs sont analysés du point de vue de la résilience, par l'étude conduite annuellement par MSCI	Optimiser les performances énergétiques pour réduire l'empreinte environnementale des immeubles Mesurer l'exposition des immeubles aux risques climatiques.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.4.1 Plan d'action : Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux

Déployer des certifications environnementales (Groupe - Toutes les activités)

Pour garantir la durabilité de son patrimoine et répondre aux attentes croissantes en matière de transition écologique, Covivio déploie un plan d'action structuré autour des certifications et labels environnementaux. Cette démarche vise à anticiper les évolutions réglementaires, renforcer la performance énergétique et carbone des actifs, et assurer leur attractivité à long terme. Elle s'appuie sur l'innovation, la coopération avec les parties prenantes et l'adoption des standards les plus exigeants, faisant des certifications un levier stratégique de résilience et de compétitivité.

1. **Intégrer systématiquement les certifications internationales dans les projets.**

Les projets bureaux de construction et de restructuration lourde sont conçus pour répondre aux standards HQE [1], BREEAM [2], LEED [3], ou DGNB [4] à un très haut niveau (Excellent ou Gold). Les équipes projets appliquent ces référentiels dès la conception, en coordination avec les architectes et les bureaux d'études, afin d'assurer la conformité aux meilleures pratiques et visent en complément un alignement à la Taxonomie européenne.

Pour les projets de rénovation n'entrainant pas une restructuration complète de l'immeuble, l'accent est davantage mis sur la performance énergétique et carbone et l'obtention d'un label ou d'une certification de l'exploitation à la fin des travaux. C'est notamment le cas pour les projets initiés dans le cadre de l'opération de rénovation des hôtels récemment remembrés (opération de rachat des fonds de commerce auprès d'Essendi en novembre 2024), pour lesquels l'alignement à une trajectoire CRREM (3.2.1.1.1) et l'obtention d'un label Green Key sont systématiquement intégrés dès la phase projet.

Enfin, concernant le secteur résidentiel, Covivio Immobilien s'est engagé à faire certifier (HQE, NaWoh (Nachhaltiger Wohnungsbau) ou équivalent) l'ensemble de ses projets de rénovation et extensions/développement destinés à être conservés en location.

2. **Maintenir et améliorer la certification du parc en exploitation.**

Pour son parc en exploitation, Covivio a développé une approche différenciée en fonction de l'activité, afin d'optimiser l'utilité de ces certifications pour l'ensemble des parties prenantes.

- Sur le parc bureaux, Covivio déploie HQE Exploitation, BREEAM In Use et ISO 50001 sur les immeubles existants. Des audits réguliers sont organisés pour renouveler les certifications et identifier les opportunités d'amélioration continue, notamment en matière de performance énergétique et de confort des occupants.
- En hôtellerie, la certification environnementale du portefeuille hôtelier s'appuie sur l'engagement des exploitants. Covivio privilégie pour ses hôtels en gestion directe le label Green Key. Certains opérateurs recourent à d'autres labels spécifiques au secteur hôtelier (GSTC [5], Green Hotel) et au secteur du loisir (Green Globe), tandis que certains ont mis en place des systèmes équivalents, comme Planet 21 pour Accor ou Green Engage pour IHG. Les critères pris en compte pour la labellisation Green Key sont les suivants :
  - mise en œuvre d'une politique environnementale et d'une démarche socialement responsable
  - gestion intelligente des déchets (réduction à la source, collecte et recyclage)
  - maîtrise des consommations d'énergie et d'eau
  - achats responsables (en particulier pour l'alimentation et l'entretien)
  - sensibilisation active de la clientèle.
- En résidentiel, Covivio recourt depuis 2019 à la certification HQE Exploitation, une reconnaissance qui atteste de la qualité du portefeuille résidentiel allemand dans sa totalité et de sa gestion. Cette certification repose sur quatre engagements : un management responsable lié à l'organisation du maître d'ouvrage ; la qualité de vie ; le respect de l'environnement ; la performance économique. La certification est délivrée sur un cycle de 5 ans avec un audit annuel du système de management environnemental (SME) dans une logique d'amélioration continue, et des inspections des bâtiments sur la base d'échantillons aléatoires pour évaluer la qualité des constructions et des méthodes d'exploitation.

3. **Expérimenter et coconstruire de nouveaux référentiels.**

Covivio participe activement à la création et à l'expérimentation de labels innovants, notamment :

- **R2S** pour la connectivité et la digitalisation des bâtiments
- **BiodiverCity** pour la préservation et l'intégration de la biodiversité
- **BBCA Hôtel**, en partenariat avec l'association BBCA, pour intégrer la dimension bas carbone dans l'hôtellerie
- **LCBI** (Low Carbon Building Initiative) pour accélérer la construction bas carbone en Europe.

Covivio, acteur de la construction et rénovation bas carbone en Europe

Lancée au MIPIM en 2022, la LCBI réunit des acteurs majeurs de l'immobilier européen afin de promouvoir la construction bas carbone et réduire de 50% les émissions de CO_2 du secteur, en s'appuyant sur l'Analyse du Cycle de Vie (ACV). Après un an de travail collaboratif et d'analyses comparatives, la méthode et le label LCBI ont été lancés le 25 janvier 2024 dans 8 pays (Allemagne, Belgique, Espagne, France, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Royaume-Uni). En 2025, Covivio Hotels a lancé la construction d'un hôtel au Portugal qui sera le premier à y obtenir ce label. La méthode s'applique d'abord aux bâtiments neufs (bureaux, résidentiels, hôtels) et visera à terme les rénovations et le parc existant.

En parallèle, le label BBCA Hôtel a été lancé. Il peut être atteint soit pour la construction neuve, ou une rénovation ou encore pour l'exploitation. Les travaux sur ce référentiel ont été menés en partenariat avec des acteurs pionniers de l'hôtellerie, dont Covivio qui va tester le label au Touquet.

Enfin en 2025, Covivio a reçu le Grand Prix BBCA Rénovation Tertiaire pour l'Atelier à Paris. Cette distinction récompense le choix stratégique de la réhabilitation bas carbone, qui réduit l'empreinte carbone des projets et s'inscrit dans la démarche de durabilité du Groupe.

(1) HQE : Haute Qualité Environnementale
(2) BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method
(3) LEED : Leadership in Energy and Environmental Design
(4) DGNB : Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
(5) Global Sustainable Tourism Council : Conseil mondial du tourisme durable en français a développé un référentiel reconnu au plan international

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Mettre en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers (Groupe - Développement)

La mise en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers repose sur un dispositif complet comprenant : une notice environnementale, un système de management de l'opération, une évaluation HQE ou BREEAM, et la charte chantier à faibles nuisances. Ces outils structurent la démarche, formalisent les engagements et assurent le suivi tout au long du chantier.

La charte chantier à faibles nuisances, partagée avec les entreprises intervenant sur le projet constitue un cadre opérationnel pour limiter les nuisances et améliorer la performance environnementale des chantiers.

Principes clés de la charte chantier à faibles nuisances :

- **gestion des déchets :** atteindre un taux de valorisation d'au moins 85% des déchets de chantier
- **matériaux responsables :** utiliser au minimum 80% de bois certifié PEFC ou FSC et privilégier les matériaux à faible impact environnemental
- **réduction des nuisances :** limiter le bruit, la poussière et les pollutions locales, avec des mesures de suivi et d'information des riverains
- **formation et contrôle :** sensibiliser les entreprises intervenantes aux exigences de la charte et vérifier leur application par des audits réguliers.

3.1.3.4.2 Plan d'action : Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables

Intégrer la flexibilité et de la réversibilité dans les projets (Groupe - Toutes les activités)

Covivio s'est fixé l'objectif d'intégrer la flexibilité et la réversibilité dans tous les projets afin de prolonger la durée de vie des actifs et de répondre aux évolutions des usages. Covivio s'appuie sur l'expérience de sa filiale Wellio, spécialiste des espaces de pro-working flexibles lancée dès 2017, ainsi que sur son savoir-faire dans l'hôtellerie, pour concevoir des projets capables d'offrir des espaces modulables et des services adaptés, afin d'anticiper les besoins des utilisateurs et d'assurer la pérennité des actifs.

Dès 2017, Covivio a lancé en Allemagne une offre de *coliving*. Positionnée entre l'hôtel et la colocation, cette offre propose une expérience « comme à la maison », avec cuisine équipée, décoration moderne, mobilier de qualité, connexion Wi-Fi, etc. En 2025, Covivio a décidé de franchir une étape supplémentaire en structurant sa démarche en vue de la livraison en 2027 de chambres en *coliving* à Berlin dans le cadre du projet Alexanderplatz.

L'étude mandatée par Covivio auprès d'Opinion Way en 2020, « Flexibility First! » [1], a mis en évidence que salariés et dirigeants attendent plus de flexibilité, une ambiance de travail adaptée et des espaces variés. Convaincu que la flexibilité et les services sont déterminants pour la performance collective des organisations, Covivio propose des offres hybrides (baux + services). Le Groupe associe également les utilisateurs dès la conception via des ateliers de *design thinking* ou de sessions de travail avec des partenaires innovants.

Cette approche se traduit dans plusieurs programmes emblématiques, tels que Stream Building à Paris, Symbiosis à Milan ou Alexanderplatz à Berlin, qui combinent mixité des fonctions (bureaux, coworking, hôtellerie, résidentiel, commerces) et services personnalisés. Elle est renforcée par des enquêtes régulières de satisfaction clients, suivies de plans d'action pour ajuster l'offre et améliorer l'expérience utilisateur.

En 2023, Covivio a publié sa vision du « Bureau opéré », qui repose sur :

- des bureaux et services singuliers qui donnent envie et sont vecteurs de transformation, de fierté, d'efficacité individuelle et collective et qui anticipent les usages
- des offres hybrides et flexibles selon les besoins, tout en conservant un seul interlocuteur
- un apport conseil de A à Z, l'approche *All in One*, proposant conseil/programmation/conception/gestion des bureaux serviciels, le tout jusqu'à la conception et la gestion du *smart building*
- une relation client centrée sur la qualité de services et de gestion 5 étoiles, la fiabilité, l'écoute, la réactivité en se nourrissant des retours clients.

Reconvertir des immeubles obsolètes en logements ou hôtels (Groupe - Développement)

Covivio entend donner une seconde vie aux immeubles de bureaux lorsque leur usage n'est plus adapté, en les transformant en logements ou en hôtels, afin de limiter l'artificialisation des sols et de préserver la valeur des actifs. Cette stratégie répond aux attentes des villes et des marchés, tout en contribuant à revitaliser les zones urbaines, lutter contre l'artificialisation additionnelle des terres et répondre aux nouveaux modes de vie et de travail. Covivio a identifié depuis plusieurs années des bâtiments pouvant faire l'objet d'une reconversion en immeubles résidentiels ou en hôtels, en cohérence avec le marché et les collectivités locales.

Bobillot, un projet de reconversion ambitieux au cœur de Paris

« Bobillot », c'est un bâtiment discret, une adresse stratégique en plein cœur de Paris qui abrite un projet d'ampleur : d'anciens bureaux libérés par Orange, et qui seront demain transformés en hôtel. 4 000 m² entièrement rénovés, en respectant un haut niveau de performance environnementale qui accueilleront début 2028 une auberge urbaine de près de 100 chambres.

(1) https://www.covivio.eu/en/real-estate-insights/white-papers-and-studies/tomorrows-offices-flexibility-

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.4.3 Plan d'action : Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs

Déployer une stratégie contribuant à améliorer résilience et performance des actifs (Groupe - Toutes les activités)

Si l'innovation désigne l'introduction sur le marché de nouveaux produits, services ou procédés, ceux-ci n'ont de sens pour Covivio que s'ils réussissent à transformer durablement les usages, améliorer la performance énergétique des immeubles et renforcer leur durabilité. Depuis plusieurs années, Covivio a engagé une profonde transformation digitale, visant à optimiser la gestion de son patrimoine, développer de nouveaux services et améliorer la satisfaction clients ainsi que la performance durable. Cette démarche se déploie selon plusieurs axes :

Axe 1 : Innover pour améliorer le confort et les usages des immeubles grâce à la technologie

Covivio déploie des systèmes dits « intelligents » qui s'appuient sur les technologies numériques afin d'optimiser la performance énergétique du patrimoine, améliorer le confort des occupants, faciliter la maintenance prédictive et favoriser une gestion plus efficiente et durable des immeubles.

Depuis plusieurs années, Covivio se distingue par une approche proactive de l'innovation technologique, considérée comme un levier structurant pour renforcer la maîtrise des consommations énergétiques de ses bâtiments et améliorer leur exploitation au quotidien.

Cette stratégie « smart building », portée par une équipe dédiée rattachée à la DSI, repose sur la combinaison de plusieurs solutions technologiques complémentaires. Celles-ci permettent à la fois d'affiner la compréhension du fonctionnement réel des immeubles et de mieux maîtriser leur empreinte environnementale, tout en améliorant la qualité d'usage pour les occupants.

Concrètement, cette démarche se traduit par :

- **le déploiement de réseaux IP centralisés**, permettant d'interconnecter les principaux équipements techniques des immeubles (GTB, objets connectés, capteurs). Ces infrastructures facilitent la gestion des systèmes techniques et contribuent à la rationalisation des architectures numériques.
- **la mise en œuvre de progiciels** qui assurent une supervision en temps réel des consommations énergétiques, tout en favorisant la détection des anomalies et l'amélioration continue de la performance énergétique. Au titre de ces progiciels utilisés, citons Powerbat (supervision énergétique en temps réel) ou Witco (services aux occupants)
- **l'utilisation d'une plateforme de pilotage centralisée**, consolidant l'ensemble des données des bâtiments au sein d'un tableau de bord unique, afin de simplifier le suivi, l'analyse et le pilotage opérationnel du parc immobilier.
- **l'intégration du BIM (Building Information Modeling) et du BOS (Building Operating System)** : ces deux technologies permettent : pour la première, de disposer d'une base de données 3D complète sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, améliorant la gestion opérationnelle, la conception des aménagements et la traçabilité des matériaux, dans une logique d'économie circulaire. Pour la seconde, l'usage d'un Building Operating System (BOS), adossé à un cahier des charges Covivio à l'échelle européenne, permet de centraliser les données des équipements, d'optimiser la maintenance prédictive et de renforcer la performance énergétique et les usages en phase d'exploitation. In fine, d'avoir une meilleure connaissance de l'usage au quotidien de nos immeubles.

Pour garantir la connectivité et la performance numérique de ses bâtiments, Covivio applique et vise des référentiels reconnus : R2S sur les sites de Paris Jean Goujon (8ème arrondissement), So Pop (17ème), l'Atelier (8ème et siège européen de Covivio), WiredScore : Flow à Montrouge, Wellio via Dante et Wellio Duomo à Milan, SmartScore sur le site d'Alexanderplatz à Berlin. Ces démarches anticipent l'intégration des immeubles dans des réseaux intelligents, où chaque bâtiment devient un maillon actif de la ville durable, en devenant lui-même producteur d'énergie.

Axe 2 : Innover pour concevoir des immeubles durables et résilients

En complément des actions déjà engagées en matière de climat, de nature et de biodiversité, tant dans le cadre des opérations de construction neuve que de rénovation, la stratégie d'innovation de Covivio s'articule autour de plusieurs leviers visant la décarbonation des bâtiments. Dans ce contexte, et notamment afin de répondre aux exigences de la réglementation environnementale RE 2020, le recours à des matériaux et à des procédés constructifs innovants constitue un levier majeur pour atteindre les objectifs climatiques, tout en proposant aux clients des immeubles performants sur le plan énergétique et à l'empreinte environnementale maîtrisée.

Qu'il s'agisse de l'utilisation de bétons bas carbone, de solutions constructives en bois ou de matériaux recyclés, la démarche d'innovation de Covivio repose sur une approche pragmatique : innover suppose de tester, en conditions réelles, des solutions développées aussi bien par des acteurs industriels établis que par des entreprises plus émergentes de la filière construction.

C'est dans cet esprit qu'au cours des années 2024 et 2025, Covivio a mené, en partenariat avec AGC Glass Europe, une expérimentation visant à concasser et recycler des vitrages existants afin de produire et de réinstaller des vitrages neufs à faible empreinte carbone. Dans le même temps, l'aluminium des fenêtres démontées est parti en recyclage sous l'égide de Wicona, tandis que les nouvelles menuiserie aluminium mises en place sont issues du recyclage et produite par cette même entreprise. Déployées sur l'immeuble « Beige » à Paris (17e arrondissement) et Miromesnil (Paris 8ème), ces opérations ont permis de tester à l'échelle réelle des filières de recyclage et d'organiser une synergie entre les différents acteurs.

À l'heure où le triptyque « décarbonation – préservation – recyclage/récupération » s'impose comme un cadre de référence de l'acte de bâtir, l'expérimentation et une veille active sur les innovations constituent des facteurs clés pour identifier, éprouver et déployer de nouveaux procédés constructifs bas carbone, capables de répondre aux exigences croissantes en matière de performance énergétique, de durabilité et de respect de l'environnement.

En complément à ces actions et afin de mieux organiser et structurer l'ensemble des initiatives internes destinées à recycler les matériaux et éléments issus de la déconstruction, le projet « France Recycle » a été élaboré en interne chez Covivio. Il s'agit de favoriser l'économie circulaire et le réemploi en listant sur les chantiers tout ce qui peut être valorisé et réutilisé (3.2.5.3.1).

Axe 3 : Innover pour enrichir l'expérience client

Présenté à l'ESRS S4, section 3.3.4.4.1

Axe 4 : Veille et expérimentation, conditions clés de l'innovation

Présenté à l'ESRS S3, section 3.3.3.3.2

Les indicateurs relatifs à l'usage des ressources et à l'économie circulaire (réemploi, contenu recyclé, valorisation des déchets, passeport matériaux) sont présentés à l'ESRS E5, section 3.2.5.5.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.5 Objectifs et indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

3.1.3.5.1 Tableau des objectifs

Politique	Périmètre	Objectif	Echéance	Situation au 31/12/25
Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux : les labels	Groupe – Toutes les activités	100% des développement (nouvelles constructions et restructurations lourdes) certifiés HQE/BREEAM/ LEED/DGNB niveau ≥ Excellent/Gold et conforme à la taxonomie (N)	Fin 2025 et permanent	73,3 % des actifs bureaux certifiés ≥ Very Good
		Carbone 75% des projets en France et 50% en Allemagne et Italie labellisés BBCA/LCBI	Permanent	80 % en France (en budget PdG) 14 % en Allemagne / Italie
		100% des actifs certifiés (1) (N)	Fin 2025 et permanent	99,6 % (98,5 % fin 2024)
	Groupe / Bureaux	**Connectivité** (Wiredscore/R2S) : 100% des bureaux > 5 000 m² opérés par Wellio	Permanent	100 % des sites Wellio 97 % du pipeline
		Bien-être (WELL/Osmoz/Fitwel) : 100% des projets de développement bureaux > 5 000 m²	Permanent	100 % en France 61 % en Europe
	France / Bureaux	**Biodiversité** : 100% des projets dans les localisations où un tel label (BiodiverCity ou équivalent) est disponible et où le potentiel d'espaces verts est significatif	Permanent	80 % en France
	Groupe / Hôtels	**Green Key** : 100% des hôtels en murs et fonds	Fin 2025	86 % des hôtels en murs et fonds déjà labellisés et 100 % en process
Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables	Groupe	Etudier le potentiel de reconversion des actifs Bureaux	Permanent	1 120 logements livrés ou à livrer en 2026 issus du pipeline de reconversion bureaux > logements 2 projets de reconversion bureaux en hôtels dans le pipeline
Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs	Bureaux	100% des nouvelles constructions conçues sous BIM	Permanent	100% des nouvelles constructions

(N) *Objectif Stratégie Nature*

Les **effets financiers** de ce plan d'actions sont principalement liés au plan de CAPEX prévu dans le cadre du plan d'atténuation. Le pipeline de développement bureaux de 1,2 Md€ à fin 2025 participe également à la stratégie de lutte contre l'obsolescence du portefeuille. Les coûts liés aux certifications et labels sont intégrés aux budgets des opérations ou immeubles en exploitation.

3.1.3.5.2 Méthodologie et suivi des indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

Le taux de certification environnementale exprime la valeur totale des actifs bénéficiant d'une certification rapportée à la valeur totale du portefeuille Part du Groupe. Ce taux est calculé à l'échelle de chaque portefeuille et de manière consolidée à l'échelle du Groupe. Les certifications incluses sont celles se rapportant au bâti (HQE, BREEAM, LEED…) et/ou à l'exploitation (BREEAM In Use, HQE Exploitation, Green Key…). Le portefeuille retenu est le patrimoine core hors exclusions telles que précisées dans le périmètre de reporting (foncier non bâti, commerces, autres typologies spécifiques), soit 3 % de la valeur totale des actifs détenus par Covivio.

Cet indicateur est calculé mensuellement par la Direction du Développement Durable en lien avec les équipes opérationnelles et suivi par le Comité de Pilotage Développement Durable.

Il joue un rôle structurant dans les décisions d'investissement, de travaux et d'arbitrage du patrimoine. Il est également intégré dans le calcul de l'intéressement long terme et/ou la part variable des mandataires sociaux et managers concernés.

Le suivi permet :

- d'identifier les certifications à lancer sur les actifs non certifiés ou à renouveler pour les certifications en exploitation
- d'évaluer le potentiel d'amélioration du niveau de certification dans le cas des renouvellements et les mesures à mettre en œuvre pour y parvenir
- d'adapter les référentiels, notamment pour les hôtels, afin de choisir un label pertinent pour l'activité et pour l'enseigne.

A l'exception de deux actifs non certifiés, Covivio a atteint son objectif de certification de l'ensemble de son portefeuille à fin 2025. L'ambition est conservée afin de maintenir ce taux et de continuer à faire évoluer les niveaux de certification où un potentiel est identifié.

(1) *hors exclusions telles que précisées dans le périmètre de reporting (foncier non bâti, commerces, autres typologies spécifiques), soit 3 % de la valeur totale des actifs détenus par Covivio.*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.5.3 Les indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

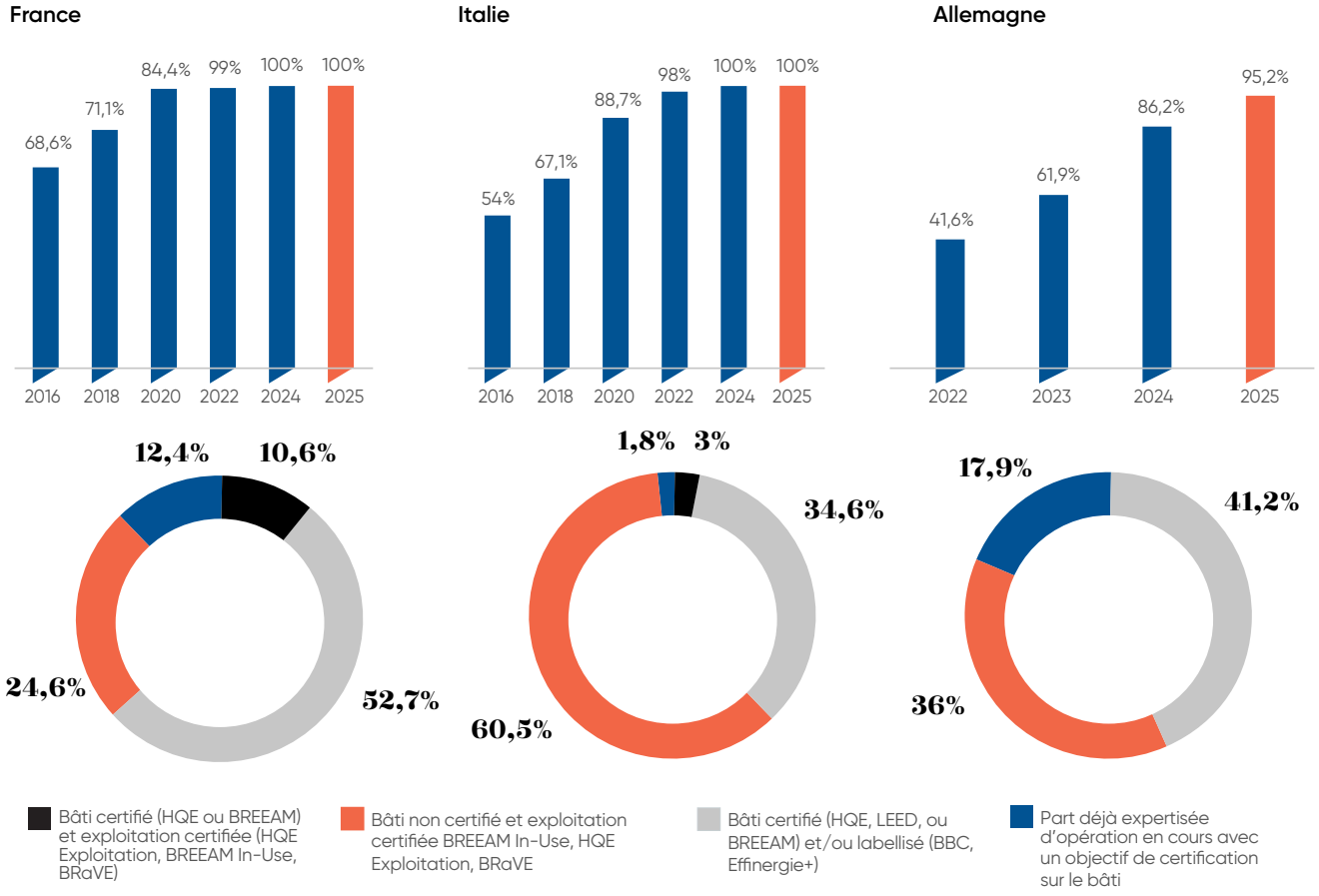
Part des immeubles (toutes les activités) certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)

Détail des certifications obtenues :

	EXPLOITATION		BÂTI	
Type de certification	**Nombre**	**Surface (m²)**	**Nombre**	**Surface (m²)**
HQE	1	68 076 +2,8M m² sur le parc résiel allemand	30	504 654
BREEAM	89	1 088 071	31	558 124
LEED			14	277 917
DGNB			3	55 717
Green Key	75	836 391		

Portefeuille Bureaux

Part des immeubles de bureaux certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)

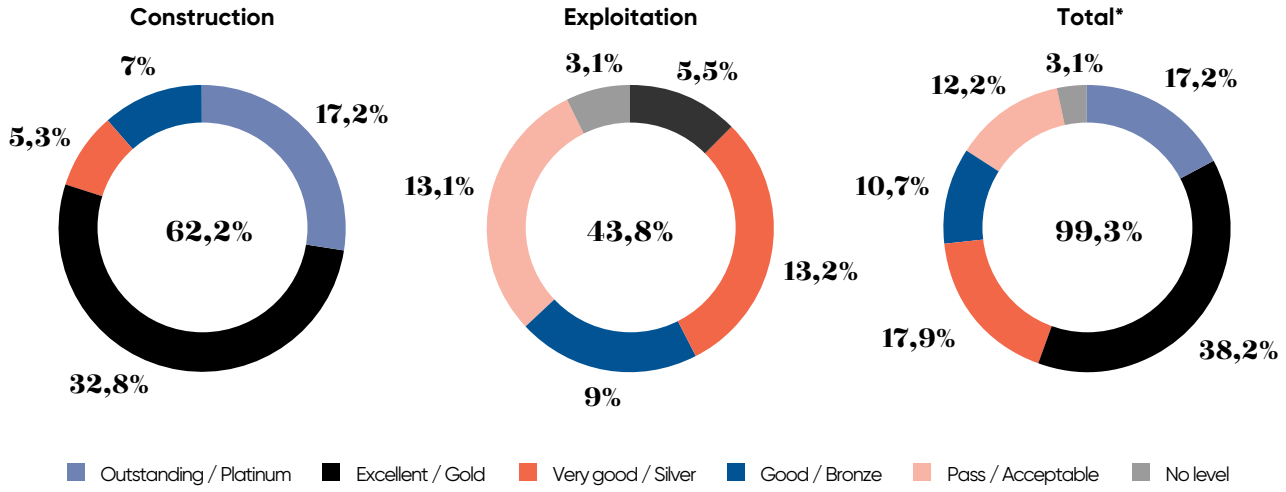


Au-delà de ces certifications environnementales globales, Covivio continue d'améliorer la part d'actifs recourant à des labels spécifiques (données à fin 2025 en valeur PdG) :

- **Bien-être (WELL, Osmoz) : 28% du portefeuille**
- **Connectivité (R2S, Wiredscore, Smartscore) : 44% du portefeuille**
- **Biodiversité (BiodiverCity, DGNB Biodiversity) : 18% du portefeuille**
- **Énergie (effinergie, kfW) : 54% du portefeuille**
- **Carbone (BBCA, LCBI) : 9% du portefeuille**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Synthèse des certifications obtenues et visées sur les actifs ou projets bureaux du Groupe



Retraité des actifs certifiés sur l'exploitation et la construction

Portefeuille Résidentiel

100% du portefeuille résidentiel allemand bénéficie de la certification NF Habitat HQE^{tm} depuis 2019. L'audit de renouvellement de la certification HQE sur le portefeuille résidentiel a eu lieu fin 2025, sur les mêmes principes :

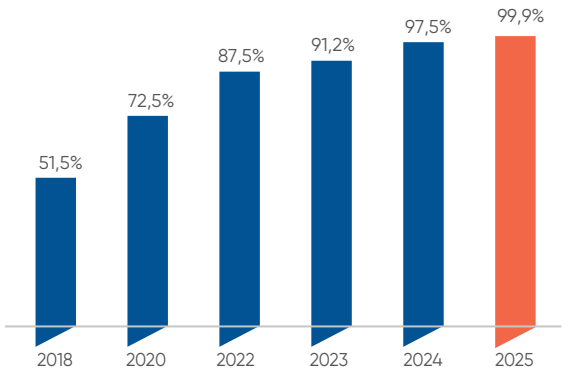
- Système de management responsable : audit du SME en suivant une logique d'amélioration continue année après année.
- Qualité des bâtiments et méthodes d'exploitation : inspections des bâtiments sur la base d'échantillons aléatoires.

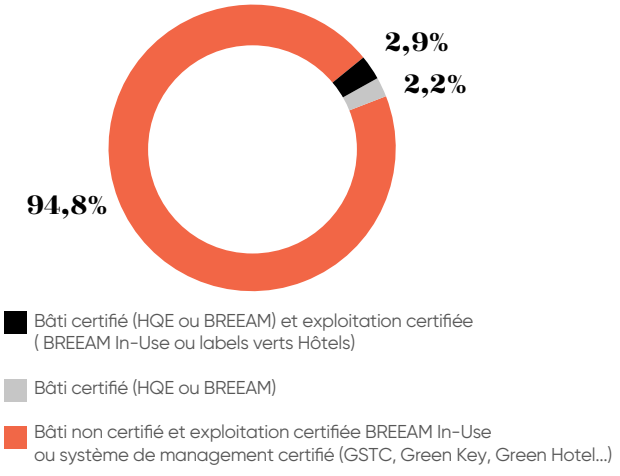
EIS2 - un projet complet

Niché sur l'île paisible d'Eiswerder à Berlin-Spandau, ce projet immobilier développé par Covivio au bord de l'eau est entouré par la rivière Havel et allie nature, patrimoine et vie urbaine contemporaine. Autrefois site industriel, Eiswerder est aujourd'hui en train d'être réinventé pour devenir un quartier résidentiel dynamique, doté d'une forte identité architecturale et engagé en faveur du Développement Durable. La première phase du projet comprend 84 logements et 12 espaces commerciaux. et la deuxième phase comprend 17 appartements, un restaurant situé dans la tour et une pension proposant 95 appartements avec services hôteliers. Certifié HQE et BEG 55 NH, le complexe dispose d'un système de chauffage central alimenté à 65 % par du biogaz et intègre un système d'infiltration des eaux de pluie sur place pour une gestion durable de l'eau.

Portefeuille Hôtels

Part des immeubles certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)





Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2 Informations environnementales

3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)

La norme ESRS E1 porte sur le changement climatique. Elle couvre l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à celui-ci. Elle porte également sur les questions liées à l'énergie, dans la mesure où elles sont pertinentes au regard de cet enjeu.

Il s'agit ici d'expliquer la manière dont Covivio influe sur le changement climatique en détaillant ses incidences matérielles positives et négatives, réelles et potentielles ainsi que ses efforts d'atténuation passés, présents et futurs, conformes à l'Accord de Paris et compatibles avec la limitation du réchauffement de la planète à 1,5 °C.

Il est préalablement rappelé que les informations concernant l'intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs, en particulier vis-à-vis du Directeur Général et du Directeur Général Adjoint, sont explicitées dans l'ESRS 2, section 3.1.2.2.4.

3.2.1.1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique (E1-1)

3.2.1.1.1 Objectifs de réduction de l'empreinte carbone du Groupe

Capitalisant sur ses retours d'expériences en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, Covivio a décidé en 2021 d'accélérer sa transition en relevant le niveau de ses ambitions sur l'ensemble de son patrimoine tertiaire en gestion directe, pour s'aligner sur une trajectoire 1,5 °C (basée sur les scénarios du GIEC).

Moins de trois ans après la publication de sa première trajectoire de réduction de ses émissions carbone, dont la compatibilité avec le scénario 2 °C de l'Accord de Paris avait été reconnue dès l'été 2018 par l'initiative *Science Based Target* (SBTi), Covivio a ainsi relevé le niveau de ses ambitions et se positionne une nouvelle fois comme un acteur majeur de la transition bas carbone du secteur immobilier en Europe. Couvrant l'ensemble des activités de Covivio en Europe, la trajectoire actualisée fin 2021 prend en compte l'expérience acquise par le Groupe dans la construction bas carbone et les expérimentations complémentaires sur les matériaux, l'économie circulaire ou la biodiversité. Ces objectifs ont reçu l'approbation de l'initiative SBT début 2022.

Deux scénarios prospectifs à 2030 ont été construits, afin de prendre en compte les changements susceptibles d'influencer la performance carbone de Covivio, qu'ils soient internes ou externes, en réalisant une modélisation en 7 macro-lots, à savoir : voiries et réseaux divers ; infrastructure ; superstructure ; enveloppe ; second-œuvre et finitions ; équipements ; production locale d'énergie. Une démarche novatrice de modélisation de l'intensité carbone a été retenue de façon à suivre la performance carbone du Groupe en la rapportant à un mètre carré composite, et ceci en intégrant l'ensemble des activités (bureaux, résidentiel, hôtels) en Europe, sur tout le cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Ces modèles s'appuient sur différents scénarios scientifiques prenant en compte les rythmes de décarbonation des mix énergétiques des pays où Covivio opère, ainsi que des différents secteurs qui impactent l'activité. Ces modèles scientifiques ont été consolidés par le CSTB, qui a également utilisé son expérience du secteur de la construction pour les adapter au mieux aux spécificités du Groupe. Les paramètres ont été définis en prenant en compte le patrimoine actuel de Covivio en Europe ainsi que les projections de ce patrimoine à horizon 2030. La mise à jour réalisée en 2021 a permis d'intégrer les nouvelles orientations du Groupe, notamment suite à l'acquisition d'immeubles de bureaux en Allemagne en 2020 et d'un portefeuille d'hôtels haut de gamme au Royaume-Uni.

En s'impliquant dans des initiatives telles que l'Alliance HQE-GBC, l'association BBCA, Sekoya ou le Hub des Prescripteurs bas carbone (3.2.1.1.2.b), Covivio dispose d'une expertise forte sur le sujet, lui permettant de conforter sa vision à 10 ans. Les outils internes en matière de carbone, développés avec le CSTB, permettent d'éclairer et d'orienter les décisions depuis la conception jusqu'à l'exploitation des immeubles. Par exemple, l'ACV Express, portant sur la construction et la rénovation, permet d'estimer les performances carbone en amont d'un projet et de réaliser des sensibilités aux impacts en fonction du choix des matériaux ou de la forme du bâtiment.

La mise à jour de la trajectoire carbone de Covivio a ainsi mené à la détermination des objectifs suivants :

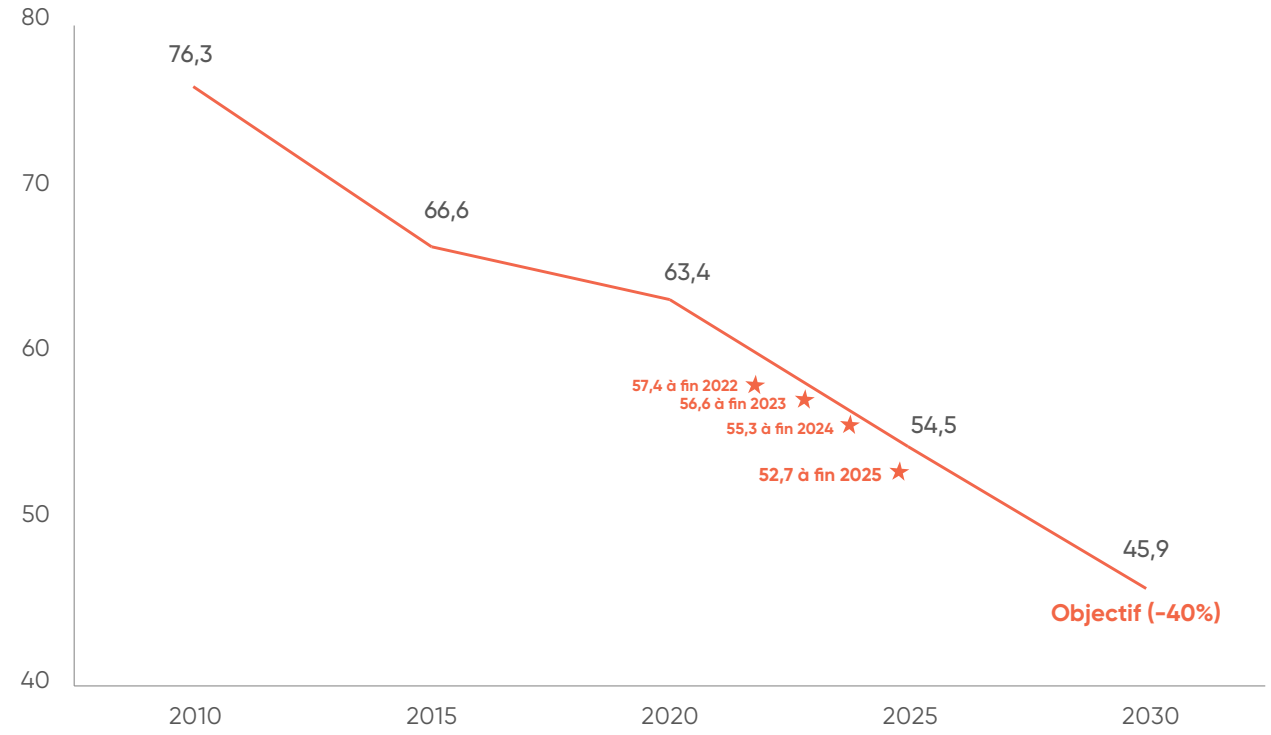
- réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) en intensité carbone
- aligner les objectifs de ses activités sous gestion directe sur une trajectoire 1,5 °C, soit une réduction des émissions absolues de 63% entre 2015 et 2030, sur les scopes 1 et 2 (périmètre Bureaux, exploitation des parties communes des immeubles multilocataires et sièges sociaux)
- viser l'alignement au scénario « Well-Below 2 °C » (entre 1,5 et 2 °C) de la SBTi sur le scope 3 (construction, rénovation, exploitation des surfaces privatives des immeubles multilocataires, bureaux monolocataires, résidentiel et hôtels).

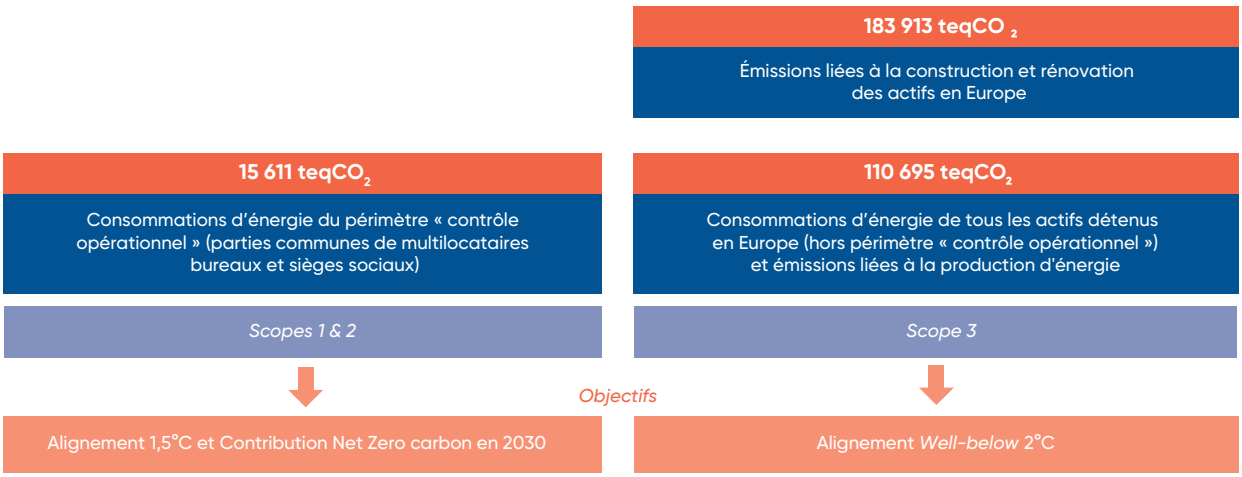
Par ailleurs, Covivio s'est engagé à avoir une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 sur son périmètre opérationnel. L'atteinte de la trajectoire carbone de chaque activité passe par la mise en œuvre de différentes actions, notamment la réalisation de travaux (CAPEX) sur le patrimoine. En 2022, ces travaux ont été identifiés et chiffrés par portefeuille (3.2.1.1.3).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Trajectoire 2030 du poids carbone moyen d'un m² (construction + restructuration + exploitation)

(Synthèse des différentes activités de Covivio en Europe, en intensité carbone kgCO_2/m²/an)





Covivio travaille actuellement à la mise à jour de ses objectifs suite à la publication d'un nouveau référentiel pour le secteur immobilier par l'initiative SBT et le CRREM. L'étude en cours vise à identifier les conditions dans lesquelles ces objectifs pourraient être conformes à une trajectoire 1,5 °C sur les trois scopes pour la partie exploitation. La mise à jour de ces objectifs pourrait être également l'occasion pour Covivio de préciser les conditions d'atteinte de sa contribution à la neutralité carbone au plus tard d'ici 2050 sur les 3 scopes. Un délai supplémentaire lié à l'instruction du dossier par SBTi sera également nécessaire avant la publication de nouveaux objectifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

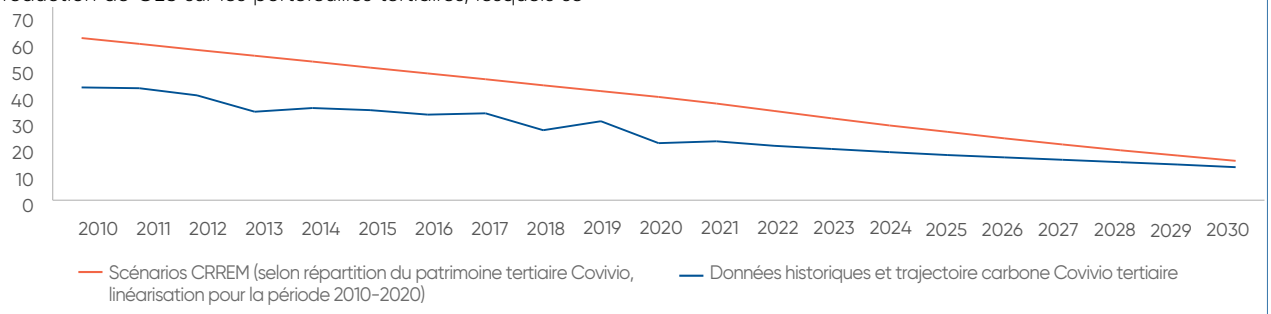
Zoom sur les scénarios du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitoring)

Dans le cadre de ses travaux avec MSCI sur la valeur à risque climatique (3.2.1.1.12), Covivio a notamment sélectionné la trajectoire CRREM 1,5 °C comme scénario de référence.

Pour chaque portefeuille, Covivio a rapproché les scénarios du CRREM aux données historiques d'émissions de gaz à effet de serre (GES) déjà publiées chaque année et aux données calculées à horizon 2030 dans le cadre de sa trajectoire carbone. Cela a permis de valider la cohérence des objectifs de réduction de GES sur les portefeuilles tertiaires, lesquels se situent sous les niveaux de « points de basculement [(1)]» identifiés par le CRREM. Les scénarios utilisés sont ceux publiés par le CRREM le 11 janvier 2023 et se situent à un niveau plus ambitieux que les précédents.

Les éléments proposés par le CRREM concernant le résidentiel sont encore trop récents pour disposer de la même analyse à ce stade.

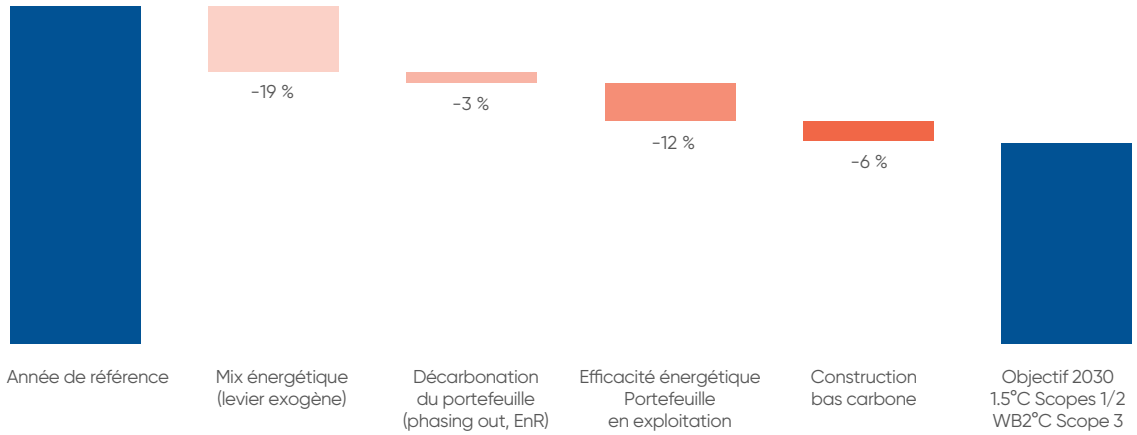
Rapprochement des scénarios du CRREM à la trajectoire carbone Covivio sur ses portefeuilles tertiaires (V2 CRREM de 2023)



3.2.1.1.2 Leviers de réduction de l'empreinte carbone du Groupe

Pour atteindre une réduction de 40% de ses émissions de GES d'ici 2030, Covivio a identifié plusieurs leviers portant à la fois sur la phase d'utilisation et sur les nouveaux développements. La réussite de cette trajectoire repose également sur la capacité du Groupe à interagir avec les parties prenantes, à commencer par les clients mais aussi par une participation active à des groupes de travail dédiés. L'année de référence correspond à un volume global d'émissions de 455 kteqCO_2.

Principaux leviers de la décarbonation



Ces leviers ont été complétés, suite à la définition de la stratégie Nature de Covivio et les nouveaux engagements sur l'économie circulaire (ESRS E5, section 3.2.5.2) qui visent à réduire l'empreinte carbone des projets de développement.

(1) Point de basculement : année à laquelle l'actif émet plus de CO2 que le niveau requis pour respecter une trajectoire 1,5 °C, soit l'année à laquelle l'actif devient « échoué »

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.1.2.a Leviers quantifiables

Décarbonation du portefeuille

Développer les énergies renouvelables sur site

Les énergies renouvelables constituent un levier fort de réduction de l'empreinte carbone liée à la consommation d'énergie des bâtiments. Dans les différents projets de développement et rénovation conduits par Covivio, le recours aux énergies renouvelables est systématiquement étudié, afin de déterminer les possibilités offertes en prenant en compte les spécificités liées à l'environnement et au contexte réglementaire : géothermie, photovoltaïque, etc. Dans la majorité des opérations, Covivio fait le choix de la végétalisation afin de répondre aux attentes des parties prenantes et à la stratégie Nature. Quand la situation le permet, végétalisation et installation de panneaux photovoltaïques ou solaires peuvent aller de pair.

Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques (production d'énergie renouvelable). Afin d'atteindre l'objectif de doubler la production d'énergie solaire d'ici 2030 (stratégie Nature), Covivio étudie également la possibilité d'installer des équipements sur des actifs existants (toiture, ombrières au-dessus des parkings).

En Italie, les Tours Garibaldi ont été équipées en 2010 de 804 m^2 de panneaux photovoltaïques en façades et de chauffe-eau solaires sur la toiture. Encouragés par une réglementation contraignante sur le sujet (60% des besoins énergétiques du bâtiment doivent être assurés par des sources renouvelables), les développements récemment livrés et ceux en cours de développement à Milan intègrent également des équipements photovoltaïques, comme sur les bâtiments du quartier Symbiosis (51 MWh produits en 2024 sur les bâtiments A et B) ou The Sign (59 MWh).

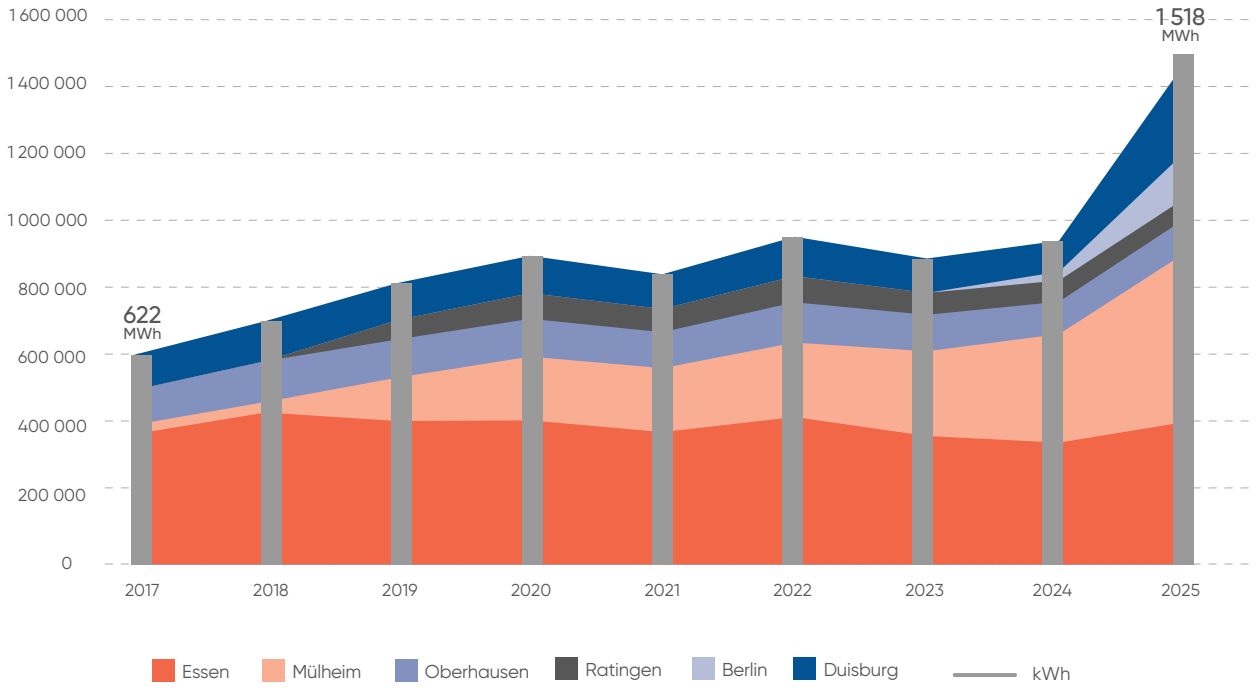
Au total Covivio a produit 2 GWh d'électricité en 2025 grâce aux installations photovoltaïques sur ses sites détenus en Europe. Le Groupe vise l'objectif de doubler la production entre 2023 (1,3 GWh) et 2030.

Le Groupe recourt également à la géothermie, comme à son siège d'Oberhausen en Allemagne, avec des pompes à chaleur géothermiques en combinaison avec une alimentation photovoltaïque, ainsi qu'à des dispositifs innovants, comme Thassalia© à Marseille (chaleur et froid en thalasso-thermie). Covivio a fait le choix, lorsque cela est possible, de raccorder ses bâtiments aux réseaux de chaleur urbains. Le pourcentage d'énergies renouvelables dans les réseaux est variable selon les localités, mais les gestionnaires ont fixé des objectifs à plus ou moins long terme pour accroître la part d'énergies renouvelables dans leur mix.

La production photovoltaïque sur le portefeuille de Covivio

75 immeubles résidentiels sont équipés de panneaux photovoltaïques en Allemagne. Cet investissement réalisé par Covivio dès 2012 (coût moyen de 436 €HT/m^2, amortissement sur 9 ans en moyenne) a permis de développer les savoir-faire en la matière, anticipant l'évolution de la réglementation vers le bâtiment passif. L'énergie produite est revendue auprès des réseaux locaux et n'est pas autoconsommée. Au total, 1,5 GWh ont été générés en 2025 (961 971 kWh en 2024), largement en croissance grâce à l'équipement de nouveaux immeubles. C'est notamment le cas avec la deuxième étape du projet Auf dem Bruch à Mullheim (l'ensemble générant à lui seul 323 MWh). La production photovoltaïque a généré 235 K€ de chiffre d'affaires en 2025, que l'on retrouve dans les tableaux réglementaires liés à la taxonomie (3.5.2).

Évolution de la production photovoltaïque sur le portefeuille résidentiel allemand



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Contribuer à la neutralité carbone à l'échelle des bâtiments

La neutralité carbone ne peut pas être envisageable au moment de la construction ou de la rénovation du bâtiment, sauf à recourir à la compensation. En revanche, l'exploitation du bâtiment peut contribuer à la neutralité, en recourant à des énergies renouvelables afin de pourvoir aux différents besoins : éclairage, eau chaude sanitaire, chauffage, etc. Certains immeubles tertiaires de Covivio présentent ces caractéristiques lorsqu'ils utilisent exclusivement de l'électricité (également pour le chauffage, ou alors de la géothermie par exemple) et bénéficient de contrats d'électricité verte. Sur le périmètre de contrôle opérationnel, 17 % des actifs bureaux sont concernés. En ajoutant les bâtiments à très faible intensité (-5 $KgeqCO_2/m^2$/an), ce taux monte à 33 % sur les bureaux et 13 % sur les hôtels.

De nombreux immeubles de Covivio bénéficient d'un contrat d'électricité verte, choix fait en lien avec les locataires ou par eux-mêmes. En Italie, Covivio a fait le choix de l'électricité verte pour l'ensemble de son périmètre d'actifs sous gestion directe, dès décembre 2015. À fin 2025, la part d'électricité verte dans la consommation d'électricité totale s'élevait à 61,9 % (47,9 % à fin 2024) sur le patrimoine total (données issues du reporting environnemental) et 98 % du patrimoine bureaux directement géré, en hausse par rapport à 2024 (à 86 %), en ligne avec l'objectif de 100 %.

Focus sur une rénovation vertueuse : le cas de Beige – Paris 17e (11 200 m², livraison prévue en mars 2026)

Fort de son expérience sur la même typologie d'immeubles (Gobelins, L'Atelier), la rénovation de cet ensemble immobilier accueillant historiquement des bureaux et un central téléphonique a été effectuée en recourant aux meilleurs standards environnementaux (alignement à la taxonomie et certifications HQE Excellent, BREEAM Excellent, BBCA Rénovation, Osmoz, R2S, BiodiverCity). La réduction de l'empreinte carbone du projet s'est faite en intégrant une réflexion sur l'économie circulaire (3.2.5) pour réduire les émissions liées à la rénovation, et sur l'usage pour agir dès maintenant sur la phase exploitation. Elle a permis un gain énergétique de 45% (calculs réglementaires) et la création de 1 900 m^2 d'espaces verts (*vs.* 20 m^2 en situation initiale). Cette rénovation a également permis d'opter pour un mix énergétique décarboné en connectant l'immeuble au réseau urbain alors que l'immeuble était initialement chauffé au gaz.

S'engager pour la construction bas-carbone en Europe

Les analyses de cycle de vie

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (construction, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets). En 2013, Covivio a fait réaliser la première ACV en France portant sur une rénovation d'immeuble (immeuble Steel – Paris 16e), et en 2014, la première ACV en France sur un hôtel (B&B Porte des Lilas).

La mesure est le premier niveau afin de pouvoir réduire efficacement les émissions de gaz à effet de serre d'un projet. En étant réalisée en amont, l'ACV permet d'identifier les principaux postes d'émissions et doit être affinée à mesure que l'opération avance afin de déterminer l'empreinte réelle du projet. Si des efforts sont encore nécessaires pour harmoniser les ACV à l'échelle européenne, l'ACV peut également être un outil de comparaison entre des projets à typologie proche dans un même pays.

Calcul des émissions de gaz à effet de serre évitées sur deux rénovations (« Grand Prix SIMI 2021 », chacune dans leur catégorie)

Covivio a mandaté un tiers pour estimer les émissions évitées grâce aux choix de construction ambitieux d'un point de vue environnemental, sur les opérations Silex² et Gobelins. En comparant les émissions générées par ces opérations à différents scénarios sur les phases construction puis exploitation, l'étude a permis d'en qualifier la performance carbone. Ainsi, la rénovation de l'immeuble Paris Gobelins a émis 535 tCO_2e en moins au total (2,5 $kgCO_2e/m^2$/an) par rapport à un scénario de rénovation reposant sur un projet moins différenciant d'un point de vue environnemental (vis-à-vis de la nature des matériaux utilisés ou de travaux de restructuration correspondant aux standards architecturaux actuels classiques de bureaux). La rénovation de Silex² a émis 17 550 tCO_2e en moins au total (17 $kgCO_2e/m^2$) par rapport à un scénario où l'ancien bâtiment aurait été démoli puis un bâtiment de bureaux aux caractéristiques comparables aurait été reconstruit à neuf. En phase exploitation, ces bâtiments permettront d'émettre respectivement jusqu'à 5 $kgCO_2e/m^2$/an en moins par rapport à un immeuble de bureaux parisien moyen pour Gobelins et 1 $kgCO_2e/m^2$/an en moins vis-à-vis d'immeubles rénovés au niveau RT2012 pour Silex².

Aujourd'hui la réglementation thermique et environnementale RE2020 intègre la nécessité de recourir à une ACV pour conjuguer performances énergétiques et carbone. L'ACV est également au cœur de la démarche BBCA (ci-dessous) et est requise par la taxonomie dans le cadre des nouvelles constructions.

Labels et certifications

Covivio est l'un des membres fondateurs de l'association BBCA constituée pour faire la promotion de pratiques bas carbone et qui a donné naissance au label BBCA. Ce label quantifie et valorise, grâce à une mesure certifiée indépendante, la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie (construction/exploitation/fin de vie/stockage carbone). Dans le cadre de sa trajectoire 1,5 °C, Covivio s'appuie sur les principes du label BBCA pour atteindre ses objectifs en Europe. Covivio collabore en outre à l'initiative européenne LBCI (Low Carbon Building Initiative) coordonnée par BBCA et lancée en 2022 ; elle a abouti en janvier 2024 à la création d'un standard européen pour la construction d'immeubles bas carbone, avec le lancement de la méthodologie LCBI (version V1.0) (1) et du label associé. Le label BBCA pour les hôtels, dont Covivio Hotels a participé à l'élaboration, a été lancé en 2024, pour la construction neuve, la rénovation ou l'exploitation. Covivio détient 32 000 m² d'immeubles labellisés BBCA et a différents projets dans son pipeline en cours de labellisation BBCA ou LCBI : Meininger Porto, Vitae Milan (LCBI), Le Touquet (BBCA – référentiel Hôtels), Beige et Grands Boulevards à Paris (BBCA – Bureaux).

(1) https://www.covivio.eu/fr/immobilier-en-perspective/regards-experts/la-low-carbon-building-initiative-a-pour-objectif-dinciter-les-acteurs-de-limmobilier-a-accelerer-la-decarbonation-du-secteur/

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Choix des matériaux

Le choix des matériaux est déterminant dans l'impact carbone du bâtiment, en phase construction bien sûr, mais également en phase exploitation. Covivio accorde donc un soin particulier à ces décisions pour privilégier des matériaux de qualité, recyclés et recyclables, biosourcés et respectueux de la santé. En tant que développeur, Covivio travaille avec les fournisseurs dans le cadre de groupes de travail évoqués plus haut ou en direct. Cela passe notamment par les chartes chantier à faibles nuisances dans le cadre des projets de développement, qui permettent de structurer les objectifs adaptés à chaque projet. Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans les activités et dans le fonctionnement quotidien de l'entreprise (3.2.5). Le recours à des matériaux durables et plus facilement recyclables est aujourd'hui répandu dans les pratiques du Groupe, en phase avec les certifications environnementales visées. L'ensemble de ces enjeux est couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement. C'est par exemple le cas de la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », portant sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

▸ Pour plus d'information concernant les actions conduites par Covivio en matière d'économie circulaire : ESRS E5 section 3.2.5.3.

Bordeaux Noème – Recourir à des matériaux bas carbone

Le projet vise à créer un quartier urbain de 45 000 m² avec 3 500 m² de services (épicerie coopérative, salle de sport, crèche, etc.) et 33 000 m² d'espaces verts, dont 40% de pleine terre et une forêt urbaine de 240 nouveaux arbres, 700 logements dont 85 en résidence service seniors, et 190 lits en résidence de *coliving*. Noème vise un label BEE+, la certification BDNA (Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine) et le label IntAirieur pour la qualité de l'air. L'opération est l'occasion de tester la brique de terre compressée. Dérivée de l'adobe, c'est l'un des tout premiers matériaux de construction utilisés par l'homme. Elle se fabrique à partir d'argile tamisée, comprimée encore humide dans une presse mécanique. Une fois démoulée, elle est mise à sécher naturellement sous abri. Matériau 100% naturel, disponible en quantité sur les cinq continents, la terre crue présente un excellent bilan énergétique. Elle est extraite localement, ses coûts d'exploitation et les trajets de livraison sont réduits au strict minimum. La matière première, l'argile de construction, se situe sous la terre arable ou végétale.

Améliorer l'efficacité énergétique du portefeuille

Fournir une information transparente et fiable

Covivio a testé différentes solutions de suivi de la performance énergétique et de commissioning sur ses immeubles de bureaux, notamment en recourant à des capteurs intelligents. En Allemagne, Covivio a conclu un contrat cadre avec un opérateur de capteurs intelligents pour le gaz et l'électricité qui concernera dans un premier temps 90 actifs. Depuis 2019, Covivio s'est doté d'une plateforme de supervision, PowerBat, lui permettant de recueillir des données de consommations en temps réel. Ce système couvre désormais 100% des immeubles multi-locataires en France. Leur analyse est effectuée avec le concours d'un *energy manager* unique pour le portefeuille. Cela permet d'optimiser la gestion énergétique des sites, identifier les dérives éventuelles, et s'assurer de l'atteinte des objectifs fixés.

Dans le cadre de ses travaux pour le chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte des objectifs de réduction de CO_2, Covivio a fait réaliser 133 nouveaux audits énergétiques volontaires sur ses portefeuilles tertiaires. Ces audits ont permis de gagner en connaissance sur les actifs et d'identifier les mesures les plus adaptées pour réduire la consommation des immeubles.

Afin de développer une compréhension commune et des objectifs cohérents avec les opérateurs hôteliers, Covivio Hotels a mis en place une plateforme de reporting détaillant la trajectoire CRREM, le suivi des DPE et des objectifs réglementaires, ainsi que la planification des investissements de décarbonation pour chacun des actifs.

Covivio a élargi son périmètre de reporting depuis 2021, en collectant les consommations d'immeubles mono-locataires en Italie et du portefeuille de bureaux en Allemagne acquis en 2020. En 2023 et 2024, le périmètre de reporting des consommations d'énergie et d'eau a nettement progressé, passant d'un échantillon représentatif à la quasi-totalité du portefeuille détenu par Covivio Immobilien (3.2.1.5), rendant l'historique peu comparable en termes de périmètre d'étude.

S'engager pour la sobriété énergétique

En réaction à la crise énergétique et climatique, le gouvernement français avait requis en 2022 un effort de réduction de 10% des consommations énergétiques avant la fin 2024. Covivio est signataire de la **Charte Sobriété énergétique tertiaire** lancée alors sous l'égide du Plan Bâtiment Durable et en présence de la Ministre de la Transition Énergétique, Agnès Pannier-Runacher.

Depuis plusieurs années, Covivio avait déjà mis en œuvre plusieurs leviers, notamment *via* :

- la sensibilisation des clients (comités environnementaux), la tenue de réunions techniques sur le dispositif éco-énergie tertiaire (décret tertiaire)
- la maintenance des immeubles et le plan pluriannuel de travaux
- les rénovations et les développements qui intègrent la performance énergétique
- la mise en place de la supervision des consommations d'énergie (et d'eau) et un contrat d'*energy management*.

Dans la dynamique du déploiement des dispositions liées au décret tertiaire, Covivio s'attache à sensibiliser les locataires aux principaux écogestes à mettre en œuvre au bureau pour réduire et optimiser la consommation énergétique selon trois axes :

- **Adaptation des points de consigne (chauffage et climatisation) :** en période ouvrée, le point de consigne chauffage est à 19 °C et celui de la climatisation à 26 °C, avec une possibilité d'amplitude des télécommandes à +/- 1,5 °C. En période d'inoccupation de l'immeuble (heures non ouvrées, week-end, et jours fériés), le point de consigne du chauffage est à 18 °C et la climatisation suspendue (ou modulée). La climatisation doit être éteinte lorsque les fenêtres sont ouvertes.
- **Eclairage :** extinction de l'éclairage des parties communes (à l'exception de l'éclairage de sécurité) et des enseignes lumineuses de 21h à 7h. Extinction des éclairages dans les salles de réunion hors périodes d'utilisation et mise en place de détecteurs de présence. Le cas échéant, arrêt de l'éclairage des façades une partie de la nuit.
- **Bureautique :** extinction des équipements bureautiques y compris écrans digitaux (plutôt que mise en veille).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les clients sont également invités à partager toutes suggestions qui pourraient participer à l'atteinte de cet objectif de sobriété. Ces bonnes pratiques sont rappelées à l'occasion des comités de performance environnementale avec les locataires.

Un plan pluriannuel de travaux ambitieux

L'amélioration de la performance environnementale du portefeuille vise à la fois à réduire l'empreinte énergie (3.2.1.5), carbone (3.2.1.6), eau (3.2.3.5), déchets (3.2.5.5), et également à accroître le confort et le bien-être des occupants, par le choix des matériaux, la qualité des espaces et de l'air dans les locaux, le soin apporté aux sujets comme la biophilie, les services…

Pour chaque portefeuille, le plan pluriannuel de travaux de Covivio intègre la performance énergétique et carbone, et plus globalement environnementale, comme un objectif prioritaire. L'installation, l'entretien ou le remplacement d'équipements plus performants participent directement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre des actifs. La dynamique partenariale forte, au cœur de la stratégie du Groupe, est également un levier important pour l'atteinte des objectifs. Afin de mieux caractériser les risques et opportunités liés à sa trajectoire carbone, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES (3.2.1.1.3).

Mise en œuvre et déploiement du décret tertiaire en France

En France, le dispositif éco-énergie tertiaire (attaché au décret dit « tertiaire »), dans la mouvance de la loi ELAN, impose, pour tout immeuble, partie d'immeuble ou ensemble immobilier d'au moins 1 000 m^2 SDP (surface de plancher), une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050. Ce décret a été complété par les arrêtés « méthode » et « valeurs absolues » à partir de 2020, définissant des seuils de consommation d'énergie finale (selon la typologie, zone géographique…), exprimés en valeur absolue (kWh/m^2/an). Ces seuils pourront être retenus comme objectif alternatif à l'objectif de -40%, notamment pour des immeubles déjà performants. Covivio a anticipé ces mesures dans le cadre des échanges noués avec ses locataires, notamment dans le cadre des Comités annexes environnementales. Fin 2020/début 2021, une première lettre d'information a été diffusée auprès de plus de 300 locataires afin de les informer de la mise en œuvre de ce dispositif, qui prévoit l'instauration d'une obligation de renseigner annuellement les consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire), en complémentarité entre bailleur (charges communes) et preneur (parties privatives). Plus de 130 rendez-vous locataires ont été organisés en 2021 à ce sujet, couvrant 100% des clients bureaux et hôtels en France. En 2022, un audit des immeubles de bureaux a été réalisé pour s'assurer des conditions dans lesquelles les objectifs du décret et de ses arrêtés pourraient être atteints. Pour les hôtels, les seuils exprimés en valeur absolue n'ont été publiés que fin 2023, ce qui a retardé à 2024 une analyse identique à celle effectuée pour les bureaux.

3.2.1.1.2.b Leviers non-quantifiables

S'impliquer auprès d'acteurs de la filière sur les enjeux bas carbone

L'Alliance HQE-GBC (1) : membre de cette association depuis de nombreuses années, Covivio a activement collaboré à plusieurs travaux portant sur la réduction de l'empreinte carbone ou l'économie circulaire. Covivio ayant été pionnier dans la réalisation d'analyses du cycle de vie (ACV), dès 2010, il a naturellement été signataire et partenaire de l'initiative HQE Performance. Covivio a également collaboré au projet NZC Rénovation, qui vise à identifier les leviers spécifiques à la rénovation des bâtiments pour réduire les émissions de carbone, ainsi qu'au test HQE « Performance Économie Circulaire », ayant pour objet d'évaluer l'impact des actions réalisées en termes d'économie circulaire, en intégrant notamment une ACV et une analyse des flux de matière (MFA).

Sekoya (2) : Dédiée aux enjeux de la construction bas carbone et animée par Impulse Labs en partenariat avec Eiffage, Sekoya est une plateforme Carbone & Climat dont l'objet est d'identifier et mettre en valeur des solutions bas-carbone d'entreprises innovantes participant à la lutte contre le changement climatique et à l'émergence de la ville et des infrastructures durables. Cette initiative a permis à Covivio et à ses filiales d'identifier des solutions permettant de réduire significativement le poids carbone de ses opérations de développement et de rénovation.

Hub des Prescripteurs bas carbone (3) : Le Hub des Prescripteurs bas carbone a pour vocation la mutualisation des moyens d'analyse et de choix des solutions bas carbone dans le secteur du bâtiment. Instruite sous l'égide de l'IFPEB et Carbone 4, cette initiative offre une plateforme collaborative permettant à ses participants d'avoir accès à une série d'outils, de prestations ciblées ainsi que de l'information par famille de matériaux et soutient les prescripteurs du bâtiment dans le développement de solutions bas carbone. Cette initiative a permis à Covivio de mieux mesurer l'impact carbone de certains produits et matériaux, et participe à la sensibilisation de ses équipes à ces enjeux.

Covivio participe également à des initiatives locales ou nationales afin de partager et bénéficier de partages d'expérience. Par exemple, Covivio a signé le « Climate City contract (4)" de la ville de Milan en 2024, lors de la Milano Green Week qui se déroulait à Symbiosis. L'entreprise s'est engagée à participer à l'atteinte des objectifs de la ville dans le cadre de la mission européenne 'Villes intelligentes et neutres en carbone' (5).

Réussir ensemble la transition environnementale

Covivio a conscience de la nécessité d'impliquer ses partenaires pour assurer la réussite de son action en matière de transition environnementale, notamment concernant sa trajectoire carbone 2030. La Raison d'Être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », traduit à la fois cet enjeu et son savoir-faire déployé en ce domaine.

En mettant en place différentes actions concrètes, telles que les annexes vertes ou les Comités de Partenariat Développement Durable, Covivio a établi les bases d'une relation d'échange efficace et constructive, afin d'optimiser les performances environnementales des bâtiments. Dans le cadre de ses relations privilégiées avec chaque client, Covivio organise en France des

(1) Test HQE Performance Économie Circulaire 2019 – Alliance HQE-GBC (hqegbc.org)
(2) https://www.sekoyacarboneclimat.com/
(3) https://www.ifpeb.fr/2019/11/25/hub-de-prescripteurs-bas-carbone/
(4) Mission 100 City - Milan Cambia Aria - Municipality of Milan
(5) Climate-neutral and smart cities - European Commission

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Comités de Développement Durable depuis 2010. Ceux-ci ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale, sur 100 % des baux portant sur plus de 2 000 m² de bureaux ou d'hôtels situés en France. D'autres baux, non soumis à cette obligation, bénéficient également d'une telle annexe, ce qui traduit l'engagement des parties en matière RSE : énergie, carbone, eau, déchets, transports, biodiversité… Ces échanges facilitent l'obtention des certifications comme HQE Exploitation ou BREEAM In Use, choisies en coordination avec les locataires. Ils ont également facilité la mise en œuvre du dispositif Éco-Énergie Tertiaire ainsi que les actions liées au plan de sobriété.

En Italie, Covivio a rédigé, en 2017, un protocole d'entente *Memorandum of Understanding* (ou MoU) contenant des clauses environnementales pour les locataires qui souhaitent y adhérer. Les parties sont ainsi invitées à coopérer, afin d'identifier toutes les solutions et mesures considérées comme utiles, opportunes et/ou nécessaires dans le but d'améliorer, tout au long de la durée du bail, les performances du bâtiment en termes d'efficacité énergétique. Ce document est désormais proposé à l'ensemble des nouveaux locataires italiens, venant compléter l'engagement d'insertion d'une « clause verte » dans tous les nouveaux baux tertiaires qui doit inclure a minima l'engagement de partages d'informations et d'échanges bailleur-preneur concernant la performance environnementale.

Afin d'accompagner et de sensibiliser les résidents des immeubles de Covivio en Allemagne, un livret d'accueil leur est fourni à l'emménagement (Pour plus d'information : ESRS S4, section 3.3.4). Il est disponible sur le site Internet. Il contient notamment des informations sur la bonne utilisation du chauffage, la collecte sélective des déchets ou encore des astuces de réduction de la consommation énergétique du logement.

Les opérateurs de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer les liens avec leurs parties prenantes, et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs propres clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'une alimentation saine et bio, et de produits et services vertueux.

Autre levier clé du plan de transition de Covivio, la politique Achats Responsables visant à s'assurer de l'engagement des fournisseurs, présentée dans ESRS S2, section 3.3.2.2.2.

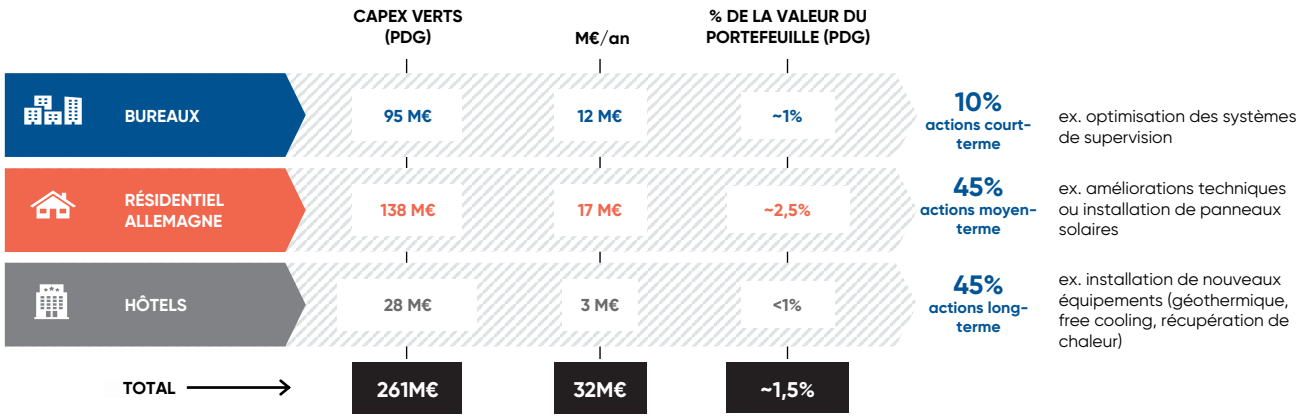
3.2.1.1.3 Investissements réalisés et prévus visant à soutenir le plan de transition

Afin de mieux caractériser les investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage sur l'ensemble de son portefeuille.

Méthodologie retenue

- Revue de la performance des portefeuilles à partir des données historiques et via des interviews d'opérationnels, et réalisation d'audits énergétiques (hôtels Europe, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne) :
  - en France, des travaux concomitants ont été réalisés dans le cadre de la mise en œuvre du décret tertiaire. Il s'agit de l'étude réalisée sur le parc par E-nergy pour vérifier la conformité des actifs aux objectifs du décret tertiaire
  - en Allemagne : un travail a été effectué avec un prestataire externe pour la mise en place d'une plateforme de suivi des consommations et de simulation des CAPEX verts à la maille actif sur le portefeuille résidentiel.
- Consolidation et extrapolation des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs carbone par portefeuille. Tous les actifs ont été inclus au périmètre d'étude, certains ont bénéficié d'audits énergétiques poussés, lesquels ont été extrapolés sur d'autres actifs. Les mesures identifiées ont été découpées comme suit, afin d'orienter au mieux les plans pluriannuels de travaux :
  - Quickwins (ROI < 2 ans) : optimisation de la GTB, sensibilisation des locataires, sous-comptage, maintenance des équipements, capteurs de présence, réglage automatique de la température selon la météo ;
  - moyen terme (ROI 2-9 ans) : déploiement de luminaires LED, pompes à chaleur, équipements de chaleur plus performants, installation de panneaux solaires, dispositifs de protection solaire ;
  - long terme (ROI > 9 ans) : isolation thermique, remplacement et modernisation des fenêtres, installation de GTB, installation ou remplacement d'équipements divers ;
  - l'étude identifie aussi l'achat d'électricité verte comme levier complémentaire de réduction des émissions.

L'étude a abouti au chiffrage d'un plan travaux de 261 M€ (PdG) de CAPEX pour atteindre les objectifs carbone que le Groupe s'est fixés, soit 32 M€ par an en moyenne, permettant de réduire de 44 % l'intensité carbone sur la phase exploitation entre 2020 et 2030 (année d'étude 2019 pour les hôtels et 2021 pour les Bureaux France et Italie).



En 2025, Covivio a également investi 324 M€ en CAPEX de développement, dont 99% alignés à la taxonomie européenne, contribuant ainsi à l'amélioration de l'efficacité environnementale de son parc.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Cas pratiques

1 – Dassault Campus – Vélizy

Développés par Covivio en 2008, les premiers actifs du campus de Vélizy de Dassault Systèmes sont en cours de rénovation avec pour priorité l'amélioration de la performance énergétique des actifs. Initié en 2024 sur un premier bâtiment (11 600 m^2), le plan de travaux intègre 3,5 M€ (PdG) de green CAPEX : rénovation des menuiseries, remplacement complet de la GTB et des systèmes de refroidissement, changement des pompes de distribution et des ventilo-convecteurs. Cet investissement permettra de réduire la consommation énergétique du bâtiment de 42% et de respecter les obligations du Décret Tertiaire. Le programme sera ensuite répété sur les trois autres bâtiments voisins.

2 – The Met Hotel - Leeds

L'hôtel de 125 chambres, construit en 1898, a fait l'objet d'une rénovation ambitieuse en 2025. Les façades ont été entièrement restaurées et dotées de double vitrage, intégré avec soin dans les menuiseries d'origine classées. Pour son chauffage, l'hôtel a désormais recours à des pompes à chaleur air-eau de dernière génération, fonctionnant au propane – un fluide frigorigène naturel à très faible pouvoir de réchauffement, exempt des polluants éternels visés par le règlement REACH. L'installation électrique a été reprise dans sa totalité, accompagnée de sous-comptages électriques couvrant les principaux postes de consommation. Une production d'énergie renouvelable a également été intégrée, avec l'ajout d'une centrale photovoltaïque en toiture. Le programme vise une conformité à la taxonomie et au CRREM en atteignant une réduction de 56 % des émissions de CO_2 en projection 2030.

3.2.1.1.4 Émissions de GES verrouillées

Les émissions de GES potentiellement verrouillées sont liées principalement aux équipements fonctionnant au gaz et encore en état de fonctionnement. Covivio intègre cette donnée dans ses projections et étudie systématiquement la possibilité de connecter ses immeubles aux réseaux urbains ou d'installer des pompes à chaleur lors des rénovations ou quand l'équipement gaz arrive en fin de vie.

3.2.1.1.5 Alignement des investissements soutenant le plan de transition à la taxonomie européenne

Les informations relatives à la taxonomie européenne sont présentées de manière détaillée en section 3.2.6.1. Les investissements visant à soutenir le plan de transition de Covivio sont à mettre en lien avec les activités suivantes telles que décrites dans la taxonomie européenne :

- Investissements visant à améliorer la performance énergétique et carbone sur le patrimoine existant : activités 7.3 (équipements d'efficacité énergétique), 7.5 (instruments de mesure, contrôle et régulation), 7.6 (énergies renouvelables) et 9.3 (services professionnels liés à la performance énergétique des bâtiments).
- Investissements réalisés sur les actifs en développement : activités 7.2 (rénovation) et 7.7 (nouvelles constructions pour location future).

Résultats 2025

En 2025, 52 M€ ont été investis pour contribuer à l'amélioration environnementale du portefeuille de Covivio en Europe. Par ailleurs, 278 M€ d'investissements liés à l'activité de développement de Covivio sont également alignés avec les activités 7.2 – Rénovation d'immeubles et 7.7 – Acquisition et détention d'actifs immobiliers (y compris développements en propre) (cf. section taxonomie 3.2.6).

	Part de CA/CA		Part de CAPEX/ CAPEX	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
Atténuation du changement climatique	**30,7%**	**64,2%**	**78,4%**	**100%**

Compte tenu de la nature de ses activités, la détermination des OPEX vertes au sens de la taxonomie n'est pas jugée matérielle. Toutefois, Covivio identifie ce sujet pour l'avenir en lien avec son projet d'uniformisation de ses systèmes d'information à l'échelle européenne.

3.2.1.1.6 Investissements significatifs en faveur du charbon, du pétrole et du gaz

Covivio n'a pas de CAPEX significatifs investis en rapport avec des activités économiques liées au charbon, au pétrole ou au gaz. Les seuls investissements réalisés en lien avec ces activités concernent de la maintenance d'équipements existants.

3.2.1.1.7 Indices de référence « Accord de Paris »

Le secteur d'activité de Covivio n'est pas exclu des indices de référence « Accord de Paris ».

3.2.1.1.8 Intégration du plan de transition à la stratégie du Groupe et à la planification financière

Avec le plein soutien du Conseil d'Administration et de son Comité RSE, et avec l'engagement fort de ses équipes, Covivio ouvre la voie d'une transition à la fois environnementale et sociale. Il s'agit de poursuivre la transformation de l'entreprise, de ses produits, de ses services et de ses savoir-faire, avec une agilité et une vision à long terme qui contribuent à la réussite et à la résilience du Groupe (3.1.2.3). Le plan de transition est également inclus dans la stratégie de financement du Groupe (3.2.6) et est intégré en phase de diligence pour les opérations d'investissement (acquisition/développement).

3.2.1.1.9 Approbation du plan de transition par les organes de gouvernance

Le plan de transition climatique de Covivio est au cœur de la stratégie RSE du Groupe. Il est promu par la gouvernance telle que décrite dans l'ESRS 2 à la section 3.1.2.2. Le sujet climat est à l'ordre du jour de l'ensemble des réunions du Comité RSE depuis sa création.

3.2.1.1.10 Principaux progrès réalisés par le Groupe dans la mise en œuvre du plan de transition

Les différents objectifs RSE de Covivio sont présentés dans le plan d'action RSE (3.1.2.5). Les principaux indicateurs liés à la stratégie de lutte contre les changements climatiques de Covivio sont détaillés dans les sections correspondantes :

- **intensité énergétique du parc (3.2.1.5)**, iso-méthode 2022 au moment de la formulation des objectifs : 221 kWhep/m^2 au 31/12/2025, soit -32% par rapport à 2019 – Objectif -25% d'ici 2030 (*vs* 2019) ;
- **émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité (3.2.1.6) :** 52,7 kgCO_2/m^2 au 31/12/2025 soit -31% par rapport à 2010 – Objectif -40% d'ici 2030 (*vs* 2010) ;
- **certification du portefeuille européen (3.1.3.4) :** 99,6% d'immeubles certifiés au 31/12/2025 – Objectif 100% d'ici 2025.

Structurants pour l'activité du Groupe, ces objectifs sont clés dans la réalisation du plan de transition.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.1.11 Exigence de publication liée aux incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (ESRS 2 SBM-3)

L'analyse de double matérialité a fait ressortir trois enjeux principaux dans cet ESRS, les trois étant considérés comme matériels à l'issue de l'analyse :

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E1 - Adaptation au changement climatique	Impacts	■	■		Impact sur les ressources : l'adaptation (climatisation et/ou l'artificialisation des sols) l'activité immobilière engendre des besoins importants de ressources et contribue à l'amplification des effets du changement climatique, que ce soit en exploitation (avec la climatisation par exemple) ou en phase de développement (artificialisation des sols, pression sur les matières premières critiques)	✓			
			■	■	L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien-être des personnes en cas de mal-adaptation du bâtiment	✓	■	■	■
			■		Impact positif : participation à la résilience urbaine, en luttant notamment contre les effets d'îlots de chaleur urbains				
	Risques		■		Risque financier lié à l'obsolescence, la dégradation, ou la dévaluation de certains actifs et à la hausse des coûts d'assurance				
		■	■		Risque financier lié aux interruptions d'activités et des chantiers ou à la baisse de l'activité en raison d'événements climatiques extrêmes				
	Opportunités		■		Renforcement de la résilience du portefeuille				
E1 - Atténuation du changement climatique	Impacts	■	■	■	Impact sectoriel fort : le secteur du bâtiment représente 27 % des émissions GES françaises [1]. Il amplifie le changement climatique et participe par conséquent aux impacts négatifs sur le vivant Activité Développement : avec les émissions liées aux chantiers et à la fabrication des matériaux de construction Activité Exploitation : Impact lié à l'exploitation des sites	✓			
			■	■	Impact positif : Participation à l'effort de rénovation énergétique du parc immobilier européen				
	Risques		■	■	Risque de baisse des revenus locatifs et une perte de valeur des actifs en raison d'une mauvaise performance environnementale (augmentation des charges) ou d'un coût d'alignement élevé (investissements sur l'actif pour éviter d'être considéré comme "échoué")	✓	■	■	■
			■		Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments	✓			
			■		Risque financier et réputationnel en raison d'un engagement perçu insuffisant en faveur de l'atténuation du changement climatique, pouvant conduire à une procédure légale pour inaction face au changement climatique	✓			
		■	■		Risque financier lié à l'augmentation des coûts de construction				
	Opportunités		■		Développement d'une offre intégrant la performance environnementale à tous les niveaux (développement et exploitation) participant à l'image de marque de Covivio et à la liquidité des actifs	✓			
E1 - Energie (consom -mation, approvision -nement, EnR)	Impacts		■	■	Impact environnemental important du secteur du bâtiment qui représente 45 % de la consommation énergétique nationale [1] Pour une foncière, cela se traduit par le fait de détenir des bâtiments énergivores et recourant aux d'énergie fossiles	✓			
			■	■	Impact positif : Participation à l'effort de rénovation énergétique du parc immobilier européen				
	Risques		■	■	Risque financier lié à la hausse des coûts de l'énergie, leur volatilité, et au coût d'alignement et de mise en œuvre de nouvelles réglementations dans le cas où elles n'auraient pas été anticipées (décret tertiaire, RE 2020 et équivalents européens)	✓	■		
	Opportunités		■		Développement d'une offre intégrant la performance énergétique participant à la baisse du niveau des charges des clients et à l'amélioration de l'image de marque de Covivio	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Les interactions des enjeux avec la stratégie et le modèle d'affaires sont présentés dans l'ESRS 2. La section suivante présente les analyses de résilience conduites à l'échelle du Groupe pour nourrir les plans d'atténuation et d'adaptation.

(1) *https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.1.12 Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique (ESRS 2 – IRO-1)

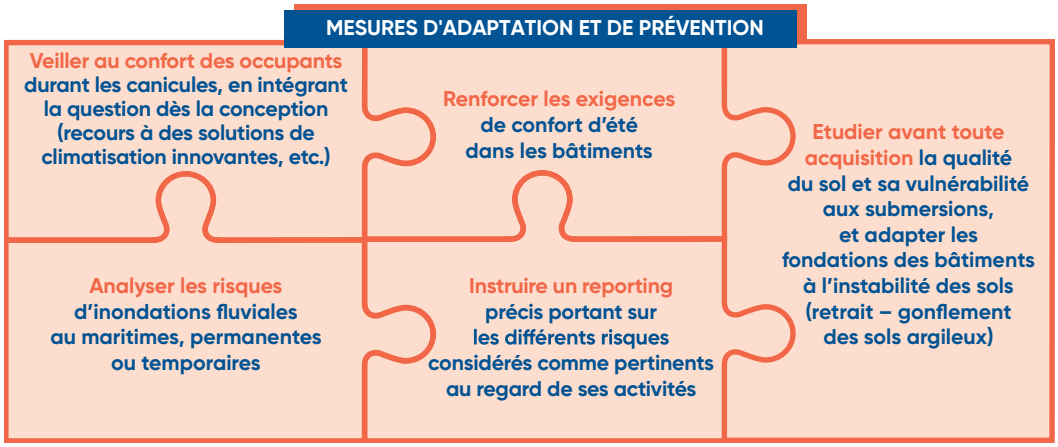
Gestion des risques

En 2018, une cartographie des risques RSE, validée par le Comité de Direction, a été réalisée, permettant d'identifier les risques inhérents et résiduels portant sur les différentes activités de Covivio. Parmi les risques RSE identifiés, les risques « Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales », « Maîtrise des dépenses d'exploitation » et « Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité règlementaire » relèvent des risques climatiques. Les plans de gestion de ces risques sont précisés dans leurs sections respectives. Ces deux cartographies font l'objet d'actualisations régulières.

En 2020/2021, une cartographie des risques liés aux achats (3.3.2.5) a été pilotée par la Direction du Développement Durable, en coordination avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes.

Les risques et opportunités liés au climat sont analysés sur les horizons de temps tels que présentés dans l'ESRS 2, section 3.1.2.4. Toutefois l'horizon privilégié sur ces aspects reste le long et très long terme, afin d'avoir une vision complète des enjeux. Par exemple, l'analyse MSCI *Climate Value at risk* permet d'avoir une vision à 2030/2050/2100 en retenant différents scénarii, en privilégiant un scénario 1,5 °C (REMIND ou CRREM) pour les risques de transition et un *worst case scenario* (RCP 8.5) pour les risques climatiques physiques.

Au-delà du respect de la réglementation locale (exemple en France : ERP – État des Risques et Pollutions), Covivio a identifié les principaux aléas qui pourraient avoir des impacts sur ses activités et a mis en place des mesures de prévention et d'adaptation qui sont décrites dans le schéma suivant. Le rapport Nature publié en 2024, aligné sur les recommandations TCFD et TNFD, offre également une vision sur la stratégie mise en œuvre par Covivio pour intégrer les conséquences du changement climatique et notamment une vision complète des impacts, risques, opportunités et dépendances liés à la nature.



Les réponses de Covivio aux enjeux de résilience des bâtiments sont de deux ordres : d'une part réduire ses impacts et son empreinte environnementale, d'autre part s'adapter au changement climatique *via* une démarche éco-conception qui en anticipe les conséquences. La résilience peut également être améliorée en faisant évoluer les conditions d'utilisation de l'immeuble, grâce à l'implication des utilisateurs dans les choix d'aménagement des locaux, la mise en place d'une politique transports en commun, l'aménagement des horaires des salariés, la visio-conférence, des solutions Green IT, etc.

Afin d'évaluer la capacité des bâtiments à résister aux conséquences du changement climatique, des études sur l'exposition et la vulnérabilité aux risques ont été réalisées. Ces études ont permis au fil des années d'évaluer l'exposition et/ou l'impact potentiel sur la valeur locative. Les principales conclusions sont les suivantes :

- Selon l'étude annuelle MSCI, réalisée et enrichie annuellement depuis 2021, les principaux risques auquel le patrimoine de Covivio sera amené à faire face sont les inondations fluviales, côtières et les vagues de chaleur (cf. ci-après). Une étude interne a révélé, sur la base du foncier tertiaire et d'un échantillon représentatif du résidentiel allemand, que seuls 2% des actifs (en valeur) étaient exposés au risque de montée de la mer d'un mètre.
- L'étude WRI conduite sur le portefeuille a démontré que 21,7% et 13,4% du périmètre de reporting eau se situent respectivement en zone à haut et très haut risque, soit 21% et 15% de la consommation d'eau reportée en 2023 (ESRS E3 à la section 3.2.3.3.2). Cette étude est désormais intégrée à l'analyse de MSCI.
- Selon la cartographie de proximité du patrimoine aux aires protégées, 42% des sites de Covivio se situent à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25% à moins de 500 m et cinq sites sont situés directement au sein de ces zones (ESRS E4 à la section 3.2.4.3.1).

Ces études ont permis d'aboutir à plusieurs recommandations permettant de renforcer le sujet de résilience dans l'étude des actifs, notamment en phase de due diligence précédant les investissements (développement ou acquisition), et d'orienter les engagements climat, eau et biodiversité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Études des risques climatiques et physiques

En 2025, Covivio a réalisé une nouvelle édition de l'analyse de risques climatiques en collaboration avec **MSCI Real Assets**, portant sur l'ensemble de son portefeuille *Core* à fin 2024 (+ de 5 300 actifs analysés pour une valeur totale de plus de 14,9 milliards d'euros qp).

a. Cadrage de l'étude

La solution de MSCI permet d'évaluer deux dimensions complémentaires des risques :

- le risque physique, correspondant à l'impact financier potentiel des aléas climatiques sur les bâtiments reposant sur des données climatiques localisées
- le risque de transition, c'est-à-dire le coût potentiel lié à la mise en œuvre de politiques de transition vers une économie bas carbone selon différents scénarios.

L'analyse s'appuie sur plusieurs scénarios prospectifs permettant d'évaluer les risques climatiques. Ces scénarios, dont ceux cités par le GIEC [(1)], décrivent différentes trajectoires possibles d'évolution des émissions de gaz à effet de serre, des systèmes énergétiques et de l'activité économique, selon divers niveaux de réchauffement. Ils offrent ainsi un cadre solide pour apprécier à la fois les risques physiques liés aux effets du changement climatique et les risques de transition liés aux politiques climatiques, aux évolutions technologiques ou aux changements de marché.

Cette étude est réalisée à partir des données communiquées par Covivio portant sur les caractéristiques des actifs : localisation, surface, typologie du bâtiment, consommations énergétiques, émissions de CO_2, DPE. Par rapport à l'exercice précédent, la couverture des données énergétiques et d'émissions s'est accrue de +4,5% pour atteindre 92,4% de données réelles, grâce à une collecte des données améliorée, notamment sur les actifs résidentiels en Allemagne.

b. Analyse des risques physiques

L'analyse d'exposition aux risques physiques est menée avec une granularité fine issue des modèles, adaptée à chaque aléa climatique. Ce tableau récapitule les risques couverts par l'étude à ce jour en distinguant les risques déclenchés par des événements climatiques extrêmes des risques liés à l'évolution à long terme des conditions climatiques (chroniques). Le modèle MSCI d'analyse des risques physiques utilisé est en constante amélioration afin d'affiner l'évaluation des risques et de tenir compte des évolutions réglementaires, notamment en lien avec l'analyse requise dans le cadre de la taxonomie européenne. MSCI travaille actuellement à l'intégration, d'ici fin 2026, de nouveaux risques, notamment liés au glissement et à la dilatation des sols ou encore les vagues de chaleur et les tornades.

Risques physiques extrêmes			Risques physiques chroniques		
Risque	Qualification	Nature des coûts	Risque	Qualification (Résolution de 42 km x 56 km)	Nature des coûts
Inondations côtières	Niveau d'inondation (mètres) Résolution de 23 m × 30 m	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité ou perte de revenus immobiliers	Froid extrême	Nombre de jours < 0 °C et < - 10 °C	Coûts opérationnels liés au chauffage du bâtiment
Inondations fluviales			Chaleur extrême	Nombre de jours > 30 °C et > 35 °C (mesure air sec)	Coûts opérationnels liés au refroidissement du bâtiment
Inondations pluviales			Chutes de neige extrême	Nombre de jours avec des chutes > 5 cm et > 20 cm	Non quantifié dans le modèle
Cyclones tropicaux	Vitesse du vent (mètres/seconde) Résolution de 9 km x 11 km	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité	Précipitations extrêmes	Nombre de jours avec des précipitations > 20 mm et > 50 mm	
Feux de forêt	Probabilité de feu (% annuel) Résolution de 355 m x 460 m	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité ou perte de revenus immobiliers	Rafales de vents	Nombre de jours avec des rafales > 24 m/s et > 28 m/s	
			Stress hydrique	Nombre de jours > 60 % et > 100 % de stress hydrique	

Les coûts potentiels liés aux dommages, aux interruptions d'activité ainsi qu'aux surconsommations d'énergie nécessaires pour chauffer ou climatiser les bâtiments (estimés pour les risques physiques extrêmes) sont actualisés afin d'obtenir une valeur actuelle nette. Cette valeur est ensuite rapportée à la valorisation des biens, ce qui permet de déterminer le pourcentage de valeur à risque. L'impact financier présenté reflète l'exposition du portefeuille aux risques physiques climatiques sur moyen long terme. Cet impact correspond à l'évolution des risques physiques entre la situation actuelle et 2050.

Impact financier des risques physiques pour le portefeuille de Covivio selon différents horizons de temps

	Portefeuille			
Risques physiques [% valeur]	2030	2040	2050	2100
3°C REMIND – Current Policies	-0,02%	-0,08%	-0,13%	-0,22%
Scénario IPCC 5°C SSP5-8.5	-0,03%	-0,12%	-0,20%	-0,39%

Source : MSCI Real Assets

(1) Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Selon le scénario 3°C REMIND – Current Policies, les principaux aléas physiques à horizon 2050 pour Covivio sont :

- **Inondations pluviales** : -0.06% de valeur à risque, ce risque étant le plus important. 138 actifs ont un résultat d'impact financier « modéré », principalement en Allemagne et en France.
- **Inondations fluviales** : -0.03% de valeur à risque, impactant 9 actifs en France, Allemagne et Italie de manière « modérée ».
- **Inondations côtières** : -0.03% de valeur à risque avec 2 actifs ayant un risque « modéré » ou « significatif ».
- **Chaleur extrême :** en moyenne, le nombre de jours à plus de 30 °C augmente de 9 jours entre 2024 et 2050 sur le portefeuille, passant de 21,5 à 30,1. Les actifs les plus exposés à une augmentation significative du nombre de jours de chaleur extrême entre 2024 et 2050 (soit plus de 15 jours supplémentaires au-delà de 30 °C) sont situés en Espagne, Italie et le sud de la France.
- **Stress hydrique :** bien que n'ayant pas d'impact sur la valeur à risque dans le modèle, 77 actifs sont exposés à plus de 200 jours par an de stress hydrique supérieur à 60%, principalement en Espagne et dans le croissant Lilles-Bruxelles-Amsterdam-Hambourg ainsi que dans les régions de Londres et du Sud de l'Italie. En moyenne, le nombre de jours avec un niveau de stress hydrique supérieur à 60% est de 58 jours sur le portefeuille.

Le scénario 5°C SSP5-8.5 entraîne une hausse du risque physique global par rapport au scénario 3°C REMIND, qui s'explique principalement par un renforcement du risque d'inondations pluviales et une exposition accrue à la chaleur extrême, rendant le portefeuille plus vulnérable dans un contexte climatique plus sévère.

Cette dynamique se retrouve également dans l'univers MSCI Europe (plus de 31 000 actifs immobiliers analysés à fin 2024) : le risque physique atteint -0,62% dans un scénario 5°C, soit une augmentation de +0,11% par rapport au scénario 3°C REMIND, confirmant la tendance à une intensification des risques sous des trajectoires climatiques plus extrêmes.

c. Analyse du risque de transition

Quels sont les principaux risques de transition pour Covivio :

	Risques	Description des risques	Impact financier potentiel	Stratégie Covivio
Risques de transition	**Politique et juridique (moyen terme)**			
	Taxation énergies fossiles/carbone	Mise en place de taxation carbone sur la construction, les bâtiments émetteurs ou les énergies fossiles	**Construction :** Augmentation des coûts **Exploitation :** Augmentation des coûts	Politique de construction bas carbone Calcul de l'impact CO_2 des choix de matériaux
	Évolutions réglementaires	Risque de non-conformité	**Exploitation :** Risques judiciaires susceptibles d'entraîner sanctions et surcoûts	Calcul de l'impact CO_2 des actions d'efficacité énergétique
	Évolution du marché (long terme)			
	Obsolescence	Perte d'attractivité du patrimoine	**Exploitation :** Augmentation des coûts d'exploitation, baisse de la liquidité	Politique de restructuration
	Ralentissement économique	Baisse de pouvoir d'achat	**Exploitation :** Incapacité à payer les loyers	Politique de diversification
	Demande de bâtiments responsables	Risques réputationnels	**Exploitation :** Perte d'attractivité des actifs	Certification des bâtiments

Dans le modèle MSCI, le risque de transition est calculé en intégrant l'intensité carbone, la surface et les valeurs des biens, ainsi que les projections de prix du carbone issus des modèles.

Selon le scénario REMIND 1.5°C Net Zero, le risque de transition s'élève à -4,81% de la valeur du portefeuille à horizon 2050, niveau qualifié de modéré.

Impact financier du risque de transition selon différents horizons de temps, par secteur

	Portefeuille			
	2030	2040	2050	2100
Transition VaR [% valeur]	-0,46%	-2,36%	-4,81%	-4,81%

Source : MSCI Real Assets

Ce résultat est inférieur à celui de l'univers MSCI Europe Annual à -4.91%. L'univers Europe compte plus de 31 000 actifs, pour lesquels le risque de transition est analysé avec des proxys.

Échelle du niveau de risque selon la méthodologie MSCI Real Assets, en % de la valeur du portefeuille

-100% - -25%	-25% - -5%	-5% - -0,5%	-0,5% - 0%	0%	0% - 0,5%	0,5% - 100%
Sévère	Important	Modéré	Négligeable	Non identifiable	Réduction négligeable	Réduction

Le portefeuille de Covivio présente un profil global d'évolution du risque climatique modéré, inférieur au résultat de l'univers couvert par MSCI en Europe à fin décembre 2024 (Climate VaR= –5.02%* pour le portefeuille vs -5.53% (1) pour l'univers).

L'essentiel du risque est porté par le risque de transition tandis que le portefeuille demeure faiblement exposé à l'évolution des risques physiques.

(1) Scénario IPCC 5°C SSP5-8.5 / Scenario REMIND 1.5°C Net Zero

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.2 Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-2)

Gouvernance climat

La gouvernance et l'organisation de Covivio sont structurées de manière à aborder les enjeux climatiques de manière stratégique. Les différentes instances présentées ci-dessous ont des rôles clairement définis afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de Covivio en la matière :

- Le Conseil d'Administration, directement ou *via* son Comité RSE, contrôle les risques et opportunités liés au changement climatique, par le suivi de la performance RSE de la société et les orientations stratégiques données au Groupe. Le Directeur Général porte lui-même les sujets de Développement Durable et de changement climatique au sein du Conseil, appuyé par des Administrateurs aguerris sur les thématiques RSE. Pour formaliser l'engagement du Conseil dans les sujets de Développement Durable, un Comité RSE a été créé en 2021. Son objet est d'assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE, afin de permettre à celui-ci d'aller plus loin dans l'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux. Le changement climatique occupe naturellement une place importante dans les sujets traités par le Comité RSE.
- Le Comité Exécutif est en charge du déploiement de la stratégie du Groupe, pour mettre en œuvre les objectifs du Groupe en matière de climat notamment. Les membres du Comité Exécutif se voient fixer des objectifs en lien avec ce plan d'actions, notamment dans leur rémunération variable. Suite aux recommandations du Comité RSE, les objectifs RSE inclus dans la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué ont été précisés en 2023 et complétés en 2024. Ils représentent un poids de 15 %. Le taux de certification du patrimoine et les objectifs liés à la trajectoire carbone sont notamment inclus dans l'Intéressement Long Terme des mandataires sociaux, à hauteur de 15 % (ESRS 2, section 3.1.2.2.4).
- La Direction du Développement Durable propose et coordonne, avec l'appui de la Direction Générale et du Comité RSE, les initiatives en matière de lutte contre le changement climatique dans les activités du Groupe. La Direction du Développement Durable travaille en lien continu avec le Comité Exécutif, à la mise en œuvre des plans d'actions décidés.

Tableau MDR-P

Politique	Une description des principaux éléments de la politique, notamment ses objectifs généraux et les incidences, risques et opportunités importants auxquels la politique se rattache et la procédure de surveillance	Une description du cadre de la politique, ou de ses exclusions, en ce qui concerne les activités, la chaîne de valeur en amont et/ou en aval, la portée géographique et les groupes de parties intéressées touchées	Le niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation de l'entreprise qui est responsable de la mise en œuvre de la politique	Scénarios utilisés	Une référence aux normes ou initiatives tierces que l'entreprise s'engage à respecter tout au long de la mise en œuvre de la politique	Une description de l'attention portée aux intérêts des principales parties intéressées lors de l'élaboration de la politique	De quelle manière l'entreprise met la politique à la disposition des parties intéressées potentiellement touchées, ainsi que des parties intéressées qui doivent participer à sa mise en œuvre.
(a) Atténuation du changement climatique	L'ensemble de ces sujets sont couverts par la stratégie climat du Groupe (cf. E1-1). L'étude MSCI Climate VAR conduite à l'échelle du Groupe couvre les volets adaptation et atténuation. La trajectoire carbone vise à atténuer l'impact de Covivio sur le changement climatique, en incluant les volets efficacité énergétique des bâtiments et décarbonation du mix énergétique des immeubles *via* le recours aux EnR. Objectifs : -40% d'intensité carbone entre 2010 et 2030 (scopes 1, 2, 3) -25% d'intensité d'énergie primaire sur le parc tertiaire 100% d'électricité verte sur le parc bureaux directement géré Doubler la production d'énergie solaire entre 2023 et 2030	Amont Opérations directes (incluant l'ensemble des immeubles sous gestion directe) Aval	Cf. schéma de gouvernance des sujets Développement Durable (ESRS 2). - Au niveau exécutif : COPIL Dévelop-pement Durable composé du : Directeur Général ; Secrétaire Général ; Directeur DD ; -Au niveau du Conseil d'Administration : le Comité RSE	Scénarios 1,5 °C, WB2D, CRREM 1,5 °C (en référence de comparaison, notamment dans le cadre des *Green Bonds*)	Renvois : Implication des parties prenantes dans le plan de transition du Groupe Collaborateurs : ESRS S1 Fournisseurs : ESRS S2 Clients : ESRS S4 Investisseurs/Banques : Taxonomie et finance durable Par ailleurs, Covivio est membre de différentes initiatives sectorielles et trans-sectorielles, à l'instar du Pacte Mondial, de l'Alliance HQE-GBC, de l'OID, de l'association BBCA, de Orée, du Hub des Prescripteurs Bas carbone (ESRS 2). Covivio est également signataire des chartes suivantes : -Charte EcoWatt -Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains » -Charte d'engagement pour la sobriété des bâtiments tertiaires		
(b) Adaptation au changement climatique		Amont Opérations directes Aval		RCP 2.6 à 8.6			
(c) Efficacité énergétique		Opérations directes Aval		CRREM (en référence de comparaison)			
(d) Déploiement des énergies renouvelables		Opérations directes (avec des objectifs renforcés sur le périmètre en gestion directe) Aval					
(e) Certification environne-mentale des bâtiments	100% d'actifs certifiés d'ici 2025 100% des nouveaux développements visant une certification ≥ Excellent/Gold	Opérations directes Aval Hors immeubles non core					
(f) Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux	100% des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux bureaux Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux *via* les canaux de communication habituels (*welcome booklet*, application immeuble)	Opérations directes Aval					

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.3 Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique (E1-3 MDR-A)

	Objectif principal	Gouvernance et périmètre	Actions	Ressources déployées	Instruments financiers et lien avec la taxonomie
Atténuation du changement climatique	-40% d'intensité carbone entre 2010 et 2030 (scopes 1-2-3)	3.2.1.2	3.2.1.1.2	3.2.1.1.5	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7 + 9.3) GB framework : critères d'éligibilité
Adaptation au changement climatique	100% du parc couvert par une analyse de risques climatiques physiques		3.2.1.1.12	Frais d'étude Mesures d'adaptation directement intégrées dans les coûts de projet pour les développements	Section taxonomie et finance durable Objectif Adaptation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7 + 9.3)
Efficacité énergétique	-25% d'intensité d'énergie primaire sur le parc tertiaire entre 2019 et 2030		3.2.1.1.1	3.2.1.1.5	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.2 à 7.7) GB framework : critères d'éligibilité
Déploiement des énergies renouvelables	Doubler la capacité de photovoltaïque entre 2023 et 2030 et 100% d'électricité verte sur le portefeuille Bureaux directement gérés		3.2.1.1.2.a		Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (4.1) GB framework : critères d'éligibilité
Certification environnementale des bâtiments	100% des immeubles certifiés d'ici 2025 et 100 % des développements visant une certification ≥ Excellent/Gold		3.1.3	Frais de certification	Cf. section taxonomie et finance durable GB framework : critères d'éligibilité
Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux	100% des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux bureaux		3.2.1.1.2.b	Ressources humaines et réalisation des études de satisfaction	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Minimum safeguards GB framework : critères minimaux

Solutions fondées sur la nature

Parmi les solutions envisagées dans le plan de transition, Covivio identifie la création d'espaces végétalisés en ville comme levier de performance environnementale pour ses bâtiments mais aussi pour le quartier en aidant à lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain (le béton peut atteindre 60 à 70 °C, là où une toiture végétalisée dépasse rarement 20 °C). En effet, les terrasses végétalisées ont plusieurs atouts : en termes de biodiversité en recréant des continuités écologiques, de gestion de l'eau en accroissant la rétention des eaux de pluie, de qualité de l'air grâce à la photosynthèse (d'après le CSTB, 1 m^2 de toit vert capture environ 0,2 kg de particules en suspension dans l'air par jour), mais aussi pour le bâtiment en tant qu'isolant phonique et thermique et en tant que barrière de protection pour l'immeuble en limitant les chocs thermiques. Enfin, Covivio s'attache à rendre ces terrasses végétalisées accessibles et à en faire des lieux de convivialité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.4 Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-4)

Tableau MDR-T		Cible –40% Groupe 2010-2030
a)	Une description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique	Objectif central du plan de transition du Groupe (3.2.1.1)
b)	Le niveau à atteindre, y compris, le cas échéant, s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée	-40% d'intensité carbone par m² détenu scopes 1-2-3 (émissions cumulées) entre 2010 et 2030 ($KgeqCO_2/m^2/an$) Cet objectif en intensité a été obtenu en tenant compte de la révision des objectifs SBTi de 2021 en absolu fixés entre 2015 et 2030 : -63% Scopes 1-2 (1,5 °C) et -37,5% (scope 3) (WB2D)
c)	Les contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques.	Scope 1 – émissions directes de GES résultant de la combustion de sources d'énergie directes utilisées pour les bâtiments de l'entreprise. Pour Covivio, cela correspond à la consommation de gaz naturel, de bois et de carburant dans ses bâtiments directement exploités (siège et parties communes des immeubles de bureaux multilocataires). Scope 2 – émissions indirectes liées à l'achat d'électricité, de chauffage et de refroidissement. Pour Covivio, cela correspond à la consommation d'électricité et aux réseaux de chauffage et de refroidissement dans les bâtiments gérés directement. Les émissions de GES du Scope 2 sont calculées en market-based. Scope 3 – autres émissions indirectes provenant des biens et services achetés et des actifs loués en aval. - Pour Covivio, il s'agit des émissions liées à la construction/rénovation de bâtiments (sur la base des livraisons réelles et des données modélisées avec le consultant CSTB de Covivio, elles comprennent les émissions du bâtiment amorties sur une période de 50 ans). Scope 3 - actifs loués en aval - qui couvre l'exploitation des actifs appartenant à l'entreprise (bailleur) et loués à d'autres entités au cours de l'année de déclaration, non inclus dans les scopes 1 et 2. Pour Covivio, cela couvre l'ensemble des actifs en dehors de ceux directement gérés.
d)	La valeur de référence et l'année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés.	En intensité : 2010 : 76,3 $KgeqCO_2/m^2$ 2030 : 45,9 $KgeqCO_2/m^2$ En valeur absolue : 2015 = 433 298 $teqCO_2$ (scope 3) et 21,242 $teqCO_2$ (scopes 1-2) Mesure annuelle (E1-6)
e)	La période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires.	2010-2030
f)	Les méthodes et les principales hypothèses utilisées pour définir les cible	Cf. point c) et validation des objectifs en valeur absolue servant de référence pour l'objectif en intensité par SBTi. Contribution aux ODD de l'ONU : ODD 11 : Rendre les villes et les établissements humains inclusifs, sûrs, résilients et durables. ODD 13 : Prendre des mesures urgentes pour lutter contre le changement climatique et ses conséquences. Cf. E1-6 pour méthodologie de comptabilité carbone.
g)	Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes.	Trajectoires 1,5 °C (scopes 1-2) et Well-below 2 °C (scope 3)
h)	Quelle part les parties intéressées ont prise dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité importante.	3.2.1.1.2.b 3.2.1.2
i)	Tout changement dans les cibles et les métriques correspondantes ou dans la méthode utilisée	3.2.1.1.2.a 3.2.1.6
j)	Les résultats par rapport aux cibles annoncées	**-31 % à fin 2025 en intensité** En absolu : Scopes 1+2 = 15 611 $teqCO_2e$ / Scope 3 = 294 608 (construction et exploitation) Résultats en émissions absolues sur le périmètre historique (hors exploitation hôtelière) : - Scopes 1+2 = 7 742 $teqCO_2e$ / - Scope 3 = 299 820 $teqCO_2e$

L'atteinte de cette cible est directement liée à deux autres objectifs, directement en lien avec les IRO matériels identifiés : la baisse des consommations énergétiques du portefeuille (3.2.1.5) et la certification environnementale des immeubles (3.1.3.4). Cet objectif Groupe est décliné opérationnellement en sous objectifs tels que présentés dans le plan d'action (ESRS 2, 3.1.2.5), notamment *via* des objectifs portant sur l'exploitation pour chaque portefeuille :

Portefeuille	Objectif 2030 (Trajectoire carbone exploitation)	% 2010/2030	Atteint à fin 2025	Intensité CRREM 1,5 °C de référence
Bureaux France	7,9 $KgeqCO_2/m^2/an$	-70%	4,8	15,6
Bureaux Italie	13,4 $KgeqCO_2/m^2/an$	-69%	12,5	29,7
Bureaux Allemagne	15,4 $KgeqCO_2/m^2/an$	-66%	21,7	36,3
Résidentiel Allemagne	25,3 $KgeqCO_2/m^2/an$	-52%	27,5	21,8
Hôtels Europe	14,6 $KgeqCO_2/m^2/an$	-70%	20,2	30,6 (pondération par pays de présence)

À l'exception du portefeuille résidentiel allemand, tous les portefeuilles se situent en dessous de l'intensité de référence du CRREM (trajectoire 1,5 °C, version mars 2024). L'intensité de référence du portefeuille est toutefois en ligne avec la trajectoire carbone fixée en 2021.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.5 Consommation d'énergie et mix énergétique (E1-5)

Évolution de la consommation énergétique des différents portefeuilles

Covivio a élargi son périmètre de reporting depuis 2021, en collectant les consommations d'immeubles mono-locataires en Italie et du portefeuille de bureaux en Allemagne acquis en 2020. En 2023, le périmètre de reporting des consommations d'énergie et d'eau a nettement progressé, passant d'un échantillon représentatif à la quasi-totalité du portefeuille détenu par Covivio Immobilien, rendant l'historique peu comparable en termes de périmètre d'étude.

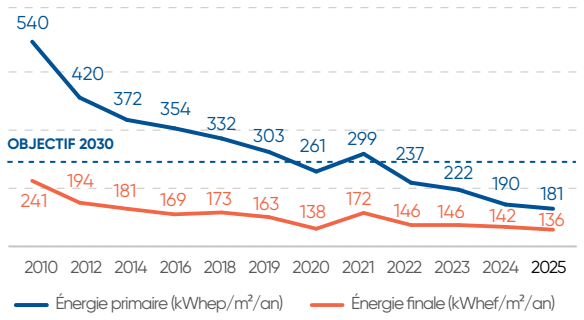
La consommation énergétique du parc diminue de 6% en 2025 en s'établissant à 145 kWhef/m^2 en données absolues. Cette diminution est largement portée par le résidentiel allemand, qui bénéficie cette année d'une amélioration liée à la modification de la méthodologie de calcul des corrections climatiques. Sur le parc tertiaire, la consommation se stabilise après des années de diminution, notamment en lien avec le plan de sobriété ces dernières années. Certains portefeuilles bureaux en contrôle opérationnel présentent de fortes variations liées à des variations de périmètre (par exemple la sortie de CB21, en travaux, pour les Bureaux France ou l'entrée de nouveaux bâtiments dans le périmètre pour l'Italie). Deux autres facteurs structurels liés à la stratégie de Covivio et qui ne sont pas pris en compte dans le calcul des indicateurs énergétiques et carbone :

- une intensification des usages et services proposés dans les bâtiments de bureaux conduisant à une hausse des consommations au m² mais permettant toutefois une meilleure utilisation des bâtiments et de participer à une certaine sobriété foncière.
- une montée en gamme des hôtels du portefeuille de Covivio Hotels, compensée toutefois par des travaux d'efficacité énergétique sur le portefeuille.

A noter également que l'intensité en énergie primaire baisse plus rapidement que l'intensité en énergie finale cette année, principalement grâce à la hausse du recours à l'électricité verte.

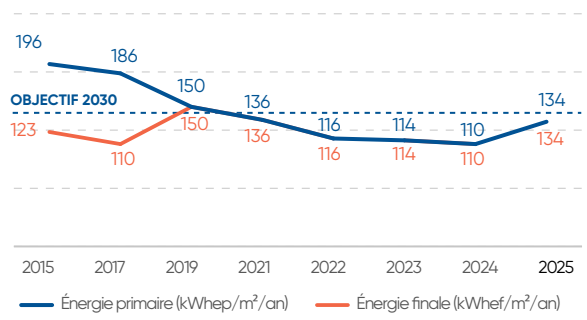
Bureaux France

Objectif 2010/2030 : -50%, soit 270 kWhep/m²/an



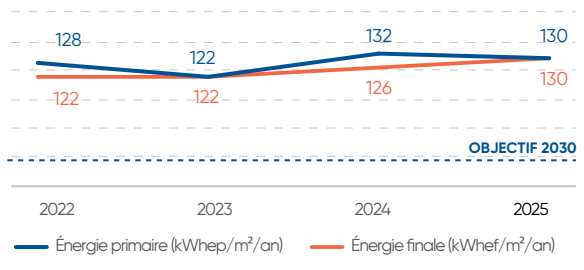
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)

Objectif 2015/2030 : -30%, soit 137 kwhep/m²/an



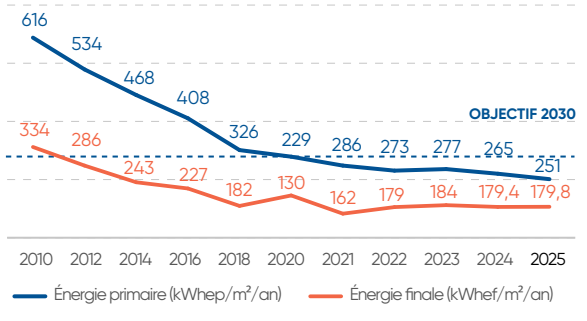
Bureaux Allemagne (Contrôle opérationnel)

Objectif 2020/2030 : -15%, soit 109 kWhep/m² (Objectif provisoire compte tenu d'un taux de vacance élevé sur certains actifs du portefeuille à l'année de référence)



Hôtels Europe

Objectif 2010/2030 : -50%, soit 308 kWhep/m²/an



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le taux de couverture est également en hausse à 97 % et intègre 8 % de données estimées. Ces estimations sont principalement de deux natures : sur le parc résidentiel, 13 % de la consommation provient de données liées aux DPE des actifs, sur le parc tertiaire il s'agit uniquement d'estimations pour les mois de fin d'année (factures non reçues à la clôture du reporting) et sur les parties privatives d'immeubles multilocataires quand la donnée réelle n'a pas pu être obtenue auprès des locataires. Afin de réconcilier les données avec le périmètre financier, une collecte a été initiée depuis 2024 sur les actifs atypiques (c'est-à-dire ayant un usage différent du portefeuille auquel ils appartiennent) et les actifs livrés récemment, acquis ou cédés en cours d'année. Pour assurer la continuité avec le reporting précédemment publié, ces données ont été ajoutées dans une catégorie séparée et reportée en bas du tableau des consommations présenté ci-après.

Par convention, les données sur le portefeuille résidentiel allemand sont calées sur l'exercice de refacturation des charges, soit N-1 par rapport à l'année considérée dans le reporting. Afin d'aligner sur les autres portefeuilles et conserver un raisonnement sur l'année N, une correction climatique de l'année N est appliquée sur les données N-1. Toutefois, compte tenu de la typologie d'utilisation et du volume d'appartements considérés, les consommations sont exposées à une faible variabilité d'une année sur l'autre. Les effets des efforts réalisés en matière de performance énergétique ne peuvent en revanche n'être observés qu'avec une année de décalage.

Données environnementales consolidées Groupe (Abs)

Consommation d'énergie (ABS) Périmètre contrôle opérationnel			Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
	GRI	**EPRA SBPR**	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			333 175	280 762	133 996	151 039	271 702	321 213
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			18/18	18/18	11/11	12/12	18/18	18/18
Proportion de données de consommation estimées			1%	1%	0%	0%	0%	0%
Intensité (kWhef/m²/an)		**Energy-Int**	**111,6**	**87,4**	**110,0**	**133,6**	**126,2**	**129,9**
Intensité (KWhep/m²/an)			**126,5**	**89,6**	**110,0**	**133,6**	**131,9**	**129,9**
Total énergie directe (kWhef)			**7 471 258**	**2 655 952**	**2 872 939**	**3 047 735**	**10 425 641**	**11 019 674**
Gaz naturel (énergie directe)			7 471 258	2 655 952	2 872 939	3 047 735	10 425 641	11 019 674
dont origine renouvelable		**Fuel-Abs**	-	-	-	-	-	-
Fioul (énergie directe)			-	-	-	-	-	-
Bois (énergie directe)			-	-	-	-	-	-
Total énergie indirecte (kWhef)			**29 718 266**	**21 886 871**	**11 863 085**	**17 137 083**	**23 874 754**	**30 720 031**
Électricité (énergie indirecte)			15 520 724	11 177 095	9 301 840	13 877 038	10 086 090	10 036 117
dont renouvelable - garanties d'origine	**302-1**	**Elec-Abs**	11 695 282	10 699 808	9 301 840	13 877 038	9 536 086	10 036 117
dont renouvelable - mix énergétique			205 788	60 363	-	-	-	-
Production d'énergie solaire (revendue, non comptabilisée)			71 320	80 533	20 720	122 026	1 423	1 535
Réseaux de chaleur (énergie indirecte)			7 062 765	7 439 824	2 561 245	3 260 045	13 788 663	20 683 914
dont origine renouvelable		**DH&C-As**	4 112 584	3 941 723	-	2 151 630	-	15 076 561
Réseaux de froid (énergie indirecte)			7 134 777	3 269 952	-	-	-	-
dont origine renouvelable			2 204 646	1 013 685	-	-	-	-
Consommation totale d'énergie (kWhef)			**37 189 524**	**24 542 824**	**14 736 024**	**20 184 818**	**34 300 394**	**41 739 705**
dont origine renouvelable			18 218 300	15 715 580	9 301 840	16 028 668	9 536 086	25 112 678
Consommation totale d'énergie (GJ)			133 882	88 354	53 050	72 665	123 481	150 263
Consommation totale d'énergie (KWhep)			**42 162 598**	**25 163 297**	**14 736 024**	**20 184 818**	**35 843 491**	**41 739 705**
Consommation totale d'énergie extrapolée sur le périmètre de reporting (kWhef)			**37 189 524**	**24 542 824**	**14 736 024**	**20 184 818**	**34 300 394**	**41 739 705**
Consommation totale d'énergie (kWhef) extrapolée sans corrections climatiques			36 460 582	23 527 335	15 601 674	19 725 297	31 019 653	40 028 094

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sièges		Total Bureaux (Périmètre historique)		Hôtels en exploitation		Total périmètre opérationnel (nouvelle définition)	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
23 853	23 921	762 725	776 936	564 151	495 732	1 326 877	1 272 667
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**99%**	**100%**	**99%**	**100%**
6/6	6/6	53/53	54/54	53/54	50/50	56/57	104/104
0%	1%	0,4%	0,4%	3,0%	2,6%	1,8%	1,5%
121,8	**125,0**	**116,9**	**115,1**	**183,6**	**177,4**	**145,2**	**139,4**
148,3	**182,4**	**126,2**	**117,7**	**276,5**	**250,1**	**190,1**	**169,3**
100 592	**103 127**	**20 870 429**	**16 826 487**	**19 259 906**	**17 174 519**	**40 130 335**	**34 001 007**
100 592	103 127	20 870 429	16 826 487	17 446 167	15 369 870	38 316 596	32 196 357
–	–	–	–	794 546	–	794 546	–
–	–	–	–	1 813 739	1 804 649	1 813 739	1 804 649
–	–	–	–	–	–	–	–
2 805 648	**2 887 870**	**68 261 753**	**72 631 855**	**84 317 172**	**70 746 259**	**152 578 925**	**143 378 115**
1 388 364	1 484 485	36 297 018	36 574 736	56 080 448	48 751 877	92 377 465	85 326 613
701 360	1 344 385	31 234 568	35 957 349	11 740 905	19 826 190	42 975 473	55 783 539
31 739	14 570	237 527	74 934	4 093 466	2 927 335	4 330 993	3 002 269
11 784	12 713	105 247	216 807	23 277	–	128 524	216 807
1 291 352	1 297 158	24 704 026	32 680 941	27 287 780	21 302 305	51 991 807	53 983 246
–	903 315	4 112 584	22 073 229	6 926 611	13 130 241	11 039 195	35 203 470
125 932	106 226	7 260 709	3 376 179	948 944	692 077	8 209 653	4 068 256
–	32 930	2 204 646	1 046 615	293 224	214 544	2 497 870	1 261 159
2 906 240	**2 990 996**	**89 132 182**	**89 458 343**	**103 577 078**	**87 920 779**	**192 709 260**	**177 379 121**
733 100	2 295 201	37 789 325	59 152 127	23 848 752	36 098 310	61 638 077	95 250 437
10 462	10 768	320 876	322 050	372 877	316 515	693 753	638 565
3 537 757	**4 364 058**	**96 279 870**	**91 451 877**	**156 003 745**	**123 988 028**	**252 283 615**	**215 439 905**
2 906 240	**2 990 996**	**89 132 182**	**89 458 343**	**105 097 637**	**87 920 779**	**193 902 033**	**177 379 121**
2 791 968	2 978 774	85 873 877	86 259 500	96 335 293	85 453 086	182 209 170	171 712 586

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Consommation d'énergie (ABS) Périmètre Groupe	GRI	EPRA SBPR	Bureaux France 2024	Bureaux France 2025	Bureaux Italie 2024	Bureaux Italie 2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			665 939	573 200	467 495	489 441
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			**99%**	**100%**	**89%**	**97%**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			45/47	39/39	35/44	37/41
Proportion de données estimées			2,3%	1,1%	9,8%	2,3%
Intensité (kWhef/m²/an)		**Energy-Int**	**142,3**	**136,3**	**163,5**	**177,8**
Intensité (KWhep/m²/an)			**189,8**	**181,2**	**206,7**	**197,9**
Total énergie directe (kWhef)			**12 900 844**	**6 013 927**	**10 856 985**	**9 158 452**
Gaz naturel (énergie directe)			12 900 844	6 013 927	10 856 985	9 158 452
dont origine renouvelable		**Fuel-Abs**	-	-	-	-
Fioul (énergie directe)			-	-	-	-
Bois (énergie directe)			-	-	-	-
Total énergie indirecte (kWhef)			**81 894 080**	**72 121 623**	**65 589 405**	**77 864 503**
Électricité (énergie indirecte)			66 057 938	59 102 284	63 028 159	74 604 458
dont renouvelable - garanties d'origine		**Elec-Abs**	41 745 953	47 477 566	44 684 336	65 921 065
dont renouvelable - mix énergétique			1 554 738	9 533 462	3 042 178	824 425
Production d'énergie solaire (revendue, non comptabilisée)	302-1		142 955	148 633	143 327	243 086
Réseaux de chaleur (énergie indirecte)			8 519 752	9 749 386	2 561 245	3 260 045
dont origine renouvelable		**DH&C-As**	4 688 417	5 049 552	-	2 151 630
Réseaux de froid (énergie indirecte)			7 316 390	3 269 952	-	-
dont origine renouvelable			2 268 081	1 013 685	-	-
Consommation totale d'énergie (kWhef)			**94 794 924**	**78 135 550**	**76 446 390**	**87 022 955**
dont origine renouvelable			50 289 835	63 074 265	53 326 870	68 897 120
Consommation totale d'énergie (GJ)			341 262	281 288	275 207	313 283
Consommation totale d'énergie (KWhep)			**126 400 506**	**103 869 734**	**96 624 595**	**96 866 140**
Consommation totale d'énergie (kWhef) extrapolée sur le périmètre de reporting (kWhef)			95 617 854	78 135 550	85 968 914	89 615 820
Consommation totale d'énergie (kWhef) extrapolée sans corrections climatiques			91 834 562	76 818 084	77 267 395	89 538 448
Réconciliation avec les états financiers						
Consommations résiduelles des immeubles vacants (kWhef)			519 802	1 102 170	1 029 819	-
Consommations des actifs à typologie atypique (kWhef)			43 139 660	30 132 911	29 267 106	14 901 717
Consommations proratée des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année			3 366 627	633 124	-	1 832 597
Consommations totale d'énergie extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (kWhef)			**142 643 943**	**110 003 755**	**116 265 839**	**106 350 134**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Bureaux Allemagne		Total Bureaux		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Groupe	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
271 702	321 213	1 428 989	1 407 775	2 763 218	2 742 717	1 599 032	1 579 232	5 791 238	5 729 724
100%	**100%**	**96%**	**99%**	**96%**	**95%**	**96%**	**98%**	**96%**	**97%**
18/18	18/18	104/115	100/104	4830/4924	4779/4908	268/279	265/268	5196/5312	5144/5280
12,2%	10,7%	6,9%	4,0%	13,2%	5,1%	2,8%	3,9%	8,3%	4,4%
167,4	**174,7**	**153,7**	**159,3**	**139,3**	**118,2**	**179,4**	**179,8**	**153,9**	**145,3**
192,4	**210,5**	**195,1**	**193,7**	**114,2**	**97,4**	**265,3**	**251,3**	**176,2**	**163,5**
10 425 641	**11 019 674**	**34 284 061**	**26 295 180**	**204 249 248**	**166 831 908**	**82 123 055**	**88 343 427**	**320 656 364**	**281 470 515**
10 425 641	11 019 674	34 284 061	26 295 180	195 270 547	158 954 290	80 010 356	86 202 021	308 770 419	271 451 491
-	-	-	-	-	-	794 546	-	794 546	-
-	-	-	-	8 094 827	6 999 480	2 112 698	2 141 406	10 207 525	9 140 886
-	-	-	-	883 874	878 138	-	-	883 874	878 138
35 052 774	**45 101 628**	**185 341 907**	**197 975 623**	**180 567 229**	**157 261 481**	**204 701 475**	**195 625 771**	**570 610 612**	**550 862 875**
21 264 111	24 417 714	151 738 572	159 608 942	8 736 954	7 543 873	166 186 044	161 465 711	326 661 570	328 618 525
14 163 265	18 209 221	101 294 914	132 952 238	-	-	55 064 563	70 381 524	156 359 477	203 333 762
-	3 024 926	4 628 655	13 397 384	245 508	218 112	7 216 829	7 386 595	12 090 992	21 002 090
1 423	1 535	299 489	405 967	961 971	1 503 489	41 543	234 978	1 303 003	2 144 433
13 788 663	20 683 914	26 161 013	34 990 503	171 830 275	119 599 597	36 746 657	32 716 050	234 737 945	187 306 150
-	15 076 561	4 688 417	23 181 057	33 506 904	29 899 899	9 633 093	18 666 753	47 828 414	71 747 710
-	-	7 442 322	3 376 179	-	-	1 768 775	1 444 010	9 211 097	4 820 188
-	-	2 268 081	1 046 615	-	-	546 551	447 643	2 814 632	1 494 258
45 478 415	**56 121 302**	**219 625 968**	**224 270 803**	**384 816 477**	**324 093 389**	**286 824 529**	**283 969 197**	**891 266 975**	**832 333 389**
14 163 265	36 310 709	112 880 067	170 577 294	33 752 412	30 118 011	73 255 582	96 882 515	63 528 584	297 577 820
163 722	202 037	790 653	807 375	1 385 339	1 166 736	1 032 568	1 022 289	3 208 561	2 996 400
52 262 184	**67 626 579**	**278 825 043**	**272 726 511**	**315 623 169**	**267 236 018**	**424 285 927**	**396 806 201**	**1 018 734 139**	**936 768 730**
45 478 415	56 121 302	229 971 422	226 863 668	402 192 958	340 095 590	297 797 716	288 608 313	929 962 096	855 567 570
41 068 685	54 455 986	212 962 610	223 791 292	321 357 668	306 590 585	270 600 957	283 364 066	804 921 234	813 745 943
251 941	504 502	1 801 562	1 606 672	-	-	-	-	1 801 562	1 606 672
610 734	2 198 960	73 017 500	47 233 588	-	-	33 829 864	35 107 149	106 847 364	82 340 737
-	34 053	3 366 627	2 499 775	-	-	33 668 326	5 537 628	37 034 953	8 037 403
46 341 091	**58 858 817**	**308 157 113**	**278 203 702**	**402 192 958**	**340 095 590**	**365 995 906**	**329 253 090**	**1 075 645 977**	**947 552 382**

La CSRD impose désormais de répartir les consommations selon leur origine de production, la part de renouvelable dans les énergies de réseaux est ainsi indiquée ici à partir des mix énergétiques communiqués par les fournisseurs, ou à défaut en retenant le mix résiduel.
Cette année, les données extrapolées sur les parties privatives sont directement incluses dans le périmètre, de manière à donner une vision complète des immeubles.

Les données sont indiquées en kWh et non en MWh.

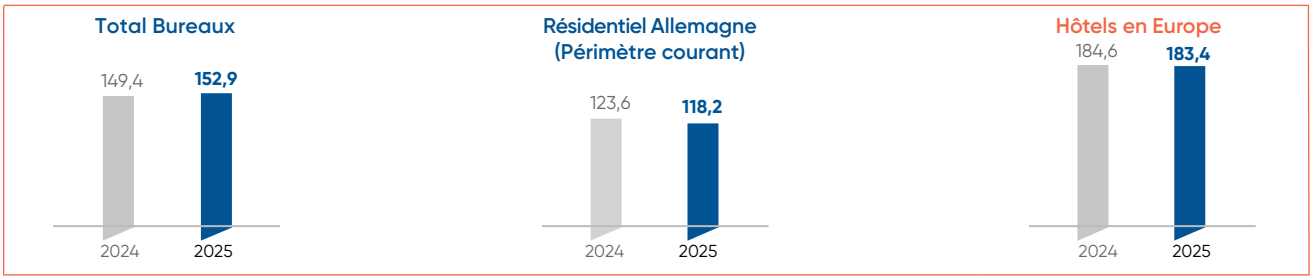
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Données environnementales consolidées Groupe (LfL)

	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
ENERGIE – Emissions LFL	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	549 186		417 910		257 058	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**99%**		**88%**		**100%**	
Total Électricité (kWh) (Elec-LfL)	54 650 674	56 955 509	55 782 752	56 541 315	20 855 366	17 352 453
Total Réseaux chauds et froids (kWh) (DH&C-LfL)	10 981 039	12 785 387	2 561 245	3 260 045	13 256 327	14 813 349
Total Gaz-fioul-bois (kWh) (Fuel-Lfl)	6 570 134	6 013 927	7 991 378	8 354 212	10 296 270	11 019 674
Consommation totale (kWhef) (Energy-Abs)	**72 201 847**	**75 754 823**	**66 335 376**	**68 155 572**	**44 407 963**	**43 185 476**
Consommation totale (KWhep)	**99 074 654**	**100 569 753**	**81 842 752**	**76 542 488**	**50 822 149**	**51 617 718**
Intensité (kWhef/m^2/an)	**131,5**	**137,9**	**158,7**	**163,1**	**172,8**	**168,0**
Intensité (KWhep/m^2/an)	**180,4**	**183,1**	**195,8**	**183,2**	**197,7**	**200,8**
Variation	*4,9%*		*2,7%*		*-2,8%*	

(suite du tableau)	Total Bureaux		Hôtels		Total Portefeuille tertiaire	
ENERGIE – Emissions LFL	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	1 224 154		1 471 401		2 695 555	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**96%**		**95%**		**95%**	
Total Électricité (kWh) (Elec-LfL)	131 288 792	130 849 277	158 493 220	152 014 583	289 782 012	282 863 861
Total Réseaux chauds et froids (kWh) (DH&C-LfL)	26 798 610	30 858 780	34 726 302	32 150 566	61 524 912	63 009 346
Total Gaz-fioul-bois (kWh) (Fuel-Lfl)	24 857 783	25 387 813	78 346 033	85 670 676	103 203 816	111 058 489
Consommation totale (kWhef) (Energy-Abs)	**182 945 185**	**187 095 870**	**271 565 555**	**269 835 825**	**454 510 741**	**456 931 696**
Consommation totale (KWhep)	**231 739 556**	**228 729 959**	**401 814 603**	**373 901 511**	**633 554 159**	**602 631 470**
Intensité (kWhef/m^2/an)	**149,4**	**152,8**	**184,6**	**183,4**	**168,6**	**169,5**
Intensité (KWhep/m^2/an)	**189,3**	**187**	**273,1**	**254,1**	**235,0**	**223,6**
Variation	*2,3%*		*-0,6%*		*0,5%*	

Évolution de la consommation énergétique à périmètre constant sur les portefeuilles (en kWhef/m^2)



Intensité énergétique sur la base du produit net (37)

Covivio réalise la quasi-totalité de son chiffre d'affaires dans le secteur immobilier, pouvant être considéré comme secteur à fort impact climatique.

Revenus

	2025
Chiffre d'affaires	**704,8 M€**
Consommation totale d'énergie (MWh)	**947 552 MWh**
Intensité portefeuille (MWh/€)	**0,001344427**

(1) Cette donnée fait référence à la somme des revenus PdG au 31 décembre 2025 (cf. Chap. 4). Afin de garantir la comparabilité des données d'une année sur l'autre, le chiffre d'affaires liés à l'exploitation des hôtels et des immeubles de *coworking* n'est pas inclus. Les loyers perçus sur ces actifs sont quant à eux ajoutés à la somme des loyers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Mix énergétique

	Contrôle opérationnel	
ANNÉE	2024	2025
Contrat d'électricité verte dans la consommation totale d'électricité	46,5%	65,4%
Part des énergies renouvelables dans la consommations totale d'énergie	32%	53,7%

	Groupe	
ANNÉE	2024	2025
(1) Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon (en MWh)	21 389	921
(2) Consommation de combustible provenant du pétrole brut et de produits pétroliers (en MWh)	11 413	9 521
(3) Consommation de combustible provenant du gaz naturel (en MWh)	341 521	280 981
(4) Consommation de combustible provenant d'autres sources fossiles (en MWh)	-	-
(5) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles (en MWh)	86 795	182 565
(6) Consommation totale d'énergie fossile (en MWh) **(calculée comme la somme des lignes 1 à 5)**	**461 118**	**473 989**
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie (en %)	**51,7%**	**55,4%**
(7) Consommation provenant de sources nucléaires (en MWh)	**95 596**	**78 878**
Part de la consommation provenant de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie (en %)	**10,7%**	**9,2%**
(8) Consommation de combustible provenant de sources renouvelables, y compris de la biomasse (comprenant également des déchets industriels et municipaux d'origine biologique, du biogaz, de l'hydrogène renouvelable, etc.) (en MWh)	981	-
(9) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (en MWh)	333 572	302 700
(10) Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite (en MWh)	-	-
(11) Consommation totale d'énergie renouvelable (en MWh) **(calculée comme la somme des lignes 8 à 10)**	**334 553**	**302 700**
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie (en %)	**37,5%**	**35,4%**
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE (en MWh)	**891 267**	**855 568**
Consommation totale d'énergie extrapolée (en MWh)	*1 075 646*	*947 552*

Diagnostics de performance énergétique

Conformément à la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) et sa transposition en droit national dans les pays où Covivio exerce son activité, le Groupe s'assure de la réalisation de diagnostics de performance énergétique sur ses bâtiments (*Énergieausweis* en Allemagne, *Attestato di Prestazione Energetica* en Italie). Les méthodologies retenues par chaque pays étant différentes, il s'avère difficile de faire des comparaisons entre les niveaux de performance. Une attention particulière est portée à l'évolution de la note obtenue à la suite d'une rénovation, afin d'apprécier le gain de performance énergétique.

Taux de diagnostics réalisés par activité

- Bureaux France : 100% en valeur/100% en surface
- Bureaux Italie : 100% en valeur/100% en surface
- Bureaux Allemagne : 98,1% en valeur/97,7% en surface
- Résidentiel Allemagne : 91,6% en valeur/92,2% en surface
- Hôtels Europe : 88% en valeur/85,4% en surface

Répartition des diagnostics de performance énergétique sur le portefeuille (en valeur)

	A	B	C	D	Soit de A à D	< D	Sans DPE
Bureaux	14,8%	18,6%	19,1%	27,8%	80,4%	19,4%	0,2%
Hôtels	2,1%	7,1%	25,5%	15,5%	50,2%	37,8%	12%
Résidentiel	2,8%	11,3%	18,0%	24,3%	56,5%	35,2%	8,4%

Conformément à la réglementation en vigueur à la date de réalisation des DPE, certains des diagnostics vierges sont inclus dans les taux présentés ci-dessus (2,3% pour les bureaux et 0,6% pour les hôtels).

Une nouvelle méthode de calcul des DPE est applicable depuis le 1er janvier 2024 pour les certificats calculés à partir de la demande énergétique, entraînant une détérioration des notes par rapport à l'ancienne méthode (20-25%).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.6 Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES (E1-6)

Données environnementales consolidées Groupe (Abs)

	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
GES – Emissions absolues	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2	333 175	280 762	133 996	151 039	271 702	321 213
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2-3	665 939	573 200	467 495	489 441	271 702	321 213
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2-3	**99%**	**100%**	**89%**	**97%**	**100%**	**100%**
Proportion de données estimées	2,3%	1,1%	9,8%	2,3%	12,2%	10,7%
GHG Protocol	-	-	-	-	-	-
Scope 1 (GHG-Dir-Abs)	1 502	544	589	624	2 096	2 258
Scope 2 *Market based (GHG-Indir-Abs)*	1 089	1 075	243	407	2 034	2 662
Scope 3 *Downstream leased assets MB (GHG-Indir-Abs)*	2 070	1 161	10 819	5 083	3 296	2 039
Total émissions reporting ($teqCO_2$)	4 660	2 780	11 651	6 114	7 426	6 959
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2 (GHG-Int)**	**7,8**	**5,8**	**6,2**	**6,8**	**15,2**	**15,3**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2-3 (GHG-Int)**	**7,0**	**4,8**	**24,9**	**12,5**	**27,3**	**21,7**
Scope 2 Location based	*1 564*	*1 325*	*2 969*	*3 182*	*5 670*	*6 395*
Scope 3 Downstream leased assets LB	*3 271*	*2 083*	*17 384*	*13 398*	*4 340*	*5 350*
Émissions non corrigées (Scopes 1-2-3)	*4 675*	*2 503*	*11 757*	*5 942*	*7 020*	*6 616*
Réconciliation avec les états financiers et la trajectoire carbone						
Surface totale (m^2)	867 936	732 223	690 596	593 555	294 542	340 004
Scope 1-2 MB extrapolé	2 590	1 619	832	1 031	4 130	4 920
Scope 3 Downstream MB extrapolé	2 112	1 161	12 264	5 166	3 296	2 039
Scope 3 – Extrapolation actifs atypiques/ cessions, HP…	1 716	992	1 617	5	123	98
Scope 3 Upstream energy extrapolé	581	447	840	887	1 202	1 448
Total émissions exploitation trajectoire carbone ($teqCO_2$)	**6 999**	**4 218**	**15 553**	**7 089**	**8 751**	**8 505**
Intensité Carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **trajectoire carbone**						
Emissions non incluses dans la trajectoire carbone						
Scope 1 - Réfrigérants						
Scope 1 - Véhicules de service						
Scope 3 T&D energy extrapolé	129,9	135,9	198,2	292,8	272,3	523,8
Scope 3 - Autres émissions non comptabilisées dans la trajectoire : immeubles cédés, surfaces commerciales résidentiel (~200 000 m²) parcs de loisir (60 000 m²)						
Scope 3 (Voir détail plus bas)						

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sièges		Total Bureaux		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Portefeuille	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
23 853	23 921	762 725	776 936	-	-	564 151	495 732	1 326 877	1 272 667
23 853	23 921	1 428 989	1 407 775	2 763 218	2 742 717	1 599 032	1 579 232	5 791 238	5 729 724
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**0%**	**0%**	**99%**	**100%**	**99%**	**100%**
100%	**100%**	**96%**	**99%**	**96%**	**95%**	**96%**	**98%**	**96%**	**97%**
1,8%	1,2%	9%	3,95%	13,2%	5,1%	2,8%	3,9%	9,7%	4,4%
-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**		
21	21	4 207	3 448	-	-	3 865	3 671	8 072	7 119
381	151	3 747	4 294	-	-	10 168	4 197	13 916	8 492
-	-	16 185	8 283	70 043	68 337	23 116	24 073	109 344	100 693
402	172	24 139	16 025	78 567	75 317	37 150	31 941	139 856	123 284
16,8	**7,2**	**10,4**	**10,0**	**-**	**-**	**24,9**	**15,9**	**16,6**	**12,3**
16,8	**7,2**	**16,9**	**11,4**	**28,4**	**27,5**	**23,2**	**20,2**	**24,1**	**21,5**
472	*414*	*10 675*	*11 317*	-	*27*	*15 332*	*10 110*	*26 007*	*21 454*
-	-	*24 995*	*20 830*	*68 979*	*66 042*	*32 194*	*31 294*	*126 168*	*118 166*
391	*166*	*23 843*	*15 227*	*55 965*	*64 647*	*35 394*	*30 385*	*115 201*	*110 258*
23 853	23 921	1 876 927	1 689 703	2 591 023	2 587 809	1 700 243	1 605 032	6 168 192	5 882 544
402	172	7 954	7 742	-	-	14 240	7 868	22 194	15 611
-	-	17 673	8 366	65 678	64 477	24 343	24 646	107 694	97 490
-	-	3 456	1 094	-	-	548	-	4 004	1 094
88	87	2 710	2 869	7 993	6 586	2 396	2 656	13 100	12 111
490	**259**	**31 793**	**20 072**	**73 671**	**71 063**	**41 527**	**35 171**	**146 991**	**126 306**
								23,8	**21,5**
								1 488	954
								299	1 443
25,7	21,7	626	974	-	-	679	544	1 305	1 518
								19 587	15 494

Pour cette année, et comme les années précédentes il n'y a pas d'émissions biogéniques comptabilisées.

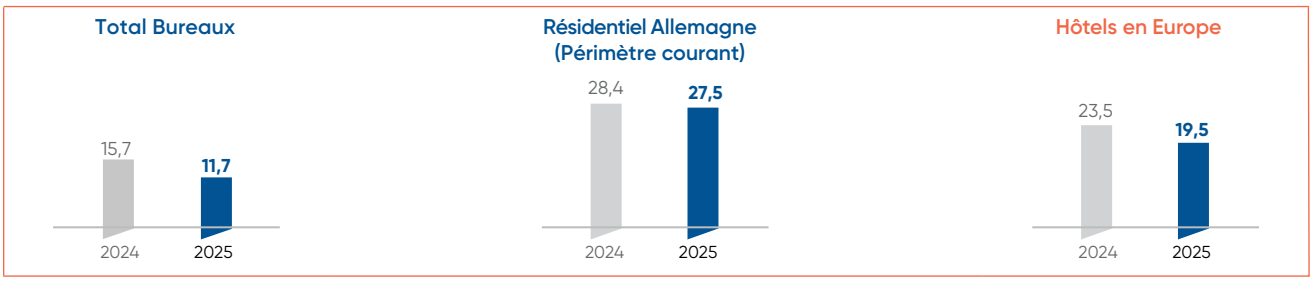
Covivio s'appuie sur la méthodologie du GHG Protocol et aligne son reporting sur une approche contrôle financier (dans lequel les actifs en contrôle opérationnel sont inclus). Les immeubles mis en location sont sous le contrôle financier de Covivio dès lors qu'ils restent comptabilisés au bilan en vertu des contrats de location-opérationnelle IFRS 16. Conformément au GHG Protocol et aux pratiques de reporting du marché, le Groupe distingue d'une part les émissions des actifs loués pour lesquels le locataire a la gestion effective de l'énergie et d'autre part les actifs sur lesquels Covivio a le contrôle opérationnel (scopes 1-2). Ainsi, les émissions de GES liées aux locataires de ces immeubles en scope 3 dans la catégorie 13 « downstream leased assets », représentant 124 767 teqCO_2 en 2024. Le calcul des émissions biogéniques n'est pas fait cette année mais n'est pas significatif pour le Groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Données environnementales consolidées Groupe (LfL)

	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
CARBONE – Emissions LFL	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2	260 258		151 039		257 058	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2-3	549 186		417 910		257 058	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2	**93%**		**100%**		**80%**	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2-3	**99%**		**88%**		**100%**	
GHG Protocol						
Scope 1	474	544	589	624	2 070	2 258
Scope 2 *Market based*	1 000	1 075	243	407	1 951	2 026
Scope 3 *Downstream leased assets MB*	1 678	1 112	8 106	4 334	3 096	1 906
Total émissions reporting ($teqCO_2$)	**3 152**	**2 732**	**8 938**	**5 366**	**7 116**	**6 190**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2**	**5,7**	**6,2**	**5,5**	**6,8**	**15,6**	**16,7**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2-3**	**5,7**	**5,0**	**21,4**	**12,8**	**27,7**	**24,1**
Variation	*-13,4%*		*-40,0%*		*-13,0%*	

(suite du tableau)	Total Bureaux		Hôtels		Total Portefeuille	
CARBONE – Emissions LFL	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2	668 355		483 677		1 152 032	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2-3	1 224 154		1 471 401		2 695 555	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2	**89%**		**98%**		**93%**	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2-3	**96%**		**95%**		**95%**	
GHG Protocol						
Scope 1	3 133	3 427	3 560	3 671	6 693	7 098
Scope 2 *Market based*	3 193	3 508	9 194	4 033	12 387	7 541
Scope 3 *Downstream leased assets MB*	12 881	7 352	21 875	20 995	34 756	28 348
Total émissions reporting ($teqCO_2$)	**19 207**	**14 287**	**34 630**	**28 699**	**53 836**	**42 986**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2**	**9,5**	**10,4**	**26,4**	**15,9**	**16,6**	**12,7**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2-3**	**15,7**	**11,7**	**23,5**	**19,5**	**20,0**	**15,9**
Variation	*-25,6%*		*-17,1%*		*-20,2%*	



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Émissions de GES (E1-6 - AR-48)

	HISTORIQUE				ÉTAPES ET ANNÉES CIBLES	
Répartition par pays	Année de référence (2015)	2024	2025	Écart 2024-2025 (%)	2030	2050
ÉMISSIONS DE SCOPE 1						
Émissions brutes de GES de scope 1 Émissions [teqCO_2]	**6 290**	**9 916**	**8 378**	**-16%**	-63% sur les émissions scopes 1 et 2 (à ré-évaluer suite à l'intégration du périmètre MF, représentant 49% des scopes 1/2 en 2025 (1)	
Pourcentage d'émissions de GES de scope 1 résultant des systèmes d'échange de quotas d'émission réglementés (en %)	-					
ÉMISSIONS DE GES DE SCOPE 2						
Émissions brutes de GES de scope 2 location-based (teqCO_2)	**14 360**	**26 232**	**21 427**	**-18%**		
Émissions brutes de GES de scope 2 market-based (teqCO_2)	**14 952**	**14 065**	**8 492**	**-40%**		
ÉMISSIONS SIGNIFICATIVES DE GES DE SCOPE 3						
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3) (teqCO_2)						
1 Biens et services achetés [Sous-catégorie facultative: Services d'informatique en nuage et de centre de données]	293 832	228 153	218 559	-4%	-37,5% sur les émissions liées aux développements (84% de la catégorie 1) et à l'exploitation des actifs (catégories 3 et 13)	NON DÉFINI
2 Biens d'investissement	120	5 395	5 261	-2%		
3 Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incluses dans les scopes 1 et 2)	907	14 405	13 629	-5%		
4 Transport et distribution en amont	-	-	-			
5 Déchets produits lors de l'exploitation	3 098	6 945	4 831	-30%		
6 Voyages d'affaires	332	241	245	2%		
7 Déplacements domicile-travail des salariés	66	2 405	2 789	16%		
8 Actifs loués en amont	-	-	-			
9 Acheminement en aval	-	-	-			
10 Transformation des produits vendus	-	-	-			
11 Utilisation des produits vendus	-	7 467	999	-87%		
12 Traitement en fin de vie des produits vendus	-	-	-			
13 Actifs loués en aval market-based	248 994	133 782	115 521	-14%		
13 Actifs loués en aval location-based	248 994	160 733	139 822	-13%		
14 Franchises	-	-	-			
15 Investissements	1 118	1 881	2 664	42%		
émissions totales de GES de scope 3 (location-BASED)	548 467	427 625	388 800	-9%		
ÉMISSIONS TOTALES DE GES DE SCOPE 3 (MARKET-BASED)	**548 467**	**400 674**	**364 498**	**-9%**		
Émissions totales de GES (*location-based*) (teqCO_2)	**569 117**	**490 723**	**418 604**	**-10%**		
Émissions totales de GES (*market-based*) (teqCO_2)	**569 709**	**424 655**	**381 367**	**-10%**		

(1) La baseline et le périmètre seront mis à jour dans le cadre des nouveaux objectifs qui sont à l'étude en lien avec le nouveau référentiel SBTi (3.2.1.X)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Répartition des émissions par pays (Scopes 1-2-3 Exploitation - périmètre de reporting)

Répartition par pays	Total d'émissions Scopes 1-2-3 Exploitation (hors extrapolations)	
Allemagne	87 116	70,7%
France	10 328	8,4%
Italie	7 239	5,9%
Espagne	7 031	5,7%
Royaume-Uni	4 101	3,3%
Belgique	2 506	2,0%
République Tchèque	2 091	1,7%
Pays-Bas	1 297	1,1%
Hongrie	1 201	1,0%
Portugal	187	0,2%
Irlande	186	0,2%
TOTAL ($teqCO_2$) - Total exploitation (hors extrapolations)	**123 284**	

Méthodologie appliquée sur le scope 3

Les catégories qui ne sont pas incluses dans la trajectoire sont celles qui ne sont pas matérielles ou pour lesquelles peu ou pas de leviers de réduction ont été identifiés.

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total 2025 ($teqCO_2$)	Inclus dans la trajectoire
1. Biens et services achetés	Activité de développement	Total des émissions liées à nos nouveaux projets de construction	Emissions liées à la construction/rénovation des bâtiments (sur la base de nos livraisons réelles et des données modélisées avec notre consultant CSTB, elles incluent les émissions du bâtiment amorties sur une période de 50 ans). Il comprend tous les postes liés à la construction/rénovation de bâtiments. **Méthode spécifique au fournisseur**	**Calculs faits en collaboration avec le CSTB**	183 913	Oui
	Maintenance	Entretien des bâtiments – Périmètre de contrôle opérationnel	Émissions liées à l'entretien des bâtiments, calculées comme suit : sur la base d'un ratio de €/m2 d'entretien par an calculé sur la base des bureaux gérés directement (auparavant nous utilisions un facteur générique), qui peut être traduit en émissions de CO_2 grâce au ratio ADEME de 170 kgCO2/K€. ***Méthode basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables interne***	6 318	Non
	Périmètre *corporate*	Les biens et services achetés pour le fonctionnement de l'entreprise. Les principales catégories sont les suivantes : biens, services administratifs, restauration, services de *cloud computing*.	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone totale de l'entreprise réalisée avec l'aide d'un consultant externe dans le cadre du projet C4C (Covivio 4 Climate). ***Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables interne***	2 897	Non
	Hôtels en exploitation	Hôtels en exploitation, les principales catégories incluses sont : F&B, fournitures et linge, services de nettoyage, mobilier, autres services liés à l'entreprise.	Hotel Scope : basé sur des analyses réelles de l'empreinte carbone effectuées sur des hôtels en exploitation, puis extrapolées à l'ensemble du portefeuille de MF. Les frais de restauration sont calculés sur la base des dépenses totales liées à la restauration au cours de l'année, telles qu'elles figurent dans le compte de résultat. ***Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables et opérationnelles interne***	25 314	Non
	Eau	Consommation d'eau de notre portefeuille en exploitation (eau payée par Covivio et refacturée au locataire)	Emissions associées à la consommation d'eau que sur le portefeuille géré. ***Méthode des données moyennes***	***Sur la base des données des fournisseurs d'eau (factures)***	117	Non
2. Biens d'équipement	Immobilisations	Tous les nouveaux amortissements de l'année	Sur la base des données comptables, calcul des émissions liées aux biens d'équipement pour chaque catégorie pertinente : mobilier, équipement informatique, parc automobile, matériel de construction. ***Méthode basée sur les dépenses moyennes***	Base Empreinte ADEME : ratios monétaires utilisés pour chaque catégorie (sauf pour les véhicules, avec ratio unitaire). ***Basé sur les données comptables interne***	5 261	Non

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total 2025 ($teqCO_2$)	Inclus dans la trajectoire
3. Activités liées aux combustibles et à l'énergie	A. Émissions en amont des combustibles achetés B. Émissions en amont de l'électricité achetée	Émissions liées à l'amont sur les projets de développement	Sur la base de l'ACV, ces données représentent la partie relative au site de travail de l'ACV. ***Méthode spécifique au fournisseur***	Pour chaque projet de construction, une ACV est réalisée par le consultant environnemental du projet. ***Basé sur les données des fournisseurs***	-	Non
	A. Émissions en amont des combustibles achetés B. Émissions en amont de l'électricité achetée	Émissions liées à l'amont liées à l'utilisation de nos bâtiments sous contrôle opérationnel et le portefeuille résidentiel	Sur la base du reporting annuel sur l'énergie, cela couvre la consommation totale d'énergie du portefeuille sous gestion directe ***Méthode des données moyennes***	IEA Factors : total des données en amont par pays	12 111	Oui
	C. Pertes de transmission et de distribution (T&D)	Portefeuille sous contrôle opérationnel		Électricité : Facteurs par pays, émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie associées aux pertes de transmission et de distribution par kwh d'électricité (gCO2eq/kWh) DH&C : DEFRA	1 518	Oui
4. Transport et distribution en amont			Prise en compte du fait que la T& D en amont est déjà incluse dans les facteurs d'émission utilisés, au moins pour les catégories matérielles.		-	Non
5. Déchets générés dans les opérations		Portefeuille sous contrôle opérationnel	Sur la base du reporting sur les déchets et d'une extrapolation pour les bâtiments pour lesquels la donnée n'est pas disponible. ***Méthode spécifique au fournisseur***	Base empreinte ADEME pour les déchets non recyclables et recyclables	4 831	Non
6. Voyages d'affaires	Voyages d'affaires	Tous les modes de transport	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone de l'entreprise réalisée à partir des données de voyage réelles des agences de voyages ou de la comptabilité. ***Méthode des données moyennes***	Déclaration faite soit par notre agence de voyages, soit par calcul direct sur la base des facteurs de l'ADEME.	245	Non
7. Déplacements des salariés	Déplacements quotidiens des collaborateurs du Groupe pour se rendre au travail		Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone de l'entreprise suite à une étude de mobilité réalisée sur le périmètre de Covivio. Et un facteur de données d'émission moyen pour l'hôtel en exploitation. ***Méthode des données moyennes***	ADEME	2 789	Non
8. Actifs loués en amont		Sans objet : Pas d'actifs loués en amont			-	
9. Transport et distribution en aval		Sans objet : Pas de transport et de distribution en aval			-	
10. Traitement des produits vendus		Sans objet : Pas de transformation des produits vendus			-	
11. Utilisation des produits vendus	Cession d'actifs		Les émissions de phase d'utilisation directe liées aux actifs développés ou rénovés par Covivio et qui ne sont pas amortis à la date de cession (hypothèse de 50 ans pour les nouvelles constructions et de 25 ans pour les rénovations). Les émissions sont calculées en fonction de la localisation, en se basant sur l'hypothèse de la décarbonisation du mix électrique.	Les données sont basées sur les rapports réels que nous avons de nos actifs, y compris les hypothèses sur la décarbonisation du mix énergétique à l'avenir. CRREM : hypothèse de décarbonation du mix électrique. Base Empreinte ADEME et équivalent : facteurs d'émission 2023, fluides frigorigènes	999	Non
12. Traitement en fin de vie des produits vendus		Sans objet : Pas de fin de vie, hypothèse selon laquelle tous nos bâtiments seront restructurés et comptabilisés dans les autres catégories du champ d'application en tant que projets de développement.			-	
13. Actifs loués en aval	Consommation totale d'énergie du portefeuille (hors scopes 1-2)		Émissions liées à la consommation d'énergie des actifs de contrôle non opérationnel. Toutes les informations relatives au rapport énergétique de chaque portefeuille sont disponibles dans ce rapport. Des extrapolations sur la base des données réelles sont effectuées sur les surfaces pour lesquelles la donnée n'est pas disponible.	*Approche market-based*	98 584	Oui
	Consommation totale des actifs non inclus dans le reporting				15 494	Non
	Réfrigérants				1 443	Non
14. Franchises		Non applicable : Pas de franchises			-	
15. Investissements	Émissions liées aux actifs que nous détenions par le biais de coentreprises		Cette catégorie représente les émissions liées aux actifs détenus par l'intermédiaire de coentreprises sans contrôle opérationnel (20% de participation). Ces émissions sont basées sur des données énergétiques réelles et calculées conformément au protocole de reporting.	Approche *market based*, même calcul que pour la catégorie 13 – DLA	2 664	Non

Les données du scope 3 sont principalement collectées auprès de la chaîne de valeur. Les catégories matérielles (1, 3, 13) sont constituées à partir de données d'activité obtenues via les fournisseurs ou via les locataires. Elles sont ensuite recalculées selon la méthodologie indiquée en utilisant des facteurs d'émission tels que ceux de l'AIB ou de l'ADEME.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Focus sur l'activité d'exploitation hôtelière

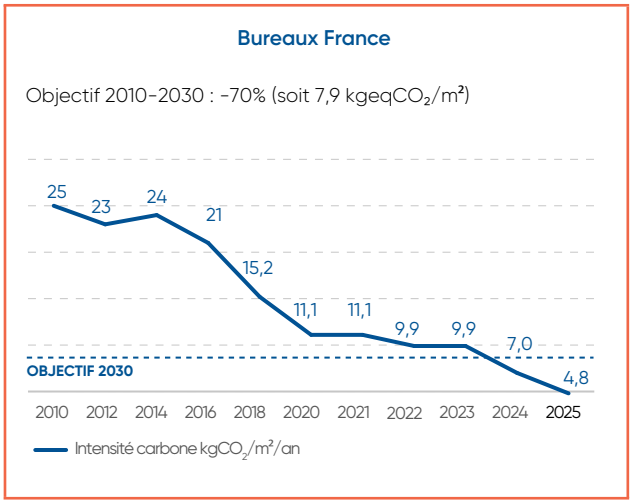
Précédemment non incluse dans l'empreinte carbone de Covivio et faisant suite à l'opération de remembrement d'hôtels ex-AccorInvest en fin 2024 (lien communiqué de presse), Covivio a procédé à l'élaboration du bilan carbone de cette activité. Cela a également eu pour conséquence la reclassification des émissions liées à la consommation d'énergie de ces actifs en émissions de scopes 1 et 2 (*vs* Scope 3 précédemment). Afin de garantir la continuité dans les informations publiées, Covivio continue de distinguer ses émissions de scopes 1 et 2 (périmètre historique) et ses émissions de scopes 1 et 2 suivant cette nouvelle catégorisation.

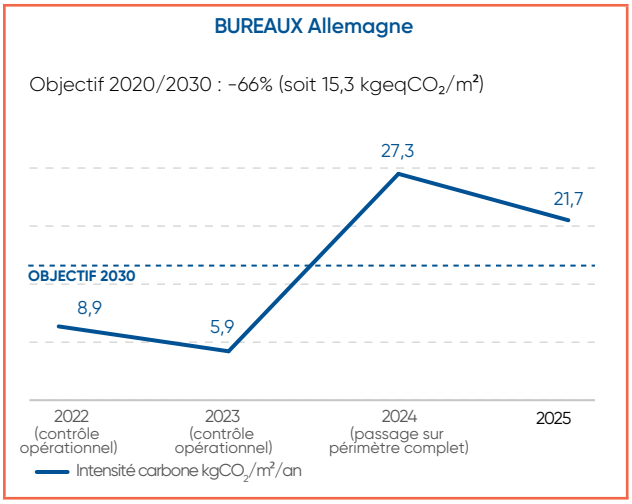
L'activité d'exploitation impacte principalement les postes du scope 3 suivants :

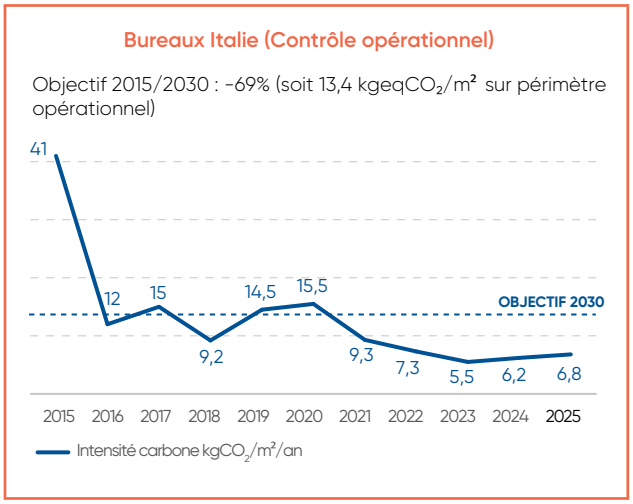
Scope 3 ($teqCO_2$)	**Calcul**
1. Biens et services achetés (F&B, Blanchisserie, Nettoyage)	25 314
5. Déchets générés dans les opérations	3 700
3. Amont et T&D	3 200
7. Déplacements domicile-travail	1 514

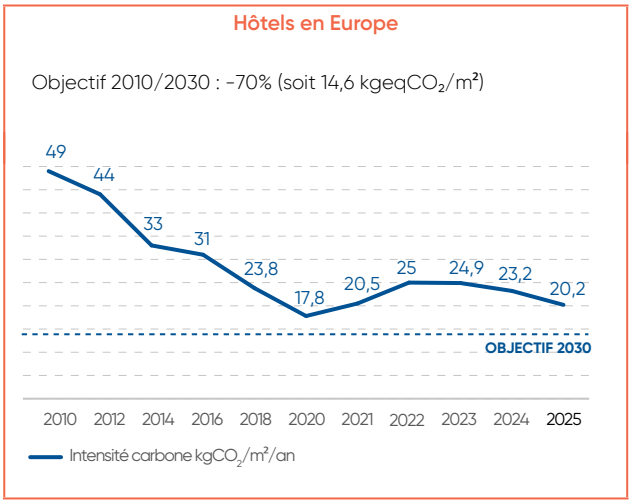
Le poste lié à la restauration représente la première source d'émission (hors énergie en scopes 1 et 2). Le processus de labellisation Green Key permet ainsi de collecter davantage de données sur l'exploitation des hôtels et permettra de fixer des objectifs opérationnels, couvrant notamment ce poste d'émission, à commencer par l'obtention de données plus précises sur les achats alimentaires (dont les émissions sont aujourd'hui estimées avec un ratio monétaire).

Ces calculs ont été faits en grande majorité sur la base de données financières (achats) et à partir des facteurs de la Base Empreinte ADEME. Dans le cadre de ses activités, Covivio n'est pas directement soumis à des systèmes réglementés d'échange de quotas d'émissions.









Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Intensité des GES sur la base du produit net (39)

	2025	Référence
Revenus PdG	704,8 M€	Chap. 4.1.
Emissions totales ($teqCO_2$)	381 367	E1-6
Intensité portefeuille ($teqCO_2$/€)	0,000541099	

3.2.1.7 Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone (E1-7)

À ce jour, Covivio n'a pas mis en place de projets systématiques d'atténuation ou d'absorption au moyen de crédits carbone à l'exception de quelques projets ponctuels de plantation d'arbres (non significatifs) dans le cadre de ses activités *corporate* (communication et finance). Covivio examine ce sujet dans le cadre de sa veille et à terme pour la fixation d'objectifs net zero au-delà de 2030 et au plus tard à horizon 2050.

En 2025, un projet de compensation a été financé pour les sites Wellio en Italie, à la suite d'un bilan carbone réalisé en 2023 à l'échelle des deux immeubles récemment restructurés selon les meilleurs standards environnementaux et déjà fournis en électricité verte. Les crédits carbone achetés portent sur des opérations de rénovation en Italie via une startup spécialisée [1].

Covivio n'est pas directement soumis au *EU trading scheme*.

3.2.1.8 Tarification interne du carbone (E1-8)

Covivio a étudié la possibilité de mettre en place une tarification interne du carbone mais n'a pas considéré cette piste comme prioritaire au regard des autres leviers de sa trajectoire carbone et compte tenu du fait que le volet carbone est d'ores et déjà intégré aux prises de décision, notamment lors des comités d'investissement (instance de gouvernance pour tous les projets d'investissement (acquisition ou développement) d'un montant supérieur à 5 M€.

3.2.1.9 Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et opportunités potentielles liées au changement climatique (E1-9)

Covivio détaille les principaux risques financiers liés au changement climatique, quantifiés notamment grâce à l'étude MSCI Climate Value at-risk. Les principaux types de risques et opportunités ayant un impact sur les états financiers sont résumés ici :

	Poste des états financiers affectés	Description résumée	Estimation / chiffrage du risque
Risques physiques climatiques	Valeur des actifs	Dégâts matériels sur les actifs Risque de liquidité	MSCI
Risques de transition	Valeur des actifs	Risque de décote, notamment en lien avec la réglementation concernant l'efficacité énergétique des bâtiments	MSCI : A noter que le modèle ne prend pas en compte les CAPEX qui seront investis pour ramener les actifs sur leur trajectoire
Risques de transition	CAPEX	Risque d'actifs « échoués » pour lesquels les CAPEX à investir seraient trop importants	Budget CAPEX calculé et maîtrisé, plan d'actions par actif
Risques de transition	Revenus	Augmentation des charges liées à l'énergie et perte d'attractivité des immeubles les moins performants du marché	
Risques physiques	CAPEX/Revenus	Interruptions d'exploitation ou de chantiers liées à des événements climatiques extrêmes	Retards de livraison, baisse du chiffre d'affaires en hôtellerie
Opportunité – Marché	Revenus	Croissance des revenus liés à des activités qualifiées de durables	30,7 % d'alignement sur l'objectif d'atténuation et 47,9 % en ne retenant que les activités immobilières
Opportunité – Marché	CAPEX	Investissements dans des activités qualifiées de durable	78 % d'alignement sur l'objectif d'atténuation
Opportunité – Marché	Valeur	Croissance des financements liés à des critères ESG	Facilitation des financements (74 % de dette verte)

(1) Carbon Planet | Piattaforma italiana per lo scambio di crediti di carbonio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.2 Pollution (ESRS E2)

La norme ESRS E2 porte sur la présentation des informations relatives à la pollution de l'air, de l'eau, du sol et des substances préoccupantes.

Les risques liés à la pollution de l'air, de l'eau et des sols constituent des risques inhérents à l'activité de Covivio, c'est-à-dire des risques identifiés et caractérisés avant toute mise en œuvre de dispositif de maîtrise. Ces risques de pollution sont présents lors des phases de construction ou de rénovation, puis durant la phase d'exploitation de l'immeuble. Ils sont fortement encadrés par les réglementations des différents pays européens où le Groupe opère, et par un suivi attentif de la part d'équipes dédiées chez Covivio.

L'analyse de double matérialité n'a pas fait ressortir cet ESRS comme étant matériel au regard des activités du Groupe en incluant les enjeux liés à sa chaîne de valeur. Toutefois, Covivio a choisi de documenter ses politiques et actions de prévention de la pollution (air, eau, sols, substances dangereuses) afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes et de renforcer la transparence, même en dehors d'une obligation stricte de reporting CSRD.

3.2.2.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à la pollution (E2.IRO-1)

Les activités de Covivio peuvent générer différents types de pollutions :

- Air (poussières, particules fines, COV, émissions liées aux fluides frigorigènes)
- Eau (rejets en phase chantier, ruissellements, pollutions accidentelles)
- Sols (pollution liée aux déchets, risques sanitaires, risques ERP)
- Substances préoccupantes (produits dangereux utilisés en travaux ou en exploitation).

Ces risques sont encadrés par des réglementations strictes dans chacun des pays où Covivio opère. Ils peuvent avoir des conséquences environnementales, sanitaires, financières et réputationnelles. Ils recèlent également des opportunités, notamment via la promotion de la qualité de l'air intérieur, l'obtention de labels environnementaux (HQE, BREEAM, WELL, OsmoZ...) ou encore le développement de solutions innovantes.

Tableau récapitulatif des IRO liés à la pollution

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E2 - Pollution de l'air, l'eau, des sols	Impacts	■	■	■	Impact potentiel sur le bien-être humain en cas de pollution avérée				
		■			Impact potentiel sur l'environnement (eau notamment) lors des opérations de construction		■	■	
		■			Impact positif : dépollution des sols dans le cadre d'opérations de développement				
	Risques		■		Risque financier (coûts des mesures de précaution pour éviter les infiltrations, des éventuelles dépollutions et des amendes en cas de pollution) et risque réputationnel				
E2 - Utilisation de substances dangereuses	Impacts	■	■	■	Impact potentiel lié à l'usage des produits phytosanitaires Covivio a plus de 3,1 millions de m2 d'espaces végétalisés ou semi végétalisés à l'échelle du patrimoine (emprise au sol) qui nécessitent un entretien, le recours aux produits phytosanitaires y est de plus en plus limité Egalement le cas pour les substances à risques (amiante, COV), notamment à l'occasion des développements		■	■	
	Risques		■	■	Risque réputationnel et juridique couplé à un risque sanitaire concernant notamment l'usage de produits phytosanitaires				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Modalités de mise en œuvre et supervision des IRO liés à la pollution

La mise en œuvre des politiques de Covivio s'appuie sur une organisation structurée et des dispositifs de suivi précis. En France par exemple, la Direction Environnement, rattachée directement à la Direction des Opérations, applique un suivi rigoureux afin d'assurer la conformité réglementaire sur ces sujets en s'appuyant notamment sur un outil dédié.

Elle assure notamment le suivi :

- des diagnostics environnementaux (DPE, plomb, amiante, États des Risques et Pollutions, pollution des sols)
- des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et de leurs équivalents en Allemagne et en Italie (Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG, Impianti soggetti ad AIA)
- des commissions de sécurité pour les hôtels et IGH (immeubles de grande hauteur) du Groupe
- des certifications environnementales en exploitation (HQE Exploitation, BREEAM In Use, Wiredscore, Activescore, BBCA Exploitation...).

En Allemagne et en Italie, cette responsabilité est intégrée aux Directions Techniques. Dans le cadre des projets de développement, la Direction Environnement peut également être amenée à intervenir en soutien de la Direction du Développement pour la supervision des études conduites sur ces sujets. Ces démarches visent à assurer la sécurité des biens et des personnes, à renforcer la résilience des immeubles et à anticiper tout risque susceptible d'affecter la valeur patrimoniale des actifs ou d'engager la responsabilité de l'entreprise

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.2.2 Politiques liées à la pollution (E2-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités (Développement, Opérations)	
Supervision	• Direction Technique de chaque pays • Direction Développement de chaque pays • Direction Environnement • Direction du Développement Durable	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Diagnostics environnementaux (DPE, plomb, amiante, Etat des Risques, pollution) • Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE, France) • Normes DIN/ISO,label « Blue Angel » pour les peintures et vernis (Allemagne) ; WELL (Italie) • Certifications environnementales (HQE, BREEAM, DGNB, LEED) • Textes réglementaires DepV et ErsatzbaustoffV (Allemagne) • Taxonomie européenne : DNSH pollution pour les activités immobilières • Arrêtés français relatifs aux produits dangereux (10/10/1983, 21/02/1990)	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte chantier à faibles nuisances • Plateforme Provexi • Documents contractuels entre Covivio et ses parties prenantes • Communication régulière et sensibilisation des compagnons de chantier	• Entreprises partenaires • Prestataires, fournisseurs • Salariés, fournisseurs, riverains

Covivio met en œuvre des politiques spécifiques selon le type de pollution : elles visent à prévenir, réduire et traiter les impacts négatifs potentiels sur l'air, l'eau, les sols et la biodiversité.

Prévenir et maîtriser la pollution de l'air (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

Covivio se donne pour ambition de réduire les émissions de poussières, de particules fines, de composés organiques volatils (COV) et de fluides frigorigènes. Pour cela, l'entreprise privilégie l'usage de matériaux et d'équipements à faibles émissions, ainsi que le recours à des techniques permettant de limiter la propagation des poussières.

Covivio suit également des objectifs de qualité de l'air intérieur dans le cadre des certifications environnementales et de bien-être sur ses projets. Enfin, des suivis de la qualité de l'air sont engagés sur un portefeuille de bureaux en exploitation afin de vérifier le respect des standards de confort pour les utilisateurs.

Lien avec les IRO : *Préservation du bien-être et de la santé humaine, limitation des émissions de particules (COV) et conformité aux standards de confort intérieur*

Protéger les ressources en eau et les milieux naturels (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

La protection des ressources en eau et des milieux naturels est un enjeu majeur pour Covivio, et essentiel à la préservation des écosystèmes ainsi qu'à la lutte contre la pollution diffuse. L'eau est considérée non seulement comme une ressource vitale mais aussi comme un patrimoine collectif à préserver, tandis que les sols et écosystèmes associés sont vus comme des leviers de résilience environnementale.

Covivio s'engage à prévenir tout risque de pollution de l'eau et des milieux naturels tout au long du cycle de vie de ses actifs, depuis les phases de construction et de rénovation jusqu'à leur exploitation. Le Groupe privilégie des dispositifs de rétention adaptés pour les substances potentiellement dangereuses (hydrocarbures, solvants, produits de traitement), met en place des méthodes efficaces de confinement et recourt à des prestataires agréés pour assurer le traitement des terres ou des eaux contaminées.

Lien avec les IRO : *Prévention des impacts environnementaux lors de la construction, réduction des risques financiers liés aux infiltrations et à la décontamination*

Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire (Périmètre : Groupe - Développement)

La qualité des sols et des sous-sols constitue un facteur essentiel de durabilité et de résilience des actifs immobiliers. Covivio s'attache à sécuriser et à réhabiliter les sols afin de prévenir les pollutions futures, mettre en sécurité les sites présentant des risques, connaître, surveiller et maîtriser les impacts environnementaux, traiter et réhabiliter les sols en fonction de l'usage futur des actifs et garantir la pérennité de ces usages. Cette politique vise également à conserver la mémoire des actions entreprises et à impliquer l'ensemble des parties prenantes dans la démarche. Elle repose sur la réalisation de diagnostics environnementaux lors des acquisitions, cessions et rénovations. Elle s'appuie sur les réglementations nationales, telles que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en France ou leurs équivalents en Allemagne et en Italie, et intègre également les standards HQE, BREEAM, DGNB et LEED. En adoptant cette approche, Covivio affirme sa volonté de protéger l'environnement, de garantir la santé des usagers et de préserver durablement la valeur patrimoniale de ses actifs.

Lien avec les IRO : *Réduction du risque juridique, sécurisation de la valeur des actifs immobiliers et gestion des diagnostics de pollution*

Réduire l'usage des substances dangereuses (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

L'entreprise favorise la substitution systématique des produits chimiques de construction et phytosanitaires par des alternatives moins nocives, en excluant les substances les plus toxiques. Pour la gestion des espaces verts, Covivio encourage le « zéro phyto » et le recours à des solutions préventives et biologiques, telles que la diversité végétale, les auxiliaires naturels et les pièges à phéromones.

Cette approche permet de limiter l'exposition des usagers, prestataires et riverains aux substances dangereuses, tout en favorisant des environnements plus sains et durables.

Lien avec les IRO : *Limitation de l'exposition aux substances à risques (amiante, COV) et réduction du risque sanitaire lié aux produits phytosanitaires*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.2.3 Plan d'action lié à la pollution (E2-2)

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	KPI / Cible	Impacts attendus	Exemples
Prévenir et maîtriser la pollution de l'air	• Charte chantier à faibles nuisances (limitation poussières, particules, COV) • Utilisation de matériaux à faibles émissions • Ventilation adaptée lors de pose de produits	Groupe / Développement & Exploitation / Directions techniques pays	Projets de développement avec charte chantier à faibles nuisances ou équivalent Produits référencés dans les procédures d'achat	Réduction des polluants atmosphériques, amélioration de la qualité de l'air intérieur	Expérimentation immeuble L'Atelier : Suivi qualité de l'air avec 12 balises Monitoring de la qualité de l'air sur 7 actifs multilocataires
Protéger les ressources en eau et les milieux naturels	• Gestion des eaux de ruissellement • Séparation eaux claires / eaux chargées • Kits anti-pollution sur chantiers • Traitement par prestataires agréés	Groupe / Développement	Existence de dispositifs anti-pollution conformes sur les chantiers	Prévention pollution eau, conformité réglementaire, protection biodiversité	Chartes chantiers France (retenues hydrocarbures)
Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire	• Diagnostics (pollution sols, amiante, ERP)	Groupe / Développement & Acquisition	100% des acquisitions / rénovations avec diagnostics France : 100% sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux (Provexi)	Conformité réglementaire, réduction risques sanitaires et environnementaux, sécurité et réhabilitation des sols	Diagnostics ERP et pollution sols – France, Allemagne, Italie
Réduire l'usage des substances dangereuses	• Substitution systématique des produits chimiques • Zéro phyto pour les espaces verts • Lutte biologique et biotechnique (pièges à phéromones, auxiliaires naturels)	Groupe / Exploitation (espaces verts), Développement	Tendre vers « zéro produits phytosanitaires »	Réduction exposition usagers et riverains, amélioration santé & sécurité	Chartes biodiversité Covivio en gestion et en conception

3.2.2.3.1 Plan d'action : Prévenir et maîtriser la pollution de l'air (Groupe - Toutes les activités)

Covivio considère la qualité de l'air intérieur comme un enjeu central de santé publique et de confort pour les occupants de ses immeubles, qui passent en moyenne 90 % de leur temps dans des environnements clos.

Covivio agit simultanément sur deux axes :

- la maîtrise des émissions liées aux chantiers (poussières, particules, COV, engins de construction),
- et la garantie d'une qualité de l'air intérieur durable pour les usagers de ses bâtiments en exploitation.

Face à ces enjeux, Covivio a développé une approche proactive et systémique, intégrée à l'ensemble de ses activités de développement et d'exploitation. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue et de dépassement des exigences réglementaires, visant à offrir des environnements de vie et de travail sains tout en préservant la qualité de l'air des territoires d'implantation.

1. Déploiement de la charte chantier à faibles nuisances

Dans le cadre de ses projets de développement certifiés, Covivio partage une charte chantier à faibles nuisances ou *a minima* des principes visant à réduire les nuisances liées au chantier, à l'ensemble des parties prenantes du projet. Cette charte fixe un cadre strict pour l'utilisation de produits et de techniques, garantissant la prévention des émissions polluantes. Elle intègre notamment le fait de limiter la diffusion de poussières, particules fines et composés organiques volatils (COV) issus des activités de construction, tout en renforçant la protection des riverains, des collaborateurs et des futurs occupants des immeubles.

Encadrement rigoureux des produits dangereux : La charte impose l'application stricte des règles de classement et d'étiquetage conformes à la réglementation européenne (Directive CEE 67/548) et française. Les produits classés nocifs, toxiques ou très toxiques sont interdits sur les chantiers (sauf dérogation exceptionnelle validée et accompagnée de mesures renforcées). Les produits irritants ne peuvent être utilisés qu'avec des précautions spécifiques documentées.

Limitation systémique des émissions de poussières : La charte impose l'équipement obligatoire de tous les outils de coupe (scies, meuleuses) et de ponçage avec des systèmes d'aspiration intégrés, permettant de capturer les particules à la source. L'utilisation de matériaux faiblement émissifs, comme le ciment sans poussière, est privilégiée dans les cahiers des charges. Des protocoles de nettoyage des engins et le couvercle obligatoire des contenants de déchets pulvérulents limitent la propagation des poussières.

Maîtrise des émissions des engins de chantier : Les voiries temporaires de chantier font l'objet d'un empierrage systématique pour limiter la formation de poussières liées à la circulation des véhicules. En période sèche, des techniques d'humidification des terres sont utilisées (hors restrictions préfectorales). Les engins susceptibles d'émettre des substances toxiques (gaz d'échappement) sont équipés de systèmes d'évacuation de l'air vicié pour préserver la qualité de l'air intérieur.

La charte précise également les mesures à adopter en cas d'émission accidentelle : activation immédiate des procédures de confinement et de ventilation.

2. Prise en compte de critères dans la sélection des matériaux et produits

Covivio a intégré dans sa stratégie d'approvisionnement une démarche de sélection privilégiant les matériaux et produits à faibles émissions polluantes (en requérant notamment un niveau A/A+ en matière de qualité de l'air) afin de préserver la santé des occupants et des intervenants sur chantier. Cette approche préventive permet de réduire le risque à la source plutôt que de le traiter *a posteriori*.

- Ces exigences sont incluses dans les cahiers des charges et marchés de travaux : critères de sélection renforcés (matériaux certifiés faibles émissions / labels environnementaux reconnus).
- Évaluation systématique des alternatives moins polluantes pour chaque poste de travaux.
- Veille technologique active sur les innovations éco-sourcées et faiblement émissives.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3. Adapter les façons de travailler

Afin de réduire les émissions de COV pendant les chantiers, différents principes sont à prendre en compte :

- zones de stockage spécialisées pour matériaux absorbants
- chronologie stricte des phases de pose (les matériaux émetteurs sont séchés avant installation de matériaux absorbants)
- respect d'un délai minimum de séchage de 24h (au moins) pour les apprêts durs
- ventilation renforcée programmée : après chaque étape, des ventilations intensives sont prévues, notamment après les phases de peinture et sur-ventilation avant livraison.

La ventilation en phase exploitation doit également être pensée pendant la conception afin de dimensionner les systèmes selon l'usage et ajuster le renouvellement d'air.

4. Monitoring et contrôle continu de la qualité de l'air

En l'absence d'obligation réglementaire, le Groupe réalise chaque année des analyses de la qualité de l'air sur la majorité de ses immeubles multilocataires en France. Ces campagnes portent sur des paramètres microbiologiques (germes, moisissures, etc.) et physiques (hygrométrie, COV, CO_2, etc.), afin de garantir un suivi continu de la qualité de l'air.

Le dispositif Octopus Lab, après une première phase pilote, a été déployé dans une dizaine d'immeubles multilocataires en gestion directe. Il permet, grâce à des capteurs, de monitorer en temps réel la qualité de l'air intérieur et de corriger rapidement les dérives, tout en optimisant les consommations énergétiques liées au renouvellement d'air.

Noème – Label IntAirieur

Covivio vise des labels innovants comme IntAirieur, appliqué par exemple au projet de transformation tertiaire en logements à Bordeaux (Noème, îlot 1). Ce label repose sur quatre piliers :

- sensibilisation à l'importance de la qualité de l'air intérieur dès la conception
- adaptation des bâtiments aux contraintes environnementales locales (trafic, agriculture, etc.)
- choix d'équipements et matériaux limitant les sources de pollution
- optimisation de la ventilation pour assurer un renouvellement d'air efficace.

3.2.2.3.2 Plan d'action : Prévenir et maîtriser la pollution de l'air (Groupe - Développement)

1. Identification des risques

Covivio identifie deux sources principales de risque de pollution de l'eau dans ses activités : les eaux de ruissellement de chantier, susceptibles de véhiculer des huiles et hydrocarbures, et les eaux usées, qui, lorsqu'elles ne sont pas raccordées au réseau communal, nécessitent un système d'assainissement géré par une entreprise spécialisée.

2. Prévention et bonnes pratiques

Covivio agit de manière préventive en intégrant dans ses chartes chantier ou contrats des exigences en matière de gestion des rejets et ruissellements : interdiction de tout rejet polluant dans le milieu naturel ou le réseau communal, obligation de dispositifs de rétention et consignes précises en cas de déversement accidentel. Elles imposent également la rétention des eaux de pluie pour limiter le ruissellement et la séparation stricte des eaux claires et chargées afin de réduire la quantité d'eau à traiter.

3. Gestion des rejets et équipements de sécurité

Sur site, Covivio prévoit :

- la mise en rétention obligatoire des hydrocarbures et huiles. Les huiles utilisées doivent être biodégradables afin de limiter les risques de pollution des sols et eaux souterraines
- la séparation des eaux claires et chargées
- l'installation de conteneurs adaptés pour stocker peintures, solvants ou autres produits dangereux.

4. Réactivité en cas d'incident

En cas de pollution accidentelle, une procédure stricte, relevant de la responsabilité des prestataires, est activée : confinement immédiat, alerte, puis évacuation des terres ou eaux contaminées vers un centre de traitement agréé. Des équipements de confinement et de nettoyage des déversements sont ainsi mis à disposition sur les chantiers. Des kits anti-pollution sont systématiquement présents sur site et les équipes sont formées à les utiliser. Ces mesures garantissent une réaction rapide et contribuent à limiter les impacts sur l'environnement. Aucun cas de pollution accidentelle n'a été reporté en 2025.

3.2.2.3.3 Plan d'action : Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire (Groupe - Toutes les activités)

Covivio met en œuvre une démarche structurée pour garantir la conformité réglementaire et prévenir les risques environnementaux et sanitaires à chaque étape du cycle de vie de ses actifs. Cette démarche repose sur trois axes : diagnostiquer, gérer les risques et les incidents et superviser la conformité.

1. Réaliser des diagnostics environnementaux et sanitaires

Lors des acquisitions, cessions ou opérations de rénovation, Covivio réalise des diagnostics environnementaux. Ces études couvrent les pollutions potentielles (hydrocarbures, métaux lourds), la présence éventuelle d'amiante ou de plomb, ainsi que les risques naturels ou technologiques. En cas d'information incomplète, des investigations complémentaires sont engagées pour fiabiliser l'évaluation des impacts à court et long terme.

En France, sur la plateforme Provexi, les diagnostics amiante, plomb, pollution des sols et risques naturels/technologiques sont centralisés et mis à jour régulièrement. Cette plateforme, partagée avec les équipes internes (Direction de l'Environnement, Direction Technique, *Asset et Property Managers*) et certains prestataires, permet un pilotage en temps réel grâce à un système de code couleur (vert/orange/rouge). Cet outil illustre la volonté de Covivio d'assurer transparence et traçabilité vis-à-vis de ses parties prenantes.

En Allemagne, Covivio intègre systématiquement des études techniques et sanitaires dans les due diligences.

En Italie, Covivio inclut un chapitre « Développement Durable » dans toutes les due diligences, couvrant biodiversité, adaptation climatique, efficacité énergétique, risques sanitaires et environnementaux, mobilité, gestion de l'eau et des déchets.

2. Gérer les risques et incidents environnementaux

Mesures immédiates en cas de risque ou de pollution identifiée

En cas de risque ou de pollution identifiée, Covivio déploie des mesures adaptées, qui peuvent aller d'une mise en sécurité immédiate à un suivi environnemental régulier, voire à une réhabilitation complète proportionnée à l'usage futur du site. Cette approche favorise la maîtrise des risques à court et long terme. Ces mesures s'inscrivent dans un protocole homogène entre les trois pays principaux du Groupe, tout en tenant compte des exigences nationales.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Prévenir les risques : organisation et vigilance en amont

Afin de limiter les impacts potentiels, Covivio intègre dans ses chartes chantier à faibles nuisances des procédures spécifiques. Ces procédures incluent le stockage sécurisé des produits dangereux dans des zones adaptées, la séparation stricte des eaux claires et des eaux chargées pour limiter la contamination et la présence obligatoire de kits anti-pollution sur site. Ces dispositifs renforcent la vigilance quotidienne et garantissent que chaque chantier dispose des moyens nécessaires pour prévenir un incident majeur.

Limiter les impacts : préparation et formation des équipes

Covivio attache une importance particulière à la formation des intervenants. Les formations sont régulièrement mises à jour et accompagnées d'exercices pratiques afin de maintenir un haut niveau de réactivité. Cette anticipation réduit la probabilité d'un sinistre mal maîtrisé et garantit que, même en cas d'imprévu, les impacts environnementaux seront limités.

3. Superviser la conformité réglementaire et assurer un cadre opérationnel renforcé

Covivio s'appuie sur des équipes spécialisées en sécurité environnementale dans chaque pays pour garantir la conformité réglementaire et la maîtrise des risques à toutes les étapes (acquisition, exploitation, cession).

En France, la Direction Environnement (4 ETP) supervise les obligations ICPE et réalise systématiquement les États des Risques et Pollutions (ERP), dépassant les exigences légales pour sécuriser les transactions et offrir une vision fiable des risques. Covivio s'appuie également sur les certifications HQE et BREEAM pour intégrer la maîtrise des pollutions de l'air et de l'eau dans ses projets.

En Allemagne, des standards élevés sont appliqués : utilisation de produits référencés dans les guides d'achat à destination des prestataires intégrant les qualités environnementales et sanitaires des produits, utilisation de peintures, vernis et solvants certifiés (Blue Angel, DIN/ISO), installation de détecteurs de monoxyde de carbone dans les logements équipés de chauffage au gaz et respect des textes DepV et ErsatzbaustoffV pour améliorer la gestion des déchets. Les travaux intérieurs privilégient des produits certifiés afin de limiter la pollution de l'air.

En Italie, la supervision inclut des analyses microbiologiques régulières pour prévenir la légionelle, des campagnes de suivi de la qualité de l'air sur les sites labellisés WELL (COV, particules fines, CO_2, confort thermique, pollution électromagnétique) et une maintenance renforcée des systèmes de chauffage et ventilation pour réduire les risques sanitaires.

3.2.2.3.4 Plan d'action : Réduire l'usage des substances dangereuses (Groupe - Toutes les activités)

La réduction de l'usage des substances dangereuses s'inscrit pleinement dans la stratégie de Covivio visant à protéger la santé des usagers, des riverains et des salariés, tout en favorisant des environnements durables et respectueux de la biodiversité.

1. Encadrement strict des produits dangereux dans le cadre des développements et de l'exploitation

Les principes mis en œuvre sur les chantiers (clauses contractuelles, charte chantier) encadrent l'utilisation de produits dangereux. En fonction de leurs propriétés, indiquées par la fiche de données de sécurité, les produits doivent être classés et étiquetés conformément :

- soit au système de classement de la CEE (Directive 67/548, 6e amendement)
- soit au système en vigueur en France (arrêtés du 10 octobre 1983, du 21 février 1990 et modificatifs, ainsi que l'arrêté du 21 février 1990 modifié).

Sauf cas exceptionnel dûment justifié et validé par le maître d'ouvrage, l'utilisation de produits classés nocifs, toxiques ou très toxiques est interdite. Concrètement, cela inclut les produits étiquetés R20 à R29, R31 à R33, R40, R45 à R49 de la CEE, ainsi que Xn (nocif), T (toxique) et T+ (très toxique) dans la réglementation française. Les produits moins nocifs Xi (irritants) ne sont tolérés qu'avec des précautions strictes, garantissant l'absence d'émissions ultérieures gênantes pour les occupants. Sur les chantiers, les produits irritants tolérés ne peuvent être employés qu'avec des mesures compensatoires adaptées (ventilation, confinement, équipements de protection), afin de garantir une réaction maîtrisée en cas de risque d'exposition.

Par ailleurs, la politique d'achats permet de prévenir le recours à des substances dangereuses en phase exploitation et petite rénovation. En Allemagne par exemple, les produits que les fournisseurs peuvent acheter sont référencés dans le « Pricing agreement » qui détaille les qualités techniques, environnementales et sanitaires du produit et notamment leur classement en substance extrêmement préoccupante (SVHC) au sens de REACH. Dans la plupart des cas, les produits de construction ou utilisés dans le cadre de l'exploitation ne contiennent pas de SVHC mais Covivio s'engage à étudier l'existence d'un substitut si une SVHC venait à être listée.

2. Politique « zéro phyto » pour la gestion des espaces verts

Les chartes biodiversité (conception et gestion) rappellent que seuls les produits conformes à la réglementation sont tolérés, et que l'objectif prioritaire est la non-utilisation de produits phytosanitaires, dès la conception comme durant l'exploitation. Pour limiter les risques en amont, Covivio privilégie des approches prophylactiques et de substitution dès la conception des espaces verts :

- diversification des plantes et associations végétales afin de réduire la pression parasitaire
- nettoyage systématique et soigné des outils utilisés
- suivi des populations d'insectes ravageurs pour détecter précocement les menaces et agir de façon appropriée et ciblée.

Ces pratiques préventives, associées à la substitution des produits chimiques dangereux par des alternatives moins nocives, permettent de réduire significativement les impacts sanitaires et environnementaux.

Lorsque, malgré ces mesures, une intervention s'avère nécessaire, Covivio impose le recours exclusif à des solutions de lutte respectueuses de l'environnement :

- lutte biologique par conservation : favoriser la colonisation spontanée d'auxiliaires naturels
- libération d'auxiliaires et installation d'hôtels à insectes pour prédater les ravageurs
- lutte biotechnique à l'aide de pièges (phéromones sexuelles, pièges alimentaires, etc.).

Cette approche globale illustre un engagement fort du Groupe : protéger la santé des usagers et des riverains, limiter l'exposition aux substances chimiques, et contribuer à la restauration de la biodiversité urbaine (plus d'informations : ESRS E4).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.2.4 Objectifs liés à la pollution (E2-3)

Covivio a défini une série d'objectifs qualitatifs et quantitatifs, traduisant sa volonté de réduire l'impact de ses activités sur l'air, l'eau, les sols et la biodiversité.

Politique	Périmètre	Objectif	Echéance	Situation au 31/12/2025
Prévenir et maîtriser la pollution de l'air	Groupe -Développement	Déployer une charte chantier à faibles nuisances ou un équivalent sur 100% des nouveaux développements	2028	100% des développements bureaux couverts Pratiques d'achat intégrant le sujet pollution pour le périmètre Allemagne
Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire	Groupe - Développement	Analyser les risques sanitaires et environnementaux sur les nouveaux projets d'investissement	Permanent	ERP réalisés sur les acquisitions et intégration des risques environnementaux dans la grille d'analyse ESG des investissements
Réduire l'usage des substances dangereuses	Groupe -Exploitation (espaces verts)	Adopter des pratiques de gestion durable des espaces verts sur l'ensemble du portefeuille géré directement	Permanent	100% des espaces verts sont gérés en intégrant des pratiques responsables vis-à-vis de la biodiversité (Périmètre gestion directe) et définition d'un nouveau cahier des charges en Allemagne
Anticiper et gérer les situations d'urgence environnementale	Groupe -Développement	Disposer systématiquement de kits anti-pollution, procédures de confinement et protocoles d'urgence.	Permanent	Kits anti-pollution sur les chantiers + chartes chantiers qui intègrent les protocoles d'urgence

3.2.2.5 Indicateurs liés à la pollution (E2-4, E2-5)

Pour mesurer l'efficacité de ces objectifs, Covivio est amené à suivre différents indicateurs clés selon les typologies d'actifs et les différents impacts considérés : nombre de diagnostics environnementaux réalisés (air, eau, sols, ERP); indicateurs de qualité de l'air intérieur (COV, CO_2, particules fines); nombre et traitement des incidents de pollution recensés sur les chantiers et sites en exploitation; part des sites sans phytosanitaires dans la gestion des espaces verts. À ce jour, Covivio n'a pas encore produit d'évaluation quantitative consolidée des conséquences financières que pourraient présenter les risques et opportunités matériels découlant des impacts liés à la pollution. Les impacts financiers potentiels concernent principalement : les provisions liées à la dépollution éventuelle de sites, les surcoûts de travaux (désamiantage, retrait plomb, gestion déchets pollués), les risques de sinistres environnementaux pouvant engager la responsabilité de Covivio. Covivio prévoit de renforcer progressivement l'analyse quantitative des impacts financiers dans le cadre de la montée en conformité CSRD (E2-6). Covivio ne dispose pas de provision constituée pour une éventuelle procédure concernant un risque de pollution.

Afin d'objectiver ces engagements et de rendre compte de leur efficacité, Covivio publie des résultats consolidés portant sur la couverture des diagnostics environnementaux et l'exposition aux risques naturels et technologiques. Le tableau ci-après présente les risques considérés comme pertinents au regard de l'activité Bureaux de Covivio en France et en Italie. 100% des sites font l'objet d'analyses sur le sujet.

Nombre de sites concernés	France		Italie	
Risques	2024	**2025**	2024	**2025**
Mouvement de terrain	16	15	0	0
Séisme	1	0	72	67
Inondation	16	17	0	0
Effet thermique	0	0	0	0
Effet de surpression	0	0	0	0
Effet toxique	0	0	0	0
Sécheresse	2	2	0	0
Avalanche	0	0	0	0
Feux de forêt	1	1	0	0
Précipitations exceptionnelles [2]			72	67
Cyclone	0	0	0	0
Remontée de nappe	0	0	10	10
Volcan	0	0	0	0
Minier	0	0	0	0
Autres risques miniers [1]	0	0		
Autres risques naturels [1]	15	15		

(1) Définition en lien avec la réglementation Française, hors périmètre Italien.

(2) Définition en lien avec la réglementation Italienne, hors périmètre des ERP en France.

Diagnostics réalisés	2024		**2025**	
État des risques et pollutions – nombre de cas examinés [1]	93	100%	89	100%
Tours aéroréfrigérantes – nombre de sites concernés	0		0	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.3 Ressources aquatiques et marines (ESRS E3)

La norme ESRS E3 porte sur la présentation des informations relatives aux ressources en eau et aux ressources marines. L'enjeu est d'expliquer comment l'entreprise a recours à l'eau (de surface ou souterraine) et comment elle est impactée *via* ses produits, services, rejets… Il s'agira de présenter la stratégie de Covivio en matière d'adaptation pour avoir une utilisation durable de l'eau. Enfin, il sera exposé comment l'entreprise analyse et gère les risques d'inondations, stress hydrique, etc.

3.2.3.1 Impacts, Risques et Opportunités des ressources aquatiques et marines (E3 – IRO 1)

La consommation d'eau de Covivio est principalement liée à l'exploitation des bâtiments. Elle constitue donc une charge d'exploitation et est supportée par le locataire. Sur les chantiers, la consommation d'eau est traitée dans les chartes chantier à faibles nuisances. Les principaux usages sont détaillés ci-dessous et ont été clés dans la définition des impacts, risques et opportunités liés à cet enjeu. L'analyse de double matérialité a fait ressortir le fait que les enjeux liés aux ressources aquatiques et marines n'étaient pas matériels pour Covivio, contrairement aux aspects liés à la consommation, l'approvisionnement et la présence d'actifs dans des zones à risque de stress hydrique. Si l'enjeu est plutôt modéré pour les activités Bureaux et Résidentiel, il est plus important sur le secteur hôtelier compte tenu de son niveau de consommation et besoins plus élevés avec un risque que ses usages spécifiques fassent l'objet de restrictions en cas de sécheresse. Les aspects liés à la pollution de l'eau sont traités dans la section pollution (3.2.2) et ne ressortent pas comme matériels au regard des activités de Covivio.

Les principaux usages de l'eau dans les activités de Covivio	1/ Exploitation		2/ Chantier
Tous portefeuilles	Spécifique Bureaux	Spécifique Hôtels	
• Eau chaude sanitaires/ Eau froide • Arrosage des espaces verts • Gestion des fuitessur les réseaux	• Consommations de services (Restauration, café, etc.) • Eau glacée pour rafraîchissement des immeubles.	• Spa, piscines • Restauration • Eau glacée pour rafraîchissement des immeubles	• Nettoyage chantier et véhicules. • Eau consommée (ciment sur site) • Base vie

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'eau et aux ressources marines

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E3 - Eau (consommation, approvisionnement, risque hydrique)	Impacts		■	■		Impact sur les ressources en eau avec un risque de participer à renforcer le niveau de stress hydrique de certaines zones. L'usage de l'eau est plus important pour l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroit avec la montée en gamme des établissements. L'activité des bureaux avec prestations de service haut de gamme est également concernée	✓		■	■
	Risques		■	■		Risque d'exploitation en particulier pour l'hôtellerie dans les zones à haut niveau de stress hydrique				
			■	■		Risque financier, augmentation des coûts de fonctionnement et charges d'exploitation pour les locataires (hausse de 10% du prix de l'eau en moyenne en France entre 2011 et 2020 (1)				
E3 - Ressources marines	Impacts		■			Pressions sur les ressources marines liées à la restauration pour l'activité hôtelière (approvisionnement de poissons, crustacés)				■
	Risques		■			Risque financier lié à l'augmentation des coûts (restauration) avec la mise en place d'un approvisionnement responsable				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

L'eau est appelée à devenir un enjeu majeur en Europe, à mesure que les changements climatiques vont s'imposer. Covivio s'est doté depuis 2008 d'un reporting des consommations d'eau par immeuble, lui permettant de suivre les objectifs fixés dans le cadre de l'exploitation de son parc.

La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio a fait ressortir l'enjeu de maîtrise des dépenses d'exploitation comme significatif, notamment en raison des implications en termes de satisfaction client et d'attractivité de l'immeuble. Covivio étant à la fois propriétaire bailleur et parfois développeur de ses immeubles, les sujets touchant aux dépenses d'exploitation sont abordés dès l'origine du projet. L'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) sur 100% des projets de développement permet d'atteindre de hauts niveaux de performance, notamment en termes de consommations d'énergie et d'eau.

Le bâtiment est consommateur d'eau durant sa construction (béton, nettoyage…) puis pendant toute la durée de son exploitation (ménage, arrosage des espaces verts, restauration d'entreprise…). La consommation d'eau des immeubles tertiaires est essentiellement liée à l'utilisation des sanitaires par les occupants, le nettoyage des parties communes et l'arrosage des espaces verts, voire, le cas échéant, par les exploitants des restaurants d'entreprise ou des hôtels.

Compte tenu de ses activités, l'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville et est également rejetée pour la grande majorité dans les réseaux (à l'exception de l'eau contenue dans les matériaux et dans les milieux naturels pour l'arrosage). Covivio n'a donc pas à effectuer de traitements de l'eau, que ce soit pour pouvoir l'utiliser ou la rejeter. La pollution de l'eau est un sujet non matériel mais le Groupe met toutefois en place des mesures pour prévenir la pollution de l'eau utilisée sur ses chantiers (ESRS E2).

Les politiques détaillées ci-dessous s'appliquent aux différentes activités et étapes du cycle de vie de l'immeuble. Ces politiques s'appliquent à tous les actifs, situés en zone de stress hydrique ou non, en étant plus attentifs, s'agissant du secteur hôtelier, lorsque des équipements plus consommateurs en eau sont présents (spa, piscine), d'autant que les actifs concernés situés en zone de stress hydrique peuvent ainsi faire l'objet de restrictions.

(1) Une facture d'eau en hausse de plus de 10% en moyenne depuis 10 ans en France

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.3.2 Politiques liées à la gestion de l'eau (E3-1)

Périmètre d'application	Tous les actifs détenus et/ou gérés par Groupe (périmètre consolidé)	
Supervision	• Direction des Opérations pour les activités d'exploitation Bureaux, Résidentiel • Direction du Développement pour l'activité construction et rénovation • Direction Technique de Covivio Hotels pour l'exploitation des hôtels • Direction de l'Environnement et Direction du Développement Durable	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Plan de sobriété eau en France d'avril 2023 : viser -10% de prélèvements d'ici 2030 • *Aqueduct Water Risk Atlas* (WRI) et modèles climatiques (GIEC – CMIP6) pour les risques de stress hydrique • Directive européenne concernant la politique communautaire dans le domaine de l'eau	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Politique environnementale • Charte chantier à faibles nuisances • Clauses dans les contrats de location ou de services et livrets d'accueil locataires • Contrats d'entretien des espaces verts	• Entreprises de construction • Locataires résidentiel Allemagne • Locataires de locaux de Bureaux et exploitants hôtels • Entreprises sous-traitantes

Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles (Groupe - Toutes les activités)

Covivio a mis en place une politique visant à réduire la consommation d'eau sur l'ensemble de son portefeuille immobilier, tant au stade du développement et de la construction qu'à celui de l'exploitation des actifs.

Cette politique repose sur trois axes principaux :

- **Suivi systématique des consommations** dans les immeubles gérés en direct, afin d'identifier rapidement les dérives et d'engager des actions correctives.
- **Équipements et solutions techniques** intégrés dès la conception ou lors des rénovations : dispositifs hydro-économiques, récupérateurs et systèmes de réutilisation de l'eau, détecteurs de fuites et coupures automatiques, contribuant à limiter l'empreinte hydrique.
- **Intégration des standards environnementaux** (HQE, BREEAM, LEED) dans 100% des projets de développement, garantissant une prise en compte renforcée des enjeux liés à l'eau dès la phase de conception.
- En agissant à la fois sur les chantiers et dans la gestion quotidienne des immeubles, Covivio cherche à optimiser l'utilisation de cette ressource, à réduire les coûts d'exploitation et à accroître la durabilité de son parc immobilier.

Lien avec les IRO : *Réduction de l'empreinte hydrique globale, optimisation des coûts d'exploitation pour les locataires et amélioration de la durabilité du parc immobilier*

Identification des zones à risque de stress hydrique (Groupe - Toutes les activités)

Covivio procède depuis plusieurs années à la cartographie de son parc en exploitation au regard des zones à haut niveau de stress hydrique en s'appuyant sur des modèles reconnus (WRI Aqueduct et désormais via la solution de MSCI Climate). Cette étape d'identification est également incluse dans la grille d'analyse ESG des investissements.

Le positionnement dans une telle zone peut conduire à adopter des actions adaptées (réduction de l'arrosage, récupération des eaux de pluie, réutilisation partielle des eaux grises) en fonction du contexte local.

Lien avec les IRO : *Sécurisation de la continuité d'activité (notamment hôtelière), anticipation des risques d'exploitation et adaptation locale des consommations*

Impliquer les parties prenantes externes et sensibiliser les clients (Groupe - Toutes les activités)

Covivio considère que la gestion durable de l'eau ne peut pas reposer uniquement sur ses propres pratiques, mais doit mobiliser l'ensemble de son écosystème : fournisseurs, exploitants hôteliers, partenaires locaux, locataires et clients. La politique vise donc à créer une dynamique collective de sobriété hydrique et de réduction de l'empreinte environnementale.

Elle s'articule autour de trois leviers :

- **Fournisseurs et prestataires** : *via* la Charte Achats Responsables, ils s'engagent à limiter leur consommation d'eau et à réduire leurs impacts hydriques indirects, notamment en privilégiant des matériaux locaux, biosourcés, recyclés ou recyclables, ainsi que des produits écolabellisés. Covivio veille à ce que ces engagements soient intégrés dans les contrats et évalués régulièrement.
- **Partenaires hôteliers et exploitants** : dans les hôtels, la gestion de l'eau constitue un enjeu matériel majeur. Covivio a lancé en 2024 une démarche de labellisation Green Key, dont un volet spécifique encadre la consommation et le suivi de l'eau (sanitaires, blanchisserie, restauration, piscines et spas). Les exploitants sont accompagnés dans la mise en œuvre de bonnes pratiques et dans le suivi des performances.
- **Usagers et clients** : Covivio met en place des actions de sensibilisation (affichages, guides pratiques, communications digitales et pédagogiques, ateliers dans les hôtels et bureaux) pour promouvoir les écogestes liés à l'eau (douches courtes, réduction du linge lavé, limitation de l'arrosage individuel, etc.). L'objectif est d'impliquer directement les utilisateurs dans la réduction des consommations.

Lien avec les IRO : *Réduction des impacts indirects de la chaîne de valeur, maîtrise des pressions sur les ressources marines (restauration)*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.3.3 Plan d'action lié à la gestion de l'eau (E3-2)

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	Indicateurs	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles	Mesurer et réduire la consommation d'eau sur le portefeuille en exploitation	Groupe / Directions technique, Property management	Part de sites couverts par un reporting eau Intensité eau des actifs (m^3/m^2/an) Part de sites avec des équipements hydro-économes	Réduction de la consommation d'eau Réduction des charges
	Réduire la consommation d'eau sur les chantiers	Groupe / Directions du Développement et Directions Technique	Part de projets certifiés intégrant des mesures d'économie d'eau Mise en œuvre des chartes chantiers à faibles nuisances	Limitation de l'empreinte hydrique des projets de construction et de rénovation, respect des objectifs de sobriété, exemplarité environnementale auprès des partenaires
	Obtenir le Label Green Key	Hôtels – Europe / Directions Asset management et Technique	Part d'hôtels M&F labellisés	Réduction des consommations, sensibilisation des clients
Identification des zones à risque de stress hydrique	Cartographier la présence et l'impact de Covivio dans les zones à risque de stress hydrique	Groupe / Direction Développement Durable	Cartographie des zones à risque Consommation d'eau dans ces zones	Anticipation des tensions hydriques Adaptation des pratiques
Impliquer les parties prenantes externes	Mobiliser l'écosystème	Groupe / Directions Développement Durable et Relation clients	Part de baux couverts par des annexes ou clauses vertes Part de fournisseurs couverts par la politique Achats Responsables	Réduction de la consommation d'eau Identification de Covivio comme un acteur engagé

Le plan d'action de réduction des consommations d'eau ne donne pas lieu à un budget spécifique, dans la mesure où les initiatives qu'il recouvre sont intégrées dans les coûts de travaux (construction, rénovations) ou charges d'exploitation.

3.2.3.3.1 Plan d'action : Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles

Mesurer et réduire la consommation d'eau sur le portefeuille en exploitation (Groupe - Exploitation)

Depuis 2010, Covivio suit systématiquement les consommations d'eau de ses actifs et s'est fixé des objectifs en la matière. De manière générale, le suivi se fait principalement via les factures ou les données communiquées par les locataires (cas des immeubles monolocataires bureaux et hôtels). Certains bureaux multilocataires bénéficient d'un suivi en temps réel via la GTB ou via des capteurs sur le compteur. Ce suivi constitue la première brique de la stratégie eau, permettant de comparer les performances entre immeubles, de détecter les anomalies (fuites, surconsommations) et de fixer des objectifs adaptés.

Il est important de souligner un niveau de qualité de données plus faible que pour l'énergie dans la mesure où la facturation peut s'appuyer sur des estimations, donnant lieu à des régularisations plus ou moins régulières selon les villes. Le taux de couverture s'élève toutefois à 84 % en 2025, avec 1 % d'estimations, principalement des factures du dernier trimestre qui n'ont pu être récupérées à temps. À titre de comparaison, le taux de données exploitables dans le cadre du Baromètre de l'OID est de 29% à l'échelle de l'ensemble de leurs contributeurs [1].

Afin d'atteindre ses objectifs, le Groupe a déployé différentes actions propres à chaque activité et s'appuie sur l'implication de ses parties prenantes. Par exemple sur le portefeuille bureaux, le Groupe a accéléré ses efforts en faveur de la sobriété hydrique de l'ensemble de ses bureaux en France avec son programme « EcoWater » lancé en 2024. Ce programme, ayant vocation à être étendu à l'ensemble du patrimoine Bureaux en Europe, se développe autour de quatre piliers : une consommation économe au quotidien ; la détection des fuites; le pilotage en temps réel; et la mobilisation de l'écosystème.

- **Installation d'équipements hydro-économiques**

En France, Covivio s'est concentré sur les deux principaux postes en termes de consommation : les sanitaires et les espaces de restauration, afin de les doter d'équipements hydro-économiques, tels que des mousseurs et limiteurs de débit, des chasses d'eau économes (3 litres/6 litres), des robinets à détection. 67% des actifs core bénéficient de tous ces équipements.

En Italie, dans le cadre de la campagne d'amélioration des notes BREEAM In Use, un inventaire des équipements hydro-économes a été effectué. L'installation d'équipements pour les immeubles qui n'en possédaient pas, a débuté en 2024.

En lien avec la taxonomie et avec les certifications environnementales, qui définissent des niveaux de débit d'eau pour les équipements de plomberie, les prescriptions d'achats ont été adaptées pour les intégrer dans les consignes d'achat.

- **Installation de récupérateurs d'eau**

Le Groupe déploie des systèmes de récupération des eaux de pluie, servant notamment à l'arrosage des espaces verts ou de manière plus innovante à l'irrigation d'un système alternatif pour fournir les toilettes d'un bâtiment. Les équipes développement étudient la possibilité d'installer des systèmes de récupération d'eau, dès que la situation le permet. 12 immeubles du périmètre core français sont concernés.

Ce sujet est particulièrement développé en Italie, et ce depuis plusieurs années. Dès 2008, dans le cadre du projet de rénovation du complexe Garibaldi à Milan, une zone de drainage a été aménagée sur le toit des tours qui fournit 13% de la consommation d'eau du site en réemployant l'eau de pluie pour un usage sanitaire. Sur les projets de rénovation, une collecte d'eau sur le toit est aménagée lorsqu'il n'est pas possible de créer des grands réservoirs souterrains. Par exemple, le stockage de l'eau de pluie réalisé dans l'immeuble Wellio-Via Dante, à Milan, couvre 30% des besoins en eau des sanitaires.

(1) https://www.taloen.fr/ressources/ff1ccfa3-40dc-44ad-abdd-0a6b2439355d

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

À noter que, dans le cas de certains immeubles monolocataires, des systèmes de récupération d'eau peuvent être mis en place directement par les locataires. Covivio a ainsi intégré cette demande à sa collecte d'informations auprès de ses locataires afin de pouvoir avoir une vision sur le périmètre non opérationnel.

La part d'eau stockée, réutilisée et recyclée n'est pas significative pour Covivio et n'est pas mesurée.

Equipement de détection des fuites et pilotage en temps réel

En 2020, le Groupe a déployé la plateforme *Powerbat* (développée par Esmé) pour ses immeubles de bureaux multilocataires en France et certains sites en Italie. Cette solution récupère en temps réel les données issues de la GTB (Gestion Technique du Bâtiment) ou via les fournisseurs d'eau, les analyse et permet d'alerter en cas de dérives. Un prestataire externe est mandaté pour exploiter ces données et identifier les leviers d'optimisation, en lien avec les property et facility managers.

Dans le cadre d'EcoWater, Covivio s'est également engagé à ce que 100% de ses immeubles multilocataires en France (fin 2025 et permanent) soient équipés de process et/ou d'équipements de détection permettant de limiter les fuites, à savoir : la mise en place de processus de contrôle régulier du risque de fuites, l'installation d'outils digitaux de contrôle qui surveillent en permanence le profil de consommation de l'immeuble et alertent en cas de dérive. À fin 2025, 96% ont atteint cet objectif (patrimoine core, en surface).

Réduire la consommation d'eau sur les chantiers (Groupe - Développement)

Sur ses chantiers de construction et de rénovation, Covivio intègre des mesures spécifiques de réduction de la consommation d'eau dans le cadre des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) et de ses chartes « chantiers à faibles nuisances » ou équivalent. Les entreprises partenaires sur ces projets certifiés s'engagent à appliquer des dispositifs techniques visant à limiter l'empreinte hydrique des opérations, notamment : coupure automatique programmable de l'alimentation en eau en dehors des horaires de travail, afin de limiter les fuites ; récupération et réutilisation des eaux pluviales ; utilisation d'équipements de nettoyage sobres (par ex. rouleaux de peinture) ; aires de lavage des bennes avec recyclage de l'eau. Ces pratiques contribuent à réduire l'impact hydrique des projets et à aligner les chantiers sur les objectifs de sobriété en matière de ressources.

Obtenir le Label Green Key (Hôtels Europe)

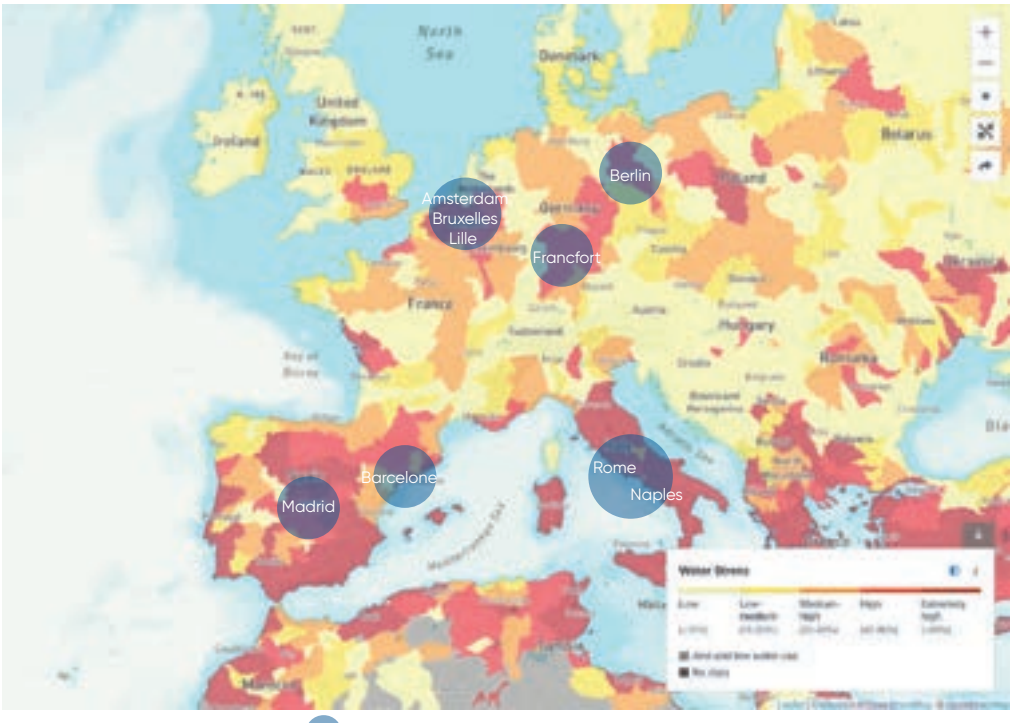
Covivio a engagé en 2024 une démarche de labellisation *Green Key* de ses hôtels détenus en murs et fonds. Cette certification internationale impose 14 critères spécifiques à la gestion de l'eau, incluant : suivi des consommations, équipements économes, réduction des fuites, gestion des piscines, etc. Les hôtels sont audités régulièrement par l'organisme certificateur pour vérifier le maintien des pratiques. L'obtention du label favorise la réduction des consommations, tout en sensibilisant directement les clients aux éco-gestes. Pour plus d'information sur les critères de gestion de l'eau de Green Key, Section 3.2.3.3 de la CSRD de Covivio Hotels et le site Clef Verte.

3.2.3.3.2 Plan d'action : Gestion des zones à stress hydrique

Cartographier la présence et l'impact de Covivio dans les zones à risque de stress hydrique (Groupe)

Pour aller plus loin dans l'identification des risques liés à l'eau (l'évaluation de l'usage et de la dépendance), Covivio procède à une analyse annuelle de son portefeuille au regard du risque de stress hydrique. Cette analyse est faite à partir d'un référentiel public, l'outil Aqueduct Water Risk Atlas développé par le World Resource Institute's (WRI). Cet outil a permis d'établir une cartographie du patrimoine de Covivio en zone de stress hydrique. Selon cet outil, une zone de stress hydrique élevé est celle dans laquelle la quantité totale d'eau prélevée atteint un pourcentage élevé (*i.e.*, 40-80%) ou extrêmement élevé (*i.e.*, plus de 80%). D'après la cartographie Beta Aqueduct réalisée en 2023, respectivement 21,7% et 13,4% du périmètre eau en surface se situent en zone à haut et très haut risque, soit 21% et 15% de la consommation d'eau reportée (détail par portefeuille en 3.2.3.4).

Carte des zones à risque de stress hydrique et principales localisations de Covivio



Principales zones à haut niveau de stress hydrique dans le portefeuille Covivio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Depuis 2024, Covivio publie également annuellement la part d'eau consommée dans des zones à risque de stress hydrique en s'appuyant sur l'outil MSCI Climate Value at Risk. Le stress hydrique est défini comme le nombre de jours par an où la demande en eau dépasse 60% de l'offre disponible, à l'échelle du bassin versant. Il est modélisé à partir de modèles climatiques CMIP6 (IPCC) et d'un modèle hydrologique haute résolution. Les niveaux sont définis selon le nombre de jours dans l'année au-dessus de ce seuil : 211 à 254 jours = haut risque, >254 jours = très haut risque.

Données sur les actifs situés en zone à risque de stress hydrique élevé

	2025
Consommation située dans une zone à risque de stress hydrique élevé (m^3)	218 644
Consommation située dans une zone à risque de stress hydrique très élevé (m^3)	273 079
Chiffre d'affaires généré dans une zone à risque de stress hydrique très élevé	39 M€ (1)

(1) Cette donnée est obtenue en rapportant la part de consommation d'eau dans des zones tendues à la consommation totale, soit 5,5% de la consommation totale, rapportée aux revenus nets PdG

Ces informations permettent d'adapter les pratiques locales (réduction de l'arrosage, récupération des eaux de pluie, optimisation des équipements) et d'améliorer la résilience du portefeuille face aux tensions hydriques. Le risque de stress hydrique n'est en revanche pas financiarisé dans le cadre de l'étude MSCI, le principal risque étant une restriction conduisant à l'arrêt partiel ou total de certaines activités dans le secteur hôtelier pour les zones les plus à risque.

3.2.3.3.3 Plan d'action : Impliquer les parties prenantes externes

Mobiliser l'écosystème (Groupe)

Covivio considère la mobilisation de son écosystème comme essentielle pour atteindre ses objectifs en matière de sobriété hydrique. L'entreprise s'appuie sur un dialogue continu avec ses parties prenantes clés (locataires, exploitants, clients, fournisseurs) afin de co-construire des solutions et diffuser une culture de responsabilité partagée.

- **Locataires** : Covivio implique directement ses locataires à travers les *Comités de Partenariat annuels* en France. Ces comités constituent un espace de dialogue régulier permettant de suivre et comparer les consommations d'eau, d'identifier des pistes de réduction et de mettre en œuvre des actions collectives. Des campagnes de communication in situ (affichages, guides pratiques, livrets d'accueil) rappellent les bons gestes du quotidien, comme l'utilisation raisonnée de l'eau dans les sanitaires ou la limitation de l'arrosage. Cette approche favorise une responsabilisation partagée entre Covivio et ses locataires, avec un objectif commun de réduction des charges d'exploitation.
- **Opérateurs et gestionnaires hôteliers** : Le secteur hôtelier étant particulièrement consommateur en eau (sanitaires, blanchisserie, restauration, piscines et spas), les acteurs ont mis en place très tôt des actions de réduction de la consommation. Covivio travaille de pair avec les opérateurs et gestionnaires pour poursuivre ces efforts. Le recours à des certifications et labels permet de renforcer les actions en faveur de la réduction de l'empreinte environnementale de l'exploitation. Le label Green Key, par exemple, impose des standards exigeants en matière de suivi et de réduction des consommations d'eau, de maintenance des équipements, et de sensibilisation active des clients. Des affichages pédagogiques, des incitations à réduire le lavage du linge ou encore des actions de formation auprès du personnel complètent le dispositif. L'enjeu est double : optimiser les consommations d'eau dans les établissements et impliquer directement les clients dans une démarche d'éco-gestes.

Fournisseurs et prestataires : Les fournisseurs et prestataires sont mobilisés à travers la Charte Achats Responsables de Covivio. Celle-ci prévoit des engagements concrets pour limiter l'empreinte hydrique indirecte de leurs activités : utilisation de matériaux recyclés ou biosourcés, recours à des produits écolabellisés, réduction des pollutions liées aux procédés industriels. Covivio intègre ces critères dans ses appels d'offres et assure un suivi régulier des pratiques, afin de s'assurer que ses partenaires contribuent à l'atteinte de ses objectifs environnementaux.

Cette approche participative associe l'ensemble de la chaîne de valeur – du fournisseur jusqu'au client final – et crée un effet de levier collectif. Elle permet non seulement de réduire l'empreinte hydrique directe de Covivio, mais aussi d'embarquer ses partenaires et usagers dans une dynamique partagée de sobriété et de responsabilité.

3.2.3.4 Objectifs liés à la gestion de l'eau (E3-5)

Objectifs pluriannuels de consommation d'eau

Sur l'ensemble de son portefeuille, le Groupe s'est fixé les objectifs de consommation d'eau figurant dans le tableau ci-après. Covivio observe depuis quelques années l'atteinte d'un plancher sur les bureaux en France (autour de 0,40 $m^3/m^2/an$) et les hôtels en Europe (autour de 1,5 $m^3/m^2/an$). Les résultats obtenus sur ces portefeuilles sont cohérents, et en légère surperformance, avec les données du Baromètre OID à des niveaux de 0,39$m^3/m^2/an$ sur les bureaux et 1,51 sur les hôtels. Les objectifs consistent donc à rester en deçà de ces seuils déjà performants.

Il est à noter que la présence croissante d'espaces verts sur les immeubles conduit à une augmentation de la consommation d'eau, en particulier sur les sites où la récupération ne peut être mise en place ou n'est pas suffisante.

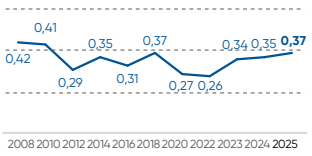
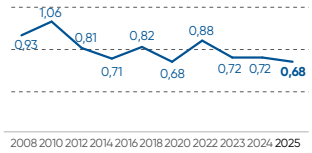
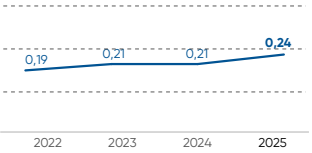
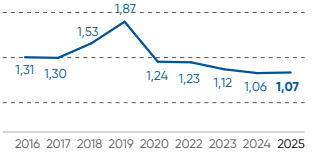
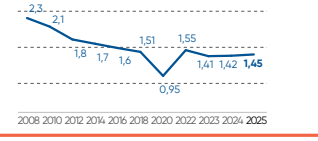
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau des objectifs de gestion de l'eau

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles	Périmètre opérationnel	-10% d'intensité moyenne de l'eau dans le périmètre de contrôle opérationnel par rapport à 2019, et respect des seuils de consommation fixés par portefeuille (tableau ci-dessous) Ⓝ	2030	-26% à fin 2025
	Bureaux Europe	Suivre la consommation d'eau sur 100% des sites en gestion directe	Fin 2026	100% de couverture Déploiement de la supervision pour automatiser la remontée
	Bureaux Europe	Déployer le dispositif Eco-water à l'ensemble des bureaux directement gérés en Europe	2025 et Permanent	100% des immeubles core suivis en France Lancement de l'inventaire des mesures d'économie déployées en Italie
	Hôtels Europe	100% des hôtels Murs et fonds labellisés Green Key	Permanent	86% et 100% en cours
Gestion des zones à stress hydrique	Groupe	Cartographier l'ensemble du portefeuille	2025	Réalisée via Aqueduct WRI
		Suivre la consommation d'eau dans les zones à haut et très haut niveau de stress hydrique	2025	Suivi en Italie du Sud, Espagne
Mobilisation des parties prenantes	France	Inclure une clause verte dans 100% des nouveaux baux tertiaire incluant le partage des données de consommation d'eau Inclure la sensibilisation à la question de l'eau dans le livret d'accueil résidentiel en Allemagne	Permanent	Réalisé depuis 2024 Lien vers le livret d'accueil résidentiel: ici

Ⓝ *Objectif Stratégie Nature*

Objectifs pluriannuel eau

Périmètre	Objectifs	Échéance	Réalisations 2025	Avancement
Bureaux France	≤ 0,5 m^3/m^2/an	Permanent	-12% par rapport à 2008	
Bureaux Italie (contrôle opérationnel)	≤ 1 m^3/m^2/an	Permanent	-27% par rapport à 2015	
Bureaux Allemagne	≤ 0,5 m^3/m^2/an	Permanent	+26% par rapport à 2022	
Résidentiel Allemagne	≤ 1,5 m^3/m^2/an	Permanent	-18% par rapport à 2016	
Hôtels Europe	≤ 2 m^3/m^2/an	Permanent	-37% par rapport à 2008	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.3.5 Indicateurs liés à la gestion de l'eau (E3-4)

L'intensité moyenne présentée ici a été calculée à l'échelle du portefeuille, afin de quantifier l'empreinte globale du Groupe en matière de consommation d'eau. Covivio définit la consommation d'eau comme celle étant facturée et non comme la soustraction des rejets d'eau aux retraits (méthodologie CDP – Water). Toutes les consommations proviennent des réseaux publics ; Covivio ne réalise pas de prélèvements directs dans les nappes. Par ailleurs, 94,2% (en surface) des actifs multilocataires sont équipés de sous-compteurs d'eau (SASB IF-RE 410a.2).

La gestion diffère selon les typologies d'immeubles :

- Immeubles multilocataires et gérés : Le propriétaire (Covivio) a la charge de l'abonnement auprès du concessionnaire ; les locataires n'ont pas d'abonnements privatifs
- Immeubles monolocataires : Les locataires gèrent directement leur abonnement auprès du concessionnaire local.

Les consommations d'eau présentées ci-dessous sont issus des factures, celles-ci s'appuient pour partie sur des estimations réalisées par les fournisseurs donnant lieu à des régularisations (pouvant aller d'un à trois ans dans certains cas), pouvant conduire à d'importantes évolutions. Rapportée au chiffre d'affaires, l'intensité eau est de : 0,0087234 m^3/€ (revenus nets PdG).

En 2025, les consommations d'eau se sont stabilisées par rapport à l'an dernier sur la totalité du portefeuille. Une tendance à l'augmentation se confirme toutefois sur le périmètre opérationnel. Cette tendance est renforcée par la multiplication des services de restauration, toitures végétalisées et des espaces équipés de douches pour cyclistes ou sportifs dans un nombre croissant d'immeubles.

Évolution de la consommation d'eau (intensité m^3/m^2)

EAU - CONSOMMATION ABSOLUE - Périmètre opérationnel	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	314 742	280 762	133 996	145 950	172 765	312 774
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**94%**	**100%**	**100%**	**97%**	**64%**	**97%**
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	17/17	18/18	11/11	11/12	12/18	17/18
Proportion de données estimées	1%	8%	0%	0%	0%	0%
Consommation totale d'eau (m^3)	**130 285**	**123 058**	**96 145**	**98 729**	**37 101**	**75 282**
INTENSITE EAU (m^3/m^2/an)	**0,41**	**0,44**	**0,72**	**0,68**	**0,21**	**0,24**
Consommation totale d'eau extrapolée (m^3)	137 915	123 058	96 145	102 172	58 348	77 314
Consommation d'eau en zone à haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	10 124	7 292
Consommation d'eau en zone à très haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	-	-

EAU - CONSOMMATION ABSOLUE - Périmètre total	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	557 126	551 327	406 888	459 839	172 765	312 774
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**83%**	**96%**	**78%**	**91%**	**64%**	**97%**
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	31/47	36/41	31/44	34/41	12/18	17/18
Proportion de données estimées	1,4%	5,5%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%
Consommation totale d'eau (m^3)	**194 665**	**196 285**	**166 368**	**211 387**	**37 101**	**75 282**
INTENSITE EAU (m^3/m^2/an)	**0,35**	**0,36**	**0,41**	**0,46**	**0,21**	**0,24**
Consommations totales d'eau extrapolée (m^3)	234 801	204 072	214 371	231 699	58 348	77 314
Consommation d'eau en zone à haut niveau de stress hydrique	-	-	91	-	10 124	7 292
Consommation d'eau en zone à très haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	-	-
Réconciliation avec les états financiers	**-**		**-**		**-**	
Consommations résiduelles des immeubles vacants (kWhef)	203	695	-	-	3 339	1 097
Consommations des actifs à typologie atypique (m^3)	30 550	25 101	45 087	23 527	7 437	8 635
Consommations proratée des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année (m^3)	3 001	1 165	-	1 845	-	647
Consommation totale d'eau extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (m^3) (1)	**268 555**	**231 033**	**259 458**	**257 072**	**69 124**	**87 692**

(1) La méthode d'extrapolation a évolué en 2025, conduisant à un retraitement des données extrapolées pour l'année 2024.

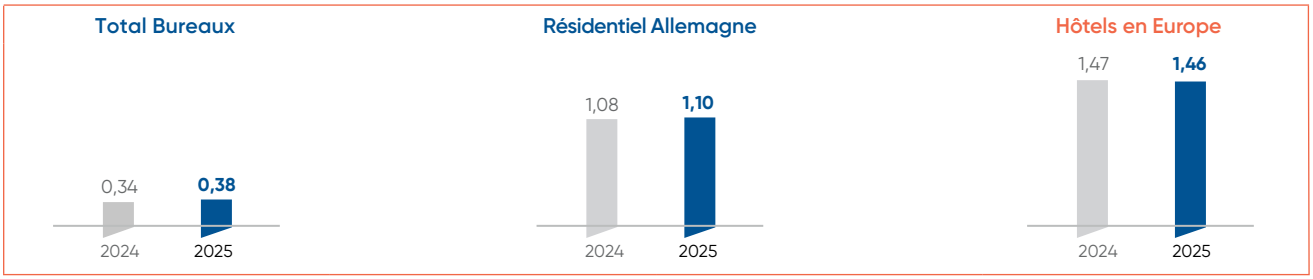
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sièges		Total contrôle opérationnel (périmètre historique)		Hôtels murs et fonds		Total contrôle opérationnel (nouveau scope)	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
23 853	23 921	645 356	763 407	559 898	495 732	1 205 254	1 259 138
100%	**100%**	**88%**	**98%**	**98%**	**100%**	**90%**	**99%**
6/6	6/6	46/53	52/54	52/54	50/50	98/107	102/104
12%	0%	1%	3%	2%	0%	2%	1%
6 890	**6 810**	**270 421**	**303 879**	**634 908**	**578 991**	**905 330**	**882 871**
0,29	**0,28**	**0,42**	**0,40**	**1,13**	**1,17**	**0,75**	**0,70**
6 890	6 810	299 298	309 353	649 123	578 991	948 421	888 345
-	-	10 124	7 292	18 218	19 543	28 342	26 835
-	-	-	-	121 759	127 776	121 759	127 776

Total Bureaux (yc. sièges)		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Groupe	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
1 160 632	1 347 861	1 687 260	2 017 771	1 554 041	1 581 746	4 401 932	4 947 377
79%	**95%**	**58%**	**70%**	**94%**	**99%**	**76%**	**84%**
0	0	2720/4924	3356/4895	240/279	262/268	0	0
0,9%	2,4%	0,0%	0,0%	2,1%	1,6%	1,1%	1,0%
405 024	**489 764**	**1 791 498**	**2 162 990**	**2 210 746**	**2 293 667**	**4 407 268,3**	**4 946 421**
0,35	**0,36**	**1,06**	**1,07**	**1,42**	**1,45**	**1,00**	**1,00**
514 410	519 894	3 066 410	3 085 278	2 362 474	2 327 434	5 943 293	5 932 607
10 215	7 292	5 590	10 834	199 491	200 518	215 296	218 644
-	-	-	-	415 999	273 079	415 999	273 079
-		**-**		**-**		-	
3 542	1 792	-	-	0	-	3 542	1 792
83 074	57 264	-	-	128 117	130 018	211 192	187 282
5 025	3 657	-	-	272 487	22 936	277 513	26 593
604 027	**582 607**	**3 066 410**	**3 085 278**	**2 763 078**	**2 480 388**	**6 454 863**	**6 148 273**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Évolution de la consommation à périmètre constant (intensité m^3/m^2)



EAU - CONSOMMATIONS LFL	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	476 862		361 881		171 371	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	86%		76%		67%	
Consommation totale d'eau (m^3)	**163 015**	**177 954**	**148 658**	**174 152**	**36 739**	**32 954**
INTENSITÉ EAU (m^3/m^2/an)	**0,34**	**0,37**	**0,41**	**0,48**	**0,21**	**0,19**
Variation		***9,2%***		***17,2%***		***-10,3%***

(suite tableau)	Total Bureaux		Hôtels Europe		Total Portefeuille tertiaire	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	1 010 113		1 425 847		2 435 960	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	79%		92%		87%	
Consommation totale d'eau (m^3)	**348 411**	**385 061**	**2 093 719**	**2 074 815**	**2 442 131**	**2 459 876**
INTENSITÉ EAU (m^3/m^2/an)	**0,34**	**0,38**	**1,47**	**1,46**	**1,00**	**1,01**
Variation		***10,5%***		***-0,9%***		***0,7%***

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4 Biodiversité (ESRS E4)

La norme ESRS E4 impose aux entreprises de rendre compte de leurs incidences réelles et potentielles, positives comme négatives, sur la biodiversité et les écosystèmes, ainsi que des mesures prises pour les éviter, les atténuer et, lorsque cela est possible, contribuer à leur restauration.

Le secteur de la construction et de l'immobilier est identifié comme un contributeur majeur à l'érosion de la biodiversité. Il participe directement au changement d'usage des sols (imperméabilisation, fragmentation) et indirectement via l'extraction et la transformation de grandes quantités de matières premières (sable, gravier, bois, acier, etc.) nécessaires pour la construction et la rénovation.

Conscient des liens étroits entre climat et biodiversité, Covivio a choisi de les conjuguer en définissant une stratégie « Nature ». Celle-ci complète ses objectifs climatiques avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols et à la restauration écologique, afin de couvrir l'ensemble de ses impacts sur le vivant. Fruit de deux ans de travaux et d'un diagnostic approfondi (risques, opportunités, impacts et dépendances – ROID), elle fixe un cap à horizon 2030 et constitue désormais le socle de l'engagement de Covivio en matière de climat et de biodiversité.

La stratégie Nature de Covivio s'appuie sur une vision globale qui reconnaît les interdépendances entre climat et biodiversité. Elle a mobilisé de nombreuses parties prenantes internes et externes (clients, investisseurs, fournisseurs, bureaux d'études), avant d'être validée en 2024 par le Comex et le Comité RSE.

3.2.4.1 Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle d'affaires (E4-1)

La Nature constitue un socle vital pour l'économie mondiale (plus de 50% du PIB mondial dépend directement des services écosystémiques [1]) et pour la vie humaine (cycle de l'eau, régulation du climat, sécurité alimentaire). Pourtant, en 2019, 75% des terres étaient déjà altérées par l'action humaine, plus de 85% des zones humides avaient disparu et les populations d'animaux sauvages avaient chuté de 69% entre 1970 et 2018 (Source IPBES). Ces constats soulignent l'urgence d'intégrer la biodiversité au cœur des modèles économiques.

Si l'érosion de la biodiversité n'est pas nouvelle, le sujet bénéficie d'une attention renforcée depuis la COP15 (Accord de Kunming-Montréal ou Cadre Mondial pour la Biodiversité, 2022). À l'échelle européenne et internationale, les cadres (CSRD, Taxonomie, TNFD, SBTN [2], etc.) et les stratégies nationales (France, Italie, Allemagne) imposent désormais aux entreprises d'intégrer la biodiversité dans leur stratégie et de communiquer de façon transparente sur leurs impacts.

Les secteurs de la construction et de l'immobilier jouent un rôle majeur dans cette érosion : artificialisation des sols, imperméabilisation et consommation de matières premières pour la production de matériaux (ciment, acier, bois). Les étapes d'extraction (graviers, sable…) et de transformation (*clinker*, etc.) concentrent une large part des impacts sur la biodiversité (pollutions, émissions, déforestation). Toutefois, au-delà de la réduction de leurs impacts, ces secteurs peuvent contribuer positivement en favorisant la densification urbaine, la réhabilitation des bâtiments existants et le développement d'espaces de nature en ville.

Prise en compte des limites planétaires

Les limites planétaires quantifient les risques que les perturbations anthropiques font peser sur la planète : pour neuf grands processus impliqués dans le fonctionnement du « système Terre », les scientifiques [3] définissent neuf limites. Franchir chaque limite augmente le risque de déstabiliser l'environnement planétaire de manière irréversible, avec des impacts majeurs pour les êtres vivants et les sociétés humaines. Parmi ces limites, on retrouve l'érosion de la biodiversité ainsi que d'autres phénomènes accélérant eux aussi la perte de biodiversité : le changement climatique, les pollutions, le changement d'usage du sol, etc.

L'objectif de réduction des émissions de GES de Covivio est validé par l'initiative SBT, permettant de valider l'alignement avec la limite planétaire relative au changement climatique. Conscient des nombreuses interactions entre l'ensemble des dimensions environnementales que recoupent les limites planétaires, Covivio a choisi d'étendre le périmètre et la portée des objectifs de sa stratégie. La stratégie Nature du Groupe inclut désormais des objectifs sur la réduction des impacts du Groupe sur l'eau, les sols, le climat, l'utilisation des ressources et l'économie circulaire ainsi que la biodiversité. Covivio analyse actuellement l'alignement de ses objectifs climatiques avec le nouveau référentiel Immobilier de l'initiative SBT [4]. Dans un second temps, le Groupe étudiera la possibilité de se fixer des objectifs validés par le SBTN, notamment sur l'usage des sols et l'eau.

3.2.4.1.1 Identifier les impacts et dépendances des activités de Covivio sur toute la chaîne de valeur

Covivio, acteur du secteur immobilier et de la construction, fortement dépendant et contributeur aux pressions sur la biodiversité, a engagé dès 2019 des diagnostics pour mieux comprendre ses impacts, dépendances, risques et opportunités "Nature" (climat, eau, biodiversité). Entre 2021 et 2024, une étude approfondie (Risques, Opportunités, Impacts, Dépendances-ROID) couvrant l'ensemble des activités a permis d'évaluer la résilience du modèle et a constitué le socle de la Stratégie Nature.

(1) *IPBES reports reveal huge opportunities for biodiversity action - Environment*
(2) *TCFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures), SBTN (Science Based Targets Network)*
(3) *Les limites planétaires ont été définies et sont suivies par le Stockholm Resilience Center depuis 2009 : https://www.stockholmresilience.org/research/planetary-boundaries.html*
(4) *https://sciencebasedtargets.org/sectors/buildings*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En 2023, Covivio a mené une évaluation de ses principaux impacts sur la biodiversité et de ses dépendances vis-à-vis des services écosystémiques tout au long de sa chaîne de valeur, en s'appuyant notamment sur les outils **GBS**, **ENCORE**, et les travaux du **WBCSD** [1] sur le secteur du bâtiment (« *Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system* »). Ces diagnostics ont permis d'identifier les principaux postes d'impact et de dépendance, et ont constitué le socle de la Stratégie Nature de Covivio.

Principaux impacts

Conformément à la méthodologie GBS, les impacts mesurés par Covivio se distinguent entre impacts statiques (historiques, soit la somme des impacts passés liés au patrimoine de Covivio à la date de réalisation de l'étude) et dynamiques (annuels). Les impacts statiques correspondent à la « dette écologique », c'est-à-dire au cumul des dégradations de la biodiversité passées dont les effets persistent aujourd'hui. Les impacts dynamiques, quant à eux, traduisent les dégradations additionnelles générées chaque année par les activités du Groupe.

Les activités de Covivio représentent une perte de biodiversité équivalente à :

- Impacts statiques (historiques) terrestres : 48 MSA.km^2 (soit la moitié de Paris).
- Impacts statiques (historiques) aquatiques : 11 MSA.km^2 (1/4 du lac du Bourget).
- Impacts dynamiques (annuels) terrestres : 2 MSA.km^2 (soit la taille du 6^e arrondissement de Paris), autrement dit les activités de Covivio contribuent à une perte de biodiversité équivalente à la destruction d'une zone de nature abondante sur une surface de 2 km^2.

Principaux impacts de Covivio sur la biodiversité, par scope et par pression [2]

Pressions IPBES	Pressions GBS	Scope 3 Amont Fournisseurs	Scope 2 Approv. en électricité	Scope 1 Opérations du Groupe	Scope 3 Aval Clients
Utilisation et changement d'usage des écosystèmes	Usage et changement d'usage du sol dans les bassins versants des rivières, des zones humides et sur terre Empiétement et fragmentation	**Impact élevé**	Impact faible	**Impact élevé**	**Impact élevé**
Surexploitation des ressources	Perturbation hydrique causée par la consommation d'eau (pression statique uniquement)	Impact moyen	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
Changement climatique	Émissions de GES (Pression dynamique uniquement)	**Impact élevé**	Impact faible	Impact faible	**Impact élevé**
Pollution	Ecotoxicité (Pression dynamique uniquement)	**Impact élevé**	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
	Retombées atmosphériques d'azote	Impact faible	Impact faible	Impact faible	Impact faible
	Eutrophisation de l'eau douce (pression statique uniquement)	**Impact élevé**	Impact faible	Impact faible	Impact faible
Espèces invasives	Non pris en compte	Non évalué			

Au regard de ces analyses, près de deux tiers des impacts de Covivio sont liés à l'approvisionnement en matériaux de construction (aluminium, ciment, acier, bois). Un quart des impacts dynamiques sont liés à la consommation d'énergie et d'eau des locataires. Environ 10% proviennent de l'usage et de la conversion des terres liés au parc immobilier existant (notamment résidentiel en Allemagne, le plus grand parc du Groupe en termes de surface). Le faible impact de ce poste est également lié au fait que Covivio opère principalement dans des zones déjà urbanisées et que l'activité de développement immobilier n'est pas majoritaire dans le Groupe (**113 000 m^2 de bureaux livrés en 2025 dont 66 % de réhabilitations**).

Les modèles disponibles ne permettent pas encore d'évaluer les impacts sur les communautés humaines affectées (au-delà des clients). Ces dimensions sont principalement abordées via la politique d'achats responsables.

Principales dépendances

Les activités de Covivio dépendent directement de plusieurs services écosystémiques essentiels, tout au long de leur chaîne de valeur. Ces dépendances concernent à la fois l'amont (approvisionnement en matériaux), les opérations directes et l'aval (utilisation et résilience des actifs).

Les dépendances clés identifiées concernent :

- **la disponibilité et la qualité de l'eau**, nécessaire à l'extraction et à la fabrication des matériaux (ciment, acier, etc.), au déroulement des chantiers (préparation de mortier, refroidissement, etc.) et au fonctionnement des bâtiments en exploitation
- **la production et la disponibilité des matériaux de construction** (sable, gravier, bois…), directement liés à la santé des écosystèmes
- **la régulation du climat et la protection contre les risques naturels** (inondations, tempêtes, érosion des sols), indispensables à la pérennité des actifs, à la sécurité des chantiers et à la résilience des sites d'extraction et de transformation.

(1) GBS (Global Biodiversity Score), ENCORE (Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure), WBCSD (World Business Council for Sustainable Development)
(2) La définition des pressions directes sur la biodiversité sont détaillées sur le site de l'IPBES

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Analyse des dépendances de Covivio sur la biodiversité, par scope et par nature

	Amont	Opérations directes	Aval
Eau superficielle	**Élevée**	**Élevée**	**Élevée**
Eau souterraine	Moyenne	Moyenne	Moyenne
Stabilisation de la masse et contrôle de l'érosion	**Élevée**	Moyenne	Moyenne
Qualité de l'eau	Non évaluée	**Élevée**	**Élevée**
Fibres et autres matériaux	**Élevée**	Non évaluée	Non évaluée
Protection contre les inondations et les tempêtes	Moyenne	**Élevée**	**Élevée**
Régulation du climat	Élevée	Moyenne	Moyenne

Méthodologie

L'évaluation repose sur deux outils principaux :

- L'outil **GBS (*Global Biodiversity Score***), lancé en 2020 par CDC Biodiversité [(1)], s'appuie sur les données économiques et physiques (surfaces/m^2, consommations d'eau et d'énergie, etc.) de l'entreprise pour évaluer la contribution de ses activités à plusieurs pressions sur la biodiversité, sur les opérations directes et la chaîne d'approvisionnement. Cette contribution est exprimée à travers une métrique unique, l'abondance moyenne des espèces (MSA [(2)]) par km^2, proxy de la dégradation de la biodiversité (1 MSA.km^2 représente 1 km^2 de biodiversité vierge qui a été détruit).
- L'outil **ENCORE**, qui identifie les services écosystémiques dont dépendent les secteurs économiques. Les résultats de l'outil ont ensuite été revus et complétés grâce au rapport du WBCSD « Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system ».

Ces analyses ont été consolidées par les résultats du bilan carbone (ESRS E1), confirmant les interdépendances entre climat, ressources et biodiversité.

- Plus d'informations sur la méthode GBS ici.
- Plus d'informations sur la méthode ENCORE ici.

3.2.4.1.2 Identifier les risques Nature pour mieux les prévenir, identifier les opportunités pour mieux les saisir

Pour prévenir et gérer les risques climat et biodiversité, Covivio s'appuie sur la cartographie des risques Groupe, régulièrement mise à jour sous le contrôle de la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, ainsi que sur des cartographies des risques RSE réalisées en 2019 (pour la mise en œuvre de la DPEF) et en 2020 (pour les achats responsables).

Une première évaluation des risques climat a été réalisée en 2020 sur le périmètre Bureaux *via* l'outil **MSCI Climate Value-at-Risk**, puis étendue à l'ensemble du Groupe. Elle est depuis actualisée chaque année et complétée par d'autres analyses thématiques sur les enjeux biodiversité ou le stress hydrique (**WRI Aqueduct**) ainsi que par l'outil **PREDICT** permettant d'analyser l'exposition du patrimoine Covivio à l'augmentation des vagues de chaleur et des inondations. Enfin, Covivio réalise depuis plusieurs années une cartographie de ses sites au regard des zones d'intérêt en termes de biodiversité (3.2.4.5).

En 2024, une étude des risques Nature, réintégrant l'ensemble de ces travaux a été réalisée, permettant d'alimenter la structuration de la stratégie éponyme. Cette étude, validée par le Comité de pilotage Développement Durable et le Comité RSE, a été conduite par la Direction Développement Durable, les relais pays et avec l'appui d'experts externes. Les risques et opportunités Nature identifiés dans le cadre de cette étude ainsi que les scénarios utilisés sont présentés en annexe (3.2.4.5) et dans le Rapport Nature publié en 2024.

Méthodologie

L'évaluation s'est appuyée sur les recommandations de la TNFD et les scénarios prospectifs de l'ADEME « Transition(s) 2050 ». Trois étapes ont été suivies :

- identification des risques/opportunités par catégorie (réglementaires, marché, physiques, réputationnels)
- évaluation de la probabilité d'occurrence et de l'ampleur des impacts via un travail documentaire et des ateliers d'experts
- validation et priorisation par les opérationnels pays lors d'ateliers de travail.

- Pour plus d'informations sur les forces et faiblesses de Covivio pour faire face aux risques et saisir les opportunités Nature : Rapport Nature

(1) Créée en 2008 par la Caisse des Dépôts et Consignations, CDC Biodiversité est une filiale du groupe CDC. Sa principale mission est de concilier biodiversité et développement économique au service de l'intérêt général.

(2) La Mean Species Abundance (MSA) - est un indicateur qui traduit l'abondance moyenne des espèces terrestres originelles (mammifères, oiseaux, amphibiens, reptiles, invertébrés et plantes vasculaires) d'un territoire, rapporté à leur abondance dans les écosystèmes originels non perturbés (developpement-durable.gouv.fr)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4.1.3 Impacts, Risques et Opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes (SBM-3)

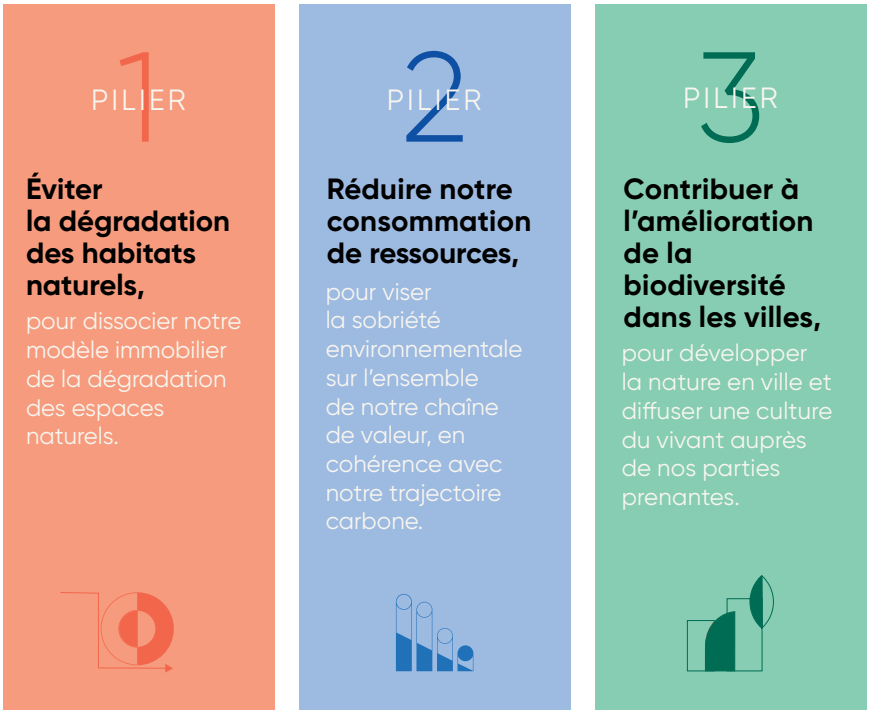
Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E4 -Biodiversité	Impacts		■			Impact lié à l'occupation des sols (artificialisation et imperméabilisation des sols)	✓			
		■				Impact amont l'achat de matériaux de construction pour son patrimoine existant et dans le cadre des développements et rénovations : l'utilisation des ressources (extraction et fabrication des matériaux) exerce une pression sur les habitats et peut être source de perturbations hydrologiques et de pollution	✓			
			■	■		Impact lié à la consommation d'énergie et d'eau des bâtiments détenus pouvant exercer une pression sur le changement climatique, un des cinq facteurs conduisant à l'effondrement de la biodiversité (https://www.ofb.gouv.fr/les-menaces-sur-la-biodiversite)	✓			
		■	■	■		Impact positif: utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou à la restauration de la biodiversité dans les centres-villes, principalement sur de grandes emprises (désimperméabilisation, regévétalisation...) A l'échelle de l'actif, impact positif pour les utilisateurs en termes de santé et bien-être		■	■	■
	Risques	■	■			Les risques financiers peuvent être importants mais restent difficiles à caractériser notamment parce qu'ils sont spécifiques à chaque projet : mesures préventives, augmentation des coûts liés à la préservation de la biodiversité. Sur les projets de développement, cela peut conduire à la réalisation d'études complémentaires, voire aller jusqu'à un refus de permis de construire	✓			
		■	■	■		Risque réputationnel important avec des parties prenantes de plus en plus sensibles et vigilantes quant au respect de la biodiversité	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Les enjeux liés à la préservation des écosystèmes en lien avec les politiques d'Achats Responsables notamment en lien avec l'activité d'hôtellerie (agriculture et pêche durable) sont évoqués dans l'ESRS S2 mais ne sont pas considérés comme un IRO matériel pour Covivio.

3.2.4.2 Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-2)

Sur la base des diagnostics effectués, Covivio a défini une stratégie Nature structurée autour de trois piliers :



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Cette stratégie s'est construite sur la base du cadre « Éviter, Réduire et Transformer », inspiré du « Éviter, Réduire, Régénérer, Restaurer et Transformer » promus par les travaux du *Science-Based Target Network* et de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) des engagements nationaux en France. Elle vise à limiter les impacts négatifs (évitement et réduction) et à contribuer activement à la restauration de la biodiversité.

Périmètre d'application	Toutes les activités (développement, exploitation – bureaux, résidentiel, hôtels)	
Supervision	• Direction Pays • Direction du Développement Durable • Direction des Opérations • Comité de pilotage Nature	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Initiatives internationales : Cadre « Éviter, Réduire, Compenser/Transformer » inspiré des travaux du SBTN (Science-Based Target Network) ; Accord de Kunming-Montréal /2022 ; Act4Nature International • Labels et certifications : BiodiverCity® Construction & Life, EcoJardin, etc. • Stratégies nationales (France, Allemagne, Italie) et directives européennes	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Les chartes internes (charte espaces verts, charte chantiers à faibles nuisances) ; les cahiers des charges projets intégrant systématiquement des critères biodiversité. • Les annexes environnementales et clauses vertes dans les baux. • La communication externe (Rapport RSE, site institutionnel, participation aux initiatives sectorielles).	• Salariés, entreprises de construction, maîtres d'œuvre et prestataires techniques, via cahiers des charges et chartes. • Locataires et exploitants (bureaux, résidentiel, hôtels), via clauses vertes et comités propriétaire / locataires. • Investisseurs et parties prenantes financières.

Si cette stratégie vise principalement des sujets environnementaux, elle a également vocation à avoir des impacts sociaux, notamment sur le bien-être des occupants et des communautés affectées. L'analyse des risques, opportunités, impacts et dépendances liés à la Nature a fait ressortir l'importance de considérer ces enjeux de manière holistique. Afin de répondre aux exigences de la CSRD, seuls les aspects n'étant pas couverts dans les autres ESRS (notamment E1, E3 et E5) sont traités ici.

Eviter la dégradation des habitats naturels (Groupe - Toutes les activités)

Les impacts biodiversité de Covivio sont liés à l'artificialisation des sols (première source de dégradation du vivant), causée par ses opérations de développement, mais aussi à l'amont de sa chaîne de valeur (extraction et transformation des matières premières). La politique vise donc à préserver les écosystèmes naturels et à limiter l'empreinte écologique des projets immobiliers**.**

Le Groupe s'engage à :

- Inscrire ses activités dans une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en priorisant la réhabilitation et la densification urbaine.
- Éviter et réduire les impacts sur les zones écologiquement sensibles**,** en intégrant systématiquement la biodiversité dans l'analyse des projets.
- Améliorer la traçabilité et le choix des matériaux pour limiter les impacts indirects liés à leur extraction et transformation.

Lien avec les IRO : *Limitation de l'artificialisation des sols (ZAN), réduction de la pression sur les ressources en amont et préservation des écosystèmes fragiles*

Réduire la consommation de ressources (Groupe - Toutes les activités)

Deux tiers des impacts de Covivio se produisent en amont sur sa chaîne de valeur. Il importe donc de diminuer le recours aux matières premières neuves en développant l'économie circulaire et de proposer des bâtiments sobres en termes d'utilisation d'eau et d'énergie. Au-delà de la diminution des impacts environnementaux du Groupe, ces engagements permettent de renforcer la résilience de Covivio vis-à-vis des risques Nature.

Lien avec les IRO : *Atténuation des impacts liés à l'extraction des matériaux, renforcement de la résilience face aux risques "Nature" et réduction de l'empreinte énergie/eau*

Contribuer à l'amélioration de la biodiversité dans les villes (Groupe - Toutes les activités)

Au-delà de la réduction des impacts, Covivio souhaite jouer un rôle moteur dans la régénération de la biodiversité urbaine et la sensibilisation des parties prenantes.

Le Groupe s'engage à :

- Renforcer la présence de la nature dans ses projets afin de générer des bénéfices écologiques et sociaux pour les usagers et les territoires.
- Développer une culture de la biodiversité auprès de ses collaborateurs et partenaires, en intégrant cet enjeu dans les pratiques et les savoir-faire.
- Associer clients et parties prenantes à la démarche pour en faire un levier de différenciation et de valorisation des actifs.

Lien avec les IRO : *amélioration du bien-être des usagers et valorisation patrimoniale des actifs*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4.3 Plan de transition : Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-3)

Les politiques et le plan d'action présentés ci-dessus constituent les fondations de la stratégie Nature de Covivio. La synthèse du plan de transition formalise les engagements pris par le Groupe, les objectifs datés, la gouvernance associée ainsi que les liens avec la performance financière. Elle permet de traduire la stratégie en une trajectoire opérationnelle, lisible et mesurable, et d'en assurer le pilotage dans la durée, conformément aux attentes de l'ESRS E4 et en cohérence avec les cadres internationaux.

Horizon temporel	Objectifs stratégiques (ERC)	Actions clés	KPI/ Cibles	Périmètre / Responsable	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
2025-2028 (court terme)	**Eviter** la dégradation des habitats naturels	Mesurer l'impact des projets sur la biodiversité en utilisant des outils de mesure (CBS)	CBS suivi sur 100% des nouveaux projets de développement à partir de 2025	Développement / Direction Développement Durable	• Intégration des résultats aux décisions d'investissement • Réduction des risques de non-conformité et de surcoûts de conception. • Priorisation des solutions d'aménagement avec gains écologiques.
		Cartographier les aires protégées autour des sites	100% du patrimoine Core cartographiés (section 3.2.4.5)	Direction du Développement Durable	• Anticipation des contraintes (permis, servitudes). • Choix fonciers éclairés (éviter les zones sensibles). • Prise en compte du potentiel écologique dans la gestion des espaces
		Limiter l'artificialisation et les impacts sur les milieux	Concourir au zéro artificialisation nette à l'échelle du pipeline engagé, cumulatif depuis le 01/01/2024, pour les actifs à conserver	Développement / Directions Pays / Direction du Développement Durable	• Conformité réglementaire et baisse du risque juridique. • Meilleure valorisation des actifs (marché/labels).
2030 (court à moyen terme)	**Réduire** la consommation de ressources	Renvoi vers les autres ESRS pour les autres actions liées à la stratégie Nature : Matériaux et économie circulaire, Exiger des fournisseurs des matériaux labellisés (ex. FSC, PEFC, béton bas carbone) : ESRS E5 Consommation d'eau : ESRS E3 Consommation d'énergie et émissions de GES : ESRS E1			
2040 (court à long terme)	**Contribuer** à l'amélioration de la biodiversité dans les villes	Déployer des aménagements favorables à la biodiversité	Sensibiliser les locataires aux actions conduites dans le cadre des opérations labellisées BiodiverCity	Toutes les activités/ Direction Développement Durable	• Confort d'usage et bien-être des utilisateurs (ombrage, îlot de chaleur). • Résilience accrue des actifs.
		Sensibiliser et impliquer les parties prenantes	100% des membres de la Direction formés aux questions de biodiversité du secteur -	Groupe / Direction Développement Durable	• Qualité d'entretien et réduction des dégradations.
Cadres de référence		Contribution à l'**Accord de Kunming-Montréal :** Cible 2 (restaurer 30 % des écosystèmes d'ici 2030) et Cible 15 (intégration biodiversité par les entreprises). **TNFD/SBTN** pour la gestion des risques/dépendances. **Taxonomie européenne** concernant les critères liés à l'utilisation durable des sols et à la protection des écosystèmes en tant que critère de contribution substantielle pour l'activité hôtelière et en tant que DNSH pour les activités immobilières (3.2.6).			
Effets financiers attendus des risques et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-6)		À ce stade, Covivio n'a pas encore quantifié de manière exhaustive les impacts financiers liés à la biodiversité. Toutefois, l'intégration progressive des diagnostics ROID, des outils GBS et ENCORE, ainsi que le suivi du CBS, visent à alimenter une évaluation chiffrée. Cette analyse sera intégrée dans les exercices futurs de planification financière et de gestion des risques, afin de renforcer le pilotage et l'anticipation des effets économiques liés à la biodiversité. A titre d'exemple, pour la rénovation de l'Atelier à Paris, le budget directement alloué à la biodiversité s'est élevé à 3% du montant total des travaux. Les ressources déployées dans le cadre de ce plan d'action sont détaillées en section 3.2.4.3.5.			

3.2.4.3.1 Plan d'action : Eviter la dégradation des habitats naturels

Mesurer l'impact des projets sur la biodiversité en utilisant des outils de mesure (CBS) - (Groupe - Toutes les activités)

Covivio a choisi, en collaboration avec le bureau d'études ARP Astrance, d'élaborer son propre indicateur : le Coefficient de Biotope par surface (CBS). Cet outil se base sur la littérature scientifique et différentes méthodologies de CBS, à l'instar du calcul de Berlin ou de Strasbourg. Il mesure le rapport entre les surfaces favorables à la biodiversité (espaces non imperméabilisés, végétalisés, favorisant la biophilie) et la surface totale du site. Chaque type de surface est pondéré selon son intérêt écologique, avec une échelle allant de 0 (surface imperméabilisée) à 1,2 (surface à fort intérêt écologique). Le CBS de Covivio intègre huit types de surfaces selon leurs caractéristiques (épaisseur du substrat, perméabilité) et 17 éléments de bonus (panneaux de sensibilisation, nichoirs, prairies fleuries, etc.). Ces bonus reflètent les enjeux du Groupe en matière de biodiversité, de services écosystémiques et de gestion écologique des espaces verts. Cet indicateur permet de comparer l'état initial d'un site avec différents scénarios d'aménagement, ou de suivre son évolution dans le temps.

Depuis 2022, sur 14 projets livrés ou en cours depuis 2022 analysés en France, soit une superficie (emprise) de 70 826 m², exclusivement en milieu dense urbanisé, le CBS est multiplié par 2 par rapport à la situation initiale. Le recours au CBS est désormais généralisé sur le portefeuille Bureaux et a été testé sur un projet de rénovation en hôtellerie et un projet de construction résidentielle. L'objectif est de systématiser la démarche sur l'ensemble des opérations.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Cartographier la proximité des actifs de Covivio avec les aires protégées (Groupe - Toutes les activités)

En 2024, Covivio a analysé la localisation de ses 1 641 sites par rapport aux aires protégées, dans la continuité des études menées en 2015, 2017 et 2020. Cette analyse révèle que 42% des sites se situent à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25% à moins de 500 mètres et cinq sites directement à l'intérieur d'aires protégées. Les résultats détaillés de cette étude sont détaillés plus bas en section 3.2.4.5.

Cette proximité implique une vigilance accrue pour limiter les impacts et mettre en place des plans d'action adaptés : respect des réglementations locales, réduction des impacts liés à l'exploitation, sensibilisation des équipes et des occupants, et coopération avec les acteurs locaux. Ces sites constituent également une opportunité pour renforcer les liens avec les parties prenantes engagées dans la préservation de la biodiversité et ancrer l'engagement du Groupe à l'échelle locale. Par ailleurs, au-delà de l'atténuation des impacts négatifs, il est pertinent de réfléchir aux moyens dont Covivio dispose pour contribuer au maintien, voire à la restauration, des espaces naturels et des trames vertes, bleues et noires via une stratégie de conception et gestion durable des espaces verts.

Limiter l'artificialisation et les impacts sur les milieux (Groupe - Toutes les activités)

À l'échelle d'un projet ou d'un territoire, l'artificialisation est définie comme « l'altération durable de tout ou partie de fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (Art. 192 – Loi Climat et Résilience). Sa définition peut toutefois différer selon les réglementations à l'échelle locale, nationale ou européenne, notamment dans la précision de ce qui est considéré comme déjà artificialisé, influant donc sur la compréhension du « Zéro Artificialisation Nette ». L'outil CBS utilisé par Covivio pour, entre-autres, maîtriser l'artificialisation et la désartificialisation associées à ses projets, considère qu'une surface est artificialisée si elle est imperméabilisée. Covivio s'attache ainsi à lutter contre l'artificialisation et l'étalement urbain, principalement en privilégiant la restructuration mais aussi la densification. Le Groupe s'engage ainsi pour la construction de la ville sur la ville à plusieurs titres : 65 % du pipeline tertiaire (en budget PdG) de Covivio consistent en des opérations de restructuration ou transformation, le Groupe densifie (surélévations et dents creuses) également son parc résidentiel allemand et transforme des anciens bureaux en logements avec 1120 logements déjà livrés ou en cours.

3.2.4.3.2 Plan d'action : Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville

Déployer des aménagements favorables à la biodiversité (Groupe - Toutes les activités)

Pour Covivio, intégrer la nature dans la ville est une réponse stratégique aux défis climatiques, à la perte de biodiversité et aux attentes sociétales en matière de qualité de vie. Chaque projet devient une opportunité de recréer des écosystèmes fonctionnels et de renforcer la résilience urbaine.

Les solutions mises en œuvre incluent :

- toitures et façades végétalisées pour améliorer la régulation thermique et la gestion des eaux pluviales
- jardins partagés et prairies fleuries pour créer des habitats diversifiés et renforcer la convivialité
- zones de pleine terre et corridors écologiques pour restaurer la continuité des habitats et limiter l'imperméabilisation des sols.

Ces dispositifs sont intégrés dès la conception pour maximiser leur efficacité écologique et leur contribution à la santé et au confort des usagers.

Afin d'assurer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité, deux chartes internes ont été rédigées en 2014 et actualisées en 2019 puis 2024. La première concerne la création d'espaces verts, destinée aux opérations de développement ou de rénovation complète d'espaces verts, la deuxième encadre la gestion des espaces verts pour les actifs en exploitation.

Pour garantir leur pertinence, Covivio s'appuie sur des référentiels reconnus comme BiodiverCity®, qui apportent un cadre méthodologique et valorisent les engagements auprès des investisseurs et collectivités. Ainsi, chaque projet contribue activement à la trame verte urbaine et à la création d'espaces de vie attractifs, durables et résilients.

Covivio ne met pas directement en œuvre des mesures de compensation ex-situ dans le cadre de ses projets (exemple : financement de projets de reboisement par un tiers pour compenser l'artificialisation générée sur un projet). Les calculs effectués en matière d'artificialisation sont faits à l'échelle d'un site, il est donc entendu, en lien avec la réglementation, que toute opération générant l'artificialisation d'une surface devra être compensée par l'aménagement d'espaces verts d'une surface équivalente ou supérieure. Il est à noter que la majorité des opérations de développement du Groupe sont effectuées dans des zones urbanisées.

Promouvoir les labels biodiversité

Développé par le Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI), le label BiodiverCity® construction évalue et promeut les opérations de construction qui prennent en compte et valorisent la biodiversité dans les zones urbaines. L'obtention du Label implique notamment l'intervention d'un écologue et le suivi d'un référentiel technique construit avec des experts de la biodiversité.

En 2025, 80 % du pipeline Bureaux France s'inscrit dans la démarche de labellisation BiodiverCity (en part de budget PdG). En Italie, le premier site labelisé BiodiverCity est The Sign, à Milan, développé par Covivio.

Par ailleurs, concernant les immeubles en exploitation, Covivio a obtenu le label BiodiverCity Life sur plusieurs sites, permettant une prise en compte de la biodiversité tout au long de la vie de l'immeuble et en lien avec les utilisateurs : Urban Garden, So Pop et Askia/Belaia (Cœur d'Orly, ADP). En 2025, Covivio expérimente également le label biodiversité de DGNB sur son siège d'Oberhausen dans le cadre de la rénovation du site.

Au total, 206 000 m^2 de surfaces de bureaux de Covivio en cours de développement ou déjà livrées bénéficient ou visent un label biodiversité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sensibiliser et impliquer les parties prenantes (Groupe - Toutes les activités)

Sensibiliser les locataires aux enjeux biodiversité : La réussite des projets ne dépend pas seulement des aménagements écologiques, mais aussi de l'adhésion des acteurs qui les vivent au quotidien. Covivio considère la sensibilisation comme un levier stratégique pour :

- assurer la pérennité des aménagements écologiques en favorisant des comportements responsables (entretien raisonné, respect des zones végétalisées)
- renforcer la valeur sociale et environnementale des projets en impliquant occupants, collaborateurs et partenaires dans la gestion et l'animation des espaces verts
- répondre aux attentes des investisseurs et des collectivités : la pédagogie et la transparence renforcent la crédibilité des engagements RSE et facilitent la coopération locale.

Les actions mises en œuvre incluent des ateliers pédagogiques pour expliquer les bénéfices des aménagements écologiques ; des signalétiques et panneaux explicatifs pour valoriser la faune et la flore locales ; des partenariats avec des associations pour animer des projets participatifs (plantations, inventaires de biodiversité) ; et des campagnes de communication pour diffuser les bonnes pratiques.

Cette démarche vise à transformer la nature en ville en un projet collectif, où chaque acteur contribue à la préservation de la biodiversité et à la qualité de vie.

S'impliquer dans des initiatives sectorielles : Au-delà de ses actions opérationnelles, Covivio s'engage dans des initiatives collectives pour amplifier son impact et contribuer à la transformation du secteur. En 2021, le Groupe a rejoint Act4nature international [1], une initiative lancée par l'association française Entreprises pour l'Environnement afin de mobiliser les entreprises sur leurs impacts et dépendances vis-à-vis de la nature. À cette occasion, Covivio a souscrit aux dix engagements communs [2] et défini des objectifs individuels SMART (spécifiques, mesurables, additionnels, réalistes et temporellement encadrés), validés par le comité international d'Act4nature (réseaux d'entreprises, ONG, organismes scientifiques).

3.2.4.3.3 Exemples de déploiement des politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes

Politique	Projet / Site	Description
Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville	Immeuble So Pop - Paris	Le programme d'aménagements extérieurs mis en œuvre sur le projet So Pop a permis de multiplier le CBS par 3,8 par rapport à l'état avant travaux. 4 000 m2 de jardins, patios et terrasses ont ainsi été créés. Pour exploiter le potentiel biodiversité de cet actif, une démarche BiodiverCity Life (en exploitation) a été lancée. So Pop est ainsi le premier site Covivio à avoir obtenu ce label en juillet 2024.
	Résidentiel Allemand	Les hôtels à insectes déployés par Covivio Immobilien apportent une contribution précieuse à la protection de l'environnement et une aide à la sensibilisation à la biodiversité. Ces hôtels peuvent être installés dans une grande diversité d'endroits (par exemple dans des prairies fleuries) et abritent ainsi des abeilles sauvages, des papillons et d'autres insectes utiles au développement des écosystèmes. Les hôtels à insectes fournissent également un soutien à l'hibernation pendant les mois d'hiver. Covivio Immobilien a d'ores et déjà créé plus d'une vingtaine de zones de prairies fleuries sur ses sites de Rhénanie-du-Nord-Westphalie et de Berlin, en favorisant le recours à des plantes respectueuses des abeilles et des insectes, en privilégiant des plantes faciles à entretenir à long terme. Covivio Immobilien prévoit également un projet de « Tiny Forest » dans le quartier Knappenviertel à Oberhausen. Ce concept d'Akira Miyawaki est une méthode innovante visant à développer des écosystèmes sur des espaces réduits (mini forêt urbaine de la taille d'un terrain de tennis), se prêtant à des zones à faible valeur écologique à l'état initial en insistant sur la régénération des sols et des plantations denses.

3.2.4.3.4 Gouvernance et suivi de la biodiversité et des écosystèmes

La mise en œuvre de la stratégie Nature de Covivio repose sur une gouvernance claire et intégrée à la gouvernance RSE globale du Groupe.

- **Supervision stratégique** : le Comité RSE du Groupe supervise la stratégie Nature et s'assure de son alignement avec les autres priorités environnementales, sociales et de gouvernance. Il rend compte au Conseil d'Administration de l'avancement et des résultats.
- **Pilotage opérationnel** : la Direction Développement Durable coordonne le déploiement du plan d'action, en lien avec les Directions Pays et les métiers (Développement, *Asset Management*, *Property Management*, Hôtels). Elle veille à l'intégration systématique des enjeux biodiversité dans les processus de décision et dans la conduite des projets.
- **Comité de pilotage Nature** : créé spécifiquement pour accompagner la stratégie, il réunit régulièrement la direction du Développement Durable et des représentants des équipes opérationnelles. Il valide les priorités annuelles, arbitre les choix méthodologiques et suit les plans correctifs en cas d'écarts.
- **Suivi et indicateurs** : la performance biodiversité est suivie via un double système d'indicateurs. A l'échelle projet, grâce au CBS et aux labels de référence (BiodiverCity®, EcoJardin, etc.) ; à l'échelle portefeuille et Groupe, *via* le GBS (Global Biodiversity Score) et les cartographies d'actifs par rapport aux zones protégées.

Par ailleurs, des objectifs liés à la mise en œuvre de cette stratégie ont été inclus dans les critères d'attribution des bonus des mandataires sociaux (ESRS 2, section 3.1.2.2.4).

(1) *https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2021/11/COVIVIO-VF-2.pdf*
(2) *https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2022/05/A4-act4nature-international-04-22.pdf*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4.3.5 Ressources déployées

Il reste difficile d'appréhender les ressources allouées à la biodiversité tant le sujet est lié à d'autres enjeux. Il est toutefois possible d'identifier différents types de ressources directement en lien avec la préservation de la biodiversité :

- **Ressources humaines :** en interne avec la Direction du Développement Durable et les opérationnels travaillant à la mise en œuvre du plan d'action Nature. L'élaboration de la stratégie Nature a mobilisé environ une trentaine d'interlocuteurs en interne, à l'échelle européenne.
- **Ressources financières liées à l'accompagnement :** les frais d'étude et de conseil sont évidemment nécessaires à différents niveaux. D'une part, à l'échelle d'un projet de développement dans le cadre de la mise en œuvre des principes de la Charte Biodiversité avec un écologue ou du label BiodiverCity® (entraînant des frais de labélisation) par exemple, ou à l'échelle d'une mission spécifique comme avec Arp Astrance afin de mettre au point l'indicateur CBS pour Covivio. D'autre part, à plus long terme, comme cela a été le cas sur la stratégie Nature pour laquelle Covivio a mandaté le cabinet Utopies afin de bénéficier de son expertise en matière de biodiversité et également de management du changement.
- **Ressources financières liées aux aménagements :** la prise en compte de la biodiversité sur site (patrimoine en exploitation ou développement) nécessite des aménagements particuliers sur les espaces extérieurs en suivant les recommandations des principes de la charte et, le cas échéant, de l'écologue du projet. A titre d'exemple, le budget lié aux aménagements extérieurs et à l'environnement a représenté environ 3% du budget travaux pour l'opération de restructuration de l'Atelier. Le plan paysager a intégré la démarche Covivio de conception des espaces verts et la démarche BiodiverCity® mise en œuvre sur ce site. Ces travaux ont permis la création de 1 000 m^2 d'espaces extérieurs dont près de la moitié d'espaces végétalisés.

3.2.4.4 Objectifs liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-4)

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Éviter la dégradation des habitats naturels	Groupe - Développement	Suivi d'indicateurs d'artificialisation (dont le CBS) sur 100% du pipeline (N)	Fin 2025 et permanent	100 % des projets de construction neuve ou restructuration totale en cours (Bureaux) Test du CBS sur une opération Hôtel (Le Touquet) et résidentiel (EIS2)
	Groupe - Exploitation	100 % du patrimoine couvert par le référencement des actifs situés à proximité des espaces naturels (N)	Permanent (actualisé si évolution majeure du parc)	100% depuis 2024
	Groupe - Développement	Concourir au zéro artificialisation nette (solde au niveau du pipeline engagé, cumulatif à partir du 01/01/2024 sur le pipeline à conserver) (N)	Permanent	Création de 1185 m² d'espaces végétalisés valorisés sur le pipeline en cours (100 % des opérations bureaux en cours)
	Groupe - Développement	Favoriser la restructuration plutôt que la démolition/ reconstruction : au moins 30% des CAPEX de développement liés à de la restructuration ou de la surélévation (N)	Fin 2028	65 % du pipeline tertiaire consiste en des restructurations ou transformations (% Budget PdG, hors résidentiel)
Contribuer à la nature en ville	Groupe - Développement	Amélioration du CBS après le projet par rapport à la situation avant le projet pour 90 % des nouvelles opérations (N)	Fin 2025 et permanent	CBS amélioré sur 100 % des projets livrés depuis 2024 (soit 5 projets bureaux). Indicateur multiplié par 2,9 en moyenne sur ces projets.
	Groupe -Exploitation	Gain net de biodiversité (basé sur des indicateurs tels que la quantité de zones végétalisées créées, les zones dévégétalisées, la prise en compte des corridors verts et sombres, etc.) sur les 20 plus grandes emprises du portefeuille en gestion directe (N)	Fin 2030	Identification des zones à analyser et premiers CBS en cours de réalisation
	Groupe - Corporate	100 % des membres de la Direction formés aux questions de biodiversité du secteur (N)	Fin 2025 et permanent	Fait en 2024 et 2025 *via* la préparation et le suivi de la stratégie Nature
	Groupe - Corporate	100 % des nouvelles opérations examinées par le Comité d'Investissement font l'objet d'une évaluation de la biodiversité (acquisition ou développement) (N)	Fin 2026 et permanent	Intégration d'une section Nature dans la grille d'analyse ESG des investissements
	Groupe - Développement	Inclusion d'écologues dans 100 % des projets de développement/rénovation à grande échelle (> 5 000 m^2 de surface locative) ET sensibilisation des équipes opérationnelles aux enjeux de la biodiversité (N)	Fin 2026 et permanent	Référents biodiversité en France Plusieurs animations organisées en 2025 en lien avec la stratégie Nature
	Groupe - Exploitation	Sensibiliser les clients sur des sujets liés au climat et à la nature et inclure ces sujets dans les baux tertiaires (N)	Fin 2026 et permanent	Sensibilisation lancée sur les enjeux climat et eau

(N) *Objectif Stratégie Nature*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4.5 Indicateurs liés à la biodiversité : cartographie biodiversité du patrimoine de Covivio (E4-5)

Covivio se conforme depuis plusieurs années à la version G4 de la *Global Reporting Initiative* (GRI). Dans ce cadre, en 2015, une évaluation de la performance des sites par rapport aux indicateurs GRI a été réalisée sur 16 sites de bureaux. Étendue à 157 sites (échantillon des portefeuilles tertiaires et résidentiel dans chaque pays), cette étude a été mise à jour en 2017 et 2020. Ces travaux ont permis de répondre aux indicateurs GRI 304-1 (sites opérationnels dans ou à proximité des aires protégées et zones riches en biodiversité) et 304-4 (liste des espèces menacées dans les zones affectées par les activités). Ils sont présentés en synthèse dans le Rapport de performance durable 2020 de Covivio, publié en 2021 (pages 92 et 93). Les principales conclusions peuvent être ainsi résumées :

- sites opérationnels se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents (Disclosure GRI 304-1). Conclusion : sur le critère 304-1, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante »
- description des impacts des activités sur la biodiversité (Disclosure GRI 304-2). Conclusion : sur le critère 304-2, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante »
- habitats protégés ou restaurés (Disclosure GRI 304-3). Conclusion : sur le critère 304-3, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » à « Très performante »
- impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN (Disclosure GRI 304-4). Conclusion : sur le critère 304-4, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Très Performante ».

L'étude réalisée en 2024 et présentée ci-après va plus loin en étudiant la proximité de l'ensemble des sites de Covivio en Europe vis-à-vis d'aires protégées ou plus généralement de zones de biodiversité sensibles en Europe, afin d'identifier les sites à fort enjeu sur la biodiversité locale et de mettre en œuvre des mesures associées.

1. Éléments méthodologiques

Périmètre : L'étude porte sur l'ensemble des 1 641 sites de Covivio détenus au 30/06/2024 (510 sites tertiaires et 1131 sites résidentiels regroupés). Ces sites sont répartis dans 12 pays européens, avec une concentration de plus de 90 % des sites dans trois pays principaux : l'Allemagne, la France et l'Italie. Les sites situés hors de ces trois pays sont tous des hôtels.

Définition des zones de biodiversité sensible : L'étude s'est basée sur un recoupement des coordonnées GPS des sites Covivio avec la base de données WDPA (*World Database on Protected Areas*), recensant :

- les aires protégées soumises à une réglementation spécifique et/ou ayant un statut de protection à l'échelle nationale, européenne ou internationale : zones Natura 2000, sites RAMSAR (zones humides), parcs nationaux et régionaux, réserves de biosphère, etc.
- les autres mesures de conservation efficaces par zones (AMCEZ) : aires géographiques « réglementées et gérées de façon à obtenir des résultats positifs et durables à long terme pour la conservation » bien qu'elles ne soient pas considérées comme des aires protégées (exemple : zones gérées par des peuples autochtones, réserves militaires avec restrictions d'accès, etc.).

Méthodologie : La réalisation de la présente étude permet d'identifier les sites à fort enjeu pour la biodiversité en superposant la carte des actifs Covivio avec celles des zones protégées/conservées sur le territoire européen. Réalisé par le cabinet UTOPIES, ce travail s'articule autour de 3 étapes.

Étape 1 : Collecte des informations	Étape 2 : Analyse et traitement des informations	Étape 3 : Formalisation du rapport
Coordonnées GPS des actifs de Covivio : tri par activité (résidentiel, commercial Allemagne, Italie et France, hôtels) et localisation (pays, région) Coordonnées des aires protégées et conservées issues de la base de données *World Database on Protected Areas*.	Rapprochement et superposition des informations à partir du registre des sites fourni par Covivio et de la base de données WDPA avec les techniques de calcul géospatial (Python, Geopandas, RTree) : calcul de la distance entre chaque site Covivio et l'ensemble des aires protégées situées dans un rayon de 10 km, en prenant le point le plus proche de l'aire protégée comme référence. Catégorisation des sites de Covivio selon leur proximité avec l'aire protégée/conservée la plus proche sur la base des seuils suivants : Dans une aire protégée/conservée/A moins de 500 m/Entre 500 m et 1 km/Entre 1 km et 5 km/A plus de 5 km d'une aire protégée (1). Analyse des résultats selon ces catégories, par pays et par type de site (Résidentiel, Bureaux, Hotels).	Livrable excel avec la cartographie des sites incluant l'identification des sites et leur distance à des aires protégées.

2. Résultats

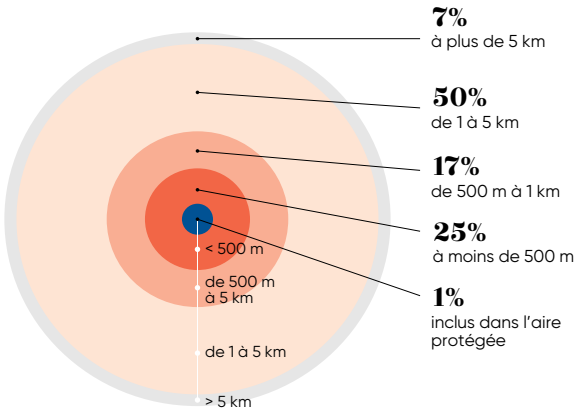
Au total, 42 % des sites de Covivio se situent à moins d'1 km d'une aire protégée. Ces sites se concentrent dans les 7 pays suivants : France, Allemagne, Italie, Espagne, Grande Bretagne, Belgique et Pologne. **L'Allemagne et la Grande Bretagne se distinguent avec près de la moitié de leurs actifs concernés.**

Positionnement de l'actif par rapport à une aire protégée	Nombre d'actifs	Surface
Inclus	5 actifs - 0.3 % (4 hôtels en France et au UK, 1 actif résidentiel en Allemagne)	19 900 m² - 0,3 %
< 500 mètres	415 actifs - 17,9 %	1 230 000 m² - 17,9 %
500 - 1km	278 actifs - 16,9 %	860 000 m² - 12,5 %
1 - 5km	826 actifs - 50,3 %	3 700 000 m² - 53,7 %
>5km	117 actifs - 7,1 %	1 080 000 m² - 15,6 %

(1) La présente étude identifie les actifs à enjeux en termes de biodiversité à l'aune de leur proximité aux aires protégées/conservées. À ce titre, elle n'intègre pas les impacts potentiels des actifs Covivio sur la biodiversité au-delà de 5 km (pollutions des eaux, émissions de composés organiques volatils, etc.).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Répartition des actifs par rapport aux aires protégées (en nombre d'actifs)

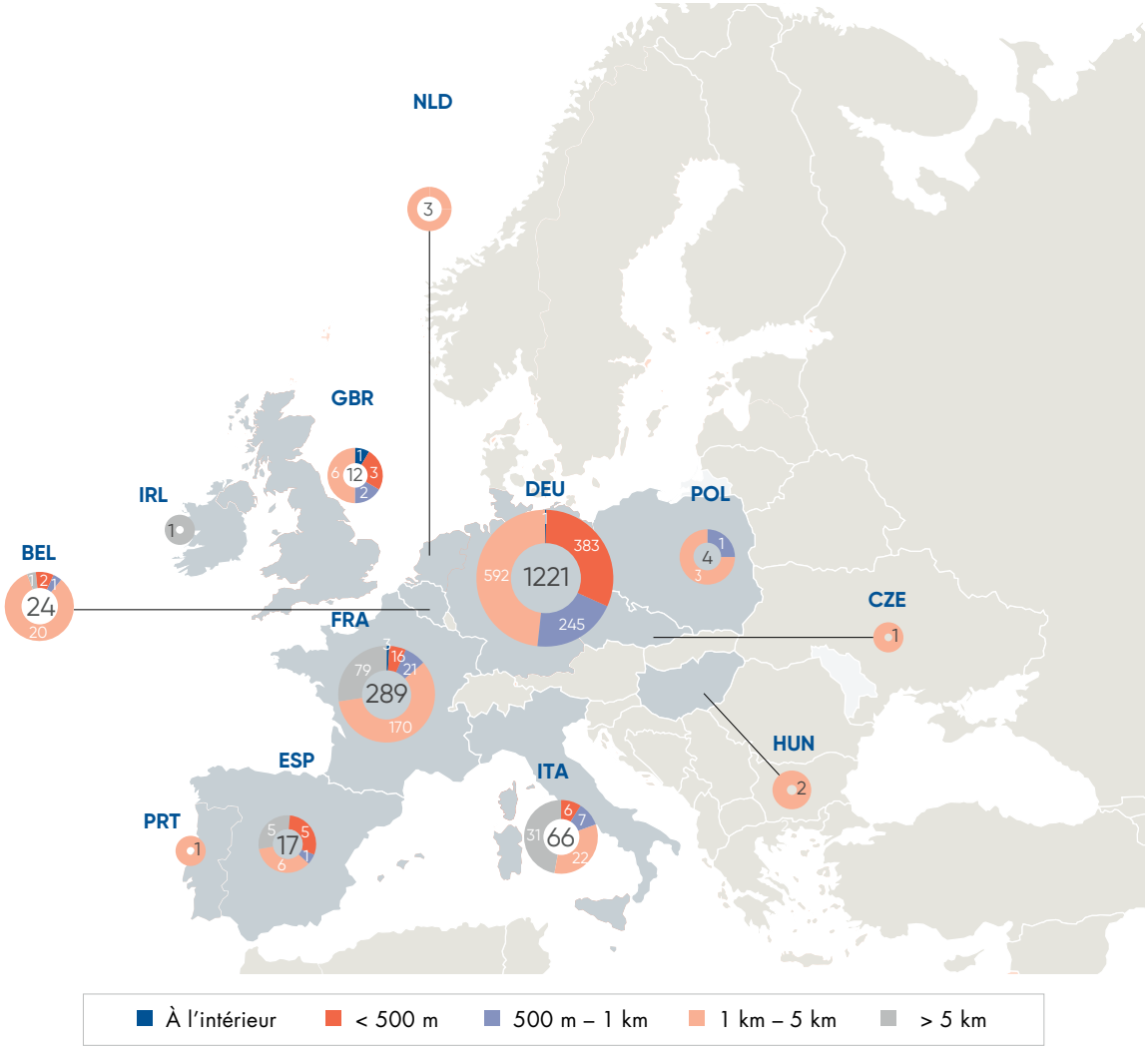


Au regard de ces résultats, Covivio analyse de plus près les sites en question pour :

- identifier précisément les réglementations s'appliquant au sein des aires protégées concernées et de s'assurer que le site s'y conforme
- mener une évaluation d'impact environnemental pour évaluer les effets actuels et potentiels du projet sur les écosystèmes
- élaborer et déployer un plan d'action local visant à réduire et minimiser les impacts potentiels liés à l'exploitation du lieu (mobilité durable, énergie et gestion des ressources, respect des périodes sensibles, etc.).

Ces sites peuvent également être des espaces privilégiés pour sensibiliser et former les équipes Covivio ainsi que les occupants aux enjeux de préservation de la biodiversité locale dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie Nature.

Carte de la répartition des sites de Covivio selon leur distance à des aires protégés et selon les pays



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5)

Les objectifs de l'ESRS E5 sont de comprendre quelles ressources matérielles sont utilisées par l'entreprise tout au long de sa chaîne de valeur et comment elle intègre les principes de l'économie circulaire dans son modèle d'affaires.

L'économie circulaire est un système économique dans lequel la valeur des produits, matériaux et autres ressources de l'économie est maintenue aussi longtemps que possible, en améliorant leur utilisation efficace dans la production et la consommation. Il s'agira notamment de favoriser le réemploi, réduire l'impact environnemental des matériaux et minimiser la production de déchets.

Selon le plan d'action de l'UE en faveur de l'économie circulaire, la transition de l'économie européenne vers un modèle circulaire est une condition indispensable pour atteindre l'objectif de neutralité climatique à l'horizon 2050 et éviter l'effondrement de la biodiversité.

3.2.5.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-IRO-1)

Le secteur du bâtiment est très impacté par la production et la gestion des déchets. Tout d'abord, par la quantité de déchets produits par ses activités (46 millions de tonnes de déchets générés par la construction en France (hors travaux publics), soit 1,5 fois la production de déchets ménagers des Français) mais aussi par leur faible taux de valorisation (entre 40 et 60%) (1). La gestion des ressources est également primordiale puisque le secteur de la construction utilise 60 % des matières premières extraites en France (2).

L'analyse de double matérialité réalisée à l'échelle du Groupe a fait ressortir les enjeux « Gestion des déchets sur son patrimoine exploitation » et « Promotion de l'économie circulaire et de la gestion des ressources dans le cadre de ses projets de développement » à des niveaux de matérialité assez différents, le premier ressortant comme matériel uniquement pour Covivio Hotels et le second comme matériel pour Covivio. À l'issue de la déclinaison concernant Covivio Hotels, il a été décidé de rassembler ces deux enjeux, compte tenu de l'importance du sujet tant en phase construction qu'en phase exploitation, en particulier dans le secteur hôtelier.

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'économie circulaire et la gestion des ressources et des déchets

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E5 -Economie circulaire, gestion des ressources et des déchets	Impacts		■	■		**Exploitation** : Impact important dans le secteur hôtelier, notamment via la restauration. Pour les autres activités, la production et la gestion des déchets est davantage un enjeu locataire mais nécessite toutefois des installations permettant de faciliter la gestion et le recyclage des déchets	✓			
		■	■			**Développement** : Impact lié à l'extraction et à la transformation des matières nécessaires à la construction et à la rénovation (épuisement des ressources, pression sur la biodiversité, pollution...). Impact additionnel lié à la gestion des déchets de chantier	✓			
		■	■		€	**Impact positif:** participation au développement de la filière de l'économie circulaire (retombées économiques pour les communautés locales)				
	Risques		■	■		**Exploitation** : Le risque financier est limité, bien qu'il y ait une augmentation du coût de la gestion des déchets et un risque de coûts additionnels en cas d'absence de valorisation		■	■	
			■		€	**Exploitation** : Le risque pour la continuité de l'activité dans l'hôtellerie est lié uniquement à des facteurs externes (grève des éboueurs par exemple)				
		■				**Développement** : Risque financier lié à des difficultés d'approvisionnement de certaines ressources (raréfaction type bois ou sable) qui peut augmenter les coûts des matières premières et en conséquence les coûts de construction avec des retards dans les projets				
		■	■			**Développement** : Risque de réputation au niveau des projets : l'économie circulaire devient un élément clé, y compris dans la communication des entreprises du secteur				

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

(1) *https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/dechets-du-batiment*

(2) *https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/la-consommation-de-matieres-premieres-par-leconomie-francaise-en-2023*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.2 Politiques liées à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités (développement, opérations)
Supervision	• Direction du Développement. • Direction des Opérations. • Direction de Covivio Hotels. • Direction du Développement Durable.
Référence aux normes ou initiatives tierces	• EU : Directive européenne 2008/98/CE sur les déchets. • FR : Loi Anti-Gaspillage et Économie Circulaire (AGEC, 2020). • FR : Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV, 2015). • FR : Réglementation Environnementale de 2020 (RE2020, 2022). • DE : Kreislaufwirtschaftsgesetz (Loi sur l'économie circulaire, révisée en 2012). • IT : Décret législatif 152/2006 (gestion des déchets);
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Cahier des charges AMO économie circulaire, contrats, communications aux partenaires	• Fournisseurs, prestataires, clients, utilisateurs…
	• Documents internes.	• Salariés de Covivio.

Covivio place l'économie circulaire et la gestion durable des ressources au cœur de sa stratégie, pour l'ensemble du cycle de vie des bâtiments : développement, rénovation, exploitation et déconstruction. Les politiques du Groupe, détaillées ci-après, définissent un cadre clair, traduisant les engagements de la Stratégie Nature en principes opérationnels et objectifs mesurables.

Accélérer la transition vers l'économie circulaire (Groupe - Développement)

Covivio place l'économie circulaire au cœur de sa stratégie de développement immobilier, avec l'ambition de réduire l'empreinte environnementale des projets et de renforcer la résilience du parc immobilier. Cette politique s'inscrit dans une logique de transformation durable et vise à intégrer les principes de circularité dès la phase de conception, en cohérence avec les engagements de la Stratégie Nature.

Elle repose sur plusieurs orientations clés :

- intégrer la circularité dès la phase amont, en orientant les choix de conception pour limiter les impacts environnementaux et anticiper les évolutions réglementaires
- concevoir des bâtiments durables et adaptables, capables d'évoluer pour accueillir différents usages au fil du temps, afin d'allonger leur durée de vie et limiter les impacts liés à la construction neuve
- favoriser le réemploi et la valorisation des matériaux et équipements, en intégrant ces pratiques dans les processus de conception et en mobilisant des solutions innovantes pour réduire la dépendance aux matières premières vierges
- renforcer la collaboration avec l'ensemble des parties prenantes, notamment les acteurs locaux et les associations de l'économie sociale et solidaire, pour maximiser l'impact social et territorial des projets
- déployer des standards et des référentiels internes exigeants, garantissant des choix responsables en matière de matériaux et d'équipements, et encourageant l'adoption de solutions à faible impact environnemental.

Lien avec les IRO : *Continuité des affaires, amélioration de la réputation de Covivio et développement de la filière économie circulaire*

Optimiser la gestion des ressources et des déchets (Groupe - Toutes les activités)

Covivio affirme son engagement à intégrer les principes de l'économie circulaire non seulement lors de la construction, mais aussi dans la gestion quotidienne et durable de l'ensemble de ses actifs. Cette politique constitue la traduction opérationnelle du **Pilier 2 de la Stratégie Nature : Réduire la consommation de ressources**, qui vise à limiter l'usage des ressources naturelles et à renforcer la résilience du Groupe face aux risques liés à leur raréfaction.

L'objectif est double :

- optimiser en continu la gestion des ressources et des déchets sur l'ensemble des projets et du patrimoine en exploitation
- concilier performance environnementale, efficacité opérationnelle et satisfaction des utilisateurs, en intégrant des pratiques responsables dans toutes les étapes du cycle de vie des bâtiments.

Engagements clés :

- les bâtiments du Groupe du périmètre opérationnel doivent être exemplaires en matière de gestion des déchets en impliquant les différentes parties prenantes et mettant en œuvre des mesures adaptées
- la dépendance de Covivio aux matières premières vierges est réduite par le recours accru aux matériaux recyclés en amont et par la mise en œuvre de pratiques de déconstruction sélective et de récupération en aval.

Cette politique traduit la volonté de Covivio de dépasser la simple conformité réglementaire pour adopter une approche proactive, visant à réduire l'empreinte environnementale des activités, anticiper les évolutions réglementaires et renforcer la résilience du Groupe face aux tensions sur les ressources.

Lien avec les IRO : *Réduction des coûts en particulier pour l'hôtellerie, gestion des risques d'exploitation liés aux déchets*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.3 Plan d'action lié à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-2)

Les actions présentées dans cette section concernent les différentes activités du Groupe et ne sont pas exhaustives. De nombreuses initiatives en faveur d'une meilleure gestion des ressources et d'une économie circulaire sont réalisées avec ou par les fournisseurs (notamment pour la construction) et avec les clients. La mise en œuvre est assurée par les opérationnels en charge des travaux ou de l'exploitation des bâtiments et l'examen du déploiement est effectué dans le cadre du Comité de suivi de la Stratégie Nature. Ce plan d'action est particulièrement en lien avec le pilier 2 de la stratégie Nature « Réduire la consommation de ressources » (présentation des 3 piliers de la stratégie en section 3.2.4.2).

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
Accélérer la transition vers l'économie circulaire	Se doter d'outils et de référentiels afin de structurer la démarche à l'échelle de chaque projet	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'une ACV / d'un PEMD ou équivalent Part de projets BBCA ou équivalent	Meilleure maîtrise des impacts environnementaux sur tout le cycle de vie Optimisation des choix constructifs et anticipation de la réglementation Renforcement de l'attractivité des projets
	Prolonger la durée de vie des bâtiments et des équipements	Groupe / Développement	Part de rénovations dans le pipeline de développement	Réduction des impacts liés à la construction neuve Limitation des coûts liés aux matériaux et équipements neufs
	Travailler en collaboration avec les parties prenantes et la filière	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'une charte chantier ou équivalent	Déploiement efficace du réemploi et du tri sur les chantiers Montée en compétence de l'écosystème et création de valeur sociale et territoriale
Optimiser la gestion des ressources et réduire la production de déchets	Identifier les ressources clés et réduire le recours aux ressources primaires	Groupe	Description des ressources entrantes Suivi des matériaux recyclés	Résilience face aux tensions d'approvisionnement en particulier concernant les matériaux critiques Réduction de l'impact carbone et biodiversité lié aux matériaux
	Suivre la gestion et la production des déchets sur les chantiers	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'un suivi des déchets Taux de recyclage sur les chantiers	Réduction du volume de déchets éliminés et des charges associées Amélioration de la performance environnementale des chantiers et conformité réglementaire (y compris taxonomie)
	Suivre la gestion et la production des déchets sur le patrimoine en exploitation	Groupe / Exploitation	Part de sites bénéficiant d'un reporting déchets	Optimisation des charges locatives Qualité et fiabilité des données pour le reporting CSRD et l'obtention de certification et labels exploitation
	Déployer des actions ciblées sur le portefeuille en exploitation pour réduire la production de déchets	Groupe / Exploitation	Part des activités d'exploitation visées par une politique « zéro plastique » Part d'hôtels en M&F bénéficiant d'actions contre le gaspillage alimentaire	Réduction des déchets à la source et conformité réglementaire Baisse des coûts d'exploitation

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.3.1 Plan d'action : Accélérer la transition vers l'économie circulaire

Elément fort de la stratégie du Groupe, la démarche d'économie circulaire est mise en œuvre opérationnellement de manière très locale, souvent à l'échelle de chaque projet. Fort de l'expérience acquise, un groupe de travail s'est constitué au sein de l'équipe Développement en France (tertiaire et résidentiel) en lien avec la direction du Développement Durable afin de :

- faire le bilan des opérations passées pour dresser une liste de retours d'expérience et de partenaires à mobiliser dans le cadre d'une démarche de réemploi
- orienter les opérations futures pour assurer la prise en compte d'une démarche de circularité tout au long du projet.

Ce groupe de travail a abouti à fixer les objectifs en la matière et à la rédaction d'un cahier des charges destiné à encadrer les missions d'un AMO Economie circulaire / Réemploi sur les projets, tout en alimentant une base de retours d'expérience sur les initiatives déjà menées. Les résultats ont ensuite été présentés à l'ensemble de la direction du Développement ainsi qu'aux responsables des services Ingénierie immobilière et Innovation. Cette démarche a également été présentée à l'échelle européenne lors d'un Comité Nature.

Se doter d'outils et de référentiels afin de structurer la démarche à l'échelle de chaque projet (Groupe - Développement)

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (construction, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction).

Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de plusieurs modules : matériaux, équipements, énergie, eau, chantier, déchets. Elles ont été clés dans la mise en place d'une démarche d'économie circulaire sur les opérations de Covivio (plus d'information en section 3.2.1.1.2.a). Le réemploi et l'utilisation de matériaux recyclés constituent un levier fort d'amélioration de l'empreinte carbone des projets. Les ACV permettent d'identifier rapidement les lots prioritaires pour réduire l'empreinte carbone, mais doivent être analysées en considérant d'autres facteurs (techniques, économiques et réglementaires).

En France, le Diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) est obligatoire depuis le 1er juillet 2023, remplaçant l'obligation de diagnostic déchet instaurée en 2011, pour les projets impliquant la rénovation, déconstruction de plus de 1 000 m² ou tout bâtiment ayant hébergé des substances dangereuses.

L'objectif est de réemployer ou valoriser des composants des PEMD du bâtiment. Chaque projet de Covivio commence par ce diagnostic afin d'identifier les éléments réemployables ou recyclables et d'optimiser les flux de matériaux. Ces matériaux sont ensuite mutualisés via des canaux internes ou des plateformes de partenaires externes, permettant leur transfert vers d'autres projets du Groupe.

Différents modes de traitement des PEMD

– vertueux >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> + vertueux				
ÉLIMINATION	VALORISATION			RÉEMPLOI
Stockage Incinération sans valorisation énergétique	Valorisation énergétique	Valorisation matière		
	Incinération avec valorisation énergétique	Remblaiement Conversion de déchets en combustibles	Recyclage Réutillisation Régénération Compostage	Usage identique

Prolonger la durée de vie des bâtiments et des équipements (Groupe - Toutes les activités)

Covivio défend une logique de circularité en privilégiant la rénovation plutôt que la démolition/reconstruction, et en intégrant, dès la conception une réflexion sur la flexibilité et l'adaptabilité des bâtiments. Cette approche vise à prolonger la durée de vie des actifs et à anticiper les évolutions d'usage.

65% du pipeline tertiaire consiste en des restructurations ou transformations (bureaux > hôtels) d'immeubles permettant de conserver la structure existante (cf. ESRS E1). Lorsque la démolition partielle ou totale s'avère nécessaire, par exemple dans le cadre de la transformation de bureaux en logements lorsque l'état du bâtiment ne permet pas sa conversion, Covivio privilégie une logique de déconstruction visant à identifier et valoriser le potentiel de réemploi et de recyclage des matériaux. En amont, la conception des projets intègre désormais une réflexion sur l'adaptabilité et la flexibilité des bâtiments, afin de prolonger leur durée de vie et permettre l'accueil de différents usages au fil du temps en limitant les modifications structurelles.

Optimisation et seconde vie des équipements

Un examen technique de l'état des équipements peut permettre d'optimiser leur durée de vie ou d'étudier la possibilité de leur donner une seconde vie. Cette démarche a été initiée en 2024 dans le cadre du projet de rénovation du Campus Dassault Systèmes à Vélizy, et poursuivie en 2025 sur la tour CB21 à La Défense. La première étape consiste systématiquement en un audit technique des équipements afin d'évaluer le niveau d'obsolescence des composants et ainsi définir ce qui peut être remis en état. Les partenaires spécialisés assurent ensuite la dépose soignée, le conditionnement puis la remise en état et le remplacement des composants défectueux avant de les tester pour en assurer la qualité. Ces opérations de « rétrofit » permettent de réduire significativement l'empreinte carbone des travaux tout en garantissant une amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Travailler en collaboration avec les parties prenantes et la filière (Groupe - Toutes les activités)

Adopter une démarche d'économie circulaire nécessite de mobiliser un écosystème de parties prenantes, allant de ses fournisseurs à des partenariats académiques pour participer à faire avancer la filière sur le sujet.

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes dans le cadre de ses chantiers de travaux *via*, pour chaque projet certifié en France, quatre documents clés exigés, qui qualifient les performances techniques et environnementales :

- la notice environnementale
- le système de management de l'opération
- l'évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM)
- la charte chantier à faibles nuisances.

La charte chantier à faibles nuisances engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre, ainsi que des objectifs précis adaptés selon les projets. Elle couvre notamment la gestion des déchets, la réduction des nuisances acoustiques, la consommation des ressources, la communication avec les riverains, le choix des matériaux et les aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). Elle rappelle également des exigences fortes, telles qu'un taux de valorisation des déchets d'au moins 70% et un recours à du bois certifié PEFC ou FSC à hauteur de 80%.

Pour aller plus loin et en fonction des typologies d'immeubles, Covivio noue des partenariats avec des acteurs locaux, notamment des associations œuvrant dans le domaine de l'insertion professionnelle et du retour à l'emploi. Ces collaborations sont particulièrement pertinentes pour les opérations nécessitant des travaux de démontage, de manutention et de tri, renforçant ainsi l'impact social des projets. En France, une clause d'insertion est intégrée au cahier des charges global des opérations.

Covivio participe activement aux travaux sur l'économie circulaire en lien avec des associations professionnelles (Alliance HQE-GBC, BBCA, Orée, IFPEB, Sekoya), des fournisseurs et le monde universitaire. En 2020, le projet So Pop a ainsi contribué au test HQE Performance Économie Circulaire organisé par l'Alliance HQE-GBC, permettant d'expérimenter l'analyse de flux de matières (MFA Bâtiment) pour calculer des indicateurs de circularité sur l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment.

3.2.5.3.2 Plan d'action : Optimiser la gestion des ressources et réduire la production de déchets (E5-4)

Dans la continuité de la démarche d'économie circulaire du Groupe, Covivio s'engage à réduire sa consommation de ressources naturelles à la source et sa production de déchets tout au long du cycle de vie de l'immeuble.

Identifier les ressources clés et réduire le recours aux ressources primaires (Groupe - Toutes les activités)

Le Groupe considère la traçabilité des matériaux et le recours à des matériaux recyclés ou réemployés comme un élément clé de sa stratégie Nature. L'analyse des impacts réalisée en 2023-2024 (3.2.4.1.1) a montré que près de deux tiers des impacts statiques du Groupe sur la nature sont liés à l'approvisionnement en matières premières – notamment aluminium, ciment, acier et bois – pour les activités de construction et de rénovation.

Au-delà de l'aspect environnemental, l'enjeu est clé en termes d'accessibilité aux ressources et de risque de rupture d'approvisionnement. Les chaînes de valeur sont en effet exposées à des risques croissants liés aux événements physiques extrêmes (vagues de chaleur, feux de forêt) et chroniques (épuisement des ressources en eau), ainsi qu'aux tensions géopolitiques et à l'évolution des réglementations.

Impacts observés et tendances :

- bois : La production dépend fortement de la santé des écosystèmes. Une hausse de la demande combinée à une baisse de productivité accroît la vulnérabilité. En 2021, les feux de forêts en Colombie-Britannique ont provoqué une flambée immédiate des prix du bois aux États-Unis
- béton : Étroitement lié à la disponibilité en eau, ce matériau est menacé par le stress hydrique. D'ici 2050, 75% des zones de captage (1) nécessaires à sa production seront situées en zones de stress hydrique
- sable : Deuxième ressource la plus consommée après l'eau, sa demande mondiale pourrait augmenter de 45% d'ici 2060, accentuant les tensions sur cette ressource finie (2).

Pour atténuer ces risques, Covivio recourt à des sociétés de construction travaillant avec un panel diversifié de fournisseurs. Cette diversification accroît la résilience mais n'élimine pas la vulnérabilité du Groupe aux fluctuations de prix et aux ruptures sur des matériaux clés, en particulier ceux liés à la performance environnementale (bois, sable, béton). Dans ce contexte, l'amélioration de la traçabilité, la réduction du recours aux matériaux neufs et la meilleure connaissance des fournisseurs constituent des axes majeurs de la stratégie Nature (Pilier 1, axe 3).

Identification des ressources clés

Les principaux flux de ressources à l'échelle du Groupe concernent :

- **matériaux de construction et équipements** mis en œuvre sur les projets et immeubles en exploitation pour en assurer la bonne gestion. Ce poste fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la stratégie Nature
- **produits et fournitures pour l'exploitation** : tels que le mobilier ou la décoration, les produits alimentaires et boissons, les articles d'hygiène et de nettoyage.

Ces produits et matériaux sont principalement des produits finis au moment où ils sont mis en œuvre sur les projets et immeubles. Certains d'entre eux font l'objet d'une attention particulière pour assurer une bonne traçabilité des matières premières. C'est notamment le cas des ressources forestières qui sont utilisées à différents niveaux : bois de construction, mobilier, carton, papier. Covivio s'engage ainsi à utiliser des produits forestiers provenant de forêts gérées durablement, en recourant aux labels PEFC ou FSC. Cet engagement est rappelé aux parties prenantes dans les chartes chantiers à faibles nuisances et intégré dans les commandes passées avec les fournisseurs du périmètre *corporate*.

(1) Impacts of booming concrete production on water resources worldwide, A Miller et al, Nature Sustainability, 2018
(2) NewScientist – We are running out of sand and global demand could soar 45 % by 2060

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Recours à des matériaux durables, réemployés et recyclés

Un des premiers leviers de réduction du recours à des matières premières est le fait d'identifier et d'utiliser des matériaux réemployés ou recyclés et plus facilement recyclables. Cette pratique est aujourd'hui intégrée dans les pratiques du Groupe et est aussi un enjeu de conformité réglementaire dans certains cas (pour l'atteinte des seuils carbone RE2020 par exemple). Ce levier est réaffirmé dans la stratégie Nature, qui fixe de nouveaux objectifs pour augmenter le recours aux matériaux recyclés et réemployés. Le groupe de travail dédié à la Direction du Développement en France a également travaillé à l'intégration de cet impératif dans le cahier des charges définissant la mission d'un AMO réemploi. Au-delà de l'accompagnement en phase curage et déconstruction sélective, celui-ci doit également accompagner Covivio et ses partenaires sur une opération dans l'approvisionnement en réemploi. Cette mission vient en complément des démarches environnementales initiées dans le cadre des certifications, notamment en matière de construction bas carbone.

Certaines ressources, longtemps considérées comme difficiles à recycler, font l'objet d'initiatives spécifiques. La façade représente 10 à 25 % du poids carbone d'un bâtiment (Hub des Prescripteurs bas carbone - Brief façade), ce qui rend la revalorisation des vitrages essentielle pour réduire l'empreinte du projet. En lien avec ses partenaires, Covivio a participé à deux projets de circularité sur le verre :

- projet The Line (Paris 8e) : expérimentation de solutions pour revaloriser les vitrages en fin de vie et utilisation de fenêtres recyclées en remplacement (vitrages et aluminium), permettant une économie de 32 kgeqCO_2/m^2 (données fournisseurs). Il s'agit du premier chantier 100 % circulaire de dépose-repose en France
- projet Monceau (Paris 17e) : collecte de 12,5 tonnes de calcin en phase curage, puis utilisation de vitrage bas carbone contenant au moins 57 % de calcin recyclé (82 tonnes), permettant d'éviter 46 tonnes de CO_2 (données fournisseurs).

Sensibilisation et pratiques opérationnelles

Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes pour intégrer ces enjeux dans les pratiques du quotidien. En Allemagne, par exemple, l'utilisation de laine de verre ou d'autres matériaux recyclables est systématisée pour l'isolation des façades et des toitures des logements. Ces pratiques sont couvertes par les certifications visées, notamment la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », qui porte sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

Suivre la gestion et la production des déchets sur les chantiers (Groupe - Développement)

Pour l'ensemble de ses programmes de rénovation de bâtiments, Covivio s'attache à être en conformité avec la législation européenne sur les déchets. La Directive 2008/98/CE impose que 70% (en poids) des déchets de construction et de démolition non dangereux soient traités pour réutilisation, valorisation ou recyclage. Ce critère de 70% est repris comme critère par la Taxonomie, et par Covivio comme objectif *a minima* sur ses chantiers.

Les opérations de développement et les rénovations font également l'objet d'un contrôle rigoureux quant au traitement des déchets. Ainsi, des procédures dédiées sont mises en place sur les chantiers afin d'assurer le recyclage en application de ces chartes chantier à faibles nuisances. Dans le cadre de la mise en œuvre de la taxonomie européenne pour l'activité de construction, **Covivio Immobilien** a initié un test sur deux projets pour automatiser le reporting des déchets de chantiers et assurer un objectif de valorisation supérieur à 70 %. Sur le projet de rénovation LOFT à Berlin, l'outil a fait remonter un taux de valorisation de 89%, et dépassant les 90% pour la brique, le ciment et le béton. **En Italie**, les résultats obtenus sur le reporting des chantiers font ressortir un taux de recyclage et revalorisation de plus de 90 % sur les actifs en développement en sachant que l'objectif *a minima* est de 75% sur les développements en cours.

Du déchet à la ressource : le cas du Touquet

Dans le cadre de la démarche d'économie circulaire initiée par la Direction du Développement en France, la gestion logistique et la revalorisation du mobilier et des équipements existants a fait l'objet d'attentions spécifiques lors de la rénovation de l'hôtel Holiday Inn au Touquet avant sa fermeture pour travaux. Pour y parvenir, Covivio a fait appel à Smartback, spécialiste de la revalorisation du mobilier et des équipements. Pour ce chantier, les équipes de SmartBack ont proposé une solution de valorisation pour plus de 2 500 objets – soit 38 tonnes de meubles – incluant le mobilier et la literie des 88 chambres, les équipements des espaces communs et des extérieurs, et les équipements techniques de l'hôtel.

Grâce à ce partenariat innovant, chaque pièce a trouvé une seconde vie : un tiers du mobilier a été vendu à des repreneurs professionnels et à des salariés de l'hôtel. Les recettes de la vente ont ensuite pu être reversées au profit de l'association Les Hôtels Solidaires. Les 2/3 restants ont été donnés à des associations locales (Emmaüs, Foyer International d'Accueil et de Culture – FIAC, Artois Tenois Récupération Emploi – ATRE, Il était deux fois), pour soutenir le réemploi solidaire et l'insertion professionnelle.

Cette opération exemplaire a permis d'éviter l'émission de 88 tonnes eq. CO_2 et la mise en décharge de 35 bennes de mobilier, tout en générant un impact social fort grâce à la mobilisation d'un écosystème local : près de 50 personnes ont contribué au chantier, dont plus de 30 en parcours d'insertion. Les dons permettent aujourd'hui d'équiper des logements sociaux, des habitats intergénérationnels et des commerces solidaires, en circuit court, à moins de 200 km du site.

▸ Plus d'informations dans le Livre blanc Rénovation hôtelière.

Suivre la gestion et la production des déchets sur le patrimoine en exploitation (Groupe – Exploitation)

Les communes ou leurs concessionnaires en charge de l'enlèvement ne communiquent pas d'éléments sur les volumes ou tonnages de déchets. Dans ce contexte, depuis plus de dix ans, Covivio a mis en œuvre un suivi de la production de déchets dans le cadre de son reporting annuel sur ses différents portefeuilles en exploitation et s'assure de la présence d'équipements de collecte sélective sur tous ses immeubles. Ce reporting a permis de nourrir la politique en lien avec ce sujet, qui repose principalement sur deux actions :

- la mise à disposition d'équipements de collecte sélective pour l'enlèvement des déchets. En 2024, tous les sites sont équipés de points de collecte sélective
- la sensibilisation des utilisateurs finaux (sur les immeubles de sièges, les locaux exploités par Wellio, ou encore les hôtels détenus en murs et fonds) : selon les niveaux de contrôle opérationnel de Covivio sur les actifs détenus, différentes mesures peuvent être mises en œuvre pour améliorer la qualité du tri et la réduction à la source de la production de déchets. Par exemple, la pesée régulière des flux permet d'identifier les leviers d'optimisation et de sensibiliser les équipes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Périmètre : Bureaux : Pour les bureaux, la production de déchets est suivie annuellement, avec ajustement des pratiques et de la sensibilisation des équipes. Dans certains immeubles tertiaires, c'est une entreprise privée qui assure l'enlèvement. En ce cas, une pesée est effectuée, permettant d'évaluer les progrès en termes de diminution de la production de déchets.

Périmètre : Résidentiel, Allemagne : Covivio a recours en Allemagne au service de *waste managers* pour plusieurs de ses immeubles de logements, accompagnant les locataires afin de les sensibiliser au recyclage et améliorer la qualité du tri des déchets. Ces mesures ont permis de réduire le nombre de containers de collecte ; dans la mesure où ils sont en location, cela permet de réduire les charges d'exploitation.

Périmètre : Hotels M&F : L'exploitation des immeubles détenus par Covivio Hotels est réalisée selon les standards définis par les différentes enseignes. Sur le périmètre détenu et exploité en murs et fonds, Covivio Hotels prévoit dans les contrats (de franchise ou de management) un cadre ambitieux en faveur de la gestion des déchets et de la lutte contre le gaspillage alimentaire. Ces dispositions rejoignent les plans d'actions conduits par les enseignes en ce domaine et les exigences du label Green Key que chaque hôtel du périmètre en exploitation doit obtenir (86 % à fin 2025).

La rubrique déchets du label Green Key (ou Clef Verte en France), comporte 16 critères dont 14 obligatoires. Le label comporte en tout 120 critères dont 69 obligatoires. Ainsi, selon la grille d'analyse Green Key, les hôtels doivent mettre en place ou renforcer 8 actions pour le tri des déchets et 8 actions pour la réduction des déchets .

Les 16 critères du label Green Key

Tri des déchets	Réduction des déchets
Mise en place du tri pour toutes les catégories de déchets	Au maximum, cinq catégories de produits alimentaires sont conditionnées en emballage individuel
Gestion appropriée et sécurisée des déchets dangereux	Suppression de la vaisselle jetable
Fréquence de collecte et nombre de conteneurs suffisant pour gérer le volume	Limitation de l'utilisation de papier d'impression et brochure
Mise en place de solutions au cas où la fréquence ne serait pas suffisante ou si les autorités locales ne collectent pas les déchets séparés	Mise en place d'initiatives pour limiter le gaspillage alimentaire
Compost des déchets organiques (sur site ou *via* un prestataire)	Mise à disposition d'eau en carafe aux clients quand la qualité de l'eau le permet
Mesure/estimation du poids/volume des déchets	Suppression des produits d'hygiène corporelle en conditionnement individuel
Tri possible dans les chambres ou *a minima* dans l'établissement	Mise à disposition des produits d'accueil sur demande (critère conseillé)
Communication claire et visible concernant les lieux et consignes de tri	Politique d'achat visant à réduire le volume de déchet et l'usage du plastique (critère conseillé)

Déployer des actions ciblées sur le portefeuille en exploitation pour réduire la production de déchets (Périmètre défini pour chaque action)

- **Éliminer les plastiques à usage unique (Groupe - Toutes les activités)**

La production de déchets plastiques chez Covivio provient principalement des activités d'exploitation des bâtiments. Conscient de l'impact environnemental de ces déchets, le Groupe s'est engagé dans une démarche ambitieuse visant à supprimer progressivement le recours aux plastiques à usage unique sur l'ensemble des sites gérés en direct. Cette initiative s'inscrit dans le cadre du projet **Covivio for Climate (C4C)** et reflète la volonté du Groupe de promouvoir des pratiques responsables et durables. Pour ce faire, un inventaire des cas d'utilisation du plastique a été fait et des actions concrètes ont été déployées pour identifier des alternatives au plastique.

Sur les sites Wellio et dans les immeubles de siège en France, Allemagne et Italie, des fontaines à eau ont été installées et la vaisselle réutilisable est désormais proposée à l'ensemble des collaborateurs. Cette évolution s'accompagne d'une campagne de sensibilisation interne pour encourager les comportements responsables, notamment en matière d'emballages alimentaires, qui constituent l'un des principaux flux de déchets plastiques dans les bureaux.

La démarche s'étend également à l'activité hôtelière. Tous les hôtels détenus et exploités par Covivio Hotels sont engagés dans une politique « zéro plastique », avec des initiatives adaptées à chaque enseigne : suppression des bouteilles d'eau individuelles dans les chambres, remplacement des mini-flacons de produits d'accueil par des flacons rechargeables, et mise en place de solutions innovantes pour réduire les emballages à usage unique.

- **Lutter contre le gaspillage alimentaire (France)**

- **Bureaux multi-locataires**

Une offre de restauration est proposée dans 90% des immeubles de bureaux multilocataires détenus en France par Covivio. Dans ces restaurants, qui peuvent servir de 150 à 1 000 couverts par jour, les prestataires mettent en œuvre des politiques de lutte contre le gaspillage alimentaire. La généralisation du télétravail a engendré des changements dans les fréquentations des restaurants. Ainsi, ils doivent s'adapter pour continuer à maîtriser leurs pertes alimentaires.

- **Hôtels WiZiU**

Depuis plusieurs années, les hôtels exploités par WiZiU ont inclus la lutte contre le gaspillage alimentaire dans leur stratégie et déclinent cet objectif à l'échelle des hôtels. Au Méridien Nice par exemple, l'établissement est partenaire de Too Good To Go. Cette application mobile offre à ses utilisateurs la possibilité de récupérer des produits frais auprès de restaurants ou commerces locaux, permettant ainsi de lutter contre le gaspillage de ces denrées.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Développer un approvisionnement durable

Les hôtels détenus par Covivio (en bail ou murs et fonds) et disposant d'un restaurant possèdent des politiques d'Achats Responsables pour les aliments et boissons. Celles-ci sont variables selon les enseignes, mais dans l'ensemble, l'accent est mis sur les engagements suivants :

- achats de poissons issus de la pêche durable (MSC) ou saisonnière
- carte exemptée de produits issus d'espèces menacées (produits carnés, poissons, crustacés)
- produit carné ayant un label de durabilité ou circuit court, utilisation des produits provenant de volaille élevée en plein air ou bio
- mise en place d'un quota minimum de produits issus de l'agriculture biologique, commerce équitable, produits localement dans le respect de l'environnement et/ou issus des circuits courts
- proposition d'un plat minimum végétarien sur la carte restauration des établissements ; achats de fruits et légumes de saisons
- communication et engagement auprès des fournisseurs et prestataires
- meubles recourant à du bois FSC ou PEFC
- articles de papier (bureau et hygiène) issus de forêts gérées durablement.

Des pratiques analogues sont également mises en place sur les espaces de restauration dans les espaces de bureaux directement gérés (immeubles ayant des espaces Wellio notamment).

3.2.5.3.3 Exemples de déploiement des politiques liées à l'économie circulaire et à la gestion des ressources dans les projets de Développement de Covivio

Nom du projet	Description
Helios II : intégration du réemploi	Plusieurs actions ont été mises en œuvre sur le projet, permettant d'atteindre les objectifs carbone RE2020 : • Peinture Circouleur :100% des bureaux/sanitaires hors cloisons amovibles • Gaines ventilation : Objectif de base : 5km / Réalisé : 1,17km • Portes façades sanitaires (100%) : gain 2 $kgCO_2eq/m^2$ • Faux-plancher (100% soit 1 922 m^2) : Gamma avec gisement sur Vélizy : gain 1,6 $kgeqCO_2/m^2$ • Gravillons (100% soit 155 m^3) : gain de 1 $kgeqCO_2/m^2$ • Dallettes ciments (100% soit 270 m^2) : gain 1 $kgeqCO_2/m^2$ • Cuvettes PMR (12,5% soit 11u) • Meulières (100% soit 95m^3) : meulières du site réemployées dans les rivières sèches et aménagements paysagers.
Un curage circulaire : le site Bobillot à Paris	Le curage du site de Bobillot à Paris a fait l'objet d'un travail préparatoire important afin d'optimiser le réemploi et le recyclage des matériaux et équipements présents sur site. Sur le chantier de curage, une quarantaine de matériaux réemployables ont été identifiés. Les équipes ont ainsi mobilisé tout un écosystème d'acteurs de l'économie circulaire implantés en région parisienne : fournisseurs de matériaux, plateforme de centralisation, bureaux d'étude spécialisés. Parmi les solutions de reprise identifiées : faux-plancher, lots techniques (WC, radiateurs en fonte, gaines et chemins de câble), portes et fenêtres. Les radiateurs de Bobillot ont été récupérés au profit de l'opération Beige (Paris 8e). Au total, le site de Bobillot affiche un taux significatif de réemploi de 40% (matériel déposé/matériel réemployé). Cette opération a également permis de mieux cerner les difficultés, en termes de contraintes logistiques (calendrier, stockage, tarifs) notamment. Elle servira à nourrir l'expérience pour les futures opérations et à préciser la stratégie de Covivio en la matière.
Une déconstruction exemplaire : les bâtiments B2/B3 du parc Majoria à Montpellier	Dans le cadre de la déconstruction de ces deux bâtiments construits dans les années 1960/1970 d'une surface totale de 26 000 m^2, Covivio a accordé une attention particulière à la réutilisation et au réemploi des matériaux sur site : • 839 tonnes de matériaux recyclés et 94 tonnes de matériaux valorisés (84% du total des déchets) • 237 tonnes de matériaux réutilisés sur site (principalement les sols, aménagement et isolations) • 23 000 tonnes de béton concassées sur site, évitant 11 660 trajets jusqu'à la carrière (soit 32,5 $teqCO_2$) • 789 heures d'insertion sociale et 4 associations bénéficiaires des matériaux réemployés. (Associations de l'opération de démolition conduite avec Eiffage-Demcy : Force ; Macondo ; Le Spot ; La Grande Conserve).
Un diagnostic PEMD ambitieux : le Siège Vinci à Rueil Malmaison	En 2024, sur le projet de conversion Bureaux-Résidentiel situé à Rueil-Malmaison sur l'ancien siège VINCI, Covivio a fait appel aux services de Cycle Up pour réaliser le diagnostic PEMD. Cette mission a favorisé le réemploi dans le cadre de la démolition des trois quarts des surfaces préexistantes et de la réhabilitation du reste du site. Au global, le taux de valorisation atteignable a été estimé par Cycle Up entre 78% et 94% des PEMD en masse. Par ailleurs, le potentiel de réemploi sur le site s'élève à 1 180 tonnes (masse des PEMD), représentant un gain potentiel d'environ 65 K€ ou encore 425 $teqCO_2$ évitées, lesquelles correspondent à la construction de 800 m2 de logements collectifs (source ADEME).

3.2.5.4 Objectifs pour l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-3)

La **Stratégie Nature** de Covivio repose sur trois piliers et 21 objectifs, conçus pour aller au-delà des exigences réglementaires et renforcer l'intégration des enjeux environnementaux dans les activités du Groupe. À l'issue des analyses menées, l'économie circulaire s'est imposée comme un levier clé pour atteindre les objectifs en matière de climat et de biodiversité.

Dans ce cadre, Covivio a défini des objectifs ambitieux visant à intégrer l'économie circulaire et la gestion durable des ressources à toutes les étapes de ses activités : développement, rénovation, exploitation et déconstruction des bâtiments. Ces objectifs, alignés avec les politiques internes de gestion des ressources, s'inscrivent pleinement dans la Stratégie Nature, qui vise à concilier performance économique, performance environnementale et impact social positif. La mise en œuvre de ces objectifs s'appuie sur deux principes clés :

- maximiser la circularité des matériaux et équipements, en favorisant le réemploi, le recyclage et l'allongement de la durée de vie des bâtiments
- mesurer et piloter la performance environnementale, en suivant des indicateurs précis sur les flux de matières, les déchets, les matériaux recyclés et les impacts associés.

En lien avec le groupe de travail dédié constitué en France, des objectifs ont été fixés pour chaque projet de développement. Ces objectifs traduisent les politiques en actions mesurables. Ils constituent les prérequis à respecter *a minima* et devront être complétés suivant les possibilités offertes par chaque projet. Ils sont rappelés dans le cahier des charges AMO économie circulaire des projets. Ce cahier des charges a pour vocation à être inclus sur tous les nouveaux projets en France et à être partagé à l'échelle européenne. En définissant des objectifs liés à l'usage de matériaux recyclés, Covivio contribue à limiter la pression exercée sur le stock des ressources planétaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Politique	Périmètre	Objectifs	Échéance	Situation au 31/12/25
Accélérer la transition vers l'économie circulaire	Développement - Bureaux	Obtenir le label BBCA pour 75% des opérations en France et le label LCBI pour 50% des opérations nouvelles en Allemagne et en Italie	Permanent	80% en France 14% en Allemagne/Italie
	Développement	Expérimenter une certification ou un label économie circulaire de type CircoLab, Ecocycle, 2EC, Cradle to Cradle	2026 à 2030	Expérimentation du label Circolab dans le cadre d'un projet de rénovation à Paris (1er)
	Développement	S'engager dans une démarche de recyclage des vitrages existants, matériaux qui se retrouvent dans les actifs Covivio et utilisant des ressources en tension (eau, sable...) ; et mettre en œuvre des vitrages bas carbone.	Permanent	Réalisé sur The Line, Beige
	Développement	Pour chaque opération, mettre en place une démarche économie circulaire et réaliser systématiquement un diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) en phase curage pour toutes les opérations de démolition à grande échelle (> 5 000 m² de surface locative) et engagement à conserver/réutiliser *(in-situ* ou *ex-situ* 30% des matériaux (calcul en masse) N	Fin-2030 et permanent	Réalisé sur Le Touquet
	Groupe	Développement de partenariats avec des acteurs clés du secteur de la réutilisation et des matériaux durables, par pays N	Permanent	Exemple de Smartback sur le Touquet, ou Proclus sur CB21
Optimiser la gestion des ressources et déchets	Développement - Bureaux et Résidentiel	Structurer un processus de traçabilité des principaux matériaux de construction (béton, verre, acier, etc.) utilisés dans les opérations N	Fin 2026	Expérimentation d'un outil de suivi des ACV sur 3 projets en France permettant d'identifier les principaux produits de construction
	Développement - Bureaux et Résidentiel	Suivi de la consommation des matériaux ayant le plus grand impact sur au moins 80% des nouvelles opérations de développement (par exemple, le béton, le verre, l'acier et l'aluminium). N	Fin-2026	
	Groupe (avec un focus particulier sur les activités de développement)	Renforcer la politique d'Achats Responsables en intégrant et en déployant de nouveaux critères pour les matériaux clés (recyclés, à faible teneur en carbone, origine, etc.) N	Fin 2028	Ajout de critères et objectifs liés à l'économie circulaire dans les cahiers des charges dans le cadre de projets de restructuration (France)
	Développement (puis exploitation)	Développement de l'utilisation de [30*] % d'acier recyclé, [30*] % d'aluminium recyclé et [30*] % de béton bas carbone et augmentation des volumes de matériaux recyclés par m² construit N	Fin-2030 et permanent	Pilote sur deux opérations concernant l'utilisation de fenêtres bas carbone (vitrages et aluminum recyclés)
	Développement	Atteindre un taux de revalorisation de 80% de la masse totale des déchets dont 50% par une valorisation matière et 100% pour les déchets inertes ;	Permanent	96% de valorisation (dont 94% de recyclage/réemploi) sur les projets (72% des projets livrés ou en cours en 2025) 99% sur les déchets inertes
	Exploitation	Collecte sélective généralisée dans 100% des sites	Permanent	100% des sites
		Objectif zéro plastique sur tous les sites gérés directement, avec inventaire et identification des alternatives	Fin 2026	Politique déployée sur les sites directement gérés
	Exploitation - Bureaux/Hôtels	Diminution de 15% de l'intensité de production de déchets sur le portefeuille bureaux (année de référence 2024), avec suivi annuel	2030	Baisse de 13% *vs* 2024 Taux de collecte : 86%

N *Objectif Stratégie Nature*

3.2.5.5 Indicateurs et ressources pour l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-4)

Covivio s'appuie sur un ensemble structuré d'indicateurs et de ressources pour assurer la mise en œuvre de ses politiques de gestion des ressources et d'économie circulaire. Ces dispositifs permettent de couvrir à la fois les flux entrants (ressources consommées : eau, énergie, matériaux) et les flux sortants (déchets générés et valorisés), sur les phases de développement et d'exploitation. Ces éléments permettent de :

- mesurer la performance environnementale
- piloter les actions sur les chantiers et en exploitation
- communiquer de manière transparente auprès des investisseurs et autres parties prenantes.

Les indicateurs sont collectés à la fois au niveau des projets et consolidés au niveau Groupe, garantissant un suivi fin et transversal des performances en matière de circularité. Le suivi des déchets et des ressources repose sur :

- des reportings réguliers réalisés par les responsables environnement des projets et les facility managers
- la collecte des données auprès des locataires et des prestataires selon les modalités d'exploitation (immeubles multilocataires ou monolocataires, hôtels, résidentiel).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.5.1 Ressources sortantes - Inventaire des typologies de déchets (E5-5)

La gestion des déchets constitue un enjeu majeur de circularité pour Covivio, aussi bien en phase de chantier qu'en exploitation. Le Groupe applique les obligations réglementaires de tri et de traçabilité, tout en intégrant des objectifs internes de réemploi et de valorisation.

3.2.5.5.1.a Déchets de chantier

Les opérations de construction et de rénovation génèrent trois grandes catégories de déchets :

- **Déchets inertes** (≈ 83% sur la base des moyennes nationales) : Déchets qui ne subissent aucune modification physique, chimique ou biologique significative (béton, briques, pierres, gravats, terre non polluée). Traitement : valorisation matière (remblaiement, concassage), stockage en installation dédiée.
- **Déchets non dangereux - DND** (≈ 13,4%) : Déchets ne présentant pas de risque particulier pour la santé ou l'environnement (bois non traité, métaux, plastiques, cartons, terre végétale). Traitement : recyclage, valorisation énergétique ou compostage selon la nature.
- **Déchets dangereux – DD** (≈ 3,6%) : Déchets toxiques, corrosifs, inflammables, mutagènes ou polluants (solvants, huiles usagées, peintures, bois traité, amiante, DEEE (Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques). Traitement : filières spécialisées avec traçabilité obligatoire via bordereaux.

La réglementation impose un tri à la source et une valorisation minimale de 70%. Covivio dépasse cette exigence avec un objectif sur les projets certifiés de 80%, dont 50% de valorisation matière.

Le suivi est assuré par les responsables environnement des projets et les collecteurs agréés. Les données sont consolidées afin de :

- contrôler le respect des obligations de tri
- garantir la traçabilité
- mesurer la performance des chantiers (réemploi, recyclage, valorisation).

3.2.5.5.1.b Déchets en exploitation

Le portefeuille en exploitation est soumis aux obligations réglementaires de tri des 7 flux (papier/carton, métal, plastique, verre, bois, plâtre et fractions minérales pour les entreprises de construction), auxquelles s'ajoute depuis 2024 la collecte obligatoire des biodéchets.

Les déchets non recyclables sont orientés vers :

- les DIB (déchets industriels banals) pour le tertiaire
- les déchets ménagers pour le résidentiel. Ces déchets sont souvent valorisés par incinération avec récupération d'énergie.

Méthodes de collecte et de suivi

- Pour les immeubles multilocataires : données collectées par les *facility managers* ou les sociétés de collecte, couvrant parties communes et privatives.
- Pour les immeubles monolocataires et hôtels en gestion directe : données fournies par les locataires ou structures de gestion.
- Les données sont soit :
  - des relevés précis fournis par les prestataires ;
  - soit des estimations (par fréquences et volumes de ramassage). Dans ce cas, Covivio précise la part estimée.

Facteurs influençant la production de déchets

La production varie fortement selon les usages et services présents sur site :

- présence de restaurants ou espaces événementiels → plus de biodéchets et de verre
- existence d'espaces verts → production de déchets verts, souvent gérés directement par les sociétés d'entretien.

Spécificités sectorielles

Bureaux	Hôtels	Résidentiel
Le flux papier/carton reste majoritaire dans la plupart des cas, suivi des DIB recyclables et non recyclables, générés notamment par les déchets alimentaires et les emballages plastiques alimentaires et métalliques (bouteilles, canettes, boîtes repas, etc.).	Le flux emballages plastiques a été réduit ces dernières années grâce aux politiques engagées par les opérateurs. En revanche, les déchets alimentaires sont plus élevés que sur les autres secteurs (petits-déjeuners, restauration). Il est également possible d'avoir des déchets textiles.	L'office allemand de la statistique considère la répartition suivante pour la production de déchets ménagers : 50% de déchets non recyclables, 20% de déchets papiers et cartons, 20% de déchets organiques et 10% d'emballages.

Reporting et consolidation

Pour les actifs disposant de contrats avec une société spécialisée, un reporting déchets est mis à disposition et permet de suivre :

- la performance du tri
- la proportion de recyclage, réemploi et compostage
- les flux générés par catégorie.

À ce stade, les précisions sur les modes de traitement (recyclage, valorisation énergétique, enfouissement) ne sont pas systématiquement disponibles de manière fiable, ce qui empêche une consolidation complète au niveau Groupe. Covivio rend donc compte prioritairement de la part de déchets recyclés, réutilisés ou compostés.

3.2.5.5.1.c Déchets dangereux et DEEE

Covivio et ses sous-traitants peuvent générer ou collecter des déchets dangereux, qui font l'objet de procédures spécifiques :

- Traçabilité obligatoire via bordereaux réglementaires
- Prise en charge par des filières spécialisées et agréées
- Suivi intégré dans les contrats de *facility management*, garantissant la conformité et la sécurité des opérations.

Pour les équipements numériques (ordinateurs, smartphones), Covivio a développé des initiatives sur son périmètre *Corporate* afin de maximiser leur réemploi. Des prestataires spécialisés assurent la remise en état (nettoyage, sécurisation des données) avant redistribution, notamment auprès d'associations partenaires de la Fondation Covivio. Covivio considère toutefois que, compte tenu de son activité, les DEEE restent un flux non matériel à l'échelle du Groupe et ne sont donc pas intégrés dans les tableaux de reporting consolidé.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.5.2 Ressources sortantes – Reporting (E5-5)

Covivio assure le suivi consolidé des données déchets de son portefeuille afin de mesurer la performance environnementale, d'assurer la transparence vis-à-vis de ses parties prenantes et de piloter ses plans d'action.

3.2.5.5.2.a Patrimoine en exploitation

Les tableaux qui suivent présentent la couverture du périmètre [1] (m², nombre d'immeubles), la part de données estimées, les volumes de déchets non dangereux (et leur valorisation) ainsi que l'intensité déchets (kg/m²). La tendance 2024 d'amélioration de la qualité des données (baisse des estimations, meilleure couverture) se confirme cette année. Les taux de valorisation sont stables autour de 35 % pour les bureaux et inférieur à 30 % pour les hôtels et le résidentiel. Selon les pays. A périmètre constant (Waste-LfL), la production de déchets évolue comme suit entre 2024 et 2025 : Bureaux France -11 % / Bureaux Italie -7 % / Bureaux Allemagne -33 % / Résidentiel Allemagne 0 % / Hôtels Europe -7 %.

Données du reporting

Déchets - Tonnes - Périmètre opérationnel	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	244 873	209 379	133 996	134 690	215 645	321 213
Couverture du périmètre (%)	**73%**	**75%**	**100%**	**89%**	**79%**	**100%**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)	12/18	12/18	11/11	11/12	15/18	18/18
Proportion de données estimées	8%	60%	100%	100%	100%	100%
Total déchets dangereux (tonnes)	-	-	-	-	-	-
Intensité déchets (kg/m²)	**2,5**	**2,4**	**9,8**	**7,8**	**3,5**	**2,8**
Total déchets non dangereux (tonnes)	**609**	**501**	**1 309**	**1 047**	**749**	**898**
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	220	151	495	418	271	325
soit en %	**36%**	**30%**	**38%**	**40%**	**36%**	**36%**
Actifs équipés de dispositifs de tri sélectif	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Production totale de déchets extrapolée	828	672	1 309	1 174	944	898

Déchets - Tonnes - Périmètre total	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	418 501	418 569	159 895	160 593	215 645	321 213
Couverture du périmètre (%)	**62%**	**73%**	**30%**	**32%**	**79%**	**100%**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)	22/47	23/41	15/44	15/41	15/18	18/18
Proportion de données estimées	27%	36%	100%	100%	100%	100%
Total déchets dangereux (tonnes)	-	0,01	-	-	-	-
Intensité déchets (kg/m²)	**2,4**	**2,4**	**13,6**	**11,5**	**3,5**	**2,8**
Total déchets non dangereux (tonnes)	**1 010**	**1 002**	**2 169**	**1 844**	**749**	**898**
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	399	363	844	716	271	325
soit en %	**40%**	**36%**	**39%**	**39%**	**36%**	**36%**
Actifs équipés de dispositifs de tri sélectif	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Production totale de déchets extrapolée	2 073	1 373	7 113	5 787	1 024	898

(1) La méthode d'extrapolation a évolué en 2025, conduisant à un retraitement des données extrapolées pour l'année 2024.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sièges		Total contrôle opérationnel (périmètre historique)		Hôtels murs et fonds		Total contrôle opérationnel (nouveau scope)	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
23 007	23 075	617 521	688 357	409 430	411 657	1 026 951	1 100 013
96%	**96%**	**81%**	**89%**	**72%**	**83%**	**78%**	**86%**
5/6	5/6	43/53	46/54	25/54	38/50	68/107	84/104
12%	89%	74%	92%	26%	40%	49%	64%
–	–	–	–	–	–	–	–
8,2	**8,2**	**4,6**	**3,8**	**8,0**	**7,5**	**6,0**	**5,2**
189	**189**	**2 856**	**2 635**	**3 271**	**3 072**	**6 127**	**5 707**
72	67	1 058	961	1 432	1 066	2 490	2 027
38%	**35%**	**37%**	**36%**	**44%**	**35%**	**0**	**0**
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
196	196	3 277	2 939	4 573	3 700	7 850	6 639

Total Bureaux (yc. sièges)		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Groupe	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
817 048	923 450	2 887 992	2 878 139	721 534	1 161 059	4 426 573	4 962 648
62%	**65%**	**100%**	**100%**	**43%**	**72%**	**84%**	**84%**
52/109	61/106	Panel de 195 immeubles	Panel de 193 immeubles	49/279	212/268	101/388 (hors rési)	273/374 (hors rési)
78%	83%	100%	100%	37%	50%	92%	92%
–	0,01	–	–	–	–	–	0,01
5,0	**4,3**	**21,6**	**21,5**	**8,7**	**9,3**	**16,4**	**15,5**
4 118	**3 933**	**62 269**	**61 918**	**6 284**	**10 849**	**72 671**	**76 700**
1 586	1 471	12 983	12 902	2 477	3 071	17 046	17 444
39%	**37%**	**21%**	**21%**	**39%**	**28%**	**23%**	**24%**
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
9 963	8 253	62 269	61 918	17 432	14 998	86 696	85 169

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.5.2.b Développements

Résumé du reporting environnemental consolidé de quatre chantiers livrés ou en cours en 2025

(Périmètre : 72 % des projets livrés ou en cours en 2025, soit 6 projets)

Surface Bureaux (en m^2 SDP)	114 274 m^2
Énergie consommée	35 987 MWh
Eau consommée sur le chantier	11 028 m^3

Reporting déchets - Développements

	Dont %recyclés / réemploi	Dont % incinérés dont valorisation énergétique	Dont % enfouis / mis en décharge	Dont % gérés par la collectivité	Total (tonnes)
Déchets non dangereux – DIB	**94,0%**	**1,0%**	**5,0%**	**-**	**13 328**
Déchets verts	**0%**	**-**	**-**	**-**	**-**
Déchets non dangereux – Acier	**99,7%**	**-**	**-**	**-**	**626**
Déchets inertes	**99,3%**		**0,6%**	**-**	**4 558**
Déchets bois	**51,0%**		**1,8%**	**-**	**717**
Déchets carton	**100%**	**-**	**-**	**-**	**262**
Total Déchets non dangereux	**93,9%**	**2,5%**	**3,6%**	**0,0 %**	**19 492**
Déchets dangereux					53

3.2.5.5.3 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **Ressources techniques et intellectuelles** : mobilisation d'experts internes et externes (BET/AMO Environnement, AMO économie circulaire, associations locales, entreprises spécialisées), pour garantir la réussite des démarches de réemploi, de recyclage et de valorisation.
- **Ressources humaines** : implication des équipes internes sur les projets de développement et de rénovation, ainsi que sur la gestion opérationnelle des bâtiments, pour assurer le respect des pratiques et favoriser la montée en compétences sur l'économie circulaire. La collecte et la consolidation centralisées sont assurées par les équipes Environnement et Développement Durable.
- **Ressources financières** : budget additionnel nécessaire pour la dépose soignée des équipements et matériaux sur site, l'achat de dispositifs de tri, la sensibilisation des utilisateurs et la valorisation des déchets. Ces coûts peuvent être partiellement compensés par la revente ou le réemploi des matériaux et équipements. À moyen et long terme, la montée en compétence de la filière et l'expérience accumulée permettront d'optimiser ces gains.

En phase de développement, la mobilisation de ces ressources est essentielle pour atteindre les objectifs ambitieux de réemploi et de valorisation sur les chantiers.

En exploitation, les ressources sont orientées vers le suivi des flux de déchets, la collecte sélective, la sensibilisation des utilisateurs et la limitation des plastiques à usage unique.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.6 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable

La finance peut être qualifiée de durable lorsqu'elle prend en compte des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) ; elle regroupe l'investissement socialement responsable (ISR), la finance solidaire ou encore la finance verte [1]. Les investisseurs prennent de plus en plus en compte les critères ESG dans leurs analyses et leurs choix d'investissements. Covivio organise régulièrement des *roadshows*, centrés sur les sujets financiers et ESG, voire exclusivement ESG.

La finance durable est un levier nécessaire pour impulser la transition vers une économie neutre en carbone et susceptible de limiter le réchauffement climatique. En Europe, le plan d'action « Financer la croissance durable » a pour ambition de donner un élan majeur pour favoriser l'investissement responsable. Au premier rang de la dizaine de mesures identifiées, figure la création d'une Taxonomie Européenne (*EU Taxonomy*), dont l'objectif est d'encadrer le marché des produits financiers « verts » ou « durables » et d'orienter les investissements vers des activités compatibles avec les objectifs européens de transition écologique.

3.2.6.1 Quelle conformité avec la taxonomie « verte » européenne ?

La taxonomie « verte » a vocation à devenir le socle sur lequel s'appuieront les futures réglementations européennes portant sur l'investissement durable. La Commission Européenne a déterminé six grands objectifs environnementaux (détaillés dans le tableau synthétique plus bas), et répertorie les activités pouvant y apporter une contribution positive tout en ne nuisant pas à l'atteinte des autres objectifs (*Do No Significantly Harm* – DNSH) et en respectant des garanties minimales portant sur des sujets sociaux et liés aux Droits Humains. Pour chaque activité ainsi identifiée, des critères techniques sont à respecter pour revendiquer un chiffre d'affaires, CAPEX ou OPEX comme aligné au regard de chaque objectif. Compte tenu de la faible part d'OPEX entrant dans le périmètre de la taxonomie par rapport au total des OPEX du Groupe (moins de 15%), cet indicateur est considéré comme non matériel.

Pour se conformer à la réglementation en place depuis 2021, Covivio publie chaque année les indicateurs requis désormais sur l'ensemble des objectifs environnementaux.

Pour ce reporting, Covivio applique la version modifiée du règlement Taxonomie par le règlement délégué 2026/73 du 4 juillet 2025 et publié au Journal Officiel de l'Union Européenne le 8 janvier 2026, Covivio décide de déployer les modifications apportées par ce texte : publication des nouveaux tableaux de reporting des indicateurs, simplification du DNSH Pollution, exemption de publication des OPEX en l'absence de matérialité. En revanche, Covivio ne recourt par à l'exemption de matérialité dans le calcul des indicateurs de chiffre d'affaires et de CAPEX. Au regard de ses activités, Covivio peut être concerné par plusieurs activités (activités éligibles) identifiées par la taxonomie au regard des objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, d'économie circulaire et de biodiversité :

Activités concernées		Objectif environnemental[1]	KPI concernés
Activités immobilières			
7.1/3.1	Construction de nouveaux bâtiments	CCM, CE[2]	Chiffre d'affaires de promotion
7.2/3.2	Rénovation de bâtiments existants	CCM, CE[2]	CAPEX de développement Chiffre d'affaires de promotion
7.3 7.4 7.5 7.6	Installation, entretien et réparation : • Equipements favorisant l'efficacité énergétique • Bornes de recharge pour véhicules électriques • Gestion de la performance énergétique • Énergie renouvelable et technologies connexes	CCM	CAPEX
7.7	Acquisition et détention d'actifs immobiliers	CCM	Chiffre d'affaires lié à la location d'actifs CAPEX sur le patrimoine en exploitation et des nouvelles constructions
9.3	Services spécialisés liés à la performance énergétique des bâtiments	CCM	CAPEX
Autres activités éligibles			
2.1	Hôtels, hébergements de vacances, campings et hébergements similaires	BIO	Chiffre d'affaires des hôtels en gestion
4.1	Production d'électricité grâce à la technologie solaire photovoltaïque	CCM	Chiffre d'affaires lié à la revente de l'énergie

(1) CCM : Atténuation du changement climatique / CE : Transition vers une économie circulaire / BIO : Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

(2) Covivio analyse cette activité au titre des objectifs climat pour qualifier l'alignement.

(1) https://www.novethic.fr/decryptages-dexpert/tout-savoir-sur-la-finance-durable#:~:text=La%20finance%20durable%20d%C3%A9signe%20des,vers%20une%20%C3%A9conomie%20plus%20durable

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Éligibilité du Chiffre d'affaires et des CAPEX

À fin 2025, la part éligible des revenus de Covivio à la taxonomie est de 95,7 %, dont 31,5 % au titre de l'objectif de biodiversité pour l'activité hôtelière. Compte tenu de l'activité de Covivio, 100% de ses CAPEX se rapportent à des activités immobilières et sont donc éligibles au titre des objectifs climat, y compris les CAPEX portant sur des activités non éligibles (Flex Office) étant donné qu'ils sont rattachés à des actifs immobiliers détenus par Covivio.

Alignement du chiffre d'affaires – Qu'est-ce qu'un bâtiment vert au sens de la taxonomie ?

La quasi-totalité du chiffre d'affaires aligné de Covivio est générée par l'activité d'acquisition et de détention immobilière (7.7). Le chiffre d'affaires qu'elle génère ne peut être considéré comme vert qu'au titre de l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Deux critères doivent être pris en compte pour un actif générant du chiffre d'affaires afin d'être considéré comme vert :

1) pour les bâtiments construits avant le 31 décembre 2020, appartenance au top 15% régional en termes de consommation d'énergie primaire : Covivio s'appuie ici sur les études disponibles à date et réalisées à l'échelle nationale ou européenne, à savoir l'OID [1] (France, Bureaux Italie et Allemagne) et l'ESG Index Deepki [2] pour les autres pays ; ou diagnostic de performance énergétique classe A (ou B pour l'Italie et la France au regard de la répartition des diagnostics sur ces pays [3] (source ZEBRA))
2) pour les bâtiments dont le permis de construire est postérieur au 31 décembre 2020, atteinte du seuil NZEB -10% : en France, cela équivaut à RT2012 -10% ou RE2020 en fonction des dates de permis de construire.

La taxonomie impose de retenir le chiffre d'affaires brut à 100%, calculé en conformité avec les normes IFRS. Toutefois, afin de permettre un suivi plus comparable d'année en année et s'approcher de la réalité opérationnelle, Covivio publie également des indicateurs spécifiques à ses activités immobilières. Ces indicateurs s'appuient sur les mêmes données en ne retenant en dénominateur que les activités 7.1 à 7.7 et 9.3. Le périmètre immobilier porte sur 64,1 % des revenus du Groupe, éligibles au titre de l'objectif d'atténuation du changement climatique.

À cela s'ajoutent d'autres exigences de contribution substantielle : les bâtiments d'une taille supérieure à 5 000 m^2 doivent également être équipés d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) et les nouveaux bâtiments non résidentiels doivent faire l'objet d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie) et d'une étude thermique et d'étanchéité à l'air au moment de la construction.

Le chiffre d'affaires lié à la promotion immobilière (développement pour vendre à la livraison, soit 1% du CA) a également été analysé au titre de l'activité 7.1 – Construction d'actifs immobiliers avec pour critère de contribution substantielle NZEB -10% en tenant compte des DNSH attachés à cette activité. Plus à la marge, les revenus issus de la production photovoltaïque (moins de 0,1% du CA) ont été intégrés et sont considérés par nature comme alignés au titre de l'activité 4.1 – Production d'électricité *via* photovoltaïque solaire. L'activité de coworking n'étant pas visée par les textes, la part du chiffre d'affaires liée à l'occupation des espaces est assimilée aux loyers dans les calculs et retranchée du chiffre d'affaires de coworking, lequel n'est pas éligible à la taxonomie.

En s'arrêtant sur la définition immobilière, les résultats suivants sont atteints au 31/12/2025 :

Alignement du Chiffre d'affaires par activité - Périmètre immobilier	Bureaux	Hôtels (Covivio Hotels)	Résidentiel (Covivio Immobilien)	Groupe - Activités immobilières
Objectif d'atténuation du changement climatique				
Activité 7.1 – Construction d'immeubles neufs	93,3%	0,0%	0,0%	67,0%
Activité 7.2 – Rénovation de bâtiments	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Activité 7.7 – Acquisition et détention	56,0%	61,6%	41,4%	47,3%
Total CA aligné sur activités immobilières	**57,5%**	**40,2%**	**40,9%**	**47,9%**
Soit	237 165 009 €	92 688 464 €	128 814 352 €	458 667 825 €
vs. N-1	*32,1%*	*31,9%*	*41,3%*	*33,6%*

Facteurs d'influence sur le taux d'alignement

Le taux global est en progression cette année, notamment grâce à une amélioration de la collecte de données. L'impact de l'évolution des seuils des top 15% et top 30% est compensé à l'échelle du Groupe mais reste inégal d'un pays à un autre. Certaines classes d'actif subissent également une baisse importante de leur seuil, notamment les hôtels au Royaume-Uni et les bureaux Haussmanniens (-10%) mais aussi le résidentiel en Allemagne avec une baisse du seuil de 12% (le taux d'alignement sur ce portefeuille serait de 43,7 % en retenant le seuil de l'an passé).

L'analyse conduite à la maille actif depuis plusieurs années dans le cadre de la mise en œuvre des indicateurs taxonomie a permis d'identifier des leviers d'amélioration rapides pour certains actifs. L'importante campagne de renouvellement des DPE lancée en 2024 afin de refléter la performance énergétique actuelle des sites a également permis d'aligner de nouveaux actifs. Les travaux conduits dans le cadre de la mise en œuvre de la trajectoire carbone du Groupe (3.3) permettent aussi d'accroître la part d'actifs alignés au fil des années tant grâce à l'amélioration de la performance du patrimoine en exploitation qu'aux engagements de Covivio en matière de construction bas carbone. De plus, l'amélioration du process de collecte de données à la maille chantier (taux de valorisation des déchets, étiquettes énergétiques des équipements, débits d'eau des installations sanitaires) est un levier identifié pour affiner les calculs sur l'activité de promotion.

(1) https://resources.taloen.fr/resources/documents/6716_Taxinomie_OID__01.pdf
(2) https://index-esg.com/
(3) https://zebra-monitoring.enerdata.net/

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Alignement des CAPEX – Qu'est-ce qu'un CAPEX vert au sens de la taxonomie ?

Suite à une évolution de l'interprétation relative aux CAPEX éligibles à l'objectif d'adaptation, le pourcentage d'éligibilité à l'activité CCA 7.7 (adaptation) évolue de manière matérielle. Cette nouvelle interprétation conduit à ne comptabiliser que les CAPEX liés à la mise en œuvre des plans d'adaptation des actifs comme éligibles à l'activité CCA 7.7.

La méthodologie adoptée ces dernières années visait à prendre en compte tous les CAPEX liés aux actifs comme alignés dès lors qu'une analyse des risques climatiques et un plan d'adaptation (si un risque est avéré) étaient mis en œuvre et que le DNSH atténuation était respecté (DPE C, top 30%). Cette méthodologie faisait ressortir un taux d'alignement des CAPEX de 84% tel que publié en 2024. En conséquence, et bien que dommageable dans une logique de valorisation de la démarche d'amélioration continue de la performance environnementale de son portefeuille immobilier, Covivio publiera désormais ses indicateurs uniquement au titre de l'objectif d'atténuation (à l'instar de ce qui était déjà fait pour l'indicateur du chiffre d'affaires). Conformément à la FAQ 8 C/2023/305, le Groupe n'étant pas en mesure d'isoler les CAPEX relatifs aux mesures d'adaptation, il publiera l'intégralité de ses CAPEX alignés au titre de l'objectif d'atténuation (à l'instar de ce qui était déjà fait sur l'indicateur du chiffre d'affaires). Afin de présenter des données comparables entre les deux exercices, les résultats présentés ci-après sont calculés à iso-méthodologie en ne retenant que l'objectif d'atténuation.

Objectif Atténuation du changement climatique	Acquisition et détention	Rénovation de bâtiments existants	CAPEX verts « par nature »
Type de CAPEX	CAPEX d'exploitation et de maintenance CAPEX de développements neufs (pour détention future)	CAPEX de développement liés aux opérations de restructuration	CAPEX d'exploitation visant à améliorer la performance environnementale des immeubles
Critère de contribution (voir ci-dessous pour les DNSH à respecte)	Respect de la définition d'un bâtiment vert (ci-dessus)	Gain de 30% en énergie primaire par rapport à l'état initial	Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (en respectant les meilleurs standards), stations de recharge pour véhicules électriques, systèmes de management de la performance énergétique ou d'équipements de production d'énergie renouvelable

À fin 2025, **78,4 %** des CAPEX de Covivio étaient ainsi alignés au sens de la taxonomie au regard de l'objectif d'atténuation. Ce taux est en progression par rapport à l'an dernier. Grâce à un important travail de remontée d'information et une accélération dans le déploiement du plan de CAPEX liés à la trajectoire carbone, Covivio a identifié environ 52 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique (*vs.* 40 M€ en 2024, 28 M€ en 2023 et 17 M€ en 2022), soit 8,6% des CAPEX totaux.

Décomposition des CAPEX alignés par sous-activité

Objectif d'atténuation (CCM)	Bureaux	Hôtels (Covivio Hotels)	Résidentiel (Covivio Immobilien)	Groupe
Activité 7.2 – Rénovation de bâtiments	17,9%	4,5%	0,0%	11,8%
Activités 7.3 à 7.6 - Mesures d'efficacité sur les bâtiments existants	3,3%	12,7%	20,3%	8,6%
Activité 7.7 – Acquisitions, CAPEX sur actifs alignés et développements de bâtiments neufs (1)	64,4%	68,5%	34,0%	58,0%
Activité 9.3 - Services liés à la performance énergétique des bâtiments	0,1%	0,09%	0,0%	0,1%
Total (hors doubles comptages (1))	**85,5%**	**85,8%**	**54,3%**	**78,4%**
vs. N-1 (tel que publié, intègrant l'objectif d'adaptation)	*92,1%*	*84,0%*	*62,9%*	*83,0%*

(1) *Le double compte est éliminé sur l'activité 7.7 en cas de CAPEX alignés sur plusieurs activités.*

Analyse climatique

En tant que critère de contribution substantielle pour les CAPEX d'adaptation (dans le cadre d'un plan d'adaptation) ou de DNSH pour l'objectif d'atténuation, la réalisation d'une analyse de risques climatiques est obligatoire dans tous les cas, afin de qualifier une activité verte. Pour répondre à cette nécessité, Covivio s'est appuyé sur l'étude MSCI Climate Value at-Risk réalisée depuis 2020 à la maille actif (3.2.1.1.12). Dans le cadre de cette analyse, Covivio retient le *worst case scenario*, tel que requis par le règlement taxonomie, soit le scénario RCP8.5. En complément, Covivio s'appuie également sur les analyses réglementaires, notamment pour les actifs inclus dans des plans de prévention des risques (au sens réglementaire, voir 3.2.2.2). Si un risque est considéré comme matériel pour l'actif analysé, des mesures d'adaptation et de prévention doivent être identifiées et mises en œuvre. Covivio s'appuie notamment sur le guide des actions adaptatives de l'OID (1) pour recenser les mesures mises en œuvre ou pouvant être mises en œuvre sur l'actif (3 .2.1.1). En cas d'absence de plan d'adaptation, l'actif est considéré comme non aligné de fait (que ce soit en critère d'alignement ou en DNSH).

(1) https://resources.taloen.fr/resources/documents/8691_OID21_Guide_des_actions_adaptatives_au_changement_climatique.pdf

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Respect des DNSH hors climat

Si l'alignement à un objectif climat pour l'activité principale de Covivio (7.7 – Acquisition et détention d'actifs immobiliers) ne requiert pas l'analyse d'autres DNSH au-delà des objectifs d'atténuation et d'adaptation, ce n'est pas le cas d'autres activités générant du chiffre d'affaires et des CAPEX alignés pour Covivio. On note principalement :

DNSH	Activités	Principaux prérequis [1]	Vérification de l'alignement
Prévention et maîtrise de la pollution	7.1, 7.2, 7.3	Réduction des nuisances en phase chantier et étude pollution en cas de travaux en zone potentiellement contaminée. (7.1, 7.2). Analyse des produits contenant des substances préoccupantes (Annexe C Taxonomie, principalement pour le secteur : l'amiante, le plomb, le mercure et les fluides frigorigènes), recours à des produits peu émissifs en COV.	**Pour les développements :** • Inclusion de critères dans les CCTP et recueil des fiches techniques des produits. • Etude des sols et état des risques et pollutions • Charte chantier à faibles nuisances • Les certifications mises en œuvre sur les projets permettent également de garantir le respect d'exigences dépassant le niveau réglementaire [2]. Par exemple, le critère QAIR 1.2 du HQE BD v4 demande de s'assurer que le seuil maximal d'émissions Formaldéhyde sur tous les composants et matériaux de construction utilisés susceptibles d'entrer en contact avec les occupants est de 60 ug/m^3 et d'évaluer le niveau atteint en qualité de l'air intérieur sur la base des évaluations par BH (polluants concernés : COVT, Formaldéhyde, Benzène, NO2, PM2,5, PM10, CO_2). Le respect du critère oblige les acteurs à ne pas employer des matériaux de construction contenant les substances chimiques présentes dans la liste candidate du règlement (CE) n° 1907/2006 REACH. **Pour les actifs en exploitation :** • Inclusion dans les procédures d'achat et recueil des fiches techniques des produits utilisés permettant de vérifier l'absence de recours à des substances préoccupantes, notamment concernant les produits d'isolation, solvants, colles et peintures.
Utilisation et protection des ressources aquatiques et marines	7.1, 7.2	ECAU label A OU respect d'un certain flux par minute pour les équipements : robinets 6L/min / Douches 8L/min / WC 3-6L, etc. Etude sur la qualité de l'eau (7.1)	• Inclusion dans les CCTP (cahier des clauses techniques particulières) pour les éléments de plomberie. • Fiches techniques des équipements. • Charte chantier faibles nuisances et étude liée à la qualité de l'eau (en lien avec les schémas d'urbanisme locaux).
Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	7.1	Analyse de site et étude d'impact Non construction sur une zone protégée ou des terres arables, cultivées et fertile ou en forêt	• Etude préalable des sols • Etude d'impact écologique pour les grands projets • Engagement Zéro Artificialisation nette
Transition vers une économie circulaire	7.1, 7.2	Valorisation matière d'au moins 70% des déchets de construction et démolition (en poids) Etude liée à la circularité et à l'adaptabilité du bâtiment	• Suivi des déchets de chantier • Fixation d'objectifs en amont du projet • Diagnostic PEMD en cas de démolition • Etude d'adaptabilité et de démontabilité.

Les politiques, actions et objectifs liés à ces thématiques sont détaillés dans les ESRS correspondants (E1 à E5).

Respect des garanties minimales

Covivio a travaillé avec un tiers pour étudier la conformité de ses procédures et politiques en place en matière de garanties minimales. Les garanties minimales visées à l'article 3, point c) du règlement taxonomie sont des procédures qu'une entreprise met en œuvre pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'attention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Ces derniers comprennent les principes et les droits fixés par la Charte internationale des droits de l'homme et les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail.

L'analyse conduite par Covivio s'est appuyée sur ces principes directeurs ainsi que les documents déjà publiés et les engagements pris par le Groupe : Charte Éthique Groupe et procédures internes, document d'enregistrement universel, *Communication on Progress du Global Compact*, Charte de la Diversité, Charte Achats Responsables, etc. Aucun point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique Droits Humains ; Cartographie des risques Droits Humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anti-corruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses). En tant que signataire de la Charte de la Diversité et du Pacte Mondial où il atteint le niveau *GC Advanced (Global Compact* – niveau avancé), Covivio s'attache à observer les huit conventions fondamentales de l'OIT, et à la faire respecter par ses fournisseurs.

▸ Plus d'informations concernant les principes éthiques du Groupe en section 3.4.1 et concernant les droits humains en section 3.3.1.

(1) Ce tableau vise à présenter une vision succincte des critères, les précisions et définitions sont incluses dans le Règlement Taxonomie ainsi que sur le site dédié de la Commission Européenne : EU Taxonomy Compass

(2) Les liens avec les certifications sont indiqués en faisant référence aux notices techniques de l'OID, auxquelles Covivio a contribué : https://www.taloen.fr/ressources/60ff0e06-ab36-4f44-8c53-8e7fcddfc402

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau récapitulatif des indicateurs taxonomiques au 31 décembre 2025

	Part de CA/CA		Part de CAPEX/CAPEX	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
Atténuation du changement climatique	30,7%	64,2%	78,4%	100%
Adaptation au changement climatique	0%	0%	0%	100%
Ressources aquatiques et marines	0%	0%	0%	0%
Économie circulaire	0%	1,3%	0%	0%
Pollution	0%	0%	0%	0%
Biodiversité et écosystèmes	0%	31,5%	0%	0%
TOTAL DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE	**30,7%**	**95,7%**	**78,4%**	**100%**
TOTAL DÉFINITION IMMOBILIÈRE	**57,5% (/activités immo)**	**64,2% (climat)**	**78,4%**	**100%**

Les résultats au niveau des filiales de Covivio sont les suivants :

- **Covivio Immobilien :** chiffre d'affaires : 40,2% alignés (98,2% éligibles) /CAPEX : 54,3% alignés (100% éligibles) ;
- **Covivio Hotels :** chiffre d'affaires : 13,3% alignés (100% éligibles) /CAPEX : 86% alignés (100% éligibles).

Focus sur l'activité hôtelière au titre de l'objectif de protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

L'Acte Délégué [1] relatif aux quatre autres objectifs environnementaux, dont la protection de la biodiversité, a été publié en juin 2023. Il introduit l'activité hôtelière dans le scope de la taxonomie. Cela signifie pour Covivio que le chiffre d'affaires généré par ses hôtels en exploitation est éligible à la taxonomie. Le calcul d'alignement nécessite de respecter cinq conditions techniques incluant elles-mêmes des sous-critères détaillés :

- contribution aux activités de conservation ou de restauration
- plan d'action pour contribuer à la conservation de la nature
- chaîne d'approvisionnement et système de management environnemental durables
- exigences minimales pour qualifier la performance
- audit des informations mentionnées ci-dessus.

Covivio a initié en 2023 les premiers travaux d'analyse de ces critères afin de lancer une collecte d'information sur ses hôtels murs & fonds dès 2024 permettant d'identifier les sites pouvant être éligibles et sur lesquels prioriser le plan d'actions. À ce jour, compte tenu de la typologie des actifs de Covivio Hotels (principalement en cœur de ville, hors de zones d'intérêt majeur en termes de biodiversité) et de la complexité des critères d'alignement au titre de ces objectifs, le taux d'alignement reste à zéro.

Liens avec les obligations vertes

Les cadres de financement de Covivio intègrent la taxonomie à plusieurs niveaux en tant que critère d'éligibilité dans les *Green bond frameworks* de Covivio et Covivio Hotels au titre des activités 7.2, 7.3 et 7.7 (objectif atténuation) ainsi que dans le cadre de sa *factsheet* EU *Green Bond*. Les modalités d'application concernant l'indicateur de chiffre d'affaires restant incertaines, l'indicateur retraité ne peut être fourni que sur les CAPEX. A fin 2025, 278 M€ de CAPEX alignés à la taxonomie sont liés à des développements. Pour éviter les double comptages, seuls les CAPEX d'efficacité énergétiques sur des actifs non éligibles au *Green Bond* sont financés dans le cadre des *green bonds*, soit 10,6 M€ en 2025. Le taux d'alignement de CAPEX retraité est donc de 76,6 %.

(1) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202302486

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.6.2 Des financements indexés sur des critères ESG

Pionnier dans l'émission d'obligations vertes (*Green Bonds*) depuis 2016, Covivio a franchi une étape clé dans l'alignement de sa politique financière avec ses ambitions ESG, en finalisant la transformation de ses souches obligataires en *Green Bonds*, lui permettant ainsi d'avoir un portefeuille d'obligations Covivio et Covivio Hotels (3,7 Mds€ et 1,1 Mds€ Covivio Hotels) 100% vert. Par ailleurs, Covivio a signé de nouvelles lignes de crédit *corporate* intégrant des critères ESG, pour atteindre 74% de sa dette totale (*vs.* 64% en 2024).

3.2.6.2.1 Covivio, pionnier dans l'émission d'obligations vertes

Dans le cadre du nouveau *Sustainable Bond Framework* publié en 2022 pour son activité de bureaux, intégrant progressivement les critères de la Taxonomie européenne et dont l'alignement aux *Green Bond Principles* et aux *Sustainability Linked Bond Principles* (publiés par l'International Capital Market Association) a été confirmé par Moody's ESG [(1)], les actifs éligibles aux *Sustainable Bonds* devront :

1) présenter une certification d'un niveau minimum HQE Excellent, BREEAM Excellent (*Very Good* pour les actifs déjà livrés), LEED ou DGNB Gold ; ou répondre aux critères de contribution substantielle de l'objectif atténuation du changement de la taxonomie pour les activités 7.1 à 7.3 et 7.7 [(2)]
2) être situé à moins de 500 m d'un transport en commun
3) disposer d'une annexe ou de clauses vertes sur les baux en France et les nouveaux baux en Italie et en Allemagne.

Moody's ESG, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la cohérence du *Sustainable Bond Framework* avec la stratégie et les objectifs RSE de Covivio, et attribue une note [« Robuste »] à la contribution, impacts attendus, et gestion des risques RSE du *Framework* couvrant les *Green Bonds*. Les indicateurs clés de performance et les objectifs de réduction d'empreinte carbone de Covivio bénéficient quant à eux de la meilleure note « Avancé », tout comme la performance RSE globale de Covivio. Le succès de ces émissions marque la reconnaissance de la stratégie de Covivio en matière de Développement Durable et a permis à Covivio d'élargir sensiblement le cercle des acteurs qui le financent, avec une belle diversité au plan international.

En juin 2025, Covivio est devenu le premier acteur du secteur à émettre un *green bond* (500 M€, 9 ans) au format EU GB. Entré en vigueur le 21 décembre 2024, ce nouveau format vise à harmoniser et renforcer l'exigence des obligations vertes. Cette nouvelle réglementation européenne d'application volontaire (*EU Green Bond Standards*) s'appuie sur la taxonomie européenne et précise les règles à suivre en matière de transparence, de reporting et de vérification. Le produit de l'émission est destiné à financer ou refinancer des actifs alignés à la taxonomie au titre de l'activité 7.7 (acquisition et détention d'actifs immobiliers), selon les principes de la EU *Green Bond* factsheet [(3)]publiée en avril dernier, et ayant fait l'objet d'un avis positif après examen par un vérificateur externe.

3.2.6.2.2 Covivio Hotels, une étape supplémentaire franchie en 2023

Afin d'aligner sa politique financière avec ses ambitions ESG et de confirmer son rôle pionnier dans l'industrie hôtelière, Covivio Hotels est devenue la première foncière hôtelière en Europe à se doter d'un *Green Financing Framework*, avec l'engagement que ses prochaines émissions obligataires soient réalisées sous format *Green Bonds*. Dans le cadre de ce *Green Financing Framework*, les actifs éligibles en exploitation devront répondre à au moins un des critères suivants :

1) intensité carbone de l'actif inférieure au seuil de consommation nécessaire pour respecter la trajectoire 1,5 °C de l'Accord de Paris telle que définie par le CRREM et validée par SBTi *(Science Based Targets initiatives)*
2) alignement complet à la taxonomie pour l'activité d'acquisition et de détention d'actifs immobiliers
3) certification HQE 'Excellent'/BREEAM 'Excellent'/LEED ou DGNB 'Gold' ou supérieur.

En lien avec ses engagements historiques, les actifs devront également être situés à moins de 500 m des transports en commun et les nouveaux baux devront bénéficier de clauses vertes.

Par ailleurs, Covivio Hotels a prévu la possibilité d'inclure le financement de constructions neuves, de restructurations, d'installations d'équipements de production d'énergie renouvelable ainsi que de travaux d'efficacité énergétique.

Moody's Investors Services, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la qualité du Green Financing Framework en lui attribuant la note SQS 2 *Very Good*, en ligne avec les meilleures notations au sein du secteur des foncières européennes. La contribution globale du *Green Financing Framework* au développement durable est qualifiée de 'Significant' et son alignement aux *Green Loan/Bond Principles* de 'Best Practices'.

3.2.6.2.3 Une performance vérifiée

Au-delà des vérifications menées en interne pour s'assurer de la conformité aux critères d'éligibilité, Covivio a de nouveau fait appel à Moody's ESG (ex Vigeo-Eiris) pour réaliser une *Second Party Opinion*. Par ailleurs, pour vérifier la bonne allocation des fonds conformément aux principes énoncés dans le *Green Bond Framework*, ainsi que les indicateurs de performance environnementale, Covivio s'engage à faire appel à un tiers indépendant annuellement. Le rapport de vérification du tiers indépendant ainsi que la liste des actifs sélections sont publiés dans l'Impact report, disponible à la page Dettes du site internet de Covivio. Les indicateurs sélectionnés dans le cadre du *Green Bond* et vérifiés par le tiers indépendant sont en cohérence avec les indicateurs GRI Standards et les recommandations des *Green Bond Principles*. Ils couvrent les indicateurs de reporting du portefeuille (3.2.1.5).

(1) https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/Covivio-Second-Party-Opinion-on-Green-Bonds.pdf
(2) À noter que dans un souci d'alignement avec son reporting, Covivio ne considère dans le portefeuille éligible que les actifs pleinement alignés (critère de contribution, DNSH et garanties minimales) bien que son Framework ne requière que le critère de contribution substantielle.
(3) https://www.covivio.eu/app/uploads/sites/6/2025/04/Covivio-EU-Green-Bonds-Factsheet.pdf

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.6.3 Informations relatives à la réglementation SFDR à destination des partenaires financiers de Covivio

Informations à destination des institutions financières dans le cadre de la réglementation SFDR (Directive européenne sur le reporting extra-financier pour les institutions financières).

Impacts négatifs sur les facteurs de durabilité		Métrique	Impact [2025]	Explications	Actions prises et actions prévues et objectifs fixés pour la prochaine année de référence
Combustibles fossiles	1. Exposition à des combustibles fossiles *via* des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	Covivio investit dans des actifs immobiliers. Aucun de ces bâtiments n'est dédié à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles.	
Efficacité énergétique	2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Covivio (Groupe) : 32,8% Covivio Hotels : 36% Covivio Immobilien : 47,8%	Part d'actifs (en valeur) n'ayant pas un DPE classe C ou n'appartenant pas au top 30% régional (voir méthodologie retenue pour la taxonomie [1])	Énergie : 3.2.1.5 Carbone : 3.2.1.3

(1) Dans une logique d'harmonisation avec la taxonomie, Covivio retient le DNSH relatif l'atténuation du changement climatique compte tenu du fait des limites liées à la prise en compte seule du DPE comme critère d'évaluation de l'efficacité énergétique.

L'ensemble des données environnementales (énergie, carbone, énergies renouvelables, eau, déchets) relatives au Groupe et aux sociétés Covivio Hotels et Covivio Immobilien sont présentées respectivement aux sections 3.2.1.5, 3.2.1.6, 3.2.3.4 et 3.2.5.5.

Les critères de gouvernance, d'éthique et ceux liés aux ressources humaines sont également présents dans ce document, notamment aux sections :

- 5.3 : structure de gouvernance et composition des instances de gouvernance
- 3.1.2.4.2 et 3.1.2.2.5 : analyse de double matérialité et cartographie des risques RSE
- 3.3.1.3 : relations collaborateurs et dialogue social
- 3.3.1.5 : rémunération et écarts de rémunération
- 4.2.6.9 : imposition
- 3.3.2.2.2 : Droits Humains.

La Charte Éthique de Covivio est également à disposition de toutes ses parties prenantes sur son site Internet .

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.6.4 Une stratégie RSE reconnue par le secteur financier et les organismes de notation

Covivio continue de bénéficier de bonnes notations auprès des agences ESG. Celles-ci reconnaissent la pertinence et la performance de certains axes forts de sa stratégie. C'est particulièrement le cas de sa politique climat et de son programme de certification environnementale des actifs, salués par des agences comme le CDP ou le GRESB. Dans une logique de transparence et de dialogue, Covivio répond également aux sollicitations directes de ses partenaires et investisseurs souhaitant compléter leur analyse sur les enjeux ESG.

Covivio est également présent dans les indices DJSI World et Europe, Ethibel Sustainability Index, FTSE4Good, Gaïa de Ethifinance, MSCI, STOXX Europe Sustainability et Global ESG Impact, Vigeo-Eiris 20 France, 120 Europe, 120 Eurozone, 120 Monde. En outre, le Groupe reçoit régulièrement des trophées et prix dans les différents compartiments de la RSE, comme par exemple le Grand Prix Compliance en 2020 au Grand Prix AGEFI du gouvernement d'entreprise, plusieurs récompenses pour saluer la restructuration de la tour Silex2 à Lyon (Trophée du Cadre de vie du Festival FimbACTE 2021, Grand Prix SIMI 2021 dans la catégorie « Tour de bureaux » 2021, etc.), la réalisation de l'immeuble So Pop, à Saint-Ouen (93) (Grand Prix SIMI 2022 « Immeuble de bureaux neuf + 10 000 m^2 ») ou encore l'Atelier (Grand Prix SIMI Bureaux Restructurés 2024, Grand Prix BBCA 2025), les performances énergétiques de ses immeubles (Tour CB21 lauréate en 2022 dans la catégorie « Bâtiment de la ligue Cube Paris La Défense » du trophée CUBE 2020) ou encore la reconnaissance des actions conduites par sa Fondation au SIMI 2023 (prix SIMI 2023 « Mécénat & Solidarités dans la ville », catégorie « Engagement sociétal »). L'immeuble Stream Building a quant à lui reçu le prix The Plan Award à la catégorie Mixed-use face à 33 projets internationaux et le prix décerné par l'association Urban Land Institute (ULI) récompensant les meilleures pratiques et les projets les plus remarquables en matière de développement urbain.

Évolution des notations extra-financières 2024-2025

		2024		2025
SUSTAINALYTICS a Morningstar company	Sustainanalytics ESG Risk Rating *(échelle inversée de 0 à 100, où 0 qualifie un risque nul)*	5 Rang secteur : 4/1009 Monde : 13/15111	◥	4 Rang secteur : 1/964 Monde : 2/14730
ISS ESG	ISS-ESG Prime depuis 2015	B-	◥	B
GRESB	GRESB Green Star depuis 2013	88/100 (5-stars)	◥	91/100 (5-stars)
S&P Global Ratings	CSA S&P (Ex DJSI) Indice World depuis 2013, Indice Europe depuis 2016	70/100 (Percentile 99 Yearbook member)	◥	71/100 (Yearbook Top 10% Global CSA score)
CDP DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	CDP Participation depuis 2012	A-	◥	A
MSCI	MSCI	AAA	▶	AAA
ecovadis	Ecovadis	70/100	◥	74/100

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3 Informations sociales

Documents clés en lien avec les politiques liées aux parties prenantes des normes sociales ESRS S1 à S4

S1- Effectifs propres	S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	S3 - Communautés affectées	S4 – Clients et utilisateurs finaux
Raison d'Être			
Stratégie Développement Durable / ESG - Politique Nature			
Politique Droits Humains			
Charte Ethique			
Procédure d'alerte			
Dispositifs Santé Sécurité, protection des données			
Charte Achats Responsables			
Charte de la Diversité Accord Egalité professionnelle et Diversité	Dispositions prises dans le cadre des chantiers: • Charte chantiers à faibles nuisances • Clauses dans les contrats • Mise à disposition d'outils de communication		Annexe environnementale et cahier des charges preneur (baux tertiaires) Livret d'accueil (résidentiel)
Accord Qualité de Vie au Travail			

Engagements et Politique en matière de Droits Humains (MDR-P)

Covivio opère dans des pays dotés de cadres légaux robustes en matière de droits sociaux et de protection des travailleurs. Les risques relatifs aux Droits Humains y sont donc modérés. Cependant, l'étude de double matérialité (ESRS 2, section 3.1.2.4.2) a fait ressortir que les activités du Groupe et celles de sa chaîne de valeur peuvent avoir des impacts directs ou indirects sur les parties prenantes.

Cet enjeu n'est pas seulement réglementaire : il constitue aussi un levier de confiance, d'attractivité employeur et de compétitivité vis-à-vis des investisseurs et clients.

Au-delà du respect strict des obligations légales, Covivio assume sa responsabilité d'entreprise et s'attache à respecter et promouvoir les Droits Humains tant dans le cadre de ses activités propres que sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.

En 2024, le Groupe a publié une Politique Droits Humains qui constitue un engagement global en tant qu'employeur, donneur d'ordre et fournisseur de services. Cette politique s'inscrit dans la continuité des principes établis dans la Charte Éthique du Groupe (code de conduite au sens de la loi Sapin 2), la Charte Achats Responsables et les différents documents contractuels notamment dans le cadre des chantiers (chartes chantiers à faibles nuisances, clauses RSE). L'aspect Droits Humains a été renforcé dans la version actualisée de 2025 de la Charte éthique afin de rappeler notamment les valeurs de Covivio et les références aux grands principes internationaux sur le sujet. Ces documents servent de socle commun et sont diffusés auprès de l'ensemble des collaborateurs, des fournisseurs stratégiques et des parties prenantes externes.

Extrait de la Charte Éthique : « *Nous attendons également de nos parties prenantes (fournisseurs, partenaires, clients…) et plus généralement de toute personne avec laquelle Covivio est amené à collaborer, une adhésion aux principes édictés dans notre Charte Éthique* ».

Le respect de la Politique Droits Humains relève des Directeurs de chaque pays, en coordination avec les directions des ressources humaines. Son périmètre couvre ainsi l'ensemble des salariés et des entités du Groupe ainsi que toutes les opérations, y compris l'activité hôtelière gérée en direct.

L'engagement de Covivio repose sur un alignement avec les référentiels internationaux les plus exigeants :

- Charte internationale des Droits de l'Homme
- Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits Humains
- Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales sur la conduite responsable des entreprises
- Déclaration de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relative aux principes et droits fondamentaux au travail et ses huit Conventions fondamentales
- Dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies (signataire depuis 2011)
- Objectifs de Développement Durable des Nations Unies pour 2030)
- Charte de la Diversité (et ses équivalents en Allemagne et en Italie), dont Covivio est signataire depuis 2010

Ces références garantissent la cohérence des pratiques du Groupe avec les normes internationales en matière de Droits Humains et de conduite responsable des entreprises.

La Politique Droits Humains s'applique à l'ensemble des parties prenantes couvertes par les quatre ESRS sociaux :

- **S1 – Effectifs propres** : collaborateurs permanents et temporaires, ainsi que les non-salariés travaillant sous contrat direct avec Covivio.
- **S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur** : salariés des fournisseurs, sous-traitants et prestataires intervenant sur les chantiers, en gestion ou maintenance.
- **S3 – Communautés affectées** : riverains, usagers des espaces publics et populations concernées par les projets immobiliers.
- **S4 – Clients et utilisateurs finaux** : occupants d'immeubles, hôtes d'hôtels et usagers des services du Groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En 2024, une revue indépendante a confirmé la conformité du dispositif de Covivio aux garanties minimales prévues par la Taxonomie européenne, sans relever de points d'attention. Cette analyse externe a confirmé que les procédures du Groupe (Charte Éthique, Politique Droits Humains, Charte Achats Responsables, documents RSE, communication au Global Compact, etc.) satisfont aux exigences de l'article 3, point c) du Règlement Taxonomie, notamment sur la prévention des risques liés aux droits fondamentaux du travail, à la corruption, à la concurrence et à la fiscalité. Aucun point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique Droits Humains ; Cartographie des risques Droits Humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anticorruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses).

Actions liées au respect des Droits Humains (MDR-A)

La mise en œuvre de la Politique Droits Humains repose sur un ensemble d'actions concrètes déployées par Covivio et intégrées à ses pratiques opérationnelles. Ces actions traduisent les engagements du Groupe en dispositifs mesurables et ciblés, différenciés selon les parties prenantes concernées (S1 à S4). Conformément aux exigences des ESRS, les cibles et indicateurs sont détaillés dans les sections S1 à S4, afin d'assurer la cohérence entre les engagements, les indicateurs et les populations concernées.

Mesures de recours et système d'alerte

Afin de garantir un traitement rapide et équitable des situations pouvant constituer une atteinte aux Droits Humains, Covivio a déployé un système d'alerte confidentiel accessible à tous : collaborateurs, fournisseurs, sous-traitants et parties prenantes externes. Ce mécanisme incarne la volonté du Groupe de favoriser la transparence et de donner à chacun la possibilité de signaler des manquements sans crainte de représailles.

Ce dispositif permet de signaler :

- fraude, corruption ou trafic d'influence
- discrimination, harcèlement moral ou sexuel
- atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes
- violations des Droits Humains ou des dispositions de la Charte Éthique.

La plateforme est accessible dans tous les pays d'implantation, rappelée dans la Charte Achats Responsables et mise en avant sur le site Internet. Pour l'activité hôtelière, les plateformes d'alerte mises à disposition par les marques hôtelières sont accessibles aux différentes parties prenantes. En parallèle, WiZiU a déployé son propre dispositif d'alerte interne, destiné à ses salariés. Chaque signalement est traité de manière confidentielle et indépendante, avec la mise en place de mesures correctives si nécessaire.

▸ Pour plus d'informations sur le système d'alerte de Covivio : ESRS G1, section 3.4.4.1

Lutte contre le travail forcé et le travail des enfants

Covivio opère dans des pays dotés de systèmes sociaux robustes interdisant le travail forcé et le travail des enfants. Aucun de ces pays n'est considéré comme étant à risque au sens de la classification définie par Éthifinance dans le cadre de sa notation Gaia.

Bien que ce risque soit jugé faible pour le Groupe, Covivio le prend en compte dans ses politiques et pratiques :

- rappel explicite de son engagement à respecter les conventions internationales (notamment celles de l'OIT) dans la Charte Achats Responsables et les autres documents de gouvernance
- vigilance accrue sur la traçabilité des matériaux et sur certains secteurs de la chaîne de valeur plus exposés à ces risques
- recours à la plateforme EcoVadis et à sa veille 360° pour détecter d'éventuelles controverses liées au travail forcé ou au travail des enfants chez ses fournisseurs
- possibilité de mettre fin à toute relation commerciale en cas de manquement avéré ou persistant.

Cet engagement va au-delà d'une simple conformité réglementaire. Il illustre la volonté de Covivio d'assumer pleinement sa responsabilité dans la chaîne de valeur, en refusant toute forme d'exploitation et en renforçant la confiance des parties prenantes.

Mise en œuvre de la vigilance raisonnable

La vigilance raisonnable (ou « diligence responsable ») appliquée aux Droits Humains s'inscrit dans le cadre global présenté en ESRS 2 (section 3.1.2.2.6). Elle se traduit par des dispositifs spécifiques pour les parties prenantes sociales (effectifs propres, travailleurs de la chaine de valeur, communautés affectées et consommateurs et utilisateurs finaux - S1 à S4), en lien avec la Politique Droits Humains et la Charte Éthique. Celle-ci ne se limite pas à répondre à une obligation réglementaire : elle traduit la volonté du Groupe d'anticiper les risques, de protéger toutes les parties prenantes (salariés, partenaires, communautés, usagers) et de renforcer la confiance dans sa chaîne de valeur.

Ces dispositifs incluent : politiques (Charte Éthique, Charte Achats Responsables), actions clés (clauses RSE, évaluations EcoVadis, formations anti-discrimination, accessibilité PMR) et indicateurs détaillés dans les sections S1 à S4.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le tableau ci-dessous présente l'application concrète de cette démarche aux Droits Humains.

Étape	Dispositif en place chez Covivio	Exemples concrets	Parties prenantes concernées
Identification et évaluation	• Étude de double matérialité (ESRS 2) • Évaluations fournisseurs via EcoVadis • Veille « 360° » sur controverses Droits Humains • Encadrement de la sous-traitance et vérification administrative	• Suivi des cartes BTP (carte professionnelle Bâtiment Travaux Publics) sur chaque chantier •	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3
Prévention et atténuation	• Clauses contractuelles intégrées progressivement (en anticipation de la directive européenne sur le devoir de vigilance) • Chartes (Achats Responsables, Éthique, Chantiers à faibles nuisances) • Santé-sécurité : suivi hebdomadaire accidentologie, coordonnateur SPS	• Clause RSE dans les appels d'offres • Formation des acheteurs et diffusion d'outils pour sensibiliser les fournisseurs •	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4
Remédiation et recours	Dispositif d'alerte confidentiel accessible aux collaborateurs, sous-traitants et parties prenantes externes	• Signalement possible en cas de fraude, corruption, harcèlement ou atteinte aux Droits Humains	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4
Suivi et amélioration	• Impulsion et suivi par la Direction Développement Durable en coordination avec les équipes opérationnelles • Supervision par le Comité RSE (revue annuelle des indicateurs clés) • Analyse indépendante des « garanties minimales » Taxonomie (art. 3, c)	• Aucune non-conformité relevée lors de la revue 2024	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4

Détails par catégorie de parties prenantes

S1 – Effectifs propres

Covivio met en œuvre une politique active de diversité, d'égalité des chances et de prévention des discriminations. La Qualité de Vie au Travail (QVT), la santé-sécurité et le dialogue social sont des priorités du Groupe. Pour chacun de ces enjeux, les politiques, actions et objectifs sont présentés dans les sections correspondantes du chapitre 3.3.1.

Ces actions se traduisent concrètement par des accords collectifs négociés dans chaque pays, des dispositifs de prévention des risques psychosociaux (cellules d'écoute, enquêtes QVT) et un accompagnement individuel via la formation continue et le développement des compétences. Par ailleurs, la Charte éthique du Groupe, qui intègre le respect de la personne et des Droits Humains, tient lieu de code de conduite et est opposable aux collaborateurs. Cette charte est traduite en allemand, italien et anglais et est partagée à l'ensemble des collaborateurs dès leur arrivée. Covivio rappelle que, comme pour l'ensemble des principes énoncés dans cette Charte Ethique, tout comportement nuisant au respect des Droits Humains est prohibé. Ainsi, tout collaborateur (salarié ou dirigeant) se livrant à des agissements prohibés, dans le cadre de ses activités professionnelles, s'expose, outre les sanctions prévues par la loi, à des sanctions disciplinaires pouvant aller jusqu'au licenciement ou à la cessation des fonctions ou mandats.

WiZiU, la plateforme d'exploitation hôtelière de Covivio, possède sa propre Charte Ethique, adaptée aux enjeux du secteur. Pour les hôtels en murs et fonds opérés par d'autres gestionnaires, ce sont les chartes Ethiques des marques hôtelières qui s'appliquent.

S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur

La chaîne d'approvisionnement constitue un levier majeur d'action. Depuis 2025, Covivio intègre des clauses contractuelles relatives aux Droits Humains et aux critères RSE dans les contrats de travaux et de gestion, en anticipation de la directive européenne sur le devoir de vigilance.

Les dispositifs clés incluent :

- Charte Achats Responsables : Les contrats de travaux ainsi que les contrats de gestion courante des activités comportent une clause au terme de laquelle le fournisseur s'engage à signer la Charte Achats Responsables de Covivio et à en respecter les différents principes, tant en matière d'éthique, de respect des Droits Humains et du travail, etc. Dans le cadre des appels d'offres et des renouvellements de contrats, les acheteurs ont été formés et disposent d'outils de communication (fiches, emails types, etc.) afin d'expliquer aux fournisseurs les motivations et les ressorts de sa politique Achats Responsables
- Évaluation RSE des fournisseurs : recours à EcoVadis et à une veille « 360° » pour identifier d'éventuels controverses et litiges
- Contrôle de la sous-traitance : Pour chaque chantier, Covivio exige de ses partenaires une déclaration des sous-traitants ainsi qu'une preuve que les travailleurs sont tous en situation régulière. Pour cela, une vérification systématique des cartes BTP est demandée sur chaque chantier
- Santé-sécurité : suivi hebdomadaire de l'accidentologie, désignation de coordonnateurs SPS pour encadrer la co-activité sur chantiers
- Sensibilisation : formation des acheteurs, diffusion d'outils pédagogiques et accompagnement des fournisseurs pour expliquer les exigences Droits Humains.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

S3 – Communautés affectées

Covivio organise des concertations locales en amont de chaque projet immobilier et mène des études d'impact social et environnemental. Les chartes chantiers à faibles nuisances fixent des engagements concrets pour limiter les atteintes aux riverains (bruit, déchets, sécurité, accès aux services de proximité). Ces démarches dépassent le simple respect réglementaire : elles visent à instaurer un dialogue de confiance avec les communautés locales et à réduire les nuisances au quotidien. Elles sont complétées par des actions de mécénat et de solidarité portées par la Fondation Covivio, afin de contribuer positivement aux territoires dans lesquels le Groupe est implanté.

S4 – Clients et utilisateurs finaux

Covivio veille à la protection des droits fondamentaux dans l'usage de ses immeubles et hôtels :

- politique stricte de tolérance zéro face à la traite des êtres humains et à l'exploitation sexuelle, notamment des mineurs
- formation des salariés hôteliers sous gestion directe à la détection des signaux faibles
- intégration de standards éthiques dans les processus de relation client.

Indicateurs et objectifs (MDR-T)

Principaux indicateurs en lien avec les Droits Humains et les incidents liés au non-respect des Droits Humains- Périmètre immobilier et WiZiU

Indicateurs	Situation au 31/12/2025
Périmètre des salariés de Covivio	
Index égalité professionnelle – Périmètre immobilier France	94/100
Part de salariés couverts par une convention collective	100%
Part de salariés formés aux principes de la Charte éthique	100%
Nombre de plaintes reçues sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement et la discrimination dans toutes ses formes)	3
Remontées d'incidents graves en matière de Droits Humains liés à sa main-d'œuvre (par le Déontologue ou la plateforme d'alerte)	0
Montant total des amendes, pénalités et réparations matérielles résultant des incidents et plaintes mentionnés ci-dessus, ainsi qu'un rapprochement de ces montants monétaires avec le montant le plus pertinent présenté dans les états financiers	0€
Périmètre des parties prenantes externes : S2 - Travailleurs de la chaîne de valeur	
Part de dépenses stratégiques couvertes par la politique Achats Responsables	48% (88% en France) - section 33242
Nombre d'accidents de travail avec arrêt et taux de fréquence des accidents	6 et taux de 4,93
Nombre d'alertes reçues de la part de fournisseurs sur le dispositif de *whistleblowing*	0
Périmètre des parties prenantes externes : S3 - Communautés affectées	
Nombre d'associations soutenues par la Fondation d'entreprise Covivio en lien avec la lutte pour l'égalité des chances	19
Périmètre des parties prenantes externes : S4 – Clients et utilisateurs finaux	
Nombre de plaintes reçues des clients et utilisateurs finaux via le dispositif de *whistleblowing*	0

Les objectifs en lien avec les Droits Humains

Covivio décline sa Politique Droits Humains à travers des objectifs précis adaptés à chaque catégorie de parties prenantes (S1 à S4).

Ces objectifs couvrent à la fois la prévention des risques, la mise en conformité réglementaire et l'amélioration continue. Ils portent par exemple sur la réduction de l'accidentologie (S1–S2), l'évaluation systématique des fournisseurs stratégiques (S2), la couverture des appels d'offres par des critères RSE (S2), ou encore la vigilance renforcée dans l'activité hôtelière (S4).

Ces objectifs constituent la traduction opérationnelle des engagements du Groupe en ce domaine et leur suivi permet de mesurer les progrès réalisés. Pour plus d'information concernant ces objectifs, se référer aux sections propres à chaque ESRS.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1)

La norme ESRS S1 a pour but d'expliciter la stratégie de l'entreprise concernant ses effectifs propres, en distinguant les salariés et les non-salariés. Cette norme porte sur un ensemble de thématiques ayant trait aux conditions de travail, au dialogue social, à la négociation collective, à l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée, la santé et la sécurité, l'égalité de traitement, etc. Elle vise également à s'assurer de la conformité des pratiques de l'entreprise vis-à-vis des conventions internationales en matière de Droits Humains.

3.3.1.1 Les effectifs propres de Covivio (périmètre et indicateurs)

Convaincu qu'un succès durable repose sur une politique de ressources humaines ambitieuse et axée sur le long terme, Covivio s'emploie, au quotidien, à créer les conditions pour que les femmes et les hommes qui composent ses équipes puissent développer tout leur potentiel. Situé exclusivement sur le territoire de l'Union Européenne, l'effectif salarié et non salarié de Covivio bénéficie d'un modèle social favorable du fait des réglementations, et dans lequel Covivio s'inscrit, en allant plus loin sur certains enjeux matériels pour le Groupe.

Dans les différents métiers exercés au sein de Covivio, le niveau d'expertise et de compétence joue un rôle déterminant à tous les échelons. Attirer les meilleurs talents ne suffit pas, il faut également les retenir et favoriser leur développement, ce qui passe par un suivi de chaque parcours professionnel.

Répartition géographique

Nombre de collaborateurs au 31/12/2025	Covivio - périmètre immobilier	Covivio - Hôtels en exploitation	Total
France	304	1 241	1 569
Allemagne	619	672	1 291
Belgique	-	375	375
Italie	109	-	109
Irlande	-	102	102
Luxembourg (1)	-	4	4
Espagne (1)	-	2	2
Total	**1 032**	**2 396**	**3 452**

Répartition par genre

Nombre de collaborateurs au 31/12/2025	Covivio - périmètre immobilier	Covivio - Hôtels en exploitation	Total
Hommes	523	1 278	1 812
Femmes	509	1 118	1 640
Autres	-	-	-
Non communiqué	-	-	-
Total	**1 032**	**2 396**	**3 452**

Répartition par type de contrat

Nombres de collaborateurs au 31/12/2025	Femmes	Hommes	Autres	Non communiqué	Total
Contrats à durée indéterminée (CDI)	1 480	1 403	-	-	**2 883**
Contrats à durée déterminée (CDD)	158	93	-	-	**251**
Minijobs (Allemagne)	33	44	-	-	**77**
Contrats à heures non garanties	-	-	-	-	**-**
Contrat d'apprentissage et de professionnalisation	141	100	-	-	**241**
TOTAL	**1 812**	**1 640**	**-**	**-**	**3 452**

Les informations sont présentées dans ces tableaux de manière consolidée à l'échelle de l'ensemble des sociétés consolidées du Groupe Covivio, y compris les collaborateurs présents dans les hôtels exploités pour lesquels Covivio Hotels est propriétaire du fond de commerce. Toutefois, compte tenu des disparités entre les périmètre immobilier et hôtelier, le chapitre présenté dans ce document ne concerne que les salariés du périmètre immobilier en France, Allemagne et Italie, soit 1032 collaborateurs :

Activité	Pays	Effectifs salariés	Effectifs non-salariés	Présenté dans
Gestion de patrimoine immobilier	Allemagne, UES France, Italie	Contrat de travail direct	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio
Développement d'immeubles				
Activités de siège et services supports				

(1) Etant gérés indépendamment, les collaborateurs au Luxembourg (4) et en Espagne (2) ne sont pas inclus dans les indicateurs présentés dans ce chapitre

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'ensemble des politiques, actions et indicateurs liés au périmètre hôtelier (salariés des hôtels en exploitation via sa filiale Wiziu ou des gestionnaires tiers) est présenté dans le DEU de Covivio Hotels, chapitre 3.3.1. Ce périmètre est défini comme suit :

Activités	Pays	Effectifs salariés	Effectifs non-salariés	Présenté dans
Gestion de patrimoine immobilier et activités de siège	France	Contrat de travail direct	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio et DEU Covivio Hotels
WiZiU : Hôtels détenus en murs et fonds exploités par la filiale de Covivio Hotels	France et Belgique	Contrat de travail direct avec les entités WiZiU concernées		DEU Covivio Hotels
Gestionnaires tiers des hôtels détenus en murs et fonds	France, Allemagne, Belgique, Irlande	Contrat de travail en gestion déléguée		

La politique sociale de Covivio Hotels se décline à partir de celle du Groupe Covivio et s'inscrit dans une logique de long terme. Elle vise à garantir des conditions de travail respectueuses, à promouvoir la diversité et à soutenir le développement des compétences, en cohérence avec les standards européens et les valeurs du Groupe. Chacun possède ses propres politiques liées au recrutement et à la gestion du personnel. Néanmoins, celles-ci présentent de fortes similitudes, en raison des spécificités du secteur hôtelier. Un tableau de concordance est présenté en section 3.3.1.6

Les différents types de contrats :

- **contrats directs** : conclus par Covivio
  - sont désignés comme « salariés » : l'effectif en CDI (contrat à durée indéterminée), CDD (contrat à durée déterminée), *minijobs* en Allemagne, Contrats en alternance (apprentissage et professionnalisation) pour les étudiants en formation initiale ;
  - sont désignés comme « non-salariés » : les travailleurs indépendants, les travailleurs mis à disposition au travers de contrats conclus avec des agences d'intérim et de placement (en référence au code NACE N78), stagiaires sous convention. Les personnels amenés à être présents sur site mais relevant d'une prestation de service réalisée par une société tierce les employant au titre de l'exécution de prestations de gardiennage ou de maintenance informatique par exemple, ne relèvent pas de ce périmètre mais de la sous-traitance.
- **contrats en gestion déléguée** : conclus par une filiale de Covivio relevant de l'activité de gestion hôtelière pour lesquels la gestion effective de la politique RH revient au gestionnaire et non directement à Covivio Hotels.

Si certains sujets sont traités localement (recrutements, négociation d'accords, etc.) compte tenu des pratiques et réglementations nationales, de nombreux autres, véhiculant des objectifs et des valeurs partagées à l'échelle du Groupe, font l'objet d'un déploiement similaire dans les trois pays. Diversité, dialogue social, développement personnel, qualité de vie au travail, équilibre vie personnelle/vie professionnelle et prévention de toute forme de discrimination sont autant d'ambitions communes qui sous-tendent la politique RH de Covivio à l'échelle européenne.

3.3.1.2 Impacts, risques et opportunités liés aux effectifs propres (S1.SBM-3)

Tableau récapitulatif des IRO liés aux effectifs propres

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S1 - Conditions de travail / Diversité et égalité des chances / Respect des droits du travail et Droits Humains	Impacts		■		Conditions de travail: Impacts en termes de santé et sécurité des salariés (accidentologie, maladies professionnelles, risques psycho-sociaux)				
			■		Diversité et égalité: Impact potentiel sur le bien-être psychologique des employés en cas de discrimination avérée. Impact limité à l'échelle du Groupe compte tenu de ses activités directes et de ses engagements en faveur de l'égalité des chances				
			■		Droits humains : Impact limité en fréquence mais qui pourrait être important sur le bien-être des collaborateurs en cas de survenance (y compris pour l'aspect respect des données personnelles)				
			■		Impact positif : Amélioration du bien être des salariés				
	Risques		■		Risques financiers liés à une potentielle mauvaise gestion des aspects liés à la sécurité et le bien-être des salariés pouvant conduire à une hausse de l'absentéisme et une baisse de la productivité	✓	■		
			■		Risque éventuel de pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents. Ce risque de perte de compétences peut engendrer un risque sur la compétitivité de l'entreprise.	✓			
			■		Risque financier et/ou réputationnel en cas de non respect des Droits Humains, pouvant conduire à une mauvaise appréciation de parties prenantes externes (investisseurs, clients, agences de notation)				
			■		Risque financier, pénal et réputationnel en cas de pratiques discriminatoires	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.3 Politiques liées aux effectifs propres (S1-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités
Supervision	• Direction des Ressources Humaines Groupe et Directions RH locales (Allemagne, Italie) • Directions Pays
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Conventions fondamentales Organisation Internationale du Travail (OIT) • Principes directeurs des Nations Unies (UNGP) • Charte de la Diversité (signataire depuis 2010) • Pacte Mondial des Nations Unies (signataire depuis 2011) et Objectifs de Développement Durable (ODD) • Normes nationales (Code du travail FR, DE, IT)
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et*** / ***ses parties prenantes :*** • Livret d'accueil • Charte Éthique • Accord Qualité de Vie au Travail et accord Télétravail • Accord Séniors et accord Egalité professionnelle et Diversité • Portails Digital Workplace et Covivio Academy • Salariés de Covivio

Les politiques présentées ci-dessous concernent l'ensemble des salariés du Groupe sur le périmètre immobilier (Allemagne, France, Italie). Celles liées à la santé, sécurité au travail s'appliquent également aux non-salariés de Covivio. Le déploiement de la Politique Sociale sur ce périmètre est piloté par une gouvernance RH Européenne. Chaque direction pays dispose de son équipe Ressources Humaines, afin d'offrir un service au plus proche des besoins des équipes opérationnelles, pour toutes leurs problématiques sociales. Le Comité RH Groupe, composé du Directeur Général, du Directeur Général Délégué, du Secrétaire Général et de la Directrice des Ressources Humaines (qui siège aux Comités RH italien et allemand), est le garant du déploiement opérationnel de ces principes.

Attirer des talents en phase avec la stratégie

Covivio vise à renforcer son attractivité sur des marchés compétitifs en mettant en avant sa marque employeur et en garantissant des processus de recrutement équitables et transparents. Cette politique cherche à sécuriser les compétences clés nécessaires à la réalisation des projets stratégiques et à anticiper les évolutions des métiers.

Lien avec les IRO : *Continuité de l'activité, résilience du modèle d'affaires*

Développer les compétences

Covivio entend favoriser l'employabilité durable de ses collaborateurs par une politique de formation continue et de développement des compétences métiers, digitales et comportementales. Cette approche s'attache à anticiper les évolutions technologiques et réglementaires et à soutenir la transformation digitale du Groupe.

Lien avec les IRO : *Bien-être des salariés, continuité de l'activité*

Favoriser une évolution des carrières

Covivio s'attache à offrir des parcours professionnels évolutifs et à promouvoir la mobilité interne, afin de fidéliser les talents et d'accompagner leur développement dans la durée. Cette politique vise à anticiper les besoins futurs en compétences et à renforcer la motivation des équipes.

Lien avec les IRO : *Continuité de l'activité, risques financiers liés à l'absentéisme*

Retenir les talents

Covivio s'efforce de garantir une rémunération équitable et transparente, de valoriser la performance individuelle et collective, et de maintenir des dispositifs de partage de la valeur adaptés aux contextes locaux. Cette politique contribue à soutenir l'engagement et la stabilité des équipes.

Lien avec les IRO : *Développement de la marque employeur*

Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail

Covivio met en œuvre une politique globale de prévention des risques, de santé et sécurité, et de qualité de vie au travail pour protéger ses collaborateurs et améliorer leur bien-être. Cette politique repose sur des dispositifs collectifs et individuels visant à prévenir les risques psychosociaux et à favoriser l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle.

Lien avec les IRO : *Bien-être des collaborateurs, marque employeur*

S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion

Covivio affirme sa volonté de promouvoir l'égalité des chances et la non-discrimination, et renforce l'inclusion des personnes en situation de handicap pour garantir un environnement de travail respectueux et innovant. Cette politique s'inscrit dans une démarche proactive visant à refléter la diversité des talents et à créer une culture inclusive.

Lien avec les IRO : *Bien-être des collaborateurs, réduction du risque réputationnel*

Favoriser l'engagement et le dialogue social

Covivio entend maintenir un dialogue social transparent et constructif, et mesure régulièrement l'engagement des collaborateurs pour anticiper les attentes et prévenir les risques sociaux. Cette politique favorise la cohésion et la performance collective à travers des instances représentatives actives et des dispositifs d'écoute.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4 Plan d'action lié aux effectifs propres (S1-2)

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus et lien avec le modèle d'affaires
Attirer des talents en phase avec la stratégie	Développer une marque employeur européenne forte	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Managers	Nombre d'ambassadeurs de la marque employeurs actifs Great Place to Work	Attractivité renforcée, visibilité accrue auprès des talents clés, meilleure capacité à recruter sur des profils recherchés
	Offrir une expérience candidat harmonisée et un cadre d'emploi durable		Ancienneté moyenne des CDI Part de CDI dans l'effectif total Taux Turnover	Réduction du turnover, recrutement plus efficace, meilleure adéquation des profils au projet d'entreprise
	Favoriser l'emploi des jeunes talents et les parcours européens		Nombre de collaborateurs impliqués dans des programmes européens Effectif par tranche d'âge	Renouvellement des compétences, vivier de talents diversifié, préparation des compétences futures
Développer les compétences	Structurer les priorités de formation	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Managers	% de collaborateurs formés Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur	Alignement des compétences aux priorités stratégiques, montée en compétence ciblée, meilleure efficacité opérationnelle
	Investir dans la formation continue			Employabilité renforcée, adaptation aux évolutions technologiques et réglementaires, diffusion homogène des standards du Groupe Professionnalisation du management, amélioration du leadership, réduction des risques psycho-sociaux
Favoriser une évolution des carrières	Structurer le dialogue de performance et de développement individuel	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Direction Pays	% de collaborateurs ayant réalisé lun entretien annuel	Alignement des objectifs, développement personnalisé, meilleure performance individuelle et collective
	Favoriser les mobilités internes et les transitions professionnelles		Nombre de mobilités internes	Valorisation des compétences internes, fidélisation, limitation du turnover non souhaité
Retenir les talents	Soutenir l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle pour renforcer la fidélisation	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays	% de collaborateurs éligibles au télétravail	Amélioration de la qualité de vie, attractivité accrue, réduction des départs liés aux contraintes organisationnelles
	Renforcer l'accompagnement des situations individuelles et des responsabilités familiales		Nombre de berceaux crèches utilisés-périmètre France Nombre de collaborateurs accompagnés par Prev&Care-périmètre France	Soutien aux parents et aidants, réduction des ruptures de parcours
	Assurer une politique de rémunération attractive et équitable		% de salariés couverts par un dispositif de rémunération variable % de collaborateurs qui ont bénéficié de l'attribution d'actions gratuites	Motivation accrue, équité interne renforcée, résistance aux tensions du marché de l'emploi, alignement des collaborateurs avec la performance du Groupe
Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail	Prévenir les risques professionnels et garantir des conditions de travail sûres	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Direction Pays	Taux d'accidents du travail Nombre de formations santé-sécurité	Réduction des accidents, conformité réglementaire, diminution des absences, prévention des troubles physiques,
	Prévenir les risques psychosociaux		Taux d'absentéisme	Maintien dans l'emploi, bien-être accru, Climat de travail stabilisé, baisse des risques psycho-sociaux
	Garantir une protection sociale solide et équitable		Part de salariés couverts	Sécurisation des parcours, attractivité et confiance renforcées dans la politique sociale
S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion	Garantir un recrutement et un environnement de travail sans discrimination	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Managers	Part de collaborateurs formés sur le sujet	Création d'un environnement de travail inclusif, amélioration du climat social et renforcement de la performance collective grâce à la diversité des profils
	Promouvoir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes		% de femmes dans les effectifs % de femmes managers Index égalité professionnelle F/H	Diversité managériale accrue, performance collective améliorée, réduction des écarts F/H
	Favoriser l'inclusion et l'accompagnement des personnes en situation de handicap		% de salariés en situation de handicap	Inclusion sociale renforcée, innovation par diversité des profils,
	Accompagner l'emploi et la transition professionnelle des seniors		Nombre de collaborateurs bénéficiant du temps partiel senior	Maintien dans l'emploi, transfert des savoirs, transition maîtrisée des fins de carrière
Favoriser l'engagement et le dialogue social	Développer l'engagement des collaborateurs	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Direction pays	Taux de participation au Baromètre Engagement Score global d'engagement et résultats par item (intérêt du travail, confiance, satisfaction)	Climat social positif, détection précoce des signaux faibles, ajustements managériaux ciblés
	Structurer et garantir un dialogue social de qualité		% de salariés couverts par une convention collective et par des instances représentatives du personnel	Relations sociales stabilisées, prévention des conflits, co-construction renforcée avec les représentants

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4.1 Plan d'action : Attirer des talents en phase avec la stratégie

3.3.1.4.1.a Développer une marque employeur européenne forte

La politique de marque employeur de Covivio, mise en place en 2019 lors du changement d'identité du Groupe, vise à renforcer l'attractivité et la visibilité du Groupe à l'échelle européenne, en valorisant la diversité de ses métiers, de ses implantations et de ses parcours. Elle s'appuie sur la Raison d'Être *« Construire du bien-être et des liens durables »* et sur les valeurs du Groupe, qui constituent le socle de sa culture européenne commune et guident le comportement attendu des collaborateurs au quotidien.

L'objectif est double :

- attirer des talents partageant les valeurs humaines et européennes de Covivio
- renforcer la cohésion interne en diffusant une culture commune, visible, incarnée et vécue dans l'ensemble des trois pays.

Cette démarche s'appuie sur deux leviers complémentaires :

L'animation du réseau d'ambassadeurs de la marque employeur

Composé de collaborateurs volontaires issus des trois pays, ce réseau incarne la culture et les valeurs de Covivio, en interne comme à l'externe. Les ambassadeurs représentent le Groupe et ses métiers lors de forums écoles, d'événements étudiants ou de rencontres professionnelles, mais aussi sur les réseaux sociaux où ils relaient les actualités, les offres d'emploi et les initiatives RH.

Ils bénéficient d'une formation à la communication digitale et disposent d'une plateforme de ressources partagée (Teams, *booklet* ambassadeurs) leur permettant d'accéder à des outils communs et de partager leurs bonnes pratiques.

L'animation du réseau repose également sur des temps forts collectifs, tels que des séminaires européens, qui renforcent la cohésion et favorisent l'émergence d'idées nouvelles en matière d'attractivité et de rayonnement.

Un programme de networking et de développement des talents, lancé en 2025, vient compléter la dynamique du réseau à l'échelle européenne.

Le développement d'initiatives fédératrices et de communication

Pour renforcer la cohésion et faire vivre cette culture commune, Covivio développe des actions de communication et d'échange à travers les pays : campagnes internes, interventions dans les écoles, et événements tels que les Covivio Talks ou la Covivio Party. Ces moments de partage permettent autant de fédérer les équipes en interne, en diffusant les valeurs du Groupe, en valorisant les réussites collectives et en renforçant le sentiment d'appartenance, que de promouvoir l'image de Covivio à l'externe.

Covivio renforce ainsi sa visibilité externe grâce à des initiatives portées par les équipes RH dans chaque pays : en 2025, la DRH Allemagne a poursuivi ses efforts en matière de développement de la marque employeur, notamment à travers les réseaux sociaux (campagne LinkedIn sur les valeurs, ciblage de profils pénuriques), la création d'une brochure Marque employeur, ou encore l'affichage de Covivio sur les sites de construction et dans l'édition spéciale du journal d'ExpoReal (salon de référence de l'Immobilier en Europe). Cette qualité de vie, reconnue par les collaborateurs eux-mêmes, a conduit au renouvellement pour la 5e année consécutive du label *Top Company* remis par le réseau social Kununu, confirmant la reconnaissance du Groupe comme employeur attractif et responsable, avec un taux de recommandation de 83% (note globale de 4,4/5).

L'obtention du label Great Place to Work en 2025 dans les trois pays participe également à renforcer la marque employeur du Groupe.

Indicateurs clés	2024	2025
Nombre d'ambassadeurs de la marque employeur actifs	53	33

3.3.1.4.1.b Offrir une expérience candidat harmonisée et un cadre d'emploi durable

Covivio évolue dans un secteur où les compétences et l'attractivité des talents constituent des enjeux majeurs, identifiés comme matériels dans l'analyse de double matérialité.

Le recrutement s'inscrit dans une politique de gestion des talents directement alignée sur la stratégie du Groupe. L'enjeu est de proposer un processus harmonisé à l'échelle européenne tout en tenant compte des spécificités locales des trois entités : l'UES France (Bureaux et Hôtels), l'Italie (Bureaux) et l'Allemagne (Résidentiel et Bureaux). Cette approche vise à attirer les profils les plus pertinents, en cohérence avec la culture et les valeurs de Covivio, tout en garantissant une expérience candidat qualitative et respectueuse.

1. Attirer : un cadre d'emploi stable et durable

Le **contrat à durée indéterminée (CDI)** est la forme privilégiée de relation de travail au sein du Groupe, symbole de stabilité et de confiance, participant ainsi à renforcer l'attractivité et la solidité du modèle social. Le positionnement de Covivio en faveur d'un cadre d'emploi durable complète ainsi le processus de recrutement harmonisé présenté plus loin. Le recours aux **contrats à durée déterminée (CDD)** et à l'intérim est limité aux remplacements, ainsi qu'aux surcroîts d'activité temporaires, et constitue un vivier de recrutement CDI en cas d'ouverture de poste. Cette approche traduit la volonté de Covivio d'offrir un environnement professionnel sûr, durable et équitable.

L'ancienneté moyenne élevée et la part importante de CDI témoignent de la solidité du modèle social de Covivio et de la qualité du climat de travail.

Indicateurs clés 2025	France	Italie	Allemagne	Groupe
Part de CDI dans l'effectif total	89,1%	94,5%	95,1%	**93,3%**
Ancienneté moyenne des CDI	11,3	19,7	10,2	**11,5**

Les besoins en recrutement sont étudiés et arbitrés par la Direction Générale, en fonction des priorités et enjeux pluriannuels. Les entretiens de mi-année, de fin d'année et les *People Reviews* permettent d'ajuster la gestion des compétences, d'évaluer la charge des équipes et d'anticiper les évolutions à venir. L'ensemble alimente un plan de recrutement piloté mensuellement dans les trois pays.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Répartition des effectifs par type de contrat (Covivio – périmètre immobilier)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	**CDI**	**267**	**271**	**98**	**103**	**576**	**589**	**941**	**963**
	Hommes	115	117	50	52	303	311	468	480
	Femmes	152	154	48	51	273	278	473	483
	CDD	**8**	**3**	**7**	**6**	**18**	**12**	**33**	**21**
	Hommes	2	1	3	3	6	5	11	9
	Femmes	6	2	4	3	12	7	22	12
	Minijobs (1) (Allemagne)					NC	5	-	5
	Hommes					NC	2		2
	Femmes					NC	3		3
	CAP	**28**	**30**	**0**	**0**	**11**	**13**	**39**	**43**
	Hommes	8	9	0	0	9	9	17	18
	Femmes	20	21	0	0	2	4	22	25
Effectif total par type d'emploi reporté par genre	**Temps plein**	**288**	**288**	**100**	**103**	**505**	**521**	**893**	**912**
	Hommes	121	123	53	55	310	317	484	495
	Femmes	167	165	47	48	195	204	409	417
	Temps partiel	**15**	**16**	**5**	**6**	**100**	**98**	**120**	**120**
	Hommes	4	4	0	0	8	10	12	14
	Femmes	11	12	5	6	92	88	108	106

Informations sur l'effectif non salarié

Afin de répondre aux obligations de la CSRD, Covivio a collecté des informations concernant les effectifs non salariés. Ces effectifs ne sont toutefois pas inclus dans le calcul des différents indicateurs présentés dans ce chapitre.

Effectif moyen ou équivalent temps plein	Femmes	Hommes	Autres	Non communiqué	Total 2025
Etudiants stagiaires	44	49	0	0	**93**
Travailleurs temporaires - Intérimaires, indépendants	1	1	0	0	**2**
Mandataires sociaux	0	4	0	0	**4**
Total	**47**	**58**	**0**	**0**	**105**
Part des non salariés dans l'effectif total	4%	5%	0%	0%	**4%**

2. Sélectionner : harmonisation du processus de recrutement européen

Cette deuxième étape du parcours candidat repose sur un processus de sélection harmonisé, garantissant une expérience cohérente entre les pays, homogène, fondée sur des principes de transparence, de respect et de proximité.

Parcours type de recrutement européen

Le dispositif prévoit plusieurs entretiens, conçus comme de véritables échanges, permettant aux candidats d'obtenir une vision concrète de l'entreprise, de ses métiers et de ses enjeux stratégiques. Chaque étape vise à instaurer un dialogue équilibré entre le candidat, les managers et la Direction, pour construire dès le départ une relation de confiance.

Les différentes phases du parcours incluent :

- Un questionnaire de personnalité, proposé aux candidats **français et italiens**, afin d'évaluer leurs compétences comportementales et leurs motivations. Les synthèses générées servent de point d'appui pour les échanges lors des entretiens RH, et les résultats sont accessibles aux candidats.
- Un entretien avec un membre de la Direction Générale, qui vient clore le processus, marquant la première étape d'un véritable partenariat de travail. Une évaluation du niveau d'anglais est réalisée au cours du parcours, en cohérence avec les exigences d'intégration européenne du Groupe.

3. Intégrer : une expérience candidat et une intégration qualitative

L'intégration constitue la continuité naturelle du recrutement et contribue à transformer l'expérience candidat en engagement durable.

Un accompagnement structuré dès l'arrivée

Dans chacun des trois pays d'implantation, les collaborateurs bénéficient d'un accompagnement RH structuré dès leur prise de poste, afin de favoriser une intégration rapide et durable. Un livret d'accueil leur est remis, regroupant les informations clés sur la vie dans l'entreprise (processus d'intégration, structure de la rémunération, gestion du temps et des absences, etc.).

(1) Les minijobs en Allemagne correspondent à des contrats de travail dont le montant maximum de revenus est de 603€ par mois

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En France, chaque nouveau collaborateur suit un parcours d'intégration complet, comprenant :

- un module e-learning sur les fondamentaux de l'immobilier (Covivio Academy)
- un programme de parrainage ("Buddy Program")
- une journée d'intégration avec des représentants de chaque direction
- un rapport d'étonnement auprès de deux membres du Comité de Direction
- et le processus d'intégration s'achève par un moment convivial avec le Directeur Général.

Les nouveaux arrivants sont également prioritaires lors des visites de sites organisées chaque trimestre pour l'ensemble des collaborateurs, afin de découvrir les actifs du Groupe et de renforcer la transversalité entre métiers.

En **Allemagne**, une attention particulière est portée à la période précédant la prise de poste, avec l'envoi d'une carte de bienvenue dès la signature du contrat. Durant la première semaine, les nouveaux collaborateurs bénéficient d'un accompagnement via des formations (RGPD, règles de sécurité). Un événement trimestriel en distanciel réunit les nouvelles recrues, tandis que des visites d'actifs et de sites emblématiques permettent d'approfondir la connaissance du patrimoine du Groupe.

Ainsi, le dispositif d'intégration s'appuie à la fois sur des outils communs et sur des pratiques locales adaptées, renforçant le sentiment d'appartenance dès les premiers mois.

4. Suivi des indicateurs RH

Le suivi RH constitue un pilier de pilotage transversal, garantissant la cohérence entre attraction, sélection, intégration et fidélisation. Le suivi consolidé des recrutements, des effectifs et du turnover permet de mesurer la performance et la cohérence de la politique de recrutement et d'intégration à l'échelle européenne.

Informations sur le recrutement (Covivio – périmètre immobilier, GRI 401-1, EPRA Emp-Turnover)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	**Taux de recrutement (tous contrats)**	**21,4%**	**17,5%**	**10,9%**	**6,7%**	**9,2%**	**12,7%**	**13,3%**	**13,5%**
	Taux de recrutement (CDI)	**8,8%**	**11,2%**	**4,0%**	**2,0%**	**8,4%**	**12,5%**	**8,1%**	**11,1%**
	Total des entrées	**59**	**53**	**11**	**7**	**58**	**77**	**128**	**137**
	dont CDD	24	30	7	5	8	1	78	104
	dont CAP [1]	NC	21	NC	0	NC	4		25
	dont recrutement CDI	**24**	**30**	**4**	**2**	**50**	**72**	**78**	**104**
	dont création de postes (EPRA Emp-Turnover)	NC	11	NC	0	NC	10	NC	21
	Hommes	10	13	3	1	22	39	35	53
	Femmes	14	17	1	1	28	33	43	51
	Moins de 30 ans	12	13	1	1	15	22	28	36
	30-50 ans	11	15	1	1	31	34	43	50
	Plus de 50 ans	1	2	2		4	16	7	18

Les recrutements CDD ont été justifiés par les motifs suivants : remplacement (5), surcroît de travail (2), autres motifs (1).

En 2025, les recrutements ont principalement visé à remplacer les départs, à consolider les expertises existantes dans les métiers corporate, à continuer d'accompagner le développement de l'offre événementielle et à renforcer la gestion du patrimoine Bureaux en Allemagne. Les métiers financiers, audit et IT ont fait partie des priorités, dans un marché compétitif pour ces profils clés contribuant à la sécurisation des activités et des processus du Groupe.

Gestion du turnover

La fidélisation s'inscrit comme la dernière étape du parcours collaborateur, permettant d'évaluer la robustesse du modèle social et l'efficacité des actions menées précédemment. Le suivi du turnover permet d'évaluer la rétention des talents, d'identifier d'éventuels signaux faibles et d'anticiper les besoins futurs en matière de gestion des compétences. Les niveaux observés restent cohérents avec les tendances actuelles du marché de l'emploi. À titre de comparaison :

- Turnover moyen en France en 2024 : 15,5% (INSEE)

En 2025, le ralentissement du marché de l'emploi dans le secteur immobilier des Bureaux minimise le risque de départs subis par l'entreprise. Il demeure toutefois suivi dans la cartographie des risques RSE et fait l'objet de mesures correctrices (mobilités, évolution de carrière, rémunération, QVT…).

Covivio n'a eu recours à aucune forme de chômage partiel ou de réduction d'effectif pour motif économique en 2025 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2026 en France, en Allemagne, ou en Italie.

(1) CAP: Contrat d'Apprentissage et de Professionnalisation

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Informations sur le turnover des départs (Covivio – périmètre immobilier, GRI 401-1, EPRA Emp-Turnover)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	**Total des départs CDI + CDD**	**33**	**33**	**7**	**3**	**67**	**70**	**107**	**106**
	dont CDD	-	6	-	0	1-	8	-	14
	Turnover CDI + CDD	**12,0%**	**12%**	**6,9%**	**2,9%**	**10,9%**	**11,8%**	**10,8%**	**10,9%**
	Turnover CDI	**10,9%**	**10,1%**	**6,0%**	**3,1%**	**9,8%**	**10,8%**	**9,7%**	**9,8%**
	Hommes	-	12	-	2	-	33	-	47
	Femmes	-	15	-	1	-	29	-	45
	Moins de 30 ans	-	12	-	0	-	12	-	24
	30-50 ans	-	11		2	-	28	-	41
	Plus de 50 ans	-	4	-	1	-	22	-	27

Répartition des départs par motifs

Motif	Licenciement	Retraite	Rupture conventionnelle	Fin de période d'essai	Démission	Fin de CDD	Décès	Autres raisons	Total
Nombre	11	7	11	15	48	11	3	0	106

3.3.1.4.1.c Favoriser l'emploi des jeunes talents et les parcours européens

Covivio s'attache à favoriser l'accès à l'emploi des jeunes et à construire des parcours de développement à dimension européenne. Dans un secteur où les compétences humaines et techniques constituent un levier essentiel de performance, le Groupe fait de la formation initiale et de l'insertion professionnelle un pilier de sa politique RH. Cette ambition se traduit par un accompagnement des jeunes à toutes les étapes de leur parcours, depuis la formation jusqu'à l'embauche durable.

Répartition des effectifs par tranche d'âge (Covivio – périmètre immobilier, GRI 401-1)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Effectif total reporté par tranche d'âge	Moins de 30 ans	73	66	8	10	86	85	167	161
	30-50 ans	143	150	59	59	327	318	529	527
	Plus de 50 ans	87	88	38	40	192	216	317	344

Une politique européenne de développement des jeunes talents

Traditionnellement orienté vers la détection et la montée en compétences des jeunes diplômés, Covivio poursuit une politique dite de « pépinière », visant à accueillir de jeunes collaborateurs en début de carrière, à les former et à leur offrir des perspectives d'évolution dans les trois pays du Groupe. Le Groupe participe à différents forums école : ESTP, HEC, ESSEC en France / Politecnico di Milano, Bocconi en Italie. Covivio s'appuie également sur des outils permettant d'accroître la visibilité auprès de ces cibles, comme Jobteaser en France ou Uni-Now en Allemagne. En 2025, le partenariat avec la Fachhochschule Bochum s'est poursuivi avec l'accueil d'étudiants pour des rencontres avec les professionnels de Covivio. La Chambre de Commerce et d'Industrie a récompensé en Allemagne le programme d'apprentissage mis en œuvre par Covivio.

Covivio a également déployé depuis 2020 un Graduate Program européen, un parcours de 18 mois au sein de trois services Covivio différents en Europe. Un participant français a rejoint le programme en 2025 en commençant sont parcours avec les équipes financières à Oberhausen.

Une politique active d'alternance et de stages

Covivio mène une politique dynamique d'accueil et d'accompagnement des apprentis et stagiaires, avec l'objectif d'offrir une première expérience professionnelle valorisante et formatrice. Chaque étudiant se voit attribuer un tuteur ayant obligatoirement suivi une formation au management de l'alternance, et bénéficie d'un suivi individualisé assuré par la Direction des Ressources Humaines tout au long de son parcours.

En France, une journée d'intégration spécifique leur est dédiée, en présence de représentants du Comité de Direction, afin de favoriser la découverte de l'organisation et des métiers du Groupe. Un entretien de mi-année permet d'évaluer les missions, la charge de travail et les perspectives d'évolution de chaque alternant.

La qualité de cet accompagnement s'est traduite par le renouvellement en 2025 du label « Happy Trainees », attribué par l'organisme *ChooseMyCompany* sur la base d'une enquête anonyme menée auprès des stagiaires et apprentis présents en 2024. Obtenue pour la septième année consécutive, cette distinction confirme la qualité de l'environnement d'apprentissage et la reconnaissance de Covivio en tant qu'employeur formateur (taux de recommandation de 93,8% et une note globale de 83,9/100).

Covivio poursuit sa politique d'alternance permettant à 43 étudiants de bénéficier d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation au sein du Groupe. 13 stagiaires sous convention en France se sont ajoutés, au fil de l'année, aux apprentis présents en Europe au 31 décembre 2025 auxquels s'ajoutent en Allemagne 89 étudiants en CDD de 20 heures par semaine maximum, conformément à la législation allemande (non comptabilisés à l'effectif salarié, de même que les stagiaires sous convention). Des étudiants sont également embauchés en France, notamment dans le cadre du partenariat Passerelle avec le lycée Louise Michel de Bobigny, pour des jobs d'été ou contrats de courte durée (3 CDD en 2025).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Programme « Explorer » pour le développement des jeunes talents

En 2025 Covivio a lancé un programme de formation animé en anglais à destination de 12 collaborateurs (5 Français, 3 Italiens, 3 Allemands, 1 Espagnole) à haut potentiel, sélectionnés par les comités de direction nationaux. Organisé en 3 modules de deux jours ainsi qu'une *learning expedition* de clôture, ce programme a pour vocation principale de développer les *softs skills* au travers d'une pédagogie innovante (*equicoaching*, *storytelling* et *stand up comedy*…), et de permettre aux participants de rencontrer le *Top management* du Groupe à Paris, Milan et Berlin. En offrant des expériences mémorables à cette première promotion, Covivio a l'ambition de développer un réseau européen et d'aller plus loin dans la compréhension mutuelle des pays, produits et différents métiers.

3.3.1.4.2 Plan d'action : Développer les compétences

Le développement des compétences constitue un levier essentiel de performance et d'engagement pour Covivio. L'objectif est double : assurer un haut niveau d'expertise au service des clients et partenaires et offrir à chaque collaborateur un parcours d'évolution attractif et durable. Chaque pays élabore un plan de formation annuel aligné sur la stratégie du Groupe et les priorités identifiées par métier.

3.3.1.4.2.a Structurer les priorités de formation

En matière de développement des compétences, Covivio poursuit une logique d'alignement du plan de formation à la stratégie de l'entreprise et au développement individuel des collaborateurs. Les formations de base à la sécurité informatique et à la compliance sont également dispensées aux non-salariés (intérimaires) afin de garantir un socle commun de compétences.

Le plan de formation s'articule autour de deux piliers complémentaires :

- le développement des expertises métiers, au cœur des priorités de chaque entité
- le renforcement des compétences transversales, notamment linguistiques, digitales et comportementales.

Les formations métiers constituent le socle principal du dispositif. Elles sont complétées par des actions dédiées aux *soft skills* (communication, management, adaptabilité, *leadership*), favorisant la performance collective et la coopération entre les équipes européennes.

Chaque année, les directions d'activité, en lien avec la DRH, définissent les priorités de formation pluriannuelles. (3.3.1.4.3). Les entretiens annuels permettent ensuite d'identifier les besoins spécifiques de chaque collaborateur.

3.3.1.4.2.b Investir dans la formation continue

Langues et collaboration européenne

Depuis 2017, la maitrise de la langue anglaise constitue un axe prioritaire. Elle est primordiale dans une logique de collaboration entre les différentes équipes du Groupe. Des sessions de formation collectives ou individuelles sont organisées et les projets européens (SAP, Covivio for Nature, Explorer ou Ex Aequo par exemple) permettent aux collaborateurs de développer leurs compétences linguistiques.

Indicateurs clés	2024	2025
Part de salariés ayant suivi une formation linguistique	15 %	17 %

Formation digitale et apprentissage continu

En matière de digitalisation, un cap a été franchi en 2023 avec le déploiement européen du LMS 365. Cette plateforme, appelée Covivio Academy, est alimentée par la DRH et accessible à tous. Elle propose de la formation en ligne (modules *e-learning* et webinaires) et permet de faciliter l'inscription des collaborateurs aux formations. Covivio Academy permet également de regrouper des guides utilisateurs de différents outils (Teams, Microsoft 365 ou encore SAP) et a vocation à rassembler les formations sur les procédures et la compliance.

En France, elle a été complétée par l'introduction du portail Edflex en mars 2024 : directement accessible depuis Covivio Academy, cet outil permet de consulter des ressources aux formats variés (*e-learning*, parcours certifiants, podcasts, vidéos et articles), librement et toute l'année, sur la gestion de projet, l'immobilier, la RSE, l'Intelligence Artificielle, ou encore le management. Il vient compléter les actions de formations classiques et ouvre une toute nouvelle approche *via* l'autoformation par modules courts, une approche très prisée au sein des jeunes générations. En 2025 le portail a été déployé en Italie.

Cette approche d'autoformation favorise l'autonomie et la montée en compétences en continu.

Expertises métiers et formations techniques

Au-delà des dispositifs transversaux, Covivio investit dans le renforcement des compétences techniques et opérationnelles de ses équipes. Les formations métiers dispensées dans les trois pays visent à approfondir l'expertise dans les domaines de l'immobilier (construction, réhabilitation, valorisation d'actifs), de la finance (comptabilité, fiscalité, financement d'actifs immobiliers) et de la maîtrise des outils informatiques (SAP, BFC, Excel avancé, Office 365). Certains collaborateurs ont également pu bénéficier de parcours certifiants d'écoles et universités reconnues, leur permettant d'accroître leur expertise sur un sujet.

Indicateurs clés : Part de salariés ayant suivi une formation sur les thématiques suivantes	2025
Formation métier (compétences techniques)	59,4 %
Digital et systèmes d'information	99,8 %
Management	10,1 %

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Soft skills et formation des managers

Covivio investit dans le développement des compétences managériales et comportementales, à travers des programmes de *leadership* et de *coaching* individuel. Elles visent à renforcer la posture managériale, la communication, la gestion du changement et la capacité d'adaptation des équipes.

Tous les nouveaux managers, qu'ils soient promus ou recrutés, bénéficient d'un accompagnement par la DRH afin de faciliter leur prise de poste et de renforcer la cohésion au sein de leurs équipes.

Indicateurs clés	2024	2025
Part de salariés ayant suivi une formation *soft skills*	-	27,1 %
Nombre de collaborateurs ayant été accompagnés par CoachHub (coaching individualisé sur une période de 3 ou 6 mois) - Périmètre France, Italie	9	7
Managers participant au programme de leadership (parcours de formation en communication, gestion du changement et coopération d'équipe) – Périmètre Allemagne	-	24

Sensibilisation et transition environnementale

Les actions de sensibilisation aux enjeux climatiques se poursuivent dans le cadre du projet *Covivio for Nature* (*C4N*). En 2025 s'est tenu un atelier sur la fresque de la biodiversité et une salariée s'est formée à la fresque du climat en tant qu'animatrice. En 2024, des ateliers "2 tonnes" avaient réuni des collaborateurs autour d'une réflexion concrète sur leurs émissions individuelles et collectives, et sur les leviers d'action au quotidien.

L'essentiel des formations en matière environnementale concerne l'efficacité énergétique des bâtiments, la dépollution des bâtiments anciens, ou les techniques de construction durable.

Indicateurs clés	2025
Nombre de salariés ayant suivi une formation en lien direct avec la RSE (hors actions de sensibilisation)	38

Indicateurs liés à la formation et au développement des compétences (Covivio – périmètre immobilier, GRI 404-1/3, EPRA Emp-Training)

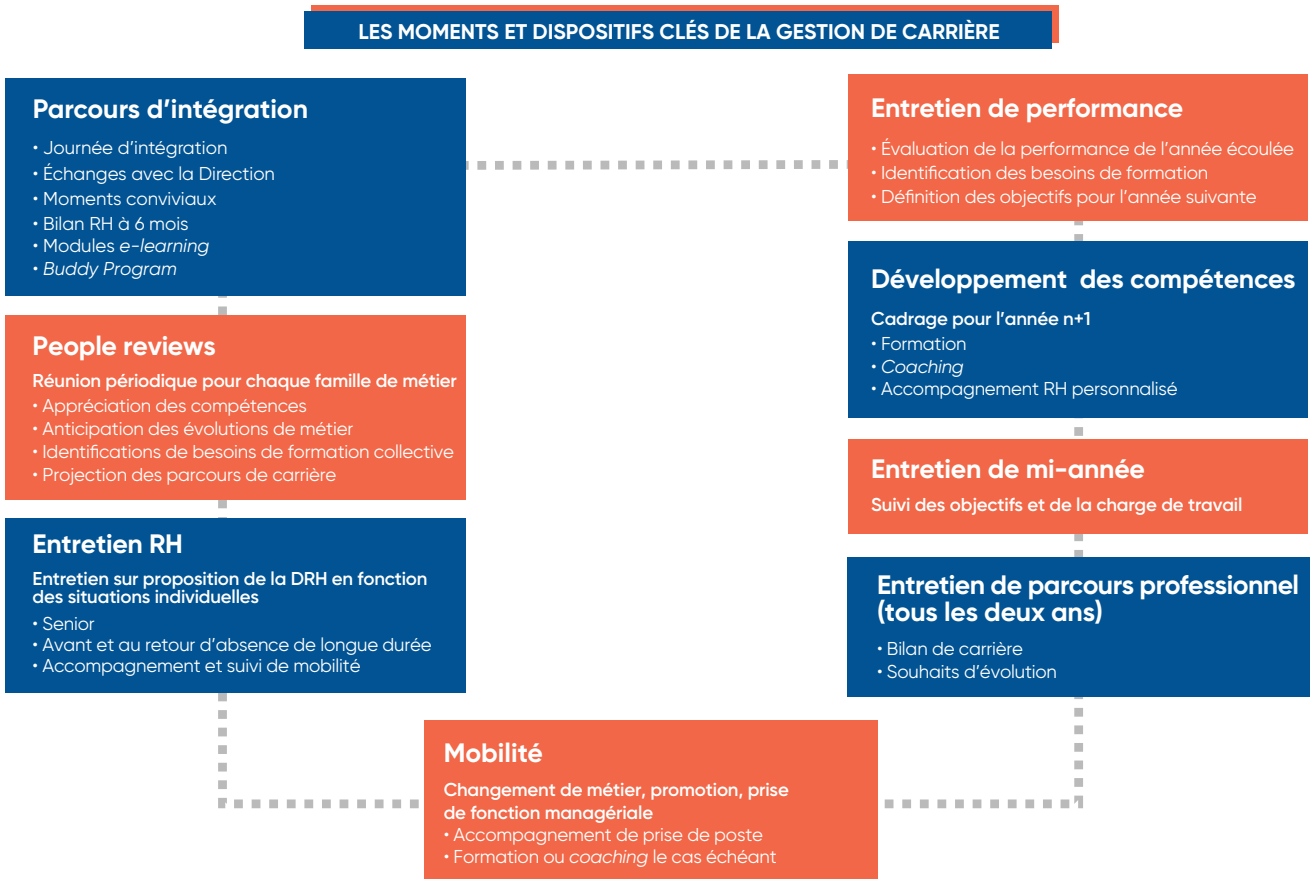
		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
% du personnel qui a reçu une formation	**Total**	**285**	**286**	**105**	**109**	**487**	**619**	**877**	**1014**
	Taux de formation	**94,3%**	**94%**	**100%**	**100%**	**80%**	**100%**	**87%**	**98,3%**
	Hommes	120	122	53	55	256	327	429	504
	Femmes	165	164	52	54	231	292	448	510
	Managers	45	246	10	10	71	86	126	342
	Non Managers	240	40	95	99	416	533	750	672
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle	**Total heures de formation par salarié formé**	**11,3**	**13,4**	**24,6**	**27,2**	**13**	**15,9**	**13,8**	**16,4**
	Hommes	11,0	13,6	25,1	26	13,9	16,1	14,3	16,6
	Femmes	11,5	13,2	26,3	28,4	12,0	15,7	13,3	16,2
	Managers	4,7	14,6	11,7	21,4	23,4	25,1	14,4	17,4
	Non Managers	13,3	6	27,2	27,8	11,4	14,4	13,7	15,9
Nombre total d'heures de formation reporté par sexe et par catégorie professionnelle	**Nombre total d'heures de formation**	**3 429**	**3 836**	**2 625**	**2 965**	**7 837**	**9 860**	**13 891**	**16 660**
	Hommes	1 375	1 664	1 246	1 431	4 406	5 275	7 027	8 370
	Femmes	2 053	2 172	1 385	1 535	3 431	4 585	6 869	8 292
	Managers	3 096	3 595	129	214	1 800	2 159	5 026	5 968
	Non Managers	332	241	2 480	2 752	6 037	7 701	8 849	10 694
% de la masse salariale consacrée à la formation	**Total**	**2,9%**	**2,9%**	**1,8%**	**2%**	**1,4%**	**1,26%**	**1,9%**	**1,8%**

3.3.1.4.3 Plan d'action : Favoriser une évolution des carrières

Le développement des carrières chez Covivio repose sur une approche intégrée combinant la gestion proactive des talents, l'accompagnement individuel et la promotion de la mobilité interne. Cette politique vise à offrir à chaque collaborateur des perspectives d'évolution cohérentes avec les besoins du Groupe et l'évolution des métiers.

Covivio développe une gestion intégrée des talents, fondée sur une analyse régulière du vivier et des besoins d'évolution. Différentes étapes dans le parcours du collaborateur permettent de faire le point sur sa carrière, ses souhaits d'évolution ou ses besoins de formation.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E



People reviews

People* ou *Talent Reviews organisées dans chaque pays permettent d'identifier les enjeux de rétention, de développement et de recrutement, en cohérence avec l'évolution des métiers et du marché de l'emploi. Organisées ponctuellement pour les collaborateurs permanents, elles visent une population en particulier (jeunes talents, collaborateurs d'une direction ciblée) et débouchent sur un plan d'action individualisé pour accompagner la carrière des collaborateurs concernés.

En 2025, les Comités de Direction ont chacun passé en revue les talents clés en interne, sur proposition de chacun de leurs membres, afin d'en partager la connaissance et d'identifier les opportunités de mobilité et de promotion susceptible de les concerner à court ou moyen terme.

3.3.1.4.3.a Structurer le dialogue de performance et de développement individuel

L'entretien annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines, sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié. 100 % des salariés en CDI sont éligibles à cet entretien, et seule une absence ou une arrivée en fin d'année peut justifier un report de l'entretien. Il s'articule autour de deux volets : l'évaluation de la performance (objectifs, résultats, performance globale, efficacité de l'organisation) ; le développement des compétences et la formation. Cet entretien est complété par un entretien de mi-année en France et en Italie. En Allemagne, les salariés peuvent demander à réaliser un entretien annuel avec leur manager.

Par ailleurs, les alternants français bénéficient également d'un entretien de mi-parcours et de fin d'alternance avec leur tuteur.

Nombre de salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre (Covivio – périmètre immobilier, GRI 404-1/3, EPRA Emp-Training)

	France		Italie		Allemagne		Groupe	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Total	**254**	**264**	**91**	**98**	**531**	**601**	**876 (86% de l'effectif)**	**963 (93% de l'effectif)**
Hommes	113	111	47	50	284	316	444	477
Femmes	141	153	44	48	247	285	432	486

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4.3.b Favoriser les mobilités internes et les transitions professionnelles

La mobilité interne est encouragée à l'échelle du Groupe et constitue un axe fort de fidélisation. Depuis 2019, l'échange sur le parcours et le développement de la carrière des collaborateurs français se fait lors d'un entretien spécifique, dit « entretien de parcours », mené au minimum tous les deux ans. Il est l'occasion d'un dialogue nourri entre manager et collaborateur sur les attentes de ce dernier. Les managers ont été formés à la conduite de cet entretien, qui suppose une posture différente de celle de l'entretien de fin d'année, et nécessite une approche de « manager coach ». Cet entretien de parcours pourra être suivi d'un entretien RH pour qualifier la faisabilité d'un éventuel projet et mettre en place les accompagnements nécessaires (bilan de compétences, compte personnel de formation, transition professionnelle, conseils en évolution professionnelle, coaching, formations métier, etc.).

L'expression d'un projet de mobilité à court terme (1 an) ou à moyen terme (3 ans) dans le cadre de cet entretien déclenche systématiquement un entretien exploratoire avec l'équipe RH et la recherche de pistes d'évolution à court terme en interne.

Indicateurs clés	France	Italie	Allemagne	Groupe
Nombre de mobilités internes en 2025 (Covivio – périmètre immobilier)	**10**	**3**	**13**	**26**

3.3.1.4.4 Plan d'action : Retenir les talents

3.3.1.4.4.a Soutenir l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle pour renforcer la fidélisation (S1-16)

Covivio a progressivement structuré un ensemble cohérent de dispositifs visant à soutenir l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle dans l'ensemble des pays où le Groupe est implanté. Ces dispositifs reposent notamment sur le développement du télétravail, l'amélioration des conditions de travail et la mise en place de solutions d'accompagnement adaptées à chaque pays, afin d'offrir un cadre propice à la fidélisation et au bien-être durable des collaborateurs.

Télétravail : un levier d'organisation et d'attractivité

Le télétravail est intégré dans les modes de fonctionnement du Groupe, avec des modalités adaptées selon les pays. Tous les collaborateurs y ont accès selon des modes d'organisation différents en fonction du pays avec un jour a minima. En France et en Allemagne, les collaborateurs en CDI peuvent télétravailler jusqu'à deux jours par semaine.

▸ **Maintenir le lien social malgré la distance** :

Pour accompagner le développement du travail hybride, Covivio déploie des dispositifs favorisant la cohésion entre les équipes, en présentiel comme à distance. Les outils collaboratifs (Office 365, Teams) sont désormais utilisés quotidiennement dans les trois pays, soutenant une dynamique de Smart Working permettant de préserver la cohésion et la fluidité des échanges, y compris à distance. En 2025, trois **Covivio Talks** ont permis à la Direction de partager les résultats et ambitions du Groupe avec l'ensemble des collaborateurs. **En France**, des Covivio Meetings donnent la parole à des experts sur des thématiques métiers ou transverses (Intelligence artificielle, bâtiment bas carbone, Économie circulaire et alimentation, etc.) ; ces actions de sensibilisation ont rassemblé de nombreux salariés tout au long de l'année. **En Allemagne**, des sessions d'échanges en distanciel avec les dirigeants sur des thématiques transverses sont proposées régulièrement.

Une politique Qualité de Vie au Travail modernisée et renforcée

Parallèlement, Covivio poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail (QVT), dans le cadre notamment de son accord dédié. Signé en France pour la première fois en 2014 et reconduit en 2018, cet accord a été entièrement révisé en 2023 afin d'intégrer les évolutions des modes de travail et de renforcer les mesures liées au droit à la déconnexion, au bon usage des outils numériques et à la prévention des risques psychosociaux. L'accord actualisé couvre également les pratiques organisationnelles contribuant à la qualité du travail et des conditions de travail : relation managériale, formation des managers, ergonomie et aménagement des postes, organisation du travail, communication interne et clarté des missions de chacun.

Droit à la déconnexion et usage responsable des outils numériques

Afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs au bon usage de la messagerie professionnelle et des outils de communication, une charte de bonnes pratiques a été diffusée. Elle rappelle notamment l'importance de s'interroger sur le moment opportun pour envoyer un email, un message instantané ou passer un appel, ainsi que l'absence d'obligation de réponse immédiate en dehors des situations d'urgence. Un message d'information automatique intégré à la signature des emails rappelle l'engagement du Groupe : *« Si vous recevez cet email en dehors de vos heures habituelles de travail ou pendant vos congés, vous ne pouvez être tenu d'y répondre immédiatement. »*

3.3.1.4.4.b Renforcer l'accompagnement des situations individuelles et des responsabilités familiales

Covivio met en place, dans chacun des pays où le Groupe est présent, des dispositifs adaptés pour accompagner les collaborateurs confrontés à des responsabilités familiales ou personnelles. L'objectif est de faciliter l'organisation du quotidien, de soutenir les salariés aidants et de proposer des solutions de garde ou d'accompagnement adaptées au contexte local.

Accompagner la parentalité

Différents dispositifs existent à l'échelle du Groupe pour aider les parents à trouver un équilibre vie personnelle et vie professionnelle :

- Flexibilité horaire et aménagement du temps de travail pour tous les collaborateurs concernés en fonction de l'organisation du pays (forfait jour en France, plages horaires décalées en Italie et Allemagne).
- Accompagnement de la DRH dans les démarches administratives liées à la parentalité pour simplifier les formalités, et identification d'un référent parentalité au sein des équipes RH locales.
- Réservation de berceaux en crèche interentreprises pour un accueil régulier, occasionnel ou d'urgence depuis 2022 en France. 8 collaborateurs ont pu en bénéficier en 2025.
- Mise en relation et cofinancement en Allemagne de garde d'enfants à domicile en cas de défaut de la garde habituelle.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les dispositifs légaux des trois pays d'opération sont assez favorables et sont complétés dans certains cas par Covivio :

	Congé maternité	Congé paternité	Congé parental
France	Légal : 16 semaines + 2 de congé pathologique + : Maintien du salaire à 100%	Légal : 28 jours + :Maintien du salaire à 100%	Légal : Possibilité de temps partiel ou suspension de contrat pour les enfants < 3 ans. + : Possibilité de temps partiel au-delà des 3 ans de l'enfant 5 jours de congés offerts (convention)
Allemagne	Légal : 14 à 18 semaines Maintien du salaire à 100%	Légal : 2 x 4 semaines à prendre jusqu'aux 3 ans de l'enfant	Légal : jusqu'à 3 ans (66% du salaire la 1ère année et 33% ensuite) 2 jours de congés offerts (convention)
Italie	Légal : 20 à 30 semaines Maintien du salaire à 100%	Légal : 10 jours Maintien à 100%	Légal : 3 mois pour chaque parend à prendre dans les 3 premières années de l'enfant

Enfin, en France, les collaborateurs de retour en entreprise après une absence de plus de 3 mois (maladie, congé maternité) bénéficient d'un accompagnement spécifique afin de faciliter leur reprise. Un entretien RH est systématiquement organisé pour échanger sur les conditions et le rythme de travail envisagés. À la suite de cet entretien, un aménagement des horaires ou l'intervention d'un ergonome peuvent être mis en place en fonction des besoins du collaborateur.

Soutenir les salariés aidants

Afin d'accompagner les salariés aidants en France, ceux-ci peuvent bénéficier depuis 2022 d'un accompagnement personnalisé via le partenaire Prev & Care. 5 collaborateurs ont ainsi pu recevoir en 2025 l'aide d'un « Care Manager » qui les assiste dans l'organisation de soins à domicile, la constitution de dossiers d'aide financière ou toute autre démarche administrative.

Les congés familiaux

En Allemagne, en France et en Italie, les employés ont droit à des jours d'absence pour des événements familiaux spécifiques, tels que le mariage, la naissance d'un enfant, ou le décès d'un proche. La durée de ces congés peut varier en fonction de l'événement et des réglementations nationales. **Ils concernent 100% de l'effectif salarié et non salarié.**

Ces congés permettent aux employés de prendre le temps nécessaire pour gérer des événements importants dans leur vie personnelle, sans perte de salaire. Leur existence est communiquée sur l'intranet et dans les documents remis lors de l'intégration, et ils sont accordés sur communication du justificatif, sans aucune autre forme de demande d'autorisation.

Indicateurs en lien avec l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle (GRI 414-2)

		France	Italie	Allemagne	Groupe
		2025	2025	2025	2025
Congés parentaux	**Nombre d'employés ayant droit au congé parental (avec des enfants de moins de 3 ans)**	**24**	**NC**	**54**	**78**
	Hommes	9	NC	20	29
	Femmes	15	NC	34	49
	Employés ayant fait valoir leur droit au congé parental (temps plein ou temps partiel)	**2**	**8**	**16**	**26**
	Hommes	0	3	6	9
	Femmes	2	5	10	17
Prêts aux employés (nouveaux employés bénéficiant d'un prêt en % de l'effectif total)	**Total**	**1,1%**	**0%**	**1,9%**	**1,5%**

3.3.1.4.4.c Assurer une politique de rémunération attractive et équitable

Dans un contexte où la compétitivité du marché de l'emploi s'intensifie, Covivio mène une politique de rémunération conçue pour attirer, reconnaître et fidéliser durablement les talents.

Une politique de rémunération variable alignée sur la performance

En France et **en Italie**, la politique d'attribution des parts variables repose sur la performance individuelle mesurée lors de l'entretien annuel. **En Allemagne**, un accord négocié en 2017 avec les instances locales de représentation a donné le choix aux collaborateurs d'adhérer à un système de rémunération variable ou de rester sous le régime de l'accord de branche. Ces dispositifs visent à rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, la mesure de sa contribution aux performances du Groupe.

Des mesures régulières pour renforcer le partage de la valeur et le pouvoir d'achat

Covivio met en place chaque année des mesures destinées à renforcer l'attractivité, soutenir le pouvoir d'achat et favoriser le partage de la valeur entre l'entreprise et ses collaborateurs. Dans les trois pays, des mesures de soutien face à l'inflation ont été mises en place.

En France, les Négociations Annuelles Obligatoires (NAO) avec les délégués syndicaux encadrent ces dispositifs : principalement la rémunération et le partage de la valeur ajoutée, mais aussi le temps de travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la qualité de vie au travail. En 2025, ces négociations ont débouché sur plusieurs mesures qui ont été mises en place ou reconduites, comme l'attribution collective de 30 actions gratuites pour récompenser l'implication des équipes, ou le versement d'une prime de partage de la valeur d'un montant de 1 000 € à tous les collaborateurs en janvier 2026.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En Allemagne, une somme pouvant aller jusqu'à 1 500 € pour les collaborateurs à temps plein a été versée en 2024, avec un versement partiellement mensualisé, et cette aide a été pérennisée en 2025 via son intégration dans le salaire de base.

En Italie, une prime de 2 000 € a été versée sous forme de bons d'achat. Elle s'ajoute à un dispositif mis en place depuis décembre 2022, qui permet aux salariés de bénéficier de réductions sur les frais de garde d'enfants, les dépenses scolaires, les transports et diverses activités culturelles (cinéma, concerts, musées, etc.). Ce dispositif a été reconduit en 2024 et 2025.

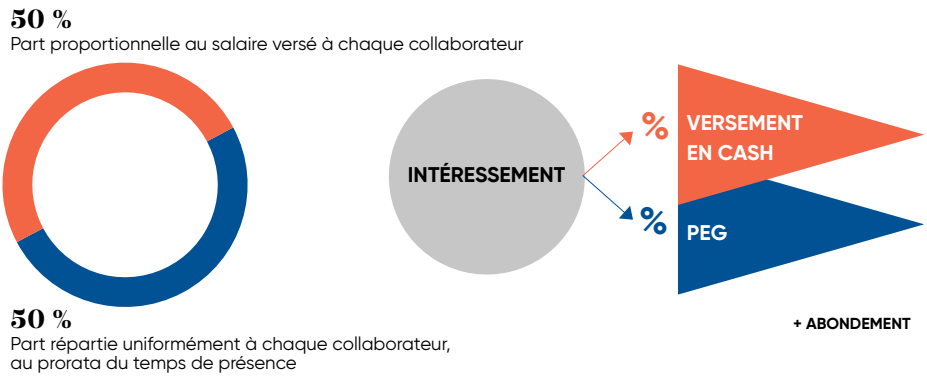
Indicateurs clés – Covivio – Périmètre immobilier	2024	2025
% de collaborateurs qui ont bénéficié d'attribution d'actions gratuites	52,7%	51,6% (100% en France)
% de collaborateurs permanents pouvant bénéficier d'une rémunération variable liée à la performance collective et/ou individuelle	82%	90%
% de collaborateurs ayant bénéficié d'une prime de pouvoir d'achat	100%	100%

Renforcer l'ancrage de long terme via l'épargne salariale et l'actionnariat salarié

Covivio fait profiter ses salariés français d'un dispositif encadré par la loi permettant d'associer les collaborateurs aux résultats du Groupe via des accords collectifs négociés avec les partenaires sociaux. Tous les ans, chaque salarié peut placer sa prime d'intéressement (en moyenne 8% de la rémunération annuelle) dans un Plan d'Épargne Entreprise, en numéraire ou en titres Covivio.

En 2025, l'épargne salariale a rencontré une forte adhésion : 87% des bénéficiaires ont placé tout ou partie de leur intéressement sur le Plan d'Épargne Groupe, dont 80% en titres Covivio, bénéficiant ainsi d'un abondement supplémentaire destiné à encourager l'actionnariat salarié.

Répartition de l'intéressement



Salaire décent et ratios d'équité (S1-10)

Le salaire décent ne correspond pas au salaire minimum légal de chaque pays. Le salaire décent peut être défini comme la rémunération qui permet au salarié et sa famille de couvrir leurs besoins fondamentaux (alimentation, logement, soins de santé, vêtements), mais aussi l'éducation, les transports, les loisirs, et qui offre la possibilité d'épargner.

Covivio n'a pas réalisé d'étude complémentaire concernant ce sujet et ne s'est pas appuyé sur les données d'un organisme tiers pour qualifier le niveau de salarie décent (S1-10). Toutefois, Covivio, à travers sa politique sociale, s'attache à déterminer un salaire équitable en fonction du contexte économique et de son besoin d'attractivité. Avec une rémunération moyenne de 64 609 € en 2025, le Groupe a recours à une grille de salaire qui se veut cohérente avec les pratiques sectorielles et s'attache à assurer un salaire qui permette à chaque salarié de subvenir à ses besoins.

Ratios d'équité (Covivio – périmètre immobilier -GRI 405-2)

		2025
Ratio d'équité	**Ratio d'équité - moyenne**	**15,9**
	Ratio d'équité - médiane	**19,1**

Le calcul de cet indicateur retient l'ensemble des formes de rémunération versées aux salariés de l'entreprise. Le ratio d'équité présenté au chapitre 5, en application du code Afep-MEDEF compare la rémunération des mandataires sociaux à la moyenne des rémunérations de l'entreprise.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4.5 Plan d'action : Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail

La prévention des risques professionnels constitue un pilier essentiel de la politique sociale de Covivio. Le Groupe applique dans chacun de ses pays les huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail (OIT), garantissant la liberté syndicale, la négociation collective, l'élimination du travail forcé ou des discriminations, ainsi que la protection des travailleurs. Cette politique de santé et de sécurité s'applique aux salariés comme aux travailleurs non-salariés ainsi qu'aux travailleurs relevant de la chaîne de valeur (ESRS S2) présents dans les locaux de Covivio.

3.3.1.4.5.a Prévenir les risques professionnels et garantir des conditions de travail sûres

Covivio déploie un ensemble d'actions coordonnées visant à prévenir les risques physiques, organisationnels et opérationnels. La démarche de prévention repose sur une organisation structurée, des procédures formalisées et des actions régulières, permettant de réduire l'exposition aux risques et de garantir un environnement de travail maîtrisé et conforme à la réglementation. A l'échelle du Groupe (périmètre immobilier), le taux d'accident du travail s'élève à 6,2% , sans accident générateur de handicap ni décès.

En France, le Document unique d'évaluation des risques professionnels (DUERP) a été revu en 2025 avec les élus du CSE, afin d'intégrer l'ensemble des risques potentiels pour les salariés et prestataires. Il est partagé avec la médecine du travail et mis à jour chaque année pour tenir compte de l'évolution des activités.

Pour les collaborateurs intervenant sur les chantiers, les règles et équipements de sécurité sont définis dans les procédures nationales, se déclinent en formations obligatoires et font l'objet de rappels réguliers. Les déplacements professionnels sont encadrés par une politique voyage propre à chaque pays, renforçant la prévention des risques liés aux déplacements.

1. Ergonomie et aménagement des espaces de travail

Le Groupe s'assure de l'ergonomie des espaces de travail sur site, notamment à travers l'installation de postes de travail réglables en hauteur, de supports d'écran adaptés, ainsi que la mise à disposition d'équipements spécifiques pour les salariés présentant des troubles musculosquelettiques Des actions de sensibilisation au travail sur écran complètent ces dispositifs, afin de prévenir la fatigue visuelle et les postures inadaptées.

Les espaces de travail évoluent également pour renforcer le confort et la qualité de vie :

- **En France**, le nouveau siège parisien inauguré en 2024, conçu en concertation avec les collaborateurs et les organisations représentatives du personnel, intègre des espaces ergonomiques modernisés, un espace de restauration ouvert à tous et deux salles de sport.
- **En Italie**, les bureaux de Milan, rénovés en 2022, offrent des salles de réunion agrandies et de nouvelles cabines téléphoniques, tandis que les bureaux de Rome ont fait l'objet d'une rénovation complète en 2025.
- **En Allemagne**, le restaurant d'entreprise du siège situé à Oberhausen, rénové en 2024, propose une offre alimentaire améliorée, davantage orientée vers la qualité nutritionnelle.

Par ailleurs, pour favoriser de bonnes conditions de travail à domicile, Covivio finance l'équipement des collaborateurs en télétravail (chaise ergonomique, écran supplémentaire) à hauteur de 50% dans la limite de 100 €.

2. Actions pour le bien-être des collaborateurs

De nombreuses initiatives en faveur de la santé et du bien-être sont déployées dans les trois pays allant au-delà du cadre réglementaire. En France par exemple, deux salles de sport ont été aménagées dans les nouveaux locaux parisien de L'Atelier. Des cours collectifs hebdomadaires (yoga, pilates, renforcement musculaire) ainsi que des tournois internes complètent cette offre. Par ailleurs, le Comité d'Entreprise finance en partie les activités sportives des salariés qui le souhaitent. En Allemagne, un partenariat avec une chaîne nationale de salles de sport permet aux collaborateurs de bénéficier de tarifs préférentiels en plus de cours de yoga proposés au siège.

De nombreuses actions de prévention santé sont par ailleurs déployées, telles que le dépistage de la fatigue oculaire, la prévention des cancers de la peau, la vaccination contre la grippe en France et en Allemagne.

3. Formation des collaborateurs

En France, des actions de sensibilisation et formations sont également dispensées pour les collaborateurs les plus impactés, dépassant les exigences légales :

- Habilitations H0B0 pour l'ensemble des collaborateurs confrontés au risque électrique au sein des directions ingénierie immobilière et des systèmes d'information.
- Formations gestes et postures pour les salariés effectuant des opérations de manutention.
- Formation (nouvelle ou mise à jour) à la sécurité incendie dans le cadre de l'emménagement au nouveau siège (40 collaborateurs).
- Formation Sauveteur Secouriste du Travail (SST) (11% de l'effectif).

En Allemagne, la prévention du risque incendie, les formations obligatoires en matière de sécurité et la gestion des habilitations sont assurées en lien étroit avec les instances représentatives du personnel, conformément aux standards nationaux.

En Italie, une grande attention a été accordée à la formation à la sécurité, dispensée aux personnes de l'entreprise qui occupent des rôles spécifiques définis par la législation italienne en matière de sécurité : les managers opérationnels et certains collaborateurs ont ainsi rejoint le Groupe des « secouristes » déjà formés.

En 2025, 697 personnes au total ont suivi une formation en lien avec la sécurité au travail.

4. Instances représentatives et conformité

Dans les trois pays, les instances représentatives du personnel (CSSCT [1] en France et équivalents en Allemagne et en Italie) vérifient la conformité et le confort des installations, accompagnent les projets d'aménagement et contribuent à l'identification des situations à risque. En Italie, ce comité se réunit au moins une fois par trimestre et un "Manager Sécurité des Travailleurs" assure la mise en œuvre des obligations nationales.

100% des collaborateurs de Covivio sont couverts par une instance représentative du personnel chargée de veiller au respect des normes en vigueur, d'identifier toute situation de trouble en matière de santé et de sécurité, et d'encourager les actions de prévention nécessaires.

(1) Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail "Commission crée au sein du Comité Social et Économique (CSE)"

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Indicateurs liés à la santé et à la sécurité au travail (Covivio – périmètre immobilier, GRI 403-1/2, EPRA H&S Emp)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Taux de maladies professionnelles reporté par genre	**Total**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Hommes	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Femmes	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taux d'accident du travail reporté par genre	**Total**	**1,0%**	**1,3%**	**0%**	**0%**	**1,2%**	**9,7%**	**1,0%**	**6,2%**
	Hommes	0%	0,3%	0%	0%	1,0%	5,2%	0,6%	3,2%
	Femmes	1,0%	1,0%	0%	0%	1,5%	4,5%	1,1%	3%
	dont accidents de trajet	NC	0,7%	NC	0%	NC	1,3%	NC	1,0%
	Taux de fréquence	**0**	**2,06**	**0**	**0**	**5,2400**	**8,87**	**3,2075**	**5,9271**
	Taux de gravité	**0**	**0,01**	**0**	**0**	**0,0500**	**0,12**	**0,0306**	**0,074**
	Nombre de décès en lien avec l'activité	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Part de collaborateurs ayant suivi une formation santé-sécurité									**67,5%**

3.3.1.4.5.b Prévenir les risques psychosociaux (RPS)

Organisation du temps de travail et équilibre vie professionnelle / personnelle

Covivio veille au respect du droit au repos, des durées maximales de travail et des conditions d'un équilibre durable.

En France, Covivio veille au respect des temps de repos des salariés au forfait-jours (92% de la population en CDI). La durée légale de repos est d'au moins 11 heures consécutives et le repos hebdomadaire est d'au moins 24 heures consécutives. Pour les salariés qui ne sont pas concernés par ce forfait-jours, la durée hebdomadaire du travail est de 37 heures, et tout dépassement est récupéré dans les deux semaines qui suivent. Les collaborateurs bénéficient de 5 semaines de congés payés et 8 jours de RTT ainsi que deux jours fériés régionaux. **En Italie**, les salariés à temps plein travaillent 40 heures par semaine et bénéficient de 20 jours de congés par an et 11 jours de RTT. **En Allemagne**, une grande partie des salariés travaillent également 40 heures par semaine et environ 140 collaborateurs disposent d'un contrat spécifique hérité de l'ancien accord collectif et travaillent 37 heures par semaine. Un outil de suivi du temps de travail enregistre les heures effectuées, et tout dépassement est rémunéré. Tous les collaborateurs bénéficient de 30 jours de congés par an, avec la possibilité de convertir une partie de leur rémunération variable en congés supplémentaires (jusqu'à trois jours).

Formation et accompagnement

En France, des formations de prévention des risques psychosociaux (RPS) ont été déployées en 2022 et 2023 et s'inscrivent désormais dans le cadre de l'accord QVT signé en 2023. Ces sessions incluent un module sur le droit à la déconnexion ainsi qu'un webinaire sur la gestion du stress avec un exercice de cohérence cardiaque permettant une relaxation rapide. Ces formations permettent de développer individuellement et collectivement la qualité de vie au travail et permettent à chacun de trouver les ressources pour mieux gérer les situations à risques pour soi et pour les autres. Tous les nouveaux arrivants ont été formés en 2025.

Entretiens de suivi de la charge de travail (France)

Les entretiens de mi-année, prévus par l'accord relatif à l'Aménagement et à la Réduction du Temps de Travail du 25 novembre 2014, permettent d'identifier une surcharge éventuelle et d'activer les mesures de prévention adaptées. La Direction des Ressources Humaines partage une synthèse avec les représentants du personnel, au sein de la Commission QVT, incluant les niveaux de gravité et les actions mises en œuvre. Ces échanges permettent également d'identifier les contraintes personnelles susceptibles d'impacter la vie professionnelle, notamment pour les salariés aidants. Au travers d'une plateforme prévoyance-frais de santé, les collaborateurs peuvent avoir accès à toute l'information et aux contacts sociaux adaptés dans ce type de situation.

Cet dispositif s'appuie sur de nombreux outils en France :

- une commission *ad hoc*, composée des élus de la CSSCT, des délégués syndicaux, de la direction et de représentants des cadres
- une cellule d'écoute téléphonique, accessible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, par le biais d'un numéro d'appel gratuit, et animée exclusivement par des psychologues diplômés
- des entretiens de suivi de la charge de travail tous les semestres
- l'organisation des réunions entre 9h et 18h
- la formation des managers et des collaborateurs à la prévention des risques psychosociaux.

En Allemagne, des formations de prévention du stress et de développement de la résilience sont organisées sur la base du volontariat, de même que des ateliers de gestion du temps. La question de l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle est abordée lors des entretiens annuels. Une procédure confidentielle de gestion des conflits a également été mise en place en collaboration avec les représentants du personnel. Ce dispositif, fondé sur la médiation, permet de traiter rapidement les situations sensibles et a démontré son efficacité. **En Italie**, une évaluation des risques de stress au sein de l'activité est réalisée chaque année selon dix indicateurs légaux et examinée par une instance réunissant l'employeur, le médecin du travail et les représentants du personnel. Au regard de cette évaluation et des conditions de travail en vigueur, aucune alerte n'a été formulée, et le risque est jugé faible.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Taux d'absentéisme par genre (Covivio – Périmètre immobilier, GRI 403-2)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Taux d'absentéisme reporté par genre	**Total**	**2,8%**	**2,4%**	**1,6%**	**1,3%**	**4,1%**	**4,7%**	**3,5%**	**3,7%**
	Hommes	1,1%	1,3%	0,9%	0,8%	3,9%	4,5%	2,8%	3,2%
	Femmes	4,1%	3,3%	2,4%	1,7%	4,4%	4,9%	4,1%	4,1%

Le taux d'absentéisme se calcule comme suit : nombre de jours de travail (excluant congés payés et congés sans solde) *x* effectif moyen.
Les absences incluent : maladie, arrêts de travail pour accident et maladies professionnelles.

3.3.1.4.5.c Garantir une protection sociale solide et équitable (S1-11)

Tous les salariés de Covivio et de ses filiales sont couverts, dans le cadre des dispositifs publics obligatoires et des prestations cofinancées par l'entreprise, par une protection sociale contre les pertes de revenus liées à la maladie, au handicap, aux accidents du travail, au chômage, aux congés maternité et parentaux ainsi qu'au départ à la retraite. Covivio veille à offrir à l'ensemble de ses collaborateurs une protection sociale étendue, combinant dispositifs légaux nationaux et garanties supplémentaires financées par l'entreprise.

Couverture Santé

En France, les collaborateurs bénéficient d'une couverture santé supplémentaire (mutuelle) financée par Covivio à hauteur de 75 % pour les non-cadres et 65% pour les cadres. En cas d'arrêt maladie, le salaire est maintenu à 100% dès le premier jour pendant trois mois, avec une indemnisation pouvant être prolongée jusqu'à trois ans en cas d'affection longue durée.

En Italie, l'assurance santé couvre les frais médicaux du salarié et de sa famille (conjoint et enfants) sur présentation de factures et dans la limite de plafonds prédéfinis. En cas de maladie, la rémunération est assurée par l'Institut National de Prévoyance Sociale (INPS) pour une durée maximale de 180 jours par an, pouvant être prolongée en cas de pathologie grave.

En Allemagne, Covivio finance 50% de l'assurance maladie de ses collaborateurs. En cas d'arrêt de travail, leur salaire est maintenu à 100% pendant les six premières semaines, conformément à la réglementation nationale. Après cette période, le régime légal prévoit une indemnisation pouvant aller jusqu'à 18 mois sur une période de trois ans.

Couverture chômage

Les cotisations dédiées à l'assurance chômage sont :

- versées à parts égales entre employeur et salarié en Allemagne
- entièrement financées par l'employeur en France et en Italie.

3.3.1.4.6 Plan d'action : S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion

3.3.1.4.6.a Instaurer des pratiques et procédures visant à garantir un recrutement et un environnement de travail sans discrimination

Covivio s'engage à combattre toutes formes de discrimination et a mis en place des mesures couvrant l'ensemble des salariés directs de ses activités en Europe. Ces mesures couvrent l'ensemble des critères reconnus par la réglementation et les bonnes pratiques européennes, incluant notamment : l'âge, le sexe, l'identité de genre, le nom, l'origine, la situation de famille, l'orientation sexuelle, les mœurs, les caractéristiques génétiques, l'appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, la langue parlée, l'apparence physique, le handicap, l'état de santé, l'état de grossesse, les opinions politiques, les opinions philosophiques, les convictions religieuses, les activités syndicales, la domiciliation bancaire, le lieu de résidence, la particulière vulnérabilité liée à la situation économique, et la perte d'autonomie.

Des processus de recrutement encadrés et transparents

En matière de recrutement, Covivio analyse systématiquement le suivi des candidatures et des convocations en entretien afin de garantir la diversité réelle des profils considérés pour chaque poste. Dans l'ensemble du Groupe, chaque processus de recrutement doit inclure au moins une candidature de chaque sexe, et le guide du recruteur, à destination des recruteurs RH et des managers, vient rappeler les principes de non-discrimination à l'embauche et les réglementations en la matière.

Les recruteurs au sein de la DRH **France** suivent tous les 3 ans une formation à la lutte contre la discrimination à l'embauche, et un module *e-learning* est diffusé à tous les managers recruteurs.

En Allemagne, à la suite d'une décision de la Cour Constitutionnelle allemande, Covivio ajoute désormais le terme « Divers » à ses offres d'emploi. Cette mention explicite renforce la visibilité de l'engagement du Groupe en faveur de l'inclusion, notamment des personnes transgenres et non-binaires.

Des initiatives élargies pour renforcer l'inclusion

En Allemagne, Covivio est membre de la *Charta der vielfalt* 2, initiative qui met en avant l'inclusion et la diversité en entreprise au travers d'actions en matière de recrutement, de formation, et de développement des compétences. Deux personnes sont désignées officiellement comme référentes en matière de discrimination et peuvent être contactées par les collaborateurs en cas de plainte.

En France un module *e-learning* de 25 minutes « Prévenir les agissements sexistes » a été diffusé à l'occasion de la journée nationale de lutte contre le sexisme en 2024, et reste accessible à tous sur le portail Covivio Academy.

Un dispositif d'alerte actif et renforcé

En 2025, deux alertes ont été remontées *via* l'intermédiaire de la plateforme de *whistleblowing* (ESRS G1), la première n'a révélé aucun manquement avéré aux principes de la charte éthique et la deuxième est toujours en cours d'instruction conformément aux procédures internes. Par ailleurs, un incident impliquant des collaborateurs et en lien avec les Droits Humains a été reporté au déontologue allemand, qui a lui-même instruit ce cas. Ces plaintes n'ont donné lieu à aucune poursuite judiciaire.

En France, un double référent sur le harcèlement sexuel a également été nommé (l'un au sein du Comité d'Entreprise, l'autre au sein de la Direction des Ressources Humaines) dans le cadre de la loi Travail 2017. Il permet de multiplier les canaux possibles d'alerte et d'intervention. Un module e-learning sur la prévention des agissements sexistes est disponible pour l'ensemble des collaborateurs via Covivio Academy.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Suivi des alertes et conformité 2025

	France	Italie	Allemagne	Groupe
Plaintes sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement, la discrimination sous toutes ses formes)	0	0	3	3
Montant des amendes pour motifs éthiques ou de discrimination	0	0	0	0

3.3.1.4.6.b Promouvoir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes

Signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011, Covivio inscrit sa politique RH dans les objectifs de ces accords, notamment grâce à l'analyse systématique des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, à compter d'un positionnement inférieur à 5% de la médiane.

En France, trois membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée à la suite de cet examen en 2025. La note de Covivio sur l'Index Égalité Femmes Hommes est en 2025 de 94/100 (stable par rapport à 2024), confirmant la solidité des actions menées. **En Italie**, les écarts résiduels observés sont essentiellement liés à des différences d'ancienneté moyenne, conformément aux règles de la Convention collective. **En Allemagne**, un exercice est réalisé pour réajuster tous les salaires en décalage, contribuant ainsi à plus d'égalité notamment entre les hommes et les femmes. En 2025, un logiciel spécifique a été mis en place pour permettre à chaque manager de visualiser rapidement tout écart de rémunération pour un même poste et de proposer les plans de rattrapage adaptés.

Vers une représentation équilibrée dans l'encadrement et les fonctions de direction

Les indicateurs confirment que Covivio maintient une dynamique solide en faveur de l'équilibre femmes-hommes, avec une représentation féminine globalement stable dans les effectifs et l'encadrement. Si certains pays affichent déjà une quasi-parité, d'autres montrent des marges de progression, notamment en matière de féminisation du management. La composition des instances de direction reste contrastée selon les zones, mais le Groupe continue de renforcer la présence des femmes au sein de sa gouvernance européenne.

Répartition des effectifs par genre et niveau de management (Covivio – périmètre immobilier)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre	**Manager** (1)	**71**	70	**10**	**10**	**80**	86	**161**	**166**
	Hommes	35	36	5	5	57	58	97	99
	Femmes	36	34	5	5	23	28	64	67
	Non Manager	**232**	234	**95**	99	**525**	533	**852**	**866**
	Hommes	90	91	48	50	261	269	399	410
	Femmes	142	143	47	49	264	264	453	456
Répartition des effectifs du top management (2) (membres des CODIR locaux)	**Total**	**13**	12	**8**	8	**8**	5	**29**	**25**
	Hommes	7	6	4	4	6	3	59%	52%
	Femmes	6	6	4	4	2	2	41%	48%

Féminisation des instances de direction : le COMEX compte 38% de femmes et le Conseil d'Administration 40%.

Informations relatives aux salaires (Covivio – Périmètre immobilier, GRI 405-2, EPRA Diversity-Pay)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	Salaire de base femme (moyenne)	62 731 €	64 689 €	57 243 €	59 301 €	54 609 €	56 459 €	-	59 184 €
	Salaire de base homme (moyenne)	78 981 €	81 122 €	70 288 €	71 258 €	63 201 €	64 817 €	-	70 300 €
	Rapport F/H (hors CAP et suspension)	**-20,3%**	**-20,3%**	**-19%**	**-16,8%**	**-14%**	**-12,9%**	**-15,1%**	**-15,8%**
	Salaire de base femme (médiane)	51 912 €	54 285 €	45 175 €	45 530 €	52 800 €	55 020 €	-	53 801 €
	Salaire de base homme (médiane)	65 345 €	71 158 €	60 007 €	61 594 €	58 080 €	60 660 €	-	63 851 €
	Rapport F/H (hors CAP et suspension)	**-21%**	**-23,7%**	**-25%**	**-26,1%**	**-9%**	**-9,3%**	**-14%**	**-15,7%**
	Salaire base femme manager	99 291 €	98 896 €	140 671 €	147 280 €	77 622 €	79 987 €	-	92 665 €
	Salaire base homme manager	116 428 €	121 703 €	203 000 €	211 000 €	92 637 €	95 058 €	-	115 153 €
	Rapport F/H manager	**-15%**	**-19%**	**-31%**	**-30%**	**-16%**	**-16%**	**-17%**	**-20%**
	Salaire base femme non manager	51 943 €	55 156 €	47 973 €	49 738 €	52 699 €	54 191 €	-	54 005 €
	Salaire base homme non manager	62 998 €	63 305 €	56 464 €	57 283 €	56 699 €	58 278 €	-	59 654 €
	Rapport F/H non manager	**-18%**	**-13%**	**-15%**	**-13%**	**-7%**	**-7%**	**-11%**	**-9%**

Conformément à la méthodologie requise par la CSRD, les salaires pris en compte sont uniquement les salaires de base bruts (rapportés à 100% pour les temps partiel). Les données Groupe sont des moyennes pondérées sur la base des effectifs de chaque pays.

(1) Conformément au protocole de reporting, un manager est défini comme un collaborateur encadrant au moins une personne
(2) Covivio définit le top management comme les membres des CODIR France / Allemagne / Italie (incluant les membres du COMEX) (S1-9)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le programme Ex-Aequo : un levier structurant pour la progression des femmes

Le Programme Ex-Aequo, lancé en 2017, vise à promouvoir l'égalité des chances via deux volets principaux :

- Des actions de sensibilisation régulières (sondages, ateliers, sessions d'information) sur l'égalité professionnelle. Par exemple, à l'occasion de la journée des droits des femmes, un Covivio *Meeting* à l'échelle européenne a été proposé à l'ensemble des collaborateurs, consacré aux stéréotypes de genre et l'apport des neurosciences.
- Un programme de mentoring, destiné à guider les femmes dans la conduite de leur carrière, en s'appuyant sur l'accompagnement d'un mentor membre de la Direction européenne.

Tous les mentors français, italiens et allemands ont été formés par Gloria, organisme expert en égalité professionnelle. Les *mentees* sont régulièrement invitées à exprimer leurs attentes. La promotion en cours s'est réunie à Milan en juillet 2025 pour un événement incluant notamment un partage d'expérience avec Micaela Le Divelec (administratrice de Covivio) sur la place des femmes en entreprise, l'impact des cultures nationales et les leviers pour progresser, ainsi qu'un atelier de « *Personal Branding* ».

Les *mentees* **françaises** se sont toutes vu proposer en 2025 une adhésion (financée par Covivio) au réseau professionnel féminin de l'immobilier, CREW [1]. Cette adhésion leur permet d'accéder à un large carnet d'adresses, à des sessions de *mentoring* par des femmes dirigeantes et à des événements et tables rondes sur la promotion des femmes au sein des entreprises de l'immobilier. Covivio a accueilli un de ces événements dans ses locaux.

En Italie, un partenariat a été signé avec Valore D, première association professionnelle engagée pour l'égalité femme-homme en Italie. Ainsi, les collaborateurs de Covivio peuvent accéder à des informations sur cette thématique et participer à des événements et initiatives proposées par l'association (conférences, programmes de mentorat, etc.).

Indicateurs clés	2025	Cumul depuis 2017
Nombre de femmes qui bénéficient du programme Ex-Aequo– Périmètre Groupe	24	122

3.3.1.4.6.c Favoriser l'inclusion et l'accompagnement des personnes en situation de handicap

Covivio renforce chaque année son engagement en faveur de l'intégration, du maintien dans l'emploi et de l'accompagnement des collaborateurs en situation de handicap, en s'appuyant sur une politique active et des initiatives déployées dans l'ensemble des pays.

À compétences égales, Covivio favorise les candidatures de personnes en situation de handicap. Le Groupe développe également des formes d'emploi indirect en collaborant avec des ESAT (établissements ou services d'aide par le travail) et des Entreprises Adaptées pour différentes prestations.

Depuis le lancement de la Mission Handicap en 2021, l'entreprise a structuré son action, aboutissant en 2023 à la signature d'une convention avec l'Association nationale de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées (AGEFIPH) avec le soutien du Comité Social et Économique. En signant une convention, Covivio s'engage sur des objectifs de progression concrets à horizon 2026 : continuer la formation en impliquant davantage les managers ; atteindre les 4% d'emplois directs en France ; renforcer l'accompagnement de carrière des collaborateurs RQTH [2] au sein des équipes Covivio ; doubler les achats auprès du secteur adapté et protégé.

En 2025, plusieurs actions concrètes ont été mises en place : la diffusion d'un bulletin handicap mensuel, la création d'une page dédiée à la Mission Handicap sur Coline Care, l'organisation d'une conférence sur les troubles psychiques au travail, ainsi que des interventions d'une nutritionniste-diététicienne sur les liens entre alimentation et maladies chroniques inflammatoires, et d'un ostéopathe sur les troubles musculosquelettiques. L'année a également été marquée par des actions de sensibilisation à la RQTH dès le recrutement, une initiation à la langue des signes française durant la Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), ainsi que par l'organisation d'événements solidaires. Covivio a en outre participé à des initiatives d'insertion telles que le DuoDay, qui consiste à accueillir un stagiaire en situation de handicap durant une journée de découverte.

En Allemagne, le Groupe soutient le projet inclusif Lebenshilfe, porté par la Fondation Covivio, visant à améliorer l'accès à des informations complexes pour les personnes ayant des difficultés d'élocution et de langage, en traduisant le contenu dans un langage et des visuels faciles à comprendre.

Indicateurs 2025	France	Italie	Allemagne	Groupe
Salariés en situation de handicap	2,6%	3,7%	4,4%	3,8%
Recrutement de salariés en situation de handicap	0	0	2	2

3.3.1.4.6.d Accompagner l'emploi et la transition professionnelle des seniors

En matière d'accompagnement des seniors dans l'emploi, Covivio a mis en place un entretien dédié au suivi de carrière des salariés seniors, réalisé dans l'année du 55e anniversaire, entretien renouvelé tous les ans pour les salariés qui le souhaitent. Cet entretien permet de faire le point sur le poste de travail, les évolutions souhaitées et les actions à mettre en place, notamment en matière d'ergonomie. De manière générale, les collaborateurs seniors expriment le souhait de réaliser cet entretien tous les deux ou trois ans plutôt que chaque année, afin qu'il s'inscrive davantage dans les temps clés de leur parcours professionnel.

Un accord relatif aux seniors favorisant le maintien dans l'emploi des salariés âgés et la préservation de leurs conditions de travail a été signé en 2020. Dans ce cadre, les salariés de plus de 55 ans peuvent notamment bénéficier d'un temps partiel avec maintien des cotisations retraite sur une base temps plein facilitant l'adaptation des rythmes de travail en fin de carrière ou encore bénéficier d'un Compte Epargne Temps (CET) afin de partir à la retraite de manière anticipée (7 collaborateurs en bénéficient). Des formations sont par ailleurs proposées aux collaborateurs proches de l'âge de la retraite afin de préparer cette étape d'un point de vue administratif et psychologique. Ce dispositif s'intègre dans une politique plus large visant à soutenir l'employabilité des collaborateurs seniors.

(1) Commercial Real Estate Women
(2) Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4.7 Plan d'action : Favoriser l'engagement et le dialogue social

3.3.1.4.7.a Développer l'engagement des collaborateurs

La politique d'engagement de Covivio vise à créer un environnement de travail où chaque collaborateur se sent soutenu, valorisé et motivé, impliquant en retour un haut niveau de motivation et une fidélisation dans la durée. Elle s'appuie sur les valeurs et la culture d'entreprise de Covivio, en maintenant une communication ouverte et transparente avec les collaborateurs.

Covivio s'engage à promouvoir une culture de respect et d'inclusion. Chaque collaborateur, indépendamment de son origine, de son genre, de son âge, de sa religion ou de toute autre caractéristique personnelle, doit se sentir valorisé et respecté. Aucune forme de discrimination ou de harcèlement n'est tolérée. Covivio encourage également les collaborateurs à s'impliquer dans des initiatives de responsabilité sociale et environnementale, favorisant la fierté d'appartenance et contribuant à renforcer le sens donné au travail.

Mesure de l'engagement des salariés

Covivio a la conviction qu'un engagement mutuel, nourrit à toutes les étapes de la relation de travail (du recrutement au départ du collaborateur) est la clé du succès à long terme. Il est mesuré au travers du Baromètre Engagement, et chacun des membres du Comité Exécutif, plus haute instance dirigeante exécutive de Covivio, en est le garant au quotidien.

Cette enquête de satisfaction de l'ensemble des collaborateurs européens est menée tous les deux ans depuis 2019 à l'échelle du Groupe. Elle était réalisée jusqu'à présent par l'institut Kantar et désormais par Great Place to Work

Son édition 2025 témoigne, avec un taux de participation de 81%, à la fois du sentiment d'appartenance, de la confiance, et de la qualité des conditions de travail de chacun. Avec une moyenne de réponses positives de 75%, Covivio obtient haut la main la certification Great Place to Work dans ses trois pays (+19 pts au-dessus de l'échantillon représentatif des entreprises européennes).

La crédibilité du management est un point fort, grâce notamment à son accessibilité, sa compétence, son honnêteté et son intégrité :

- Pour 82% des collaborateurs de Covivio, le management est accessible et facile à aborder (+23pts vs benchmark).
- 86% des collaborateurs jugent que le management gère l'entreprise de façon honnête et en respectant des règles éthiques (+26pts benchmark).

Les conditions de travail offertes par Covivio à ses collaborateurs européens sont largement appréciées, tant pour les équipements matériels que pour les avantages dont bénéficient les salariés : la qualité des espaces de travail, l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle, les ressources adaptées, ou encore le soutien apporté au bien-être psychologique et émotionnel.

- 90% des collaborateurs déclarent disposer des ressources et des équipements nécessaires pour faire leur travail (+21pts vs benchmark).
- Pour 82%, la qualité des locaux favorise un cadre de travail agréable (+24pts benchmark).

Les collaborateurs manifestent une grande fierté, tant pour leurs contributions individuelles que pour les réussites collectives et leur appartenance à l'entreprise. Cette fierté favorise l'engagement, renforce l'esprit d'équipe et nourrit une fidélité sur le long terme :

- > 83% déclarent être considérés comme un membre à part entière de l'entreprise, quel que soit leur poste (+19pts benchmark).
- > 80% des collaborateurs sont fiers de déclarer à d'autres qu'ils travaillent pour Covivio (+19pts benchmark).

La convivialité au sein de l'entreprise est aussi plébiscitée par les salariés, reflétant une dimension sociale forte et une culture d'entreprise positive et inclusive :

- > 82% déclarent pouvoir être eux-mêmes chez Covivio (+16pts benchmark).
- > 87% des nouveaux collaborateurs se disent bien accueillis (+19pts benchmark).

Les résultats témoignent d'un niveau élevé de satisfaction, de confiance dans la stratégie et de fierté d'appartenance. Les collaborateurs apprécient à la fois l'intérêt de leur travail, la qualité du management, l'organisation interne et leurs conditions de travail. Les résultats de chaque baromètre sont présentés en COMEX ainsi qu'au Comité RSE. Les actions correctives qui peuvent être identifiées donnent lieu à un plan d'action par pays, suivi au niveau Groupe par la Direction Générale.

3.3.1.4.7.b Structurer et garantir un dialogue social de qualité

Covivio s'appuie sur un dialogue social structuré et régulier, fondé sur la transparence et la confiance mutuelle, afin de garantir l'expression des collaborateurs et la prise en compte de leurs besoins collectifs et individuels. Les instances représentatives du personnel (IRP) sont impliquées dans la négociation des conditions de travail, la sécurité au travail, et les politiques de rémunération. Elles veillent également à ce que les droits des salariés soient respectés, notamment en matière de licenciements, de restructurations et de conditions de travail. En agissant comme médiateurs à la demande des salariés qui le souhaitent, les IRP contribuent à maintenir un climat social apaisé et à favoriser un dialogue constructif entre les différentes parties prenantes de l'entreprise.

Dans ce cadre vertueux, Covivio s'engage à promouvoir le dialogue social et la liberté syndicale. Tout salarié peut librement adhérer au syndicat professionnel de son choix et les syndicats professionnels peuvent s'organiser librement conformément aux dispositions du Code du travail. Covivio s'engage à ne discriminer aucun salarié appartenant à un syndicat, notamment en matière de recrutement, de conduite et de répartition du travail, de formation professionnelle, d'avancement, de rémunération et d'octroi d'avantages sociaux, de mesures de discipline et de rupture du contrat de travail. Tous les élus sont « protégés » par le droit du travail et disposent d'une grande liberté de parole et de temps dédié à leurs responsabilités d'élus. Cette protection s'applique également aux élus et responsables syndicaux allemands et italiens.

Le Directeur Général de chaque pays est directement responsable devant les IRP des engagements pris au nom de Covivio, et les juridictions nationales sont compétentes en matière de contentieux si les IRP considéraient que les engagements ne sont pas tenus. Aucune contestation en la matière n'a jamais été formulée à l'encontre des dirigeants du Groupe. Covivio n'a pas de Comité d'Entreprise Européen (CEE) et n'envisage pas de mettre en œuvre cette instance

Covivio n'a fait l'objet d'aucune condamnation en matière de droit du travail ou de liberté syndicale en 2025.

1. Dialogue social en France

En France, la négociation des accords collectifs se fait avec les délégués syndicaux. Deux organisations syndicales sont représentées au sein de Covivio (CFE-CGC, CFDT). Le Comité Social et Économique (CSE) comprend 11 membres titulaires élus pour quatre ans (mandat démarré le 1er janvier 2024). Il représente les salariés, au nom desquels il est consulté et informé sur les décisions de l'entreprise, organise des activités sociales et culturelles, prévient les risques professionnels, promeut l'égalité

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

professionnelle, et agit de manière générale comme un contre-pouvoir susceptible d'encadrer les décisions de l'entreprise. Le CSE gère et décide en autonomie de l'allocation d'un budget équivalent à 2% de la masse salariale, en vue de financer son propre fonctionnement, ainsi que des activités sociales et culturelles pour les collaborateurs de Covivio.

En 2025, onze réunions ordinaires et extraordinaires ont été tenues. Toutes les consultations réglementaires ont reçu un avis favorable unanime. Les accords existants (Qualité de Vie au Travail, Intéressement et épargne salariale, Égalité et Diversité, Seniors) ont été renouvelés pour trois ans (Intéressement, Egalité et Diversité), ou ont fait l'objet d'avenants (avenant à l'accord Senior, en vue d'allonger la durée d'exercice des jours placés sur le compte épargne temps), et complétés par un accord sur le versement d'une prime de Partage de la Valeur.

2. Dialogue social en Allemagne

En Allemagne, le dialogue social repose notamment sur le Betriebsrat, comité d'entreprise élu pour quatre ans. Chaque mois, une réunion rassemble le management, le DRH et les représentants du personnel pour traiter des sujets organisationnels, sociaux ou stratégiques. Le Betriebsrat exerce des fonctions de co-gestion sur les décisions majeures concernant les conditions de travail. Les responsables de département ont la charge de relayer les informations relatives aux potentielles évolutions des conditions de travail. L'intranet fournit également l'ensemble des informations liées aux accords collectifs, aux principes éthiques, aux principales cessions et acquisitions réalisées par l'entreprise, ou encore à la stratégie et à l'actualité de Covivio.

En 2025, des accords ont été signés concernant la Qualité de Vie au travail :

- mise en place d'une restauration rapide via livraison pour les sites ne disposant pas d'un restaurant d'entreprise
- mise à disposition de vélos de service
- recours à des prestataires de garde d'enfant en cas d'urgence
- renouvellement de l'accord portant à deux jours le nombre maximum de jours de télétravail par semaine jusqu'en 2027.

3. Dialogue social en Italie

En Italie, les représentants syndicaux sont impliqués dans la communication interne, la planification des fermetures annuelles et les discussions relatives au bien-être au travail. Chaque année, une réunion réglementaire rassemble le responsable de la sécurité des travailleurs, personne désignée au sein de Covivio, le représentant de la direction, le médecin du travail et le responsable de la prévention et de la protection.

4. Dispositifs d'alerte et médiation interne

Ces instances permettent une écoute et l'identification de signaux faibles à même de « remédier aux effets négatifs sur ses propres travailleurs » selon la définition de l'ESRS. Les canaux d'alerte sont encadrés en France via l'accord QVT, et au niveau du Groupe via la Charte Ethique avec le système d'alerte anonyme et confidentiel (ESRS G1).

La Direction des Ressources Humaines (DRH) joue également un rôle clé en tant que canal d'écoute au sein de l'entreprise. Elle facilite la communication entre les salariés et la direction, permettant aux employés d'exprimer leurs préoccupations, leurs besoins et leurs suggestions. La DRH est attentive aux feedbacks des employés et travaille à résoudre les problèmes, améliorer le bien-être au travail et créer un environnement de travail apaisé et productif. Toute demande d'entretien est traitée dans un délai raisonnable et les griefs éventuels sont traités en lien avec le management, le membre du Comité de Direction en charge du département concerné étant systématiquement informé, ainsi que le Directeur Général (en fonction de la nature et/ou de la gravité des faits). Le cas échéant, un dispositif d'enquête peut être déclenché, et des mesures de sauvegarde peuvent être prises.

Au cas où un salarié serait en souffrance du fait de son activité chez Covivio, un dispositif permet à l'intéressé, ou à des témoins au sein de l'entreprise, de faire remonter l'information afin de mettre en place une solution adaptée.

	GRI Standards / EPRA	France 2025	Italie 2025	Allemagne 2025	Groupe 2025
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	**102-41**	100%	100%	99,4%	100%
% des salariés couverts par des représentants du personnel		100%	100%	88%	92,8%
Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST	**403-1**	100%	100%	100%	100%
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	**Covivio indicateur**	2,0%	0,0%	0,32%	0,8%

3.3.1.4.8 Ressources déployées

Principales ressources déployées:

Collaborateurs RH En ETP (Equivalent Temps Plein)	France	Allemagne	Italie
Nombre de salariés en charge de la paye	2	3	1
ETP consacrés aux sujets de diversité	0,2	0,2	0

Au-delà des ressources humaines, les politiques s'appuient sur différentes ressources techniques (outils, systèmes d'information) et financières notamment concernant la formation.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.5 Objectifs liés aux effectifs propres

Politique	Périmètre/ Responsable	Objectifs	Echéance	Situation au 31/12/25
Attirer des talents en phase avec la stratégie	Groupe / Direction pays / RH locales / Managers	50 ambassadeurs de la marque employeur actifs/an	Permanent	33
		100% des recrutements via processus harmonisé	2025 (mise en conformité Groupe)	Process de recrutement standardisés dans les 3 pays
Développer les compétences	Groupe / Direction pays / RH locales / Managers	≥ 75% des collaborateurs formés/an en Europe	Permanent	98,3 %
		– ≥ 12 h de formation/an/collaborateur (aligné avec les standards du secteur)	Permanent	Heures moyennes par salarié: France: 13,4 Allemagne: 15,9 Italie: 27,2
Favoriser une évolution des carrières	Groupe / Direction pays / RH locales /	≥ 95% d'entretiens annuels réalisés	Permanent	93,3 %
Retenir les talents	Groupe / Direction Pays / RH locales	100% des pays couverts par un accord télétravail	2025	100 %
		80% des CDI FR/IT/DE couverts par un dispositif de rémunération variable	Permanent	90 %
Assurer la santé & sécurité et favoriser la QVT	Groupe / Direction pays / RH locales	Taux d'accidents < 2% (Europe) Aucun salarié victime d'une maladie professionnelle ou d'un accident du travail	2026	6,2 % Respecté en France et Italie (1,3 % et 0 %)
		Taux d'absentéisme < 4%	2026	3,7 %
S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion	Groupe / Direction pays / RH locales	≥ 40% de femmes managers Index égalité F/H > 90/100	Permanent	40,4 % Index de 94/100
		4% de l'effectif Groupe en situation de handicap	2026	3,8 %
Structurer le dialogue social et l'engagement	Groupe / Direction pays / RH locales	Taux de participation au Baromètre ≥ 80%	Biennal	81 %

3.3.1.6 Tableau de concordance concernant le périmètre Hôtels en gestion (Covivio Hotels)

L'ensemble des informations quantitatives et qualitatives se rapportant à ce périmètre sont incluses dans le Document d'Enregistrement Universel de Covivio Hotels. La mise en œuvre de ces politiques est assurée par la Direction des Ressources Humaines de Covivio et le management de Covivio Hotels ainsi que les Directions Ressources Humaines de WiZiU et de chaque gestionnaire / hôtel en exploitation

Politique [1]	Description	Section Covivio Hotels
Attirer des talents en phase avec la stratégie	Les politiques mises en œuvre par WiZiU, les gestionnaires tiers et Covivio Hotels sur leurs périmètres respectifs visent à renforcer leur attractivité sur un marché de l'emploi tendu dans le secteur hôtelier, en mettant en avant la marque employeur et en garantissant des processus de recrutement équitables et transparents.	**3.2.4.1**
Développer les compétences	Covivio Hotels et les gestionnaires hôteliers entendent favoriser l'employabilité durable de leurs collaborateurs par une politique de formation continue et de développement des compétences métiers et comportementales.	**3.2.4.2**
Favoriser une évolution des carrières et retenir les talents	Covivio Hotels s'attache à offrir des parcours professionnels évolutifs et à assurer une rémunération équitable, afin de fidéliser les collaborateurs et d'accompagner leur développement dans la durée. Cette politique vise à anticiper les besoins futurs en compétences et à renforcer la motivation des équipes.	**3.2.4.3**
Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail	Covivio Hotels et les gestionnaires hôteliers mettent en œuvre des mesures visant à prévenir les risques, de santé et sécurité, et de qualité de vie au travail pour protéger leurs collaborateurs et améliorer leur bien-être. Cette politique repose sur des dispositifs collectifs et individuels adaptés à chaque périmètre (sièges et exploitation).	**3.2.4.5**
S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion	Covivio Hotels affirme sa volonté de promouvoir l'égalité des chances et la non-discrimination, et renforce l'inclusion des personnes en situation de handicap pour garantir un environnement de travail respectueux et innovant. Cette politique s'inscrit dans une démarche proactive visant à refléter la diversité des talents et à créer une culture inclusive.	**3.2.4.6**
Favoriser l'engagement et le dialogue social	Covivio Hotels entend maintenir un dialogue social transparent et constructif, et mesure régulièrement l'engagement des collaborateurs pour anticiper les attentes et prévenir les risques sociaux. Cette politique favorise la cohésion et la performance collective à travers des instances représentatives actives et des dispositifs d'écoute.	**3.2.4.7**

(1) Compte tenu des spécificités liées à chaque gestionnaire, les politiques présentées ici ne font pas référence à une politique unique portée à l'échelle de Covivio Hotels mais bien à un ensemble de mesures mises en œuvre sur les différents périmètres.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2)

Bénéficier d'une chaîne d'approvisionnement responsable est un enjeu stratégique pour Covivio. La performance du Groupe et de ses immeubles repose notamment sur celles de ses fournisseurs et sous-traitants.

La norme ESRS S2 a pour objectif de présenter la manière dont Covivio et ses filiales influent sur et interagissent avec les travailleurs au sein de sa chaîne de valeur. Sont concernés tous les travailleurs qui ne sont pas intégrés dans le périmètre de la main-d'œuvre propre, pour lesquels les informations sont communiquées dans la section dédiée (ESRS S1).

3.3.2.1 Impacts, Risques et Opportunités liés aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2.SBM-3)

3.3.2.1.1 Périmètre des travailleurs de la chaîne de valeur

Afin de définir le périmètre couvert et la matérialité de l'enjeu, Covivio a procédé à l'identification des principaux types de travail sur sa chaîne de valeur. Cette analyse s'appuie notamment sur la cartographie des risques RSE liés aux achats, réalisée en 2020 (voir annexe 3.3.2.5).

Deux grandes catégories de travailleurs sont caractérisées :

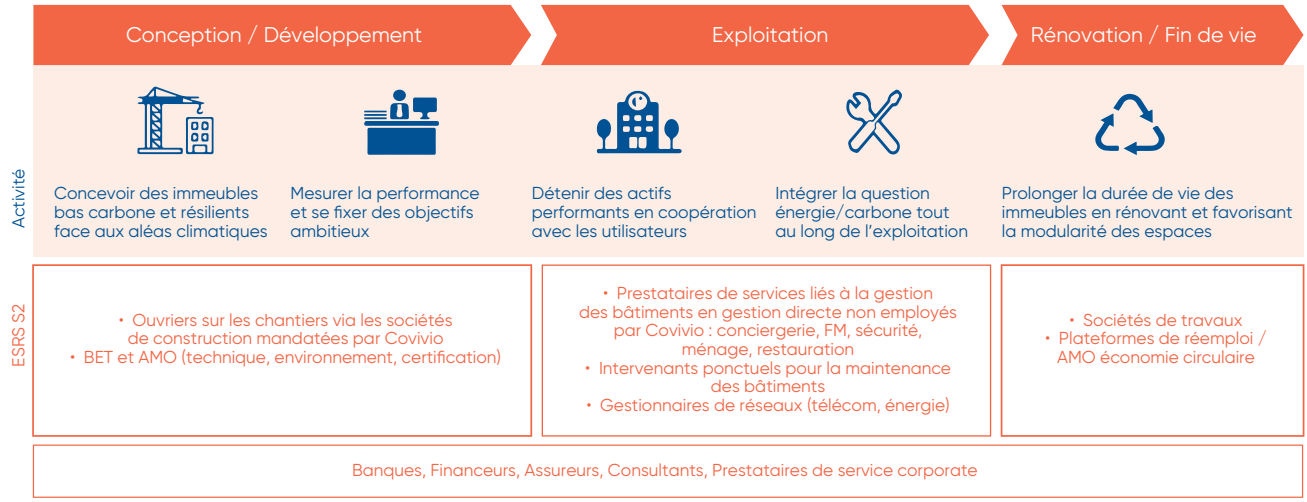
- **en amont** : les salariés des fournisseurs intervenant dans le cadre de la construction ou de la restructuration d'immeubles (personnels des constructeurs, fournisseurs, intervenants : ingénieurs, architectes, techniciens, ouvriers, etc…)
- **en aval** : les travailleurs intervenant dans le cadre de l'exploitation des immeubles loués : *facility managers,* personnels des sociétés de maintenance (ascenseurs, ménage, etc.) ou de sécurité, concierges… Il s'agit aussi des consultants et auditeurs intervenant dans le cadre de la gestion des actifs. Les personnels des acheteurs tiers et investisseurs ne sont pas inclus dans ce périmètre car ils ne sont pas amenés à intervenir sur des sites ou opérations de Covivio.

Ces deux catégories présentent des impacts et risques élevés dans la mesure où :

- les emplois concernés présentent des risques « Santé – Sécurité » et « Droits Humains » (selon la dénomination de la CSRD) plus importants, notamment pour le secteur de la construction ou de l'hôtellerie
- le travail est exécuté sur un site appartenant à Covivio bien que la responsabilité en termes de contrat reste du côté des employeurs (les sociétés avec lesquelles Covivio contractualise pour l'exécution de travaux ou de services).

C'est sur la base de ces éléments que Covivio a établi la cotation des Impacts, Risques et Opportunités (IRO) liés à l'ESRS S2.

Travailleurs de la chaîne de valeur



D'autres catégories de travailleurs ont également été identifiées dans la chaîne de valeur, mais présentent des enjeux jugés moins matériels pour Covivio lors de la cotation des enjeux (ESRS 2). Il s'agit notamment :

- des fournisseurs de matériaux et producteurs de matières premières
- des fabricants de technologies énergétiques et de composants électroniques
- des fabricants de mobilier et des grossistes en équipements.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.1.2 Identification des IRO liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Tableau récapitulatif des IRO liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S2 - Conditions de travail et respect des Droits Humains sur la chaîne de valeur	Impacts	■			Développement : Impact maximal sur la santé/sécurité et le bien-être des personnes sur les chantiers. Les accidents de travail sont plus fréquents dans le secteur du BTP que dans les autres secteurs en raison des conditions de travail souvent exigeantes et des risques inhérents aux activités de construction				
		■			Impact sur les Droits Humains, notamment avec certains emplois précarisés (temps partiel, CDD, intérim) dans le secteur du BTP et de l'hôtellerie				
	Risques	■			Risque pénal limité dans l'activité de travaux car la responsabilité pénale relève du constructeur		■		
		■	■		Risque réputationnel fort en cas d'accident sur un des chantiers ou au sein d'un site en exploitation. Même si la responsabilité pénale relève du constructeur, la réputation de Covivio Hotels qui est donneur d'ordres peut être affectée	✓			
	Opportunités	■	■	■	Attractivité de la marque et de la réputation grâce à des relations de confiance avec les partenaires et fournisseurs				

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — € Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Covivio n'a pas identifié, lors de la cotation de ses enjeux, d'IRO spécifique à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur qui ont un impact sur des groupes spécifiques.

3.3.2.2 Politiques liées aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2-1)

Périmètre d'application	Groupe
Supervision	• Direction Développement Durable. • Direction du Développement. • Directions Opérationnelles. • Directions Pays ;
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Pacte Mondial des Nations Unies. • Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et*** ***ses parties prenantes :*** • Charte Achats Responsables. • Charte chantiers à faibles nuisances. • Cahier des charges techniques. • Charte Ethique. • Contrats de gestion hôtelière. • Fournisseurs et prestataires. • Salariés.

Covivio a défini un ensemble de politiques structurantes visant à garantir des conditions de travail responsables et sûres tout au long de sa chaîne de valeur. Le cadre offert par la politique Droits Humains de Covivio présenté en introduction des ESRS sociaux (3.3) vise à limiter les risques en la matière sur la chaîne de valeur, notamment concernant le travail forcé et le travail des enfants.

Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation (Groupe- Toutes les activités)

Covivio place la santé et la sécurité au cœur de ses engagements. Covivio met en œuvre un ensemble de dispositifs destinés à prévenir les accidents et à renforcer la santé-sécurité des salariés des entreprises partenaires.
Cette politique :

- s'applique à l'ensemble des intervenants externes (prestataires, sous-traitants, partenaires de chantiers, opérateurs de services) agissant sur les sites et chantiers du Groupe
- vise à prévenir les accidents, réduire les situations à risque et garantir un environnement de travail sûr et conforme aux réglementations locales dans tous les pays d'implantation de Covivio
- définit un socle commun d'exigences contractuelles et opérationnelles, et repose sur un principe de vigilance partagée : chaque intervenant doit alerter et agir en cas de danger
- s'inscrit dans une logique d'amélioration continue, fondée sur l'évaluation régulière des risques, le suivi des indicateurs de performance et la diffusion des bonnes pratiques
- est déployée par les Directions du Développement et les Directions Opérationnelles.

Lien avec les IRO *: Bien-être physique des travailleurs de la chaîne de valeur, réduction du risque pénal et de réputation*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Déployer la politique Achats Responsables (Groupe- Développement, Exploitation, Corporate)

Depuis 2011, Covivio s'est doté d'une politique d'Achats Responsables. Celle-ci a été élargie depuis 2022 à toutes ses activités en France, Allemagne et Italie. Cette politique encadre les relations avec les fournisseurs et consultants dits stratégiques ce qui correspond à des commandes supérieures à 200K€ HT pour des travaux et maintenance et 50K€ HT pour des dépenses de la sphère Corporate. Elle repose sur plusieurs engagements structurants : respect des obligations légales (loi Sapin 2), alignement sur les principes du Pacte mondial des Nations Unies, engagements sociaux et sociétaux, etc.

Elle encadre les relations avec les fournisseurs et prestataires en intégrant des critères éthiques, sociaux et environnementaux dès les phases d'appel d'offres et de contractualisation. Elle repose sur des principes clairs : respect des droits fondamentaux des travailleurs, lutte contre le travail forcé ou des enfants, égalité de traitement, santé et sécurité, traçabilité des matières premières et intégrité dans les affaires. Cette politique a pour objectif d'assurer que les produits, travaux et services acquis par Covivio contribuent positivement à la transition durable, tout en préservant les conditions de travail dans toute la chaîne de valeur.

***Lien avec les IRO** : Droits Humains, conformité réglementaire, gestion des risques sociaux dans la chaîne de valeur*

Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE (Groupe- Développement, Exploitation, Corporate)

La sélection des partenaires constitue une étape déterminante pour garantir la qualité, la conformité et la durabilité des activités de Covivio. Sa politique d'évaluation des fournisseurs établit un processus rigoureux visant à vérifier les capacités techniques, financières et sociales des entreprises candidates, ainsi que leur engagement en matière de responsabilité sociétale. Cette politique prévoit l'intégration systématique des critères sociaux et environnementaux dans l'analyse des offres et dans l'évaluation continue des fournisseurs référencés. Les fournisseurs stratégiques et à risque font l'objet d'une attention renforcée, avec des obligations de transparence et de progrès continu avec en particulier le recours au dispositif déployé avec EcoVadis (3.3.2.3.3). En cas de manquements répétés ou graves, des mesures correctives seraient imposées, allant le cas échéant jusqu'au déréférencement.

Cette approche garantit que les relations avec les fournisseurs s'inscrivent dans une logique de partenariat durable, contribuant à la prévention des risques sociaux et à la promotion de conditions de travail responsables.

***Lien avec les IRO** : Continuité des affaires, résilience de la chaîne de valeur, attractivité de la marque*

Ces politiques et ce plan d'action ont été complétés au fil des années en se nourrissant des retours d'expérience de la part des équipes et des partenaires du Groupe. Les travailleurs de la chaîne de valeur n'ont pas été directement consultés et il n'existe pas à ce jour d'accord cadre global entre les différentes entités du Groupe (AR-19).

3.3.2.3 Plan d'action lié aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2-4)

Politique	Actions clés	Périmètre	Responsable	Indicateurs	Impacts attendus
Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation	Déployer la charte chantiers à faibles nuisances	Groupe - Développement	Direction Développement + Direction Technique Pays/produits	Part de chantiers avec charte à faibles nuisances	Respect de l'environnement et de la santé des travailleurs, réduction des accidents, continuité des projets, conformité légale
	Mettre en œuvre des bonnes pratiques en matière de santé-sécurité sur les sites	Groupe - Exploitation	Direction des opérations	Suivi des chantiers couverts par des procédures santé-sécurité	
	Assurer un contrôle et un suivi de la sécurité sur les chantiers	Groupe - Développement	Direction développement + Direction Technique Pays/produits	Taux de fréquence et gravité des accidents	
Déployer la politique Achats Responsables	Faire signer la Charte Achats Responsables aux fournisseurs	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	Inclus dans les contrats de développement	Réduction des risques sociaux et éthiques, conformité réglementaire
	Systématiser le recours aux clauses RSE	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	/	
Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE	Évaluer les fournisseurs via EcoVadis	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	Part des dépenses couvertes par l'évaluation Ratings d'EcoVadis	Amélioration continue des pratiques RSE, réduction des risques réputationnels
	Sensibiliser les acheteurs	Groupe – toutes les activités	Direction Développement Durable	Nombre de services sensibilisés	Renforcement de la culture achats responsables en interne

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.3.1 Plan d'action : Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation

Déployer la charte chantiers à faibles nuisances sur 100% des projets de construction ou de restructuration (Groupe - Développement)

Covivio a mis en place des chartes chantiers à faibles nuisances qui définissent un cadre exigeant en matière de santé, sécurité et conditions de travail. Ces chartes précisent notamment :

- la mise à disposition d'équipements adaptés pour les salariés (toilettes, douches et vestiaires, casiers verrouillables)
- la formation obligatoire en santé-sécurité pour toutes les équipes, avec émargement attestant de la participation
- l'identification des salariés présents via un système de badges avec photo
- des exigences de sécurité du site (archivage systématique des incidents, présence d'un nombre suffisant de secouristes et d'équipements de premiers soins)
- des conditions d'accès sécurisées et appropriées (parkings, navettes, proximité de transports en commun).

Ces chartes sont intégrées aux clauses contractuelles des marchés de travaux. Les mécanismes de contrôle incluent des audits réguliers et un suivi hebdomadaire des conditions de sécurité. Les salariés des sous-traitants de Covivio ont accès à la plateforme d'alerte mise en place par le Groupe pour signaler toute situation de non-conformité (ESRS G1, section 3.4.4.1).

Mettre en œuvre des bonnes pratiques en matière de santé-sécurité sur les sites (Groupe - Exploitation des immeubles)

Différents sous-traitants sont amenés à intervenir sur des sites Covivio afin d'en assurer leur exploitation : gardiennage, ménage, conciergerie, *facility management*, opérateurs de réseaux. Deux niveaux d'atténuation des risques sont identifiés :

- Le contrat régissant la relation entre Covivio et les entreprises employant ces intervenants : rappel des obligations, charte éthique Covivio, responsabilité de l'employeur en matière de santé-sécurité
- Les informations disponibles sur site : règles de sécurité, procédures d'urgence, référents (en lien avec l'ESRS S4 sur les règles régissant l'exploitation des immeubles pour la sécurité des clients).

Assurer un contrôle et un suivi de la sécurité sur les chantiers (Groupe - Développement)

Pour les chantiers, Covivio ne donne pas d'ordres ou d'instruction aux salariés (ouvriers, techniciens, ingénieurs). Néanmoins, en tant que maître d'ouvrage, il donne des recommandations aux entreprises et opère un suivi de l'accidentologie. S'agissant des travailleurs marginalisés ou vulnérables, des exigences sont formulées notamment dans les Chartes chantier à faibles nuisances. Celles-ci prévoient par exemple que des panneaux, notices et livrets doivent être édités dans les langues des minorités étrangères travaillant sur le site.

La délégation de pouvoirs donne tous pouvoirs au fournisseur pour assurer, de manière effective et permanente le strict respect de l'ensemble des règles d'hygiène et de sécurité, et de lutte contre le travail illégal incombant au maître d'ouvrage. En conséquence, c'est le fournisseur qui assume, à titre personnel, le strict respect de ces obligations.

Covivio a également mis en œuvre un suivi de l'accidentologie sur les chantiers afin de caractériser l'occurrence de cet impact sur les travailleurs œuvrant sur les chantiers Covivio (section 3.3.2.4.2).

La cartographie des risques liés aux fournisseurs de Covivio (3.3.2.5), a identifié principalement des risques RSE (déchet, pollution, santé et sécurité) et des risques éthiques. Concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, les risques portent majoritairement sur la santé et la sécurité. Pour y répondre, Covivio a mis en place un dispositif renforcé de suivi et de prévention.

- Sur ses opérations de développement et de restructuration, un suivi systématique de l'accidentologie sur les chantiers est assuré. En France, cette mission est confiée à un coordinateur Santé-Sécurité au Travail (SST).
- Les contrats conclus avec les entreprises de travaux incluent des clauses précises visant à garantir la sécurité des travailleurs, quelle que-soit la taille des chantiers.
- En France, le **Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS)** est missionné pour prévenir les risques liés à la coactivité de plusieurs intervenants. En phase de conception, il prévoit l'usage de moyens communs (logistiques, infrastructures, protections collectives). En phase de réalisation, il s'assure de la mise en œuvre effective des mesures de sécurité. Il est missionné, à raison d'une visite par semaine, afin de contrôler les conditions de travail. À l'issue de sa visite, le coordinateur fait part de ses observations dans un rapport, celles-ci s'imposant à l'entreprise comme autant d'obligations. Un équivalent CSPS existe également en Allemagne et en Italie sur les chantiers.

Lors de la survenue d'un accident d'un travailleur de la chaîne de valeur, le Coordonnateur SPS doit s'assurer que l'accident est signalé et que les mesures correctives sont mises en place pour éviter un autre accident. Il doit également mettre à jour les documents en adaptant le PGC SPS (Plan Général de Coordination en matière de sécurité et protection de la santé) et le DIUO (dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage) si l'accident révèle un risque qui n'était pas identifié. Le coordonnateur SPS centralise les informations des entreprises et sous-traitants et les communique au maître d'ouvrage via les rapports et suivi du PGC et DIUO.

Covivio met ainsi en place les conditions pour réduire autant que possible la survenue d'accident, en collaboration avec ses fournisseurs, tout en rappelant que la responsabilité juridique de la sécurité reste contractuellement portée par ces derniers.

3.3.2.3.2 Plan d'action : Déployer la politique Achats Responsables

Covivio a mis en place, dès 2011, une démarche d'évaluation de ses fournisseurs et conseils. Ce dispositif, déployé en France, reposait sur trois outils : une charte interne, une clause RSE insérée dans les contrats et cahiers des charges, ainsi qu'un questionnaire d'enquête. La diversité des activités et des fournisseurs à l'échelle européenne a mené à un besoin d'harmonisation de la politique des Achats Responsables au niveau du Groupe. La politique a pris un nouvel essor en 2022 lorsque le processus et les outils associés (intégration du dispositif EcoVadis dans les clauses RSE ainsi que dans la charte des Achats Responsables) ont été revus.

Afin de la piloter, Covivio a mis en place plusieurs outils et a notamment fait appel à un dispositif externe : EcoVadis.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Faire signer la Charte Achats Responsables aux fournisseurs (Groupe - Toutes les activités)

La charte constitue le socle d'engagement vis-à-vis de l'ensemble des fournisseurs et partenaires du Groupe. Cette charte s'appuie sur plusieurs initiatives et cadres internationaux de référence, tels que le Pacte Mondial des Nations Unies, la Charte de la Diversité, les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et la Charte Éthique de Covivio.

En la signant, les fournisseurs de Covivio s'engagent non seulement à respecter ses principes, mais également à les répercuter au sein de leurs propres chaînes de valeur, en exerçant un devoir de vigilance renforcé sur les questions sociales, environnementales et éthiques. De la même manière, Covivio partage les mêmes engagements vis à vis de ses fournisseurs. Au travers de cette charte et au-delà des dispositions légales, le prestataire s'engage à réduire son impact environnemental en privilégiant des choix technologiques et produits responsables, en optimisant la consommation d'eau et d'énergie, et en assurant le recyclage ou la destruction appropriée des déchets. Il propose des améliorations pour répondre aux nouvelles réglementations, préserver les ressources et garantir la sécurité des personnes et des biens. Il veille au respect des normes de sécurité et de travail, à la non-discrimination, à la protection des Droits Humains et à la conformité légale, tout en fournissant les fiches techniques et attestations nécessaires.

La Charte formalise onze principes RSE, alignés sur les Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU pour 2030. Parmi eux, plusieurs sont directement liés aux Droits Humains, aux conditions de travail :

- principe 1 « Le fournisseur ou conseil concerné s'engage à initier une politique RSE adaptée et structurée en recourant notamment à la mise en place d'un système de gestion environnementale et sociale en phase avec les exigences environnementales, sociales et sociétales de la présente Charte »
- principe 8 : « Le fournisseur s'engage à garantir dans l'exercice de son activité le respect des règles de sécurité et d'hygiène à l'égard de ses salariés, sous-traitants ou fournisseurs. Dans le cas de réalisation d'un chantier de travaux, il s'engage aussi à mettre en place un système approprié de détection et de prévention des risques et des accidents, ainsi que des procédures d'atténuation en cas de réalisation des risques, en premier lieu en cas d'accidents, comme la disponibilité de kits de premiers secours, la présence d'un médecin ou une rapide évacuation vers la structure hospitalière la plus proche, etc. »
- principe 9 : « Le fournisseur s'engage à promouvoir la diversité en condamnant fermement toute forme de discrimination (âge, origine, sexe, handicap…) telle que définie à l'article 225-1 du Code Pénal et selon les critères de la Charte de la Diversité dont Covivio est signataire. Le fournisseur est notamment encouragé à recourir au secteur adapté et protégé dans le cadre de ses contrats de sous-traitance. »
- principe 10 : « Le fournisseur s'engage à respecter la réglementation du travail en vigueur, notamment les huit Conventions Fondamentales de l'OIT portant notamment sur les questions de juste rémunération, de non-discrimination (âge, origine, sexe, handicap…) ou encore de travail forcé, ainsi qu'à respecter les dispositions de l'article 32 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne portant sur l'interdiction du travail des enfants et la protection des jeunes au travail. Le fournisseur s'engage également à garantir le droit d'association et syndical à ses salariés. »
- principe 11 : « Le fournisseur s'engage à respecter et à promouvoir les droits et libertés inscrits dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme ainsi que les Dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies. ».

Le déploiement de cette charte constitue un levier concret de réduction des risques sociaux, éthiques et réputationnels pour Covivio. En 2024, son périmètre a été élargi aux dépenses corporate, avec une première étape intégrant les dépenses des services RH, Communication et Juridique.

Par ailleurs, pour les hôtels détenus en murs et fonds :

- les hôtels exploités par WiZiU bénéficient d'une Charte Achats Responsables (ESRS S2 de Covivio Hotels, 3.3.2.2)
- Covivio Hotels veille à ce que les contrats avec des gestionnaires prévoient la mise en œuvre d'une politique Achats Responsables tenant compte de critères RSE dans le choix des fournisseurs.

Intégrer une clause RSE dans les contrats (Groupe -Toutes les activités)

Afin de renforcer la diffusion de ses engagements RSE auprès de ses partenaires, Covivio a intégré une clause RSE dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. Les clauses RSE intégrées aux contrats et CCG (cahier des charges général) renvoient à une charte commune : la Charte Achats Responsables. Cette charte est prise comme référentiel contractuel qui porte des engagements RSE (environnement, social, éthique) et rappelle la conformité aux lois et règlements. La Charte est intégrée et opposable aux prestataires. Elle constitue un socle commun d'engagements demandés pour les fournisseurs avec lesquels Covivio travaille. Partagée en France, Allemagne et Italie, les 11 principes s'appliquent aux différentes activités du Groupe (cf. section précédente).

- **En France**, dans la cadre de la norme ISO 50001, Covivio engage ses fournisseurs à contribuer à la réduction des impacts environnementaux en limitant leurs consommations d'énergie et en favorisant des solutions éco-responsables, tout au long de la chaîne d'approvisionnement. Le fournisseur s'engage également à transmettre les critères de performance énergétique et la durée de vie des produits. Ils s'engagent à proposer des alternatives plus performantes énergétiquement lorsque cela est possible économiquement et techniquement.
- **En Italie**, l'équipe de *Property Management* a introduit des clauses vertes dans les contrats de maintenance. Ces clauses couvrent notamment :
  - la gestion responsable des déchets
  - l'utilisation de matériaux et de produits de nettoyage écologiques
  - le respect de consignes liées à l'efficacité énergétique et à la régulation des températures
  - l'assistance technique dans les études énergétiques et microbiologiques.
- **En Allemagne**, la majorité des produits référencés (matériaux, équipements) par Covivio Immobilien disposent d'un label de qualité environnementale allemand, comme le Blauer Engel, garantissant la préservation de la santé des utilisateurs et le respect des normes environnementales strictes.

Cette démarche contribue à homogénéiser les standards RSE dans l'ensemble du Groupe, tout en tenant compte des spécificités locales et réglementaires de chaque pays. Elle permet également à Covivio de mieux maîtriser les risques sociaux et environnementaux liés à sa chaîne de valeur et d'assurer une convergence progressive des pratiques de ses partenaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.3.3 Plan d'action : Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE

Évaluer les fournisseurs via EcoVadis (Groupe - Toutes les activités)

Depuis 2022, Covivio s'appuie sur le dispositif déployé par EcoVadis, ce qui permet à présent une évaluation homogène des fournisseurs à travers l'Europe et de bénéficier d'une plateforme centralisée, avec des données mises à jour en temps réel et des benchmarks sectoriels. EcoVadis évalue les fournisseurs sur 21 critères regroupés en quatre piliers : environnement, social et Droits Humains, éthique et achats responsables. Le dispositif s'applique aux fournisseurs dits « stratégiques », à savoir :

- aux commandes supérieures à 200 K€ HT pour les dépenses immobilières (achats de prestations, travaux, études concourant à la construction, rénovation, le *facility* ou le *property management*, etc.)
- aux commandes supérieures à 50 K€ HT pour les dépenses corporate (achats réalisés par les services supports et par Wellio).

Sont exclus de la démarche : impôts, taxes et redevances, les syndics de copropriété, les huissiers, les frais de financement et les dépenses intragroupe.

Les résultats fournissent une note RSE détaillée des fournisseurs, mettent en évidence les points forts et les axes de progrès. Cette approche peut aussi permettre à un fournisseur qui n'a pas encore structuré sa démarche RSE de se servir de ces résultats et des outils d'accompagnement (webinaires, bonnes pratiques) pour l'initier. Ce dispositif crée un cadre commun qui aide chaque partenaire à progresser sur les enjeux environnementaux, sociaux et éthiques, dans une logique d'amélioration continue.

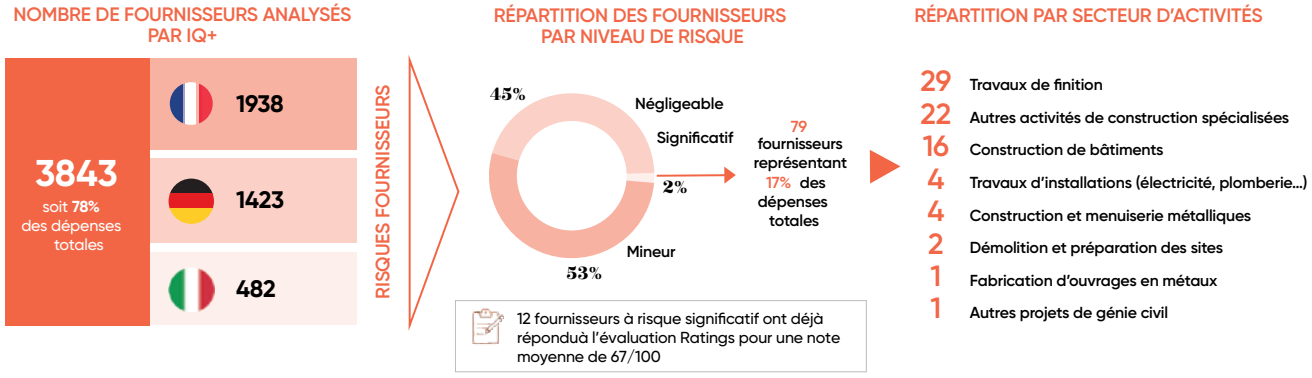
IQ Plus : gérer les risques RSE sur la chaîne de valeur

IQ Plus est un outil développé par EcoVadis pour permettre aux entreprises d'identifier les risques RSE dans leur chaîne d'approvisionnement. Il permet de caractériser des profils détaillés des fournisseurs en intégrant les risques propres au secteur, au pays d'implantation et aux données disponibles sur l'entreprise. Covivio recourt à cet outil depuis 2025 en complément des évaluations sollicitées.

Il a pour objet de :

- **cartographier rapidement les risques RSE** (éthiques, sociaux, environnementaux, achats) sur l'ensemble des fournisseurs
- **accéder à une veille en temps réel** grâce à un suivi automatisé des actualités et des documents publics (certifications, chartes, codes de conduite)
- **répondre aux obligations réglementaires croissantes** (loi Sapin 2, loi allemande LkSG [1] sur la diligence raisonnable dans les chaînes d'approvisionnement, future directive européenne sur la diligence raisonnable…), en priorisant les actions à mettre en place pour prévenir les risques.

Secteur d'activité des fournisseurs représentant un risque significatif



La note IQ Plus est liée au risque inhérent à l'activité (principalement construction, travaux de finition), au pays, etc. ce qui manifestement n'empêche pas les fournisseurs de démontrer une belle performance RSE via Ratings. L'objectif de Covivio va donc être d'inciter plus particulièrement les fournisseurs classés à risque dans IQ Plus à répondre à l'analyse Ratings.

Principales étapes à court et moyen terme concernant l'évaluation et la sélection des fournisseurs

2025-2026	2026-2028	2028-2030
Première analyse des risques RSE avec IQ-Plus Continuer la sensibilisation des acheteurs dans toutes les directions du Groupe	Couvrir ⅔ des dépenses stratégiques et 100% des appels d'offre selon les seuils de 50k€ et 200k€ Inciter plus particulièrement les fournisseurs classés à risque dans IQ Plus à répondre à l'analyse Ratings Soumettre à validation d'un manager les commandes auprès d'un fournisseur stratégique n'ayant pas encore adhéré à la politique Achats Responsables de Covivio	Suivi des fournisseurs identifiés à risque selon IQ-Plus Exclure les fournisseurs en situation de non-conformité récurrente concernant des standards sociaux, environnementaux ou éthiques

(1) (LkSG = Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz, applicable aux entreprises ≥ 1000 salariés depuis le 01/01/2024)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sensibiliser les acheteurs (Groupe - Toutes les activités)

Lors de la mise en place de la politique Achats Responsables, la Direction Développement Durable a organisé des sessions de présentation à destination des différents services concernés, afin de leur exposer les enjeux, les objectifs et le processus interne associé. Ces échanges ont permis de clarifier les rôles et responsabilités de chacun dans l'application de cette politique, tout en favorisant une appropriation collective des bonnes pratiques. Des réunions de suivi sont organisées avec les acheteurs et les équipes des périmètres immobilier et corporate. Elles constituent également un cadre propice pour réactualiser les connaissances des collaborateurs sur le processus interne et renforcer l'alignement entre les services. Les acheteurs ont accès à la plateforme EcoVadis, qui constitue un outil clé dans l'évaluation de la performance RSE des fournisseurs. Covivio encourage vivement ses équipes à suivre les modules de formation disponibles sur cette plateforme, afin de renforcer leur expertise en matière d'achats responsables et de contribuer activement à l'amélioration continue des pratiques.

3.3.2.3.4 Gouvernance et suivi des politiques liées aux travailleurs de la chaîne de valeur

La politique Achats Responsables est impulsée et supervisée par la Direction du Développement Durable de Covivio en coordination avec les différents services du Groupe. Le suivi de ses indicateurs fait l'objet d'un examen régulier lors du Comité de Pilotage Développement Durable mensuel (cf. section 3.1.2.2.3) et d'un reporting auprès du Comité RSE.

La gouvernance des enjeux liés aux travailleurs de la chaîne de valeur repose sur une articulation entre le niveau stratégique et le niveau opérationnel :

- **Supervision centrale** : la Direction du Développement Durable pilote la mise en œuvre des politiques (achats responsables, sélection et évaluation des fournisseurs). Elle coordonne les travaux avec les Directions Pays et s'assure de la cohérence des pratiques sur l'ensemble du Groupe.
- **Implication opérationnelle** :
  - les Directions Développement et Opérationnelles intègrent les exigences sociales dans la gestion des projets de construction et d'exploitation (clauses contractuelles, suivi accidentologie, chartes chantiers)
  - les Directions Pays (France, Allemagne, Italie) déclinent les plans d'action au niveau local en tenant compte des spécificités réglementaires et du tissu fournisseurs.
- **Rôle des Comités** : le suivi est présenté au Comité RSE au moins une fois par an. Ce comité valide l'avancement des engagements (prévention maximale des accidents, taux de couverture EcoVadis, intégration des clauses RSE) et statue sur les priorités d'action. Les résultats les plus significatifs (accidentologie, conformité fournisseurs stratégiques) sont également communiqués au Conseil d'Administration via le Comité d'Audit et RSE.

Cette gouvernance permet d'assurer un suivi continu des risques et opportunités identifiés, et de garantir que les engagements pris en matière de conditions de travail dans la chaîne de valeur soient intégrés dans les décisions d'investissement, les appels d'offres et le pilotage opérationnel des projets.

3.3.2.3.5 Engagement et suivi des parties prenantes dans la chaîne de valeur

Covivio interagit avec les travailleurs de sa chaîne de valeur principalement par l'intermédiaire de leurs employeurs (fournisseurs et prestataires) dans le cadre de relations contractuelles encadrées par les engagements RSE du Groupe.

Ces engagements sont formalisés dès la phase d'appel d'offres et à la signature des contrats, à travers l'intégration de clauses RSE, ainsi que par la Charte Achats Responsables, qui précise les attentes du Groupe en matière de respect des Droits Humains, de sécurité et de performance durable.

Une fois la relation contractuelle établie, le suivi opérationnel est assuré par les équipes de Covivio (responsables de projet, *property managers, asset managers*), qui veillent à la bonne application des politiques du Groupe et à la conformité des pratiques sur le terrain. Les échanges réguliers avec les prestataires permettent d'ajuster les modalités d'exécution, de conduire des audits ou de mettre en œuvre, le cas échéant, des actions correctives.

Covivio ne donne pas d'instructions directes aux salariés des prestataires. Toutefois, ses chartes et clauses contractuelles encadrent les conditions dans lesquelles les prestataires doivent garantir la santé, la sécurité et le respect des droits fondamentaux de leurs employés. Des dispositions spécifiques sont prévues pour les travailleurs potentiellement vulnérables (par exemple, signalétique multilingue sur les chantiers ou exigences renforcées de formation à la sécurité).

Les fournisseurs sont encouragés à proposer des initiatives en matière de réduction d'empreinte carbone, de sobriété énergétique, d'économie d'eau ou d'innovation sociale. Le recueil de ces propositions demeure aujourd'hui essentiellement qualitatif, mais Covivio étudie la mise en place d'un dispositif de suivi consolidé de ces engagements à moyen terme.

Par ailleurs, Covivio met à disposition de toutes ses parties prenantes, y compris les salariés de ses sous-traitants, une plateforme d'alerte. Ce dispositif, présenté dans la section ESRS G1 (3.4.4.1), permet de signaler de manière sécurisée et confidentielle tout manquement présumé aux règles sociales, environnementales ou éthiques.

L'évaluation des besoins des parties prenantes externes (salariés des fournisseurs)

À ce jour, Covivio n'a pas encore déployé de dispositif formalisé d'évaluation des besoins ou attentes des salariés de ses fournisseurs. Aucune enquête spécifique n'a été menée sur le niveau de confiance de ces travailleurs envers le système d'alerte. Cependant, les équipes opérationnelles de Covivio entretiennent un dialogue permanent (dès que cela est nécessaire ou prévu) avec les représentants des fournisseurs dans le cadre des travaux et de la gestion des immeubles. Ces échanges permettent d'identifier des signaux faibles relatifs aux conditions de travail et de proposer, lorsque cela est nécessaire, des actions d'amélioration ciblées. En cas d'accident sur un site exploité ou développé par Covivio, les procédures en place désignent les responsabilités de chacun et les moyens de faire remonter l'information. Cela est rappelé par exemple dans le cahier des clauses générales pour les chantiers.

3.3.2.3.6 Ressources déployées

La mise en œuvre des plans d'actions détaillés précédemment mobilise à la fois des :

- **ressources humaines :** suivi et animation du dispositif (environ 3 ETP répartis sur plusieurs collaborateurs du Groupe)
- **ressources financières** : abonnement annuel à la plateforme EcoVadis, dispositifs de formation interne, suivi santé-sécurité (missions des CSPS externes)
- **ressources techniques** : procédures et politiques, plateformes d'évaluation, outils de suivi, expertise interne et externe.

Les fournisseurs contribuent également au financement via leur abonnement EcoVadis, favorisant une logique de responsabilité partagée et d'amélioration continue.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.4 Objectifs et indicateurs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2-5)

3.3.2.4.1 Objectifs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Covivio n'implique pas les fournisseurs ni les travailleurs de sa chaîne de valeur dans la définition de ses objectifs, mais les implique dans la réalisation de ceux-ci.

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation	Groupe – Développement	100% des chantiers couverts par des procédures santé-sécurité	Permanent	100 % des chantiers couverts 90 % des chantiers avec un suivi d'accidentologie 0 décès recensé en 2025
Evaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE	Groupe – Toutes les activités	Conduire annuellement une analyse des risques RSE sur l'ensemble des fournisseurs	2026	Analyse IQ+ réalisée sur 78 % des dépenses couvertes (3 843 fournisseurs)
		66% des dépenses couverts par l'évaluation effectuée via EcoVadis et couvrir 100 % des appels d'offres	2026	48% des dépenses Groupe Objectif atteint en France

3.3.2.4.2 Indicateurs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Sécurité sur les chantiers

Covivio n'a déploré en 2025 aucun décès au sein de ses fournisseurs et entreprises sous-traitantes. Le tableau suivant présente les différentes données collectées sur les chantiers d'immeubles en développement en cours ou livrés au 31/12/2025 (90 % des opérations couvertes).

Accidentologie sur les chantiers de développement de Covivio en Europe

Nombre total de personnes intervenant sur les chantiers	1628
Nombre total d'heures travaillées sur les chantiers	1216 877
Nombre d'accidents de travail avec arrêt	6
Nombre de jours d'arrêt de travail	94
Taux de fréquence des accidents (nombre d'accidents/heures de travail x1000000)	4,93
Taux de gravité (jours d'arrêt / heures de travail x1000)	0,08
Nombre de décès sur les chantiers	0

Les moyennes pour le secteur de la construction de bâtiments calculées en France par la Caisse Nationale d'Assurance Maladie sont respectivement de 31,1 et 2,4 pour les taux de fréquence et de gravité (statistiques de sinistralité 2021). Ces chiffres montrent que les taux de fréquence et gravité constatés sur les chantiers de Covivio sont nettement en deçà de la moyenne sectorielle.

Reconnaissance de ces actions

En 2025, Covivio a de nouveau reçu de la part du CDP (ex-*Carbon Disclosure Project*) la reconnaissance de leader en termes d'engagement des fournisseurs (*CDP Supplier Engagement Leader A-List*).

Covivio a par ailleurs obtenu la 74/100 à sa septième évaluation EcoVadis, se plaçant parmi les 15 % d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficiant ainsi du niveau Silver. Covivio Immobilien GmbH, qui porte l'activité résidentielle en Allemagne, a obtenu en 2025 la note 77/100, obtenant ainsi le niveau Gold.

Évaluation EcoVadis

Les évaluations EcoVadis mettent en évidence une corrélation entre la taille des entreprises et leur niveau de maturité RSE : les grands groupes disposent de politiques plus formalisées et de certifications, tandis que les petites entreprises agissent souvent de manière plus informelle. Les enjeux sociaux, et notamment la qualité de vie au travail (QVT), sont globalement bien intégrés, tandis que les volets environnementaux présentent encore des disparités, malgré une prise en compte croissante de la gestion des déchets et des achats responsables.

À fin 2025, la note EcoVadis moyenne observée sur les fournisseurs de Covivio atteint 66,1/100, en hausse de 3 % comparé à 2024 et, supérieur à la moyenne mondiale (49,7/100) et en hausse par rapport à 2024 (47,66/100). Pour le secteur de la construction, la moyenne est de 64,4/100 contre 49,7/100 pour la moyenne EcoVadis de ce secteur.

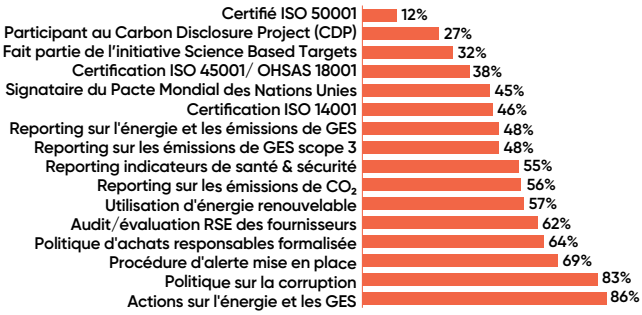
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Hors exclusions (notaires, financement, etc.)	2025
Nombre de fournisseurs avec lesquels Covivio a travaillé pendant l'année	6236
Nombre de fournisseurs évalués par EcoVadis	457
Part des dépenses couvertes par une notation EcoVadis	43,8%
Nombre de fournisseurs stratégiques (>200K€)	805
Nombre de fournisseurs stratégiques ayant répondu à EcoVadis	204
Part des dépenses stratégiques couvertes par une notation EcoVadis	48%
Nombre de fournisseurs évalués selon IQ-Plus (risques RSE)	3843
Part de fournisseurs présentant un risque significatif	2%

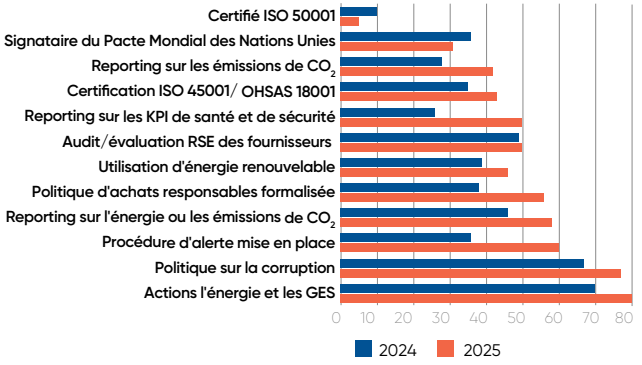
Au-delà du suivi des indicateurs que constituent le nombre de fournisseurs notés et de signataires de sa Charte Achats Responsables, Covivio dispose aussi des rapports de performances RSE de ses fournisseurs, fournis par la plateforme EcoVadis. Ces rapports permettent à Covivio de mesurer l'engagement de ses fournisseurs ainsi que leurs évolutions.

- En 2025, EcoVadis apporte à Covivio plusieurs informations sur ses fournisseurs : Pour l'ensemble des fournisseurs, 2025 marque une amélioration nette des pratiques RSE, avec davantage de répondants et une progression claire sur les dispositifs structurants comme la procédure d'alerte, le reporting énergie et GES, ainsi que le suivi des émissions de scope 3. Les politiques existantes, notamment anticorruption, restent à des niveaux élevés, tandis que seules quelques certifications reculent légèrement.
- Dans le secteur de la construction, les progrès sont particulièrement visibles : les actions liées à l'énergie et aux émissions de GES s'intensifient, les différents reportings s'améliorent nettement, et l'utilisation d'énergies renouvelables progresse. Les pratiques de contrôle, comme l'audit RSE ou la procédure d'alerte, montent également en maturité, confirmant une dynamique d'amélioration globale.

Part de fournisseurs répondant positivement à ces items au questionnaire EcoVadis (sélection d'actions)



Focus construction – Réponses EcoVadis



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.5 Annexes liées aux travailleurs de la chaîne de valeur

Cartographie des risques RSE liés à la chaîne de valeur

En 2020, une étude a été initiée, visant à déterminer les principaux risques RSE du panel fournisseurs de Covivio, en France, Allemagne et Italie pour ses activités immobilières. S'ils étaient mal gérés, des achats, voire une chaîne fournisseurs, pourraient en effet avoir des impacts négatifs en termes de réputation et d'activité pour Covivio, ainsi que pour ses parties prenantes : locataires, investisseurs, communautés locales, fournisseurs eux-mêmes, etc.

Méthodologie

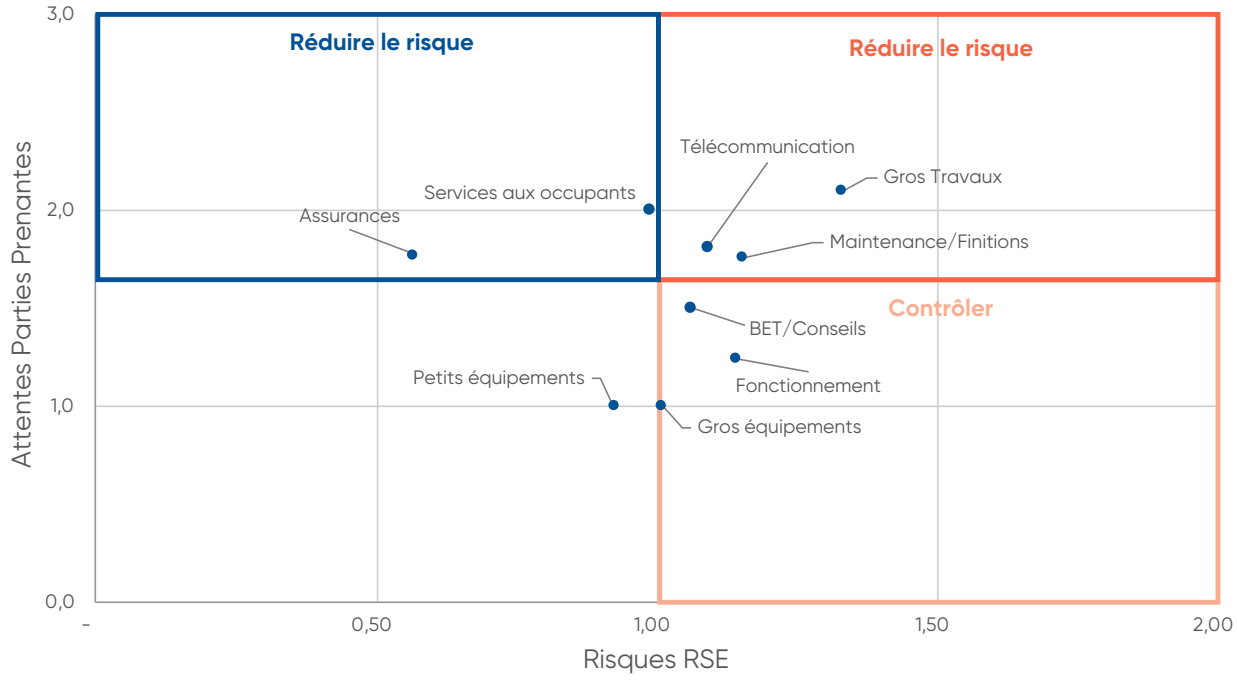
Plusieurs familles d'achats ont été déterminées dans chacun des trois pays, sur la base des dépenses de l'année 2019 : neuf en France, sept en Italie et six en Allemagne. Les familles communes à chacun des pays sont : télécommunication, maintenance, bureaux d'étude/conseil, gros travaux et assurances. Les familles d'achat Petits équipements, Gros équipements sont spécifiques à la France, et Services aux occupants et Dépenses de fonctionnement à la France et à l'Italie. Pour chacune de ces familles, deux analyses distinctes ont eu lieu :

- une analyse sur le contexte de la famille d'achat : risque de rupture de la chaîne d'approvisionnement, possibilité d'alternatives, possibilité d'influence des fournisseurs, exposition médiatique, attentes des principales parties prenantes, etc.
- une analyse des grandes familles de risques RSE :
  - risques environnementaux : consommations énergétiques, émissions de CO_2, biodiversité, pollution, etc.
  - sociaux : santé/sécurité, qualité de vie au travail, respect des Droits de l'Homme, etc.
  - clients : bien-être, sécurité des données, etc.
  - éthiques : corruption, blanchiment, etc.
  - territoriaux : nuisances pour les riverains, développement économique, etc.

Les risques analysés sont les risques résiduels qui subsistent après la mise en place d'actions et de mesures spécifiques. Les acteurs interviewés ont dû quantifier ces différents risques sur une échelle allant d'inexistant à critique, en passant par limité, significatif et majeur, et ce, sur la base de leur expérience d'acheteurs. Cette étude a permis d'aboutir aux résultats suivants : en France, les risques RSE perçus sont globalement limités car gérés en interne. Le risque environnemental est le plus prégnant de manière globale. Les risques Sociaux et Clients ne sont également pas à négliger, respectivement sur la famille gros travaux et BET/Conseil. En Allemagne, ce sont les risques liés à l'éthique des affaires qui sont perçus comme les plus importants et, en Italie, ceux liés au développement local. Les résultats divergent donc d'un pays à l'autre.

Le graphique ci-après place les familles d'achats étudiées en fonction de leurs niveaux de risques RSE respectifs (moyenne de chacun des risques évoqués ci-dessus), en les croisant avec les attentes des parties prenantes vis-à-vis de chacune d'entre elles. Plus le point est en haut à droite sur le graphique, plus les attentes et les risques sont significatifs. Plus les attentes des parties prenantes sont importantes, plus le risque final sera important à gérer, car celui-ci ne concernera pas seulement Covivio, mais également son écosystème. Les familles d'achat Gros Travaux et Maintenance sont identifiées comme les plus à risque en matière de RSE et celles sur lesquelles les parties prenantes ont le plus d'attente. Les risques sont principalement environnementaux (déchets, pollutions) et sociaux (notamment santé et sécurité des personnes). Les risques éthiques ont également été soulevés, ainsi que les risques susceptibles d'avoir un impact sur l'activité des locataires (notamment liés à la maintenance sur site par exemple). Ces catégories pourront donner lieu à des actions spécifiques. Les autres familles identifiées comme ayant des risques à réduire sont Assurances et Conseil, nécessitant des actions spécifiques.

Matrice de priorisation / Risques RSE et attentes des parties prenantes



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3)

La norme ESRS S3 porte sur les communautés dites « affectées » par les activités de l'entreprise et de sa chaîne de valeur. L'enjeu est d'expliquer la manière dont les impacts et les dépendances de l'entreprise à l'égard de ces communautés, peuvent créer des risques et opportunités pour Covivio. Pour ce faire, l'identification et la gestion des impacts significatifs sur les communautés affectées sont présentés dans les pages qui suivent.

3.3.3.1 Impacts, risques et opportunités liés aux communautés affectées (S3.SBM-3)

Toutes les communautés susceptibles d'être matériellement impactées par les activités de Covivio sont intégrées dans le champ de l'ESRS S3. Cela inclut notamment :

- les riverains, habitants des territoires, collectivités locales et pouvoirs publics, dans le cadre des opérations de développement et de gestion immobilière
- les bénéficiaires des actions sociétales menées par Covivio, notamment *via* sa Fondation, qui soutient des associations œuvrant pour l'égalité des chances.

Concernant les droits des populations autochtones, l'analyse de double matérialité (ESRS 2, section 3.1.2.4.2) a conclu à une non-matérialité de ce sujet, en raison de la nature des activités du Groupe et de ses zones d'implantation. Le chapitre décrit également la manière dont les intérêts, le point de vue et les droits des communautés affectées sont intégrés dans le modèle économique (SBM-2). L'introduction de la partie 3.3. présente la politique de Covivio concernant les Droits Humains et les liens potentiels avec les différentes parties prenantes, y compris les communautés affectées.

Tableau récapitulatif des IRO liés aux communautés affectées

Le tableau suivant présente les différents IRO qui ont été identifiés lors de l'analyse de double matérialité, les liens entre les IRO matériels et le modèle d'affaires sont présentés en section 3.1.2.3.3. Covivio a intégré dans cette analyse toutes les communautés potentiellement affectées par ses activités, y compris les populations potentiellement vulnérables en raison de caractéristiques particulières (localisation, niveau de vie, minorités).

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S3 - Implication sociétale - intégration dans la ville durable	Impacts	■		■	Impact sur le bien-être des riverains en cas de nuisances lors des chantiers				
			■	■	Impacts positifs liés à l'exploitation des hôtels : participation au dynamisme de l'économie locale et à la régénération de quartiers				
	Risques	■	■		Risque sur la continuité de l'activité : l'intégration dans le territoire et son écosystème est nécessaire notamment dans le cadre des projets de rénovation pour emporter l'adhésion des communautés locales	✓		■	■
			■	■	Risque sur la valeur des actifs en cas de mauvaise accessibilité (PMR et transports en commun)				
			■		Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet	✓			
S3 - Droit des populations indigènes	Impacts	■			L'impact principal est le non-respect par un fournisseur des droits des populations indigènes, notamment concernant l'extraction et la production de matières premières				■
	Risques	■			Risque réputationnel en cas d'un incident survenant sur la chaîne de valeur de Covivio Hotels.				

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

3.3.3.2 Politiques liées aux communautés affectées (S3-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités	
Supervision	• Direction Générale. • Direction du Développement. • Direction du Développement Durable.	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Pacte Mondial des Nations Unies. • Principes Directeurs de l'OCDE. • Conventions fondamentales de l'OIT. • Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte éthique. • Charte chantier à faibles nuisances. • Communication auprès des parties prenantes. • Plateforme d'alerte.	• Salariés, fournisseurs, sous-traitants, clients, riverains, collectivités…

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les engagements de Covivio se traduisent par des politiques déployées à l'échelle du Groupe, visant à réduire les impacts négatifs, favoriser l'acceptabilité sociale des projets et créer de la valeur partagée avec les territoires.

Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement (Groupe - Développement)

Covivio considère le dialogue avec les communautés locales comme un levier stratégique pour la réussite de ses projets. Cette politique vise à instaurer un dialogue structuré, continu et adapté aux spécificités territoriales, afin de favoriser l'acceptabilité sociale, anticiper les attentes locales et renforcer l'ancrage du Groupe dans les territoires. Ceci passe en premier lieu par la réduction des nuisances liées aux chantiers (bruit, pollution, gêne visuelle) dans le cadre de ses opérations de développement.

***Lien avec les IRO** : Réduction des risques juridiques et de retard de chantier, amélioration de l'acceptabilité sociale*

S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal (Groupe - Toutes les activités)

Covivio mène une politique sociétale ambitieuse, fondée sur des partenariats durables avec le monde associatif. Centrée sur l'égalité des chances, l'insertion professionnelle, la solidarité et la culture, cette politique s'appuie sur le mécénat de compétences, l'implication directe des collaborateurs et le soutien à l'économie locale. Covivio soutient également la formation des futurs acteurs du secteur immobilier à travers des partenariats académiques, associatifs et professionnels.

Cette politique vise à maximiser les retombées positives des activités de Covivio pour les communautés locales, à renforcer son ancrage territorial, à réduire les inégalités sociales et à créer de la valeur partagée avec ses parties prenantes.

***Lien avec les IRO :** Optimisation des impacts socio-économiques, réduction des risques réputationnels, amélioration de l'attractivité des territoires, acceptabilité des projets.*

3.3.3.3 Plan d'action lié aux communautés affectées (S3-2)

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsablilité	Indicateurs	Impacts attendus
Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement	Suivre les éventuelles nuisances	Groupe / Développement	-	Réduction des nuisances, limitation des risques juridiques et de retard
	Mettre en place des actions de communication dans la gestion des relations avec les riverains	Groupe / Développement	Nombre d'actions de communication (réunions, lettres d'info, plateformes en ligne)	Transparence, amélioration de l'acceptabilité sociale des projets
	Déployer une offre éphémère sur les projets de développement	Groupe / Développement, commercialisation et marketing	-	Valorisation des actifs, image de marque, création de nouvelles sources de revenus
S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal	Renforcer les liens avec les territoires et contribuer à la vie locale	Groupe / Communication	Nombre d'initiatives locales, événements organisés, partenariats territoriaux	Renforcement du lien avec les territoires, valorisation des actifs, contribution à la vie locale
	Développer l'emploi local	France / Développement	-	Soutien à l'emploi local, inclusion sociale, dynamisation économique des territoires
	Soutenir l'égalité des chances via la Fondation Covivio	Groupe / Communication	Nombre d'associations soutenues, budget alloué, nombre de collaborateurs impliqués	Réduction des inégalités, accompagnement des publics fragiles, ancrage sociétal
	Encourager les partenariats académiques et associatifs	Groupe / Fondation	Nombre de partenariats actifs, nombre d'interventions de collaborateurs	Développement du capital humain, diffusion des compétences, anticipation des évolutions du secteur

3.3.3.3.1 Plan d'action : Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement

Suivre les éventuelles nuisances (Groupe – Développement)

Dans le cadre de ses opérations de développement et de rénovation, Covivio met en œuvre des actions spécifiques pour limiter les nuisances générées par les chantiers sur les populations locales. Ces actions visent à prévenir les impacts négatifs, à renforcer la transparence et à favoriser l'acceptabilité sociale des projets.

Une première série de mesures concerne le suivi des nuisances environnementales. Sur les chantiers situés en zone urbaine dense, Covivio déploie des dispositifs de surveillance pour mesurer le niveau de bruit et contrôler les pollutions visuelles et atmosphériques. Ces outils permettent d'anticiper les risques de procédure liés aux nuisances (bruit excessif, dégradation du paysage urbain, etc.) et de limiter les retards de livraison. La charte chantier à faibles nuisances (ou son équivalent) déployée sur les projets certifiés formalise ces engagements et intègre des standards exigeants en matière de réduction des nuisances pour les employés intervenant sur le chantier et les riverains. Elle couvre notamment la prévention des risques, la gestion des déchets, la pollution des sols et de l'air, et la sécurité des intervenants.

L'efficacité de cette collaboration est évaluée notamment par le niveau d'acceptation des projets à leur livraison, le nombre de plaintes exprimées pendant les travaux, et leur résolution. Toutefois, chaque projet étant spécifique, Covivio adapte ses méthodes de suivi en fonction du contexte local.

Mettre en place des actions de communication dans la gestion des relations avec les riverains (Groupe – Développement)

En complément, Covivio met en place des actions de

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

collaboration et de communication avec les riverains. Tous les projets de développement intègrent des mécanismes d'alerte et de traitement des plaintes (ESRS G1, section 3.4.4.1). Pour certains projets résidentiels en France, les riverains disposent d'un contact direct avec Covivio, leur permettant de signaler rapidement toute gêne ou préoccupation. Sur les sites les plus sensibles, soit par la typologie du projet soit par sa localisation, des dispositifs renforcés sont déployés. C'est le cas du projet Beige à Paris, où une application dédiée a été mise en place par l'entreprise en charge des travaux. Cette plateforme permet aux riverains de suivre les actualités du chantier, d'être informés des phases bruyantes, et de communiquer directement avec les équipes. Des lettres d'information sont également diffusées à chaque étape clé du chantier. En cas de plainte, Covivio est immédiatement alerté et veille à la mise en œuvre de solutions adaptées en lien avec les entreprises concernées.

Ces actions traduisent la volonté de Covivio de concilier performance immobilière et respect des territoires. Elles contribuent à réduire les risques juridiques, à améliorer la réputation locale du Groupe et à renforcer la confiance des parties prenantes dans les projets menés.

Déployer une offre éphémère sur les projets de développement (Groupe – Développement / Commercialisation)

Covivio fait vivre autrement ses immeubles de bureaux avant leur transformation et propose à la location des espaces en attente de réhabilitation, à travers son offre événementielle unique : Ephémère by Covivio. Une nouveauté sur le plan commercial, qui se conjugue à une expérimentation fructueuse pour questionner l'organisation et les usages des espaces de travail. C'est ainsi que de multiples événements (défilés durant la fashion week, expositions artistiques…) ont été organisés sur certains des immeubles tels que Grands Boulevards et Beige. Cette dynamique devrait se poursuivre avec la mise à la location d'espaces au sein d'autres immeubles singuliers en attente de travaux.

Immeuble Grands Boulevards, Covivio offre un lieu de rencontres

Inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, cet ancien central téléphonique fait l'objet d'une réhabilitation par Covivio pour allier modernité et respect du patrimoine. Covivio a décidé d'ouvrir le lieu pour contribuer à la ville et à l'art sous toutes ses formes. En 2024, plusieurs évènements s'y sont déroulés : défilés de mode à l'occasion des Fashion Week (Chloé, Dries Van Noten, Lacoste), exposition de galeries d'Art (Paris Internationale), évènements culinaires (We are Ona). Une résidence a été installée : la Résidence Covivio. C'est le nouveau lieu d'une team de 4 entrepreneuses qui œuvrent ensemble et séparément pour des projets significatifs et engagés. Un pari inédit pour Covivio, mais totalement aligné avec sa vision de l'immobilier vivant : un lieu qui provoque l'opportunité de réfléchir différemment, d'expérimenter et d'initier de nouveaux projets. Covivio, en tant que créateur urbain, transforme les espaces de la ville en lieux tendances où l'événementiel prend vie avec l'offre éphémère.

3.3.3.3.2 Plan d'action : S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal

Renforcer les liens avec les territoires et contribuer à la vie locale (Groupe – Toutes les activités)

Covivio considère que la qualité des interactions avec les communautés locales est un facteur clé de réussite de ses projets immobiliers. Pour renforcer son ancrage territorial et favoriser l'acceptabilité sociale de ses opérations, le Groupe a mis en place un réseau d'agences locales au plus près de ses actifs et de ses parties prenantes. **En France**, en complément des implantations à Paris et Metz, Covivio dispose de quatre agences régionales situées à Lille, Lyon, Bordeaux et Marseille. **En Allemagne**, des bureaux et agences de gestion ont été ouverts dans plusieurs villes (Berlin, Dresde, Essen, Hambourg, Leipzig…), en appui du siège historique d'Oberhausen. **En Italie**, les équipes sont basées à Rome et Milan. Covivio est également représenté au Luxembourg et en Espagne, avec des collaborateurs dédiés au développement local. Ces implantations permettent de maintenir un lien direct avec les territoires, de participer à des événements publics et de mieux intégrer les attentes des riverains, des collectivités et des partenaires locaux.

Afin d'aller plus loin et de créer des interactions positives avec les territoires où il opère, en intégrant des initiatives sociales, culturelles et environnementales adaptées à chaque contexte national, cet engagement se décline en plusieurs volets :

En Italie : Initiatives culturelles et sociétales : Covivio participe à des actions symboliques, comme l'installation d'un banc rouge contre les violences faites aux femmes à Milan, en partenariat avec Fastweb et la Fondazione Libellula, pour promouvoir une culture de respect et d'égalité.

En Allemagne, Covivio Immobilien s'implique activement dans la vie des quartiers où sont situés ses immeubles résidentiels, notamment à Berlin et dans la Ruhr. Les initiatives menées visent à renforcer la cohésion sociale et à répondre aux besoins des populations vulnérables :

- Projets solidaires pour les seniors : partenariat avec Malteser International pour offrir aux locataires âgés un service d'urgence à domicile 24h/24, complété par des prestations comme le transport médical ou l'aide aux courses, afin de maintenir leur autonomie. Covivio s'engage à faire connaître l'offre à ses locataires, *via* des lettres et informations dans les entrées d'immeubles.
- Soutien aux réfugiés et aux sans-abris : mise à disposition temporaire de logements pour des réfugiés de guerre et participation à des programmes de rénovation pour des structures d'accueil.
- Partenariats éducatifs et culturels : mécénat financier pour des écoles, crèches et maisons de retraite, ainsi que des projets culturels locaux pour dynamiser la vie des quartiers.

Ces actions illustrent la volonté de Covivio de favoriser l'inclusion sociale, de préserver la mixité intergénérationnelle et de renforcer son ancrage territorial en Allemagne, en coopération étroite avec le tissu associatif local.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Pour l'activité d'hôtellerie : Avec un parc de 274 hôtels représentant près de 39 000 chambres dans les principales capitales européennes, Covivio est un acteur majeur de l'hôtellerie en Europe. Cette position lui confère une responsabilité particulière dans la manière dont ces établissements s'intègrent dans leur environnement urbain.

Pour répondre à cet enjeu, Covivio encourage ses partenaires hôteliers à ouvrir leurs espaces aux riverains et à développer des services hybrides qui dépassent la simple fonction d'hébergement. Concrètement, cela se traduit par :

- L'aménagement d'espaces accessibles à tous : bars, restaurants, cafés, terrasses en rooftop, espaces de coworking, bibliothèques et zones de détente. Ces lieux deviennent des points de rencontre pour les habitants, favorisant la mixité sociale et l'animation des quartiers.
- Une programmation culturelle et événementielle : certains hôtels accueillent des expositions, des concerts ou des ateliers, contribuant à la vie culturelle locale et renforçant leur rôle de « tiers-lieux » ouverts sur la ville.
- Une conception architecturale tournée vers l'extérieur : les projets récents privilégient des rez-de-chaussée décloisonnés, des façades vitrées et des espaces conviviaux, afin de créer une continuité entre l'hôtel et l'espace public.

Un exemple emblématique est l'hôtel Zoku, intégré au programme mixte Stream Building à Paris, lauréat du concours « Réinventer Paris ». Cet établissement propose des espaces modulables où se mêlent hébergement, restauration, coworking et événements, illustrant la volonté de Covivio de faire de l'hôtellerie un vecteur d'ouverture et de dynamisme urbain.

Ces initiatives contribuent à renforcer l'attractivité des quartiers, à favoriser les échanges entre voyageurs et habitants et à créer des externalités positives pour les territoires.

Développer l'emploi local (France – Développement)

Covivio met en œuvre une démarche proactive pour favoriser l'emploi local dans le cadre de ses projets immobiliers. Cette action repose sur plusieurs leviers :

- la signature de **clauses d'insertion** dans les marchés de travaux, permettant de réserver un volume d'heures à des publics éloignés de l'emploi
- le **recours privilégié à des fournisseurs et sous-traitants locaux**, afin de maximiser les retombées économiques sur les territoires concernés
- la réalisation de **cartographies des acteurs territoriaux** pour identifier des partenaires potentiels et co-construire des solutions adaptées aux besoins locaux.

L'objectif est de maximiser les retombées économiques des projets sur les territoires concernés, tout en répondant aux attentes des collectivités. Covivio peut être amené à s'engager dans le cadre d'initiatives locales, à l'instar de la Charte entreprise-territoire de Plaine Commune dans le cadre de son projet à Saint Ouen livré en 2022 (Charte_cadre_2023.pdf).

Covivio s'attache également à soutenir les publics éloignés de l'emploi, en collaborant avec des structures d'insertion ou des entreprises du secteur protégé et adapté, qui emploient des personnes en situation de handicap. Cette approche permet non seulement de renforcer l'impact social des projets, mais aussi d'améliorer leur acceptabilité locale. Elle s'inscrit dans une logique de co-construction avec les parties prenantes territoriales, en intégrant les contraintes et opportunités propres à chaque site.

Le soutien à l'égalité des chances via la Fondation Covivio (Groupe – Toutes les activités)

Créée en 2020, la Fondation Covivio structure et renforce les actions de mécénat menées par le Groupe depuis plus de quinze ans. Elle concentre ses efforts sur des projets favorisant l'égalité des chances, en agissant sur trois leviers majeurs :

- accès à l'éducation et à la formation
- insertion professionnelle et retour à l'emploi
- soutien aux publics fragilisés (logement, inclusion sociale).

Présente dans les trois pays d'implantation du Groupe (France, Allemagne, Italie), la Fondation soutient une vingtaine d'associations partenaires, sélectionnées pour leur impact social et leur ancrage territorial.

Si le soutien financier demeure essentiel, la volonté de la Fondation est de déployer des partenariats 360° qui vont au-delà et permettent de créer des liens forts et sur-mesure avec chacune des associations soutenues. Cette approche repose sur trois piliers :

- mécénat financier pour assurer la pérennité des projets
- mécénat en nature (mise à disposition d'espaces, dons de mobilier et d'équipements)
- mécénat de compétences, mobilisant l'expertise des collaborateurs (voir action dédiée à la mobilisation des collaborateurs).

En 2025, la Fondation a investi 328 000 € en dons financiers et 230 000 € en mécénat en nature et de compétences, soutenant des initiatives variées : accompagnement de jeunes en difficulté ou en situation de handicap (Culture Prioritaire, Fratries), actions de développement en faveur de l'emploi des femmes (Descodeuses), ou encore accueil de réfugiés (Refugee Food, JRS).

Ces actions contribuent à renforcer l'impact sociétal de Covivio et à incarner ses engagements en matière de Droits Humains et de responsabilité sociale, dans le prolongement de son adhésion au Pacte mondial des Nations Unies. Pour garantir un suivi de proximité, des comités locaux composés de salariés issus des différents métiers ont été créés dans chaque pays. Ils assurent le suivi des associations soutenues et proposent de nouveaux projets au Conseil d'Administration de la Fondation.

40 associations
soutenues depuis la création de la Fondation

19 associations
soutenues fin 2025

Dont 6 soutenues depuis au moins 3 ans

Plus de 430 collaborateurs
ont pris part à une mission depuis 2021

▸ Plus d'informations sur les associations soutenues sur le site internet de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le Conseil d'Administration de la Fondation d'entreprise Covivio

Le Conseil d'Administration, qui se réunit 2 à 3 fois par an, fixe la feuille de route de la Fondation, pilote le budget, valide les principaux projets à financer, suit la coordination européenne des actions soutenues et veille à une bonne communication entre la Fondation et les équipes de Covivio. Il est composé de 3 membres externes qualifiés et de 5 membres internes.

En décembre 2023, à l'occasion du SIMI (Salon de l'immobilier à Paris), Covivio a reçu le prix « Mécénat & Solidarités dans la ville », dans la catégorie « Engagement sociétal ». Ce prix, qui récompense les différentes actions de solidarité portées par des entreprises immobilières et remis par la FEI (Fédération des entreprises de l'Immobilier), vient souligner l'impact positif du travail réalisé par la Fondation Covivio depuis sa création.

Impliquer les équipes dans des actions solidaires concrètes

Covivio considère que l'engagement sociétal passe aussi par la mobilisation de ses collaborateurs. Chaque année, les salariés du Groupe peuvent consacrer du temps, sur la base du volontariat, à des missions au profit d'associations partenaires de la Fondation Covivio.

Les actions proposées sont variées et adaptées aux besoins des associations :

- ateliers de confection de repas avec des structures comme Refugee Food
- tri et distribution de vêtements avec La Cravate Solidaire
- coaching RH et ateliers d'insertion pour accompagner des publics éloignés de l'emploi
- activités sociales et culturelles auprès de jeunes ou de personnes en situation de fragilité.

En 2025, 437 missions solidaires ont été réalisées par les collaborateurs, représentant 1 718 heures de bénévolat. Ces chiffres témoignent d'un engagement croissant et d'une forte adhésion interne. Au-delà de l'impact direct pour les associations, ces initiatives renforcent la cohésion interne, favorisent le sentiment d'appartenance et contribuent à diffuser une culture d'entreprise solidaire et responsable.

En Italie, un banc rouge contre les violences faites aux femmes

À l'occasion de la journée internationale pour l'élimination de la violence à l'égard des femmes, Covivio, Fastweb et la Fondazione Libellula ont inauguré le 22 novembre 2024 un banc rouge sur la Piazza Adriano Olivetti, au cœur du quartier Symbiosis à Milan. Ce banc rouge, symbole universel de la lutte contre les violences faites aux femmes, s'ajoute à ceux déjà présents à Milan et dans de nombreuses autres villes italiennes, formant ainsi un réseau symbolique qui rappelle l'engagement collectif à lutter contre toutes les formes d'abus et de discriminations liées au genre. Ce geste se veut un avertissement et une invitation à promouvoir une culture fondée sur le respect et l'égalité, tant dans les espaces publics et sociaux que dans les contextes de travail, afin que le changement touche tous les domaines de notre vie quotidienne.

Engagement artistique et sociétal de Covivio (Groupe - Toutes)

Convaincu que l'art contribue à l'identité d'un lieu et à la construction d'un espace commun tout en dynamisant les échanges et la créativité, Covivio a adhéré en 2018 au programme « 1 immeuble, 1 œuvre », placé sous l'égide du ministère de la Culture. Ce programme engage ses membres à commander ou acquérir une œuvre d'art auprès d'un artiste vivant, soutenant ainsi la création contemporaine dans le respect des bonnes pratiques du métier d'artiste. L'art s'est ainsi imposé comme une évidence pour Covivio, qui adopte une démarche globale et engagée au niveau du Groupe pour développer un marqueur fort sur ses actifs, faciliter la rencontre entre l'art et les usagers de la ville et créer des espaces communs fédérateurs. Covivio encourage ainsi l'émergence d'artistes qui respectent l'environnement dans leur processus créatif.

Cette démarche artistique se déploie dans les principaux immeubles neufs ou rénovés – bureaux, hôtels ou résidentiel – en France, en Italie et en Allemagne. À ce jour, une vingtaine d'œuvres enrichissent le patrimoine Covivio, du Street Art à la sculpture monumentale, de Marseille à Milan en passant par Berlin.

L'art comme vecteur d'identité et de lien social / Nouvelles Installations de 2025

À Chatillon, dans l'immeuble IRO, l'artiste Claude Blo Ricci a créé des fresques monumentales et peintures murales intitulées « Haruna », « Hanabira » et « Kidō ». Ces œuvres mêlent calligraphie, couleurs vibrantes et techniques mixtes pour transformer les espaces intérieurs en lieux vivants et inspirants.

À Milan, dans l'immeuble Meridian à Milanofiori, l'artiste Pietro Giromini a conçu « Synapse », une installation de 90 mètres de longueur composée de plus de 500 sculptures modulaires. Inspirée des connexions neuronales, elle dialogue avec l'architecture et intègre des matériaux innovants et écologiques à base de cellulose recyclée et pigments naturels.

À Düsseldorf, dans l'immeuble ICON by Covivio, une installation vidéo intitulée « REI » a été dévoilée en 2025. Présentée sous la forme d'un totem numérique, cette création interprète le Rhin comme symbole de changement, de rythme et de nature, incarnant la connexion et le mouvement continu.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Encourager les partenariats académiques et associatifs (Groupe – Toutes les activités)

Covivio soutient la formation, la recherche et l'innovation dans le secteur immobilier à travers des partenariats académiques, associatifs et professionnels, déployés dans ses principaux pays d'implantation. Cette démarche contribue à faire progresser la connaissance, à accompagner la transformation du secteur et à favoriser l'émergence de solutions durables.

Partenariats académiques et associatifs

En **Italie**, Covivio collabore avec le Politecnico di Milano, notamment au sein du Joint Research Center (JRC) Proptech, créé en 2019 avec plusieurs partenaires industriels (BNP Paribas RE, Bosch, Accenture, Edison, Vodafone). Deux études ont été menées en 2021 : l'une sur le projet Vitae à Milan, lauréat du concours Reinventing Cities, et l'autre sur le projet Symbiosis, intégrant un système innovant de rafraîchissement naturel de façade. Covivio participe également au projet AR4CUP, consacré à la réalité augmentée pour la planification urbaine collaborative. Des ateliers et programmes de mentoring sont également organisés pour renforcer le lien entre formation et pratique professionnelle.

En **France**, Covivio est membre fondateur de la Fondation Palladio, créée sous l'égide de la Fondation de France. Elle soutient les réflexions sur la ville de demain et la collaboration entre acteurs publics et privés. Covivio y contribue via un mécénat financier, la participation de ses dirigeants dans les projets et évènements, notamment l'Université de la Ville de Demain (thèmes 2024 : Prendre soin de la ville ; 2025 : La ville européenne, un modèle à défendre ?) et la signature de la Charte de l'Université de la Ville de Demain.

Par ailleurs, des collaborateurs interviennent régulièrement dans des cursus spécialisés (ESTP, Université Paris-Dauphine) pour partager leur expertise sur le Développement Durable et la transformation urbaine.

En **Allemagne**, Covivio soutient des initiatives éducatives et sociales locales, telles que des projets pédagogiques liés à l'habitat durable, ainsi que des programmes de mécénat pour des écoles et des structures sociales.

Axe 4 de la stratégie d'innovation de Covivio : Veille et expérimentation, conditions clés de l'innovation

Innover de manière pérenne suppose de maintenir une veille active et continue, afin d'identifier les tendances émergentes, d'anticiper les évolutions des usages et d'explorer de nouvelles opportunités créatrices de valeur. Cette capacité d'observation et d'expérimentation constitue un prérequis essentiel pour nourrir et structurer la dynamique d'innovation de Covivio dans la durée.

À ce titre, Covivio s'appuie sur plusieurs leviers complémentaires :

- **Une collaboration étroite avec un écosystème de start-up à l'échelle européenne**. Le Groupe travaille ainsi avec une cinquantaine de jeunes entreprises innovantes intervenant dans des domaines variés tels que la gestion automatisée des espaces, la mobilité urbaine ou encore les nouvelles offres de restauration. Ces partenariats opérationnels permettent de tester, en conditions réelles, des solutions innovantes répondant aux besoins des clients et aux enjeux spécifiques des immeubles du portefeuille.
- **Une gouvernance dédiée à l'innovation**, conçue pour structurer la veille et favoriser l'émergence de nouvelles tendances. Celle-ci repose notamment sur la diffusion d'une newsletter innovation mensuelle à l'échelle européenne, ainsi que sur un Comité Innovation se réunissant tous les trois mois. Ce comité rassemble plusieurs directions opérationnelles (Bureaux, Hôtellerie, Directions Techniques, Développement Durable, Exploitation, DSI, Innovation…) afin de partager les retours d'expérience, et identifier des opportunités d'expérimentation.

Ces actions combinées – partenariats académiques, engagement associatif et innovation ouverte – contribuent à renforcer l'impact sociétal de Covivio et à incarner ses engagements en matière de Droits Humains, de responsabilité sociale et d'innovation durable, en cohérence avec son adhésion au Pacte mondial des Nations Unies et les principes qu'il promeut.

3.3.3.3.3 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **Ressources techniques et intellectuelles** : le suivi de ces politiques s'effectue majoritairement via des ressources internes ou via les outils des fournisseurs (systèmes de remontée des plaintes par exemple).
- **Ressources humaines** : Sur les projets de développement, le suivi fait partie des missions courantes des responsables de projet. Concernant les actions liées à la Fondation, celles-ci mobilisent 430 collaborateurs depuis 2021. Par ailleurs, un comité des Parties Prenantes a été créé en 2020, composé de membres internes et externes (paragraphe ci-dessous).
- **Ressources financières** : Les principales ressources financières sont celles déployées pour le fonctionnement de la Fondation et son soutien aux associations (en 2025 :328 000 € en dons financiers et 230 000 € en mécénat en nature et de compétences).

Focus : Le Comité des Parties Prenantes

Il mène depuis 2020 un travail prospectif, en explorant et analysant les grandes tendances et signaux faibles impactant directement ou indirectement le champ d'intervention de Covivio. Ses membres se réunissent deux à trois fois par an autour d'un fil rouge thématique. Les travaux menés sont ensuite partagés avec les différentes parties prenantes internes et externes. Le comité réunit des personnalités issues de l'urbanisme, de l'innovation, de l'architecture, de la société civile et de l'entreprise. Il contribue à enrichir la réflexion stratégique du Groupe, à mieux comprendre les attentes sociétales et à renforcer la pertinence des actions menées sur les territoires.

▸ Pour plus d'informations : La synthèse des travaux du Comité des Parties Prenantes – La fabrique des rythmes sociaux 2023/2024

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.3.4 Indicateurs liés aux communautés affectées (S3-5)

Etude socio-économique : la mesure de l'impact territorial des activités de Covivio

Conscient de son poids économique et de son ancrage territorial dans plusieurs grandes métropoles européennes, Covivio s'attache à caractériser et quantifier les retombées socio-économiques de ses activités depuis 2014, sur un périmètre désormais étendu à l'ensemble des activités du Groupe dans ses pays de présence en Europe. Ces études sont conduites avec la société Utopies selon la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®.

Le modèle LOCAL FOOTPRINT®

Le modèle LOCAL FOOTPRINT® est un outil statistique d'évaluation de type RIMS (Regional Input-Output Modeling System) qui reproduit de manière la plus fidèle possible le fonctionnement de l'économie des territoires. Ce modèle a recours à différentes sources (Eurostat, INSEE et BEA sur 380 secteurs), complétées des coefficients de localisation de l'Université de Bristol. Sur la base des données réelles ou modélisées d'achats, de masse salariale et de fiscalité des entreprises, LOCAL FOOTPRINT® permet de simuler les retombées socio-économiques de l'activité d'une entreprise sur un territoire donné.

L'analyse présentée en synthèse ci-après, réalisée en 2024 sur les données 2023, porte sur l'ensemble des activités du Groupe (*corporate*, patrimoine en exploitation, développement). Elle est fondée sur les données collectées concernant les activités Bureaux (France, Allemagne et Italie), Résidentiel (Allemagne) et Hôtels (Europe).

Répartition des 17 000 emplois soutenus par type d'impacts (source : Utopies)

IMPACTS DIRECTS

1 000 emplois Covivio

1 500 emplois Hôtels Murs et Fonds

(chiffres arrondis)

Impacts directs correspondent aux 1 000 salariés de Covivio en Europe et aux 1 500 salariés des Hôtels Murs et Fonds (Équivalent Temps Plein à fin 2023).

IMPACTS INDIRECTS

6 700 emplois soutenus dans la chaîne de fournisseurs

Impacts indirects traduisent les retombées générées par les achats de Covivio, qui engendrent de l'activité économique chez ses fournisseurs et l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. Covivio soutient ainsi 6 700 emplois en Europe (dont 2 700 en France, 3 100 en Allemagne et 600 en Italie), répartis ainsi : 4 300 (64 %) chez ses fournisseurs directs (de rang 1) et 2 400 (36 %) chez ses fournisseurs de rang 2 et suivants.

IMPACTS INDUITS

4 100 emplois soutenus par la consommation des ménages

3 700 emplois soutenus par les dépenses des administrations publiques

Impacts induits correspondent à :

- la consommation des ménages, soutenue par les salaires versés aux salariés de Covivio, mais aussi aux salariés de sa chaîne d'approvisionnement, contribue au maintien ou à la création de 4 100 emplois en Europe (dont 2 300 en France, 1 200 en Allemagne et 400 en Italie).
- les dépenses des administrations publiques, générées par la fiscalité versée par Covivio et celles de sa chaîne d'approvisionnement, permettent de soutenir 3 700 emplois en Europe (dont 2 100 en France, 1 100 en Allemagne et 300 en Italie).

Emplois soutenus au total

17 000

Impacts totaux (en part de groupe*) : ils correspondent à la somme des impacts directs, indirects et induits. Covivio soutient 17 000 emplois dans ses pays de présence en Europe, dont 7 900 en France (46 %), 6 800 en Allemagne (40 %), 1 500 en Italie (9 %) et 800 dans les autres pays de présence (5 %). Ainsi, pour 1 emploi chez Covivio, 6 emplois supplémentaires sont soutenus. De plus, Covivio génère 2,2 Md€ de PIB de façon directe, indirecte et induite.

* Le nombre total d'emplois soutenus est calculé en part de groupe (quotepart portefeuille de détention des immeubles, et quotepart d'investissement de Covivio dans ses filiales). En 100 %, le total s'élève à 23 600 emplois soutenus, soit une évolution de +56 % par rapport aux 15 100 emplois soutenus en 2018. En 100 % toujours, pour 1 emploi chez Covivio, 9 emplois supplémentaires sont soutenus.

CONSTRUCTION
2 500 emplois soutenus (15 % des 17 000 emplois soutenus)

HÔTELLERIE, RESTAURATION
2 300 emplois soutenus (14 %)

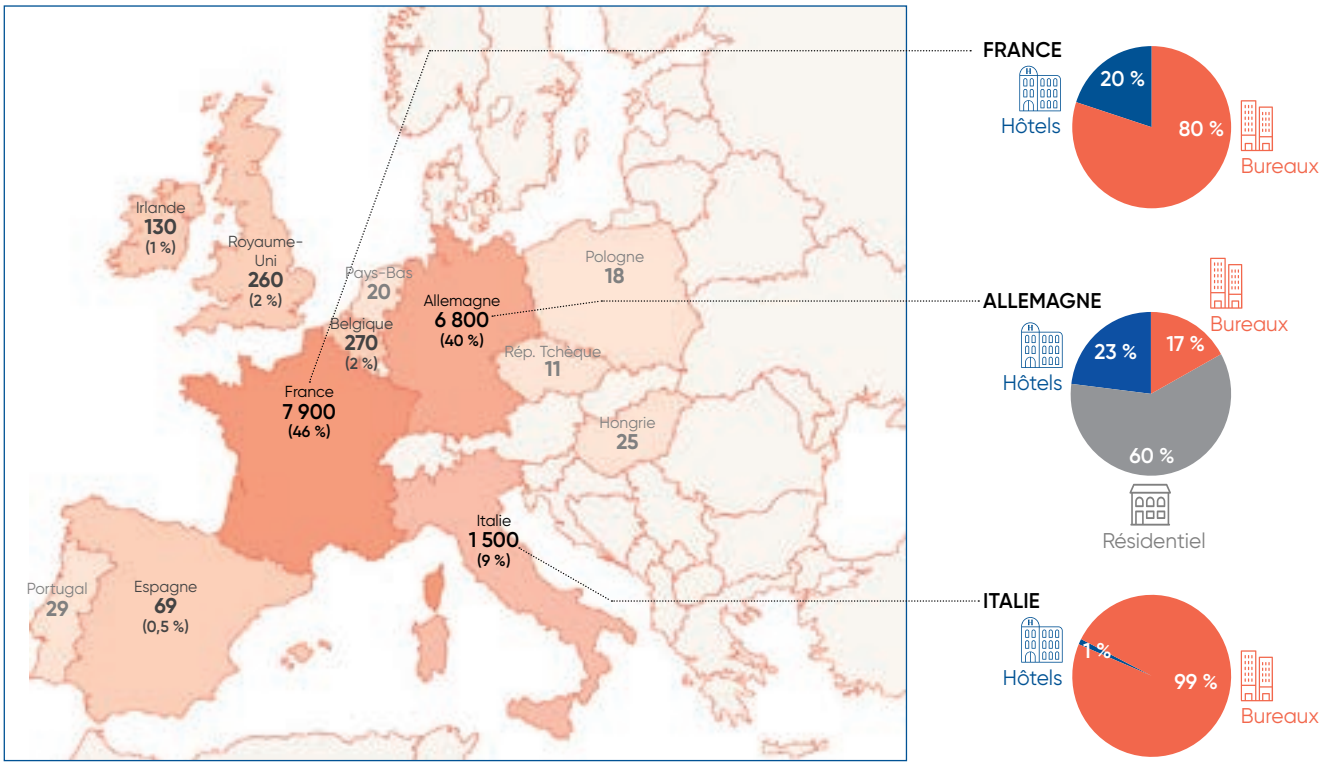
ÉDUCATION, SANTÉ ET AUTRES SERVICES PUBLICS
2 100 emplois soutenus (12 %)

ADMINISTRATION PUBLIQUE
1 600 emplois soutenus (9 %)

SERVICES SUPPORT AUX ENTREPRISES
1 600 emplois soutenus (9 %)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Carte des impacts socio-économiques de Covivio en Europe (17 000 emplois soutenus)



Les 17 000 emplois que soutient Covivio dans ses pays de présence sont majoritairement concentrés en France, Allemagne et Italie : ces trois pays représentent 95% des emplois soutenus. Quatre autres pays représentent la plus grosse partie des 5% restants : Belgique, Royaume-Uni, Irlande et Espagne. Enfin, cinq autres pays sont concernés dans une moindre mesure : Portugal, Hongrie, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque.

Focus sur les emplois catalytiques

Les sociétés locataires des bureaux et des hôtels ont une activité économique qui entraîne des impacts socio-économiques à l'échelle européenne.
Ces impacts, appelés impacts catalytiques, sont estimés en Part de Groupe, à l'échelle de toute l'Europe (non seulement des pays de présence) :

- 375 000 emplois catalytiques liés aux entreprises occupant les bureaux loués par Covivio (en France, Allemagne et Italie)
- 15 000 emplois catalytiques liés aux entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio (dans 10 pays européens).

Cette contribution n'étant pas directement attribuée à Covivio, mais à ses locataires, elle n'est pas à additionner ou à comparer avec les retombées économiques (17 000 emplois soutenus) liés à l'activité de gestion et développement de Covivio.

Pays	Emplois catalytiques Bureaux	Emplois catalytiques Hôtels
France	171 000	9 000
Allemagne	50 000	2 000
Italie	95 000	1000
Reste Europe	59 000	3 000
TOTAL EUROPE	**375 000**	**15 000**

Ces impacts catalytiques se décomposent en :

- **emplois directs**, chez les entreprises occupant les bureaux loués par Covivio et chez les entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio ;
- **emplois indirects et induits**, soutenus par les activités de ces entreprises (achats réalisés, salaires versés, taxes acquittées, valeur ajoutée dégagée).

Les emplois directs ont été estimés à 91 000 ETP chez les entreprises occupant les bureaux loués par Covivio, et à 10 000 ETP chez les entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio.

L'impact en emplois catalytiques peut être évalué via des indicateurs adaptés : par m^2 de bureau ou par chambre d'hôtel. Il a ainsi été estimé, en Part de Groupe :

- 0,25 emploi catalytique par m^2 de bureau
- 1 emploi catalytique par chambre d'hôtel.

Ces indicateurs permettent de mesurer les externalités positives du foncier loué à des entreprises tierces, et donc l'influence élargie de l'écosystème Covivio, en particulier au niveau local, dans les villes de présence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.3.5 Exigence de données complémentaires CSRD (S3-4; 5)

Traitement des réclamations	Les communautés qui seraient affectées par les activités de Covivio sont autorisées à utiliser les canaux précités pour soulever des préoccupations ou des besoins. Le recours à des procédures d'alerte ne peut pas donner lieu à des représailles tant qu'il n'est pas diffamatoire. Les plaintes sont traitées de façon confidentielle, dans le respect des droits à la vie privée ainsi qu'à la protection des données. Les signalements anonymes peuvent être pris en considération à condition que les faits rapportés soient suffisamment graves et détaillés.
Identification des actions appropriées et mesure de leur efficacité	La diversité des actions mises en place en termes de collaboration et de communication, et leurs natures très variables ne permettent pas d'organiser une quantification ni un suivi consolidé de l'efficacité des processus mis en place pour remédier aux impacts négatifs des communautés affectées.
Indication si et comment l'entreprise cherche à utiliser son influence avec les relations commerciales pertinentes pour gérer les impacts négatifs matériels affectant les communautés affectées	Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) et de l'European Public Real Estate Association (EPRA) à l'échelle européenne. Ces deux organismes représentent les foncières auprès d'un certain nombre d'instances et contribuent à définir et exprimer des positions sectorielles en ce domaine (Réponses à consultations sur des textes organisant la taxonomie, le décret tertiaire (FEI), etc.).
Les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU pour 2030	En 2015, 193 gouvernements du monde entier ont adopté le Programme de Développement Durable à l'horizon 2030, comprenant 17 objectifs de Développement Durable (ODD) et 169 cibles. Ce programme vise à éradiquer l'extrême pauvreté, combattre les inégalités et le changement climatique d'ici 2030. Covivio se réfère explicitement aux 17 ODD de l'ONU depuis 2016, en particulier dans ses différentes publications RSE que l'on retrouve sur son site Internet ou sur le site dédié de l'ONU en tant que signataire du Pacte Mondial. Les objectifs RSE pluriannuels de Covivio présentés dans ce document sont en cohérence avec les ODD auxquels ils contribuent. En outre, Covivio adhère également aux Principes Directeurs de l'OCDE pour les multinationales et aux huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail. L'étude conduite en interne en 2017 et complétée en 2018 puis en 2020, basée sur une matrice d'analyse, a permis de caractériser les neuf ODD majeurs pour Covivio, compte tenu de ses cibles : Les enjeux que représente chacun de ces objectifs occupent une place importante dans la politique RSE de Covivio et dans son modèle économique. Chacun renvoie à la fois aux actions conduites au sein des portefeuilles d'immeubles développés et détenus par Covivio ainsi qu'en interne, sur le périmètre corporate de l'entreprise, en tant qu'employeur.
Objectifs pour limiter les impacts sur les communautés affectées (S3-5)	L'étude d'impacts socio-économiques réalisée sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe permet de quantifier le soutien de Covivio en matière d'emplois directs et indirects. Cette étude est présentée à la section 3.3.3.1.3. Les résultats sont fonction du volume d'opérations développées, gérées ou données à bail. Ils ne peuvent se traduire en objectifs quantifiés.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4)

La norme ESRS S4 porte sur les consommateurs et les utilisateurs finaux liés aux activités et à la chaîne de valeur de l'entreprise. L'enjeu est d'expliquer la manière dont les impacts et les dépendances de l'entreprise à l'égard des consommateurs et des utilisateurs finaux peuvent engendrer des risques et opportunités. Il s'agira de présenter l'approche générale de Covivio en termes d'identification et de gestion des impacts significatifs sur les consommateurs et les utilisateurs finaux. Cela concerne en particulier les impacts liés à l'information, la sécurité personnelle et l'inclusion sociale.

3.3.4.1 Clients et utilisateurs finaux de Covivio – (S4.SBM-3)

Covivio place l'utilisateur au centre de chacun de ses projets. Sa Raison d'Être, « Construire du bien-être et des liens durables » s'en fait l'écho, avec la volonté de continuer à optimiser la satisfaction des clients et des occupants des immeubles.

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Son activité implique une multitude de relations avec différentes parties prenantes, privées et publiques, de tailles et de secteurs très variés. Le succès du Groupe étant pour partie basé sur la qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, financeurs, collectivités…), celle-ci a été jugée comme constitutive d'un risque, lequel a été analysé comme très bien maîtrisé. Des stratégies spécifiques ont été mises en place afin de répondre au mieux aux attentes notamment des clients, fournisseurs ou conseils. Au-delà de la qualité de la relation et de la confiance cultivée dans le cadre de partenariats structurants, Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance.

Les clients (« consommateurs » selon la CSRD) de Covivio sont principalement les locataires des actifs détenus par Covivio, les clients de sa filiale Wellio, ou de ses hôtels en exploitation. Il convient de distinguer :

- les **clients**/ consommateurs : il s'agit principalement des entreprises locataires des immeubles tertiaires (activités bureaux et hôtels) détenus par Covivio et ses filiales, ainsi que les locataires des logements (activité résidentielle)
- les **utilisateurs finaux** : il s'agit des salariés des entreprises qui louent les locaux tertiaires, ainsi que les clients des hôtels ou des sites de bureaux partagés, détenus par Covivio. Les locataires des sites résidentiels sont également des utilisateurs finaux.

3.3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés aux clients et utilisateurs finaux (S4- IRO 1)

L'attractivité des immeubles constitue un enjeu central :

- **Sur le plan locatif**, la satisfaction et la fidélité des locataires favorisent un taux de renouvellement élevé et un faible taux de vacance.
- **Sur le plan financier**, un immeuble attractif et pleinement occupé génère des revenus stables et bénéficie d'une meilleure liquidité et valorisation.

L'étude de double matérialité réalisée dans le cadre de la CSRD a permis de mettre à jour les risques RSE du Groupe. Deux enjeux ressortent comme les plus matériels vis-à-vis des clients et utilisateurs finaux : **la sécurité** et **la qualité des informations communiquées**. Les locataires tertiaires de Covivio n'exercent pas leurs activités dans des « contextes particuliers » au sens de l'ESRS S4, ce qui limite l'exposition à des risques spécifiques. Par ailleurs, Covivio n'est pas dépendant d'un client unique ou représentant une part trop significative de son chiffre d'affaires (renvoi à la liste des principaux locataires chapitre 1).

Tableau des IRO liés aux clients et utilisateurs finaux

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S4 - Informations aux clients et utilisateurs finaux	Impacts		■	■	Impact sur les clients en cas de défaillances (fuite de données)		■		
			■	■	Impact positif : l'offre servicielle renforce l'attrait de l'entreprise locataire pour attirer et fidéliser ses propres salariés				
	Risques		■		Risque financier lié à la protection des données (sanctions RGPD jusqu'à 4% du chiffre d'affaires d'une entreprise en cas d'infraction)				
			■		Risque réputationnel : principe du Name and Shame en cas d'infraction RGPD	✓			
	Opportunités		■		Stabilité financière à long terme				
S4 - Sécurité des clients et utilisateurs finaux	Impacts		■	■	Impact sur le bien-être et la santé des occupants en cas de non respect de procédures sanitaires ou d'urgence en cas de survenance d'un risque (incendie par exemple). L'impact sur la santé des occupants a été remis en avant après la pandémie COVID en 2020		■		
			■	■	Impact positif : bien-être aux occupants				
	Risques		■	■	Risque financier en cas de défaut de sécurité (accidents, risques sanitaires…) sur les immeubles, pouvant aussi conduire à un arrêt de l'activité ou un report d'ouverture pour les développements				
			■	■	Risque réputationnel en cas d'incident grave en matière de sécurité	✓			
	Opportunités		■		Stabilité financière à long terme renforcée par l'amélioration continue de la relation client				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Maté-rialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S4 - Inclusion sociale des clients et utilisateurs finaux	**Impacts**		■	■	Impact sur le bien-être des salariés des entreprises locataires et/ ou clients en situation de handicap si les bâtiments et les services des hôtels ne sont pas adaptés				
	Risques		■	■	Risque financier : La mise en conformité peut entraîner des coûts additionnels, toutefois déjà intégrés dans les budgets des opérations depuis plusieurs années		■		
	Opportunités		■		Stabilité financière à long terme grâce à une relation partenariale renforcée				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

3.3.4.3 Politiques liées aux clients et utilisateurs finaux (S4-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités (Bureaux, Résidentiel, Hôtels)	
Supervision	• Direction des Opérations et Asset management. • Direction commerciale et marketing. • Direction des systèmes d'information.	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Règlement général sur la protection des données (RGPD). • Législations locales concernant le droit du travail. • Certifications globales et labels bien-être.	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Cahier des charges. • Livret d'accueil et règlement intérieur remis aux locataires.	• Les clients locataires des actifs. • Les utilisateurs finaux (salariés, résidents, clients hôteliers). • Les sous-traitants interagissant avec les clients et utilisateurs finaux.

Les sujets relatifs à la prise en compte des Droits Humains des clients et utilisateurs finaux sont traités en section 3.3.2.

Les politiques ci-dessous s'appliquent à l'ensemble du Groupe et à toutes les activités.

Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Salariés, locataires, clients finaux, prestataires IT- partenaires technologiques, utilisateurs des plateformes numériques

Dans un contexte de digitalisation accélérée de l'immobilier, Covivio intègre la cybersécurité et la protection des données comme des piliers stratégiques de sa relation avec les clients et utilisateurs finaux. La transformation des immeubles en smart buildings, interconnectés avec leur environnement urbain, expose les actifs à des risques croissants : cyberattaques, pertes ou vols de données, atteintes à la sécurité des systèmes techniques.

Conscient de ces enjeux, Covivio déploie une approche globale visant à offrir une expérience digitale fluide, sécurisée et innovante, tout en assurant la protection des intérêts des clients et la valorisation durable des actifs immobiliers.

- Protection des données personnelles et techniques, dans le respect du RGPD et des réglementations locales.
- Intégration de la cybersécurité dès la conception des bâtiments et des services, en lien avec les standards techniques du secteur.
- Déploiement de stratégies de sécurité adaptées aux spécificités de l'immobilier connecté, incluant des audits, des plans d'assurance sécurité et des contrôles réguliers.
- Promotion des standards élevés de connectivité et de sécurité numérique, à travers des labels reconnus (R2S, WiredScore, SmartScore).
- Modernisation des architectures informatiques, avec des outils de supervision énergétique et des plateformes de gestion intelligente des données.
- Transparence et pédagogie dans l'usage des technologies numériques, pour renforcer la confiance des clients et des utilisateurs finaux.

***Lien avec les IRO** : Protège les données et la continuité de service, réduit le risque d'incident et de non-conformité RGPD, et maintient la confiance des clients.*

Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Locataires, utilisateurs finaux (salariés, résidents, clients hôteliers), prestataires de maintenance et sécurité, Bureaux de contrôle, directions immobilières des clients, collectivités locales (réglementation, sécurité IGH)

La sécurité des clients et des utilisateurs finaux constitue un enjeu prioritaire pour Covivio, intégré à toutes les étapes de la vie d'un actif immobilier : conception, développement, exploitation et rénovation. Cette politique s'inscrit dans une démarche globale de prévention des risques, de conformité réglementaire et de valorisation des actifs.

Covivio applique les réglementations européennes, très exigeantes en matière de sécurité (incendie, accessibilité, amiante, etc.), tout en allant au-delà grâce à l'adoption de standards élevés. Ces standards sont notamment intégrés dans les certifications environnementales, bien être et techniques que le Groupe vise pour ses immeubles. Covivio mobilise également des équipes spécialisées et des outils de suivi pour garantir la conformité des bâtiments aux normes en matière de qualité de l'air, de choix de matériaux non nocifs, et de gestion des risques sanitaires (exemple : amiante).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

La sécurité est également abordée sous l'angle de la sécurité des données des utilisateurs, en lien avec le RGPD.

Cette politique vise à prévenir les risques pour les occupants et les tiers ; renforcer la confiance des clients dans la gestion des immeubles ; améliorer la qualité de vie au sein des espaces ; valoriser les actifs par une approche responsable et sécurisée.

***Lien avec les IRO** :Assure la conformité et la prévention des incidents, améliore l'expérience des occupants et sécurise l'attractivité/valorisation des actifs*

Pour plus d'informations, se reporter à la section 3.1.3.4 pour les certifications et à l'ESRS E2 pour la sécurité environnementale.

Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Personnes en situation de handicap, locataires, clients hôteliers, urbanistes et architectes

Covivio considère l'accessibilité comme un levier essentiel de performance durable, d'inclusion sociale et de qualité d'usage. L'objectif est de garantir à tous les utilisateurs – quelque soient leurs besoins, capacités ou situations – un accès équitable, fluide et sécurisé aux espaces gérés par Covivio.

L'accessibilité est pensée de manière globale, selon trois dimensions complémentaires : physique (aménagements pour les personnes à mobilité réduite, signalétique adaptée), fonctionnelle et sensorielle (confort d'usage, dispositifs pour les personnes en situation de handicap visuel ou auditif), et géographique (implantation dans des zones bien desservies, promotion des mobilités douces).

Dès la phase de conception, Covivio intègre des exigences spécifiques dans ses cahiers des charges pour améliorer l'accessibilité sur ces trois dimensions. Ces engagements sont suivis dans les actifs en exploitation dans une logique d'amélioration continue.

Cette politique vise à :

- favoriser l'inclusion de tous les profils d'utilisateurs
- réduire les inégalités d'accès aux espaces urbains
- renforcer l'attractivité et la valeur d'usage des actifs
- contribuer à la transition vers des mobilités durables.

***Lien avec les IRO** :Facilite l'accès et l'inclusion, limite les risques réglementaires et d'obsolescence d'usage, et renforce la valeur d'usage des immeubles*

Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Locataires, utilisateurs finaux, responsables clients Covivio, filiale Wellio, prestataires de services (conciergerie, restauration, animation)

La satisfaction des clients est au cœur de la stratégie de Covivio. Le Groupe a fait évoluer son modèle en développant fortement son offre de services et en la rendant personnalisable. Cette transformation s'est appuyée sur la création de Wellio, sa filiale dédiée aux espaces de travail flexibles et par le développement de l'offre de bureaux opérés, pensée comme une solution « tout-en-un ».

Covivio propose désormais à ses clients des prestations à la carte (animation, conciergerie, restauration, aménagements sur mesure) avec une grande agilité. Cette capacité à coconstruire des solutions adaptées constitue un avantage concurrentiel différenciant sur le marché.

L'objectif est double : renforcer l'attractivité des immeubles en répondant aux nouveaux usages et attentes des utilisateurs, et fidéliser les clients en leur offrant une expérience de qualité, engageante et évolutive.

Nourrie de son expérience dans l'hôtellerie et des retours réguliers de ses clients, Covivio structure son offre servicielle autour de cinq piliers : le bien-être et la santé, la mobilité, la restauration, les certifications et labels, et le smart building. Cette politique vise à créer des lieux de vie et de travail inspirants, performants et durables, en phase avec les attentes des utilisateurs finaux et les enjeux de transformation du secteur immobilier et les convictions de Covivio. Bureaux opérés : quand le bureau devient une expérience à vivre.

***Lien avec les IRO** :Soutient les taux d'occupation ainsi que la satisfaction et la fidélisation des locataires, améliore la performance opérationnelle et plus globalement la maîtrise des charges locatives.*

Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Locataires, clients hôteliers, résidents, collectivités locales, associations citoyennes, artistes et partenaires culturels

Covivio place le bien-être des utilisateurs, la performance environnementale et l'impact sociétal au cœur de sa stratégie immobilière. Cette politique s'applique à l'ensemble des actifs du Groupe et s'incarne à travers des engagements concrets en matière de santé, de confort, de durabilité et de lien social. Covivio partage ses engagements environnementaux avec ses clients et utilisateurs finaux afin d'assurer une transparence totale et de favoriser leur adhésion aux objectifs communs.

Au-delà de l'environnement bâti, Covivio agit également pour renforcer le lien social et culturel avec les utilisateurs ainsi que les riverains des territoires où il est implanté. L'art, la culture et l'engagement citoyen sont intégrés dans la stratégie de création de valeur durable du Groupe.

Les actions menées visent à :

- répondre aux nouveaux usages en développant des lieux hybrides, ouverts, inclusifs et adaptés aux attentes des usagers
- promouvoir un immobilier responsable, notamment dans l'hôtellerie, en lien avec les enjeux environnementaux et culturels locaux.
- Impliquer les clients dans des actions solidaires, via des événements, collectes et partenariats associatifs.

***Lien avec les IRO** :Renforce l'attractivité des sites de Covivio ainsi que les éléments de confort et bien-être en faveur de l'utilisateur final*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.4 Plan d'action lié aux clients et utilisateurs finaux (S4-2)

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus
Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité	Plan d'action cybersécurité	Groupe – Bureaux / Direction IT, ACI	Formations et sensibilisations aux risques cyber	Renforcement de la résilience numérique et de la sécurité des données
	Innovation servicielle et digitale	France- Bureaux / Direction IT	100 % des actifs bureaux multilocataires offrent une palette servicielle s'appuyant sur une application immeuble)	Amélioration de l'expérience utilisateur et de la connectivité
Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments	Offrir aux clients un environnement sain, sécurisé et confortable	Groupe / Opérations, Développement, Hôtels	Conformité réglementaire sur 100% des actifs	Amélioration du bien-être voire de la productivité en sites tertiaires
	Confort et qualité environnementale	France - Bureaux - Direction Opérations	100% des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux	Réduction des risques et amélioration de la confiance client
Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Mobilité douce et incitation aux transports durables	Groupe / Direction Opérations	100% des actifs à <1 km d'un transport en commun Solution IRVE étudiée à l'occasion des rénovations+ Cartographie du portefeuille	Réduction de l'empreinte carbone et accessibilité renforcée
	Accessibilité des personnes en situation de handicap	France, Italie / Direction Opérations	80% des actifs accessibles PMR	Inclusion et confort pour tous les profils d'utilisateurs
Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles	Pilotage et amélioration continue de la satisfaction client	Groupe / Direction Opérations	-	Amélioration continue de la qualité de service
	Organisation opérationnelle et accompagnement personnalisé	France – Bureaux/ Direction Opérations	100% des clients grands comptes bénéficient d'un interlocuteur dédié	Réactivité accrue et réponses personnalisées - Fidélisation des clients
	Déploiement d'un système de gestion des incidents et retours clients	France – Bureaux / Direction Opérations	100% des actifs multilocataires en bénéficient	Amélioration de la réactivité, fluidité des échanges, suivi des impacts négatifs
Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients	Engagements environnementaux partagés avec les clients	Groupe – / Direction Opérations	Annexes environnementales en France depuis 2011 et/ ou clauses vertes incluses dans les nouveaux baux pour les clients tertiaires (Allemagne, Italie, hôtels)	Réduction des impacts environnementaux
	Engagement sociétal de Covivio	Groupe – / Direction Communication	Nombre d'actions solidaires proposées aux clients par Wellio Livret d'accueil Covivio Immobilien avec une mise en avant des sujets durabilité	Création de lien social et valorisation des territoires

3.3.4.4.1 Plan d'action : Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité

Plan d'action cybersécurité (Groupe - Bureaux)

Pour garantir la protection des données et la sécurité numérique de ses actifs, Covivio a mis en place un plan d'actions structuré autour de trois axes majeurs.

Le premier axe concerne le **renforcement de la cybersécurité des actifs.** Covivio a réalisé, en collaboration avec Forvis-Mazars, une cartographie complète des risques cyber sur l'ensemble de son patrimoine de bureaux en France. Cette analyse a permis d'identifier les vulnérabilités et de définir des priorités d'action. Dans ce cadre, un **Plan d'Assurance Sécurité** a été élaboré. Il comprend une grille d'exigences destinée aux prestataires ainsi qu'un plan de contrôle appliqué aux immeubles, garantissant un suivi régulier des dispositifs de sécurité.

Le deuxième axe vise à **intégrer la cybersécurité dès la conception des projets.** Dès 2016, Covivio a anticipé les enjeux en mandatant ARP Astrance pour mener une étude spécifique sur les risques liés aux équipements techniques, tels que les systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB/GTC), les caméras ou encore les dispositifs de contrôle d'accès. À la suite de cette étude, des standards de sécurité ont été définis et sont désormais systématiquement intégrés dans les projets neufs ainsi que dans les opérations de rénovation.

Enfin, le troisième axe porte sur **la sensibilisation et la formation.** Covivio veille à impliquer l'ensemble de ses collaborateurs et utilisateurs finaux dans la démarche de cybersécurité. Des formations régulières sont organisées pour diffuser les bonnes pratiques, renforcer la vigilance face aux risques numériques et favoriser une culture de la sécurité partagée.

Les mesures mises en place afin de réduire les risques liés à la cybercriminalité sont plus amplement décrites au chapitre 2, section 2.2.2.1.2

Protection des données personnelles

Covivio respecte les obligations du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) afin de garantir la confidentialité et la sécurité des données personnelles des clients et utilisateurs. Seules les informations nécessaires sont collectées et utilisées pour des finalités clairement définies. Des mesures techniques et organisationnelles assurent la protection des données et un accès limité, sous la supervision de trois Data Protection Officers (France, Allemagne, Italie) et de correspondants RGPD dans chaque service. Les personnes concernées disposent de droits (accès, rectification, suppression) qu'elles peuvent exercer via des canaux dédiés. La Charte éthique du Groupe rappelle également ces principes. Plus d'informations sur le traitement des données : Protection des données personnelles du site Covivio; et les Data Protection Officers : ESRS G1, 3.4.1.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Innovation servicielle et digitale (Groupe - Bureaux)

Axe 3 de la stratégie d'innovation de Covivio/ Innover pour enrichir l'expérience client

L'amélioration de l'expérience client constitue un axe central de la démarche d'innovation de Covivio. En s'appuyant sur l'expertise de ses équipes dédiées à l'« User Experience », Covivio déploie l'application Witco, utilisée par les occupants de ses immeubles. Cette solution numérique permet de dématérialiser et de centraliser de nombreux services, tels que la gestion des accès, la visualisation en temps réel de l'occupation des espaces de travail ou encore le paiement de services proposés au sein des immeubles (restauration, services aux occupants, etc.). En parallèle de ces innovations technologiques, Covivio a renforcé son offre de « bureaux opérés » afin de proposer une expérience immobilière « à la carte », globale et intégrée. Au-delà de la mise à disposition de surfaces, Covivio se positionne comme un partenaire unique capable d'accompagner ses clients de bout en bout dans leurs projets immobiliers. Des études de faisabilité aux conseils en matière de connectivité, jusqu'au déploiement de services à valeur ajoutée tels que la conciergerie ou la restauration, l'approche « All-in-One » s'appuie sur l'expertise immobilière du Groupe pour offrir une valeur d'usage renforcée, adaptée aux attentes des clients et prospects. L'enrichissement de cette offre immobilière s'organise également via la structuration de l'ensemble des données immobilières tirées de l'exploitation des immeubles. C'est à partir de cette donnée vivante que des applicatifs d'intelligence artificielle pourront être conçus.

En parallèle, dans une logique d'harmonisation et d'efficacité opérationnelle, Covivio déploie une stratégie de digitalisation de ses outils et processus à l'échelle européenne :

- **Déploiement de Salesforce,** solution CRM (Customer Relationship Management) destinée à structurer la relation client.
- **Mise en œuvre progressive de SAP** : France (2021), Italie (2023), Allemagne (2024/2025). Ce projet a mobilisé 10% des effectifs dans une démarche de conduite du changement, avec des ateliers de réflexion sur les processus et l'harmonisation des pratiques.
- **Migration des infrastructures vers le cloud** : pour renforcer la flexibilité, la sécurité et la résilience des systèmes d'information.

Enfin, Covivio a renforcé le pilotage énergétique et la connectivité de ses immeubles :

- afin d'adapter ses immeubles aux nouveaux enjeux technologiques, Covivio a mis en place une architecture informatique centralisée capable d'exploiter les données issues de multiples sources : capteurs IoT, logiciels, applications, études clients, etc.
- dans cette logique, une supervision énergétique a été déployée dans une vingtaine d'immeubles via la plateforme PowerBat. Ce portail collecte en temps réel les données de consommation énergétique, permettant, avec l'appui d'un Energy Manager externe, d'optimiser le pilotage et les performances énergétiques des bâtiments.
- labellisation et certification des immeubles connectés **:** Dans ses immeubles, Covivio veille à offrir de bonnes conditions d'accès aux réseaux de communication, ainsi qu'une bonne connectivité dans les parties communes. Covivio propose également des services de bureaux opérés, notamment sur les aspects IT, où il devient l'opérateur des réseaux dans les espaces privatifs. Cela permet ainsi de proposer des services de connectivité, d'audiovisuels, ou tous autres besoins, tout en assurant la sécurité et la disponibilité des services.

Covivio s'appuie sur des labels reconnus pour garantir la qualité de la connectivité et la sécurité numérique de ses immeubles. Chacun des espaces déployés en France et en Italie par Wellio bénéficie de Wiredscore ou R2S. En Allemagne, la future tour Covivio sur AlexanderPlatz à Berlin vise le label SmartScore.

3.3.4.4.2 Plan d'action : Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments

Offrir aux clients un environnement sain, sécurisé et confortable (Groupe – Bureaux)

Covivio déploie une série d'actions concrètes pour garantir un haut niveau de sécurité, de confort et de qualité environnementale dans ses immeubles. Les dispositifs sont adaptés selon la typologie des actifs (taille, mono ou multi-locataires), leur localisation, et les besoins spécifiques des clients.

Pour les **immeubles de grande hauteur (IGH),** comme Silex[2] à Lyon ou CB 21 à La Défense, Covivio est tenu de mettre en œuvre des dispositifs renforcés. Ces sites bénéficient de la présence de pompiers sur site, de mandataires de sécurité désignés. Un *building manager* et un responsable technique sont également mobilisés pour assurer la coordination des opérations de sécurité et la gestion quotidienne du site. Dans l'ensemble de ses **immeubles multilocataires**, Covivio confie à des prestataires spécialisés (facility managers, bureaux de contrôle) la vérification régulière des équipements de sécurité incendie et de désenfumage. Ces contrôles donnent lieu à des rapports mensuels ou trimestriels, assurant un suivi rigoureux par le responsable technique et le responsable relations clients. Dans les **immeubles monolocataires**, les entreprises clientes sont autonomes dans la gestion des contrôles réglementaires et de la maintenance des équipements. Covivio les accompagne néanmoins dans la compréhension et l'application des nouvelles obligations, comme récemment lors de la mise en œuvre du décret tertiaire en France.

A son arrivée, chaque nouveau locataire reçoit un livret d'accueil et un règlement intérieur détaillant les procédures de sécurité. Les Responsables Relation Clients et technique agissent comme points de contact en cas d'incident, avec une procédure d'escalade pouvant aller jusqu'à la Direction Générale. Un dispositif d'astreinte 24h/24 et 7j/7 est également activé, avec la possibilité de déclencher une cellule de crise. En France, des comités opérationnels incluant les sujets liés à la sécurité de l'immeuble sont organisés régulièrement par la Direction des Opérations avec les clients pour chaque immeuble : avec une fréquence renforcée en cas de travaux.

Confort et qualité environnementale (Groupe – Toutes les activités)

Le confort des clients et utilisateurs de Covivio se conjugue avec les impératifs de qualité environnementale que le Groupe s'est fixés. Cela recouvre notamment :

- **La dimension acoustique** dès la conception des projets, afin d'offrir des environnements propices à la concentration, à la créativité et au bien-être. Le bruit étant reconnu comme un facteur de stress et de baisse de productivité, des mesures spécifiques sont mises en œuvre : choix de matériaux et finitions absorbants / organisation des espaces pour limiter les nuisances / réduction des nuisances liées aux chantiers, notamment dans les projets de rénovation ou de restructuration.
- **Qualité de l'air intérieur** : installation de capteurs, analyses régulières, choix de matériaux peu émissifs, expérimentation du label IntAirieur. (Section 3.2.2.3).
- **Végétalisation** : création de rooftops, patios, serres et jardins partagés pour favoriser la biodiversité et la convivialité.
- **Restauration responsable** : sélection de prestataires selon des critères RSE, avec un focus sur l'approvisionnement local et la lutte contre le gaspillage alimentaire.

Par ailleurs, Covivio conçoit et gère ses immeubles dans une logique de haute performance environnementale, en visant systématiquement les certifications les plus exigeantes (ESRS RE, section 3.1.3.5), l'objectif étant d'offrir des environnements sains, durables et agréables à vivre.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.4.3 Plan d'action : Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments

Covivio déploie une série d'actions concrètes pour garantir un haut niveau d'accessibilité dans l'ensemble de ses actifs, en agissant à plusieurs niveaux.

Mobilité douce et incitation aux transports durables (Groupe - Toutes les activités)

Les projets immobiliers intègrent systématiquement des équipements favorisant la mobilité douce : parkings vélos sécurisés, douches, casiers, stations de gonflage... En 2024, un partenariat a été signé avec TIM Mobilité pour proposer aux clients Wellio des tarifs préférentiels sur la location de vélos à Paris. Cette initiative s'inscrit dans une volonté de promouvoir les mobilités durables et de réduire l'empreinte carbone des trajets domicile-travail.

Par ailleurs, Covivio poursuit également le déploiement d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) sur son patrimoine. Afin de programmer l'installation de bornes IRVE, des cartographies ont été réalisées. L'une concerne le parc bureaux France et une autre porte sur le portefeuille d'hôtels détenus en Europe. D'après le dernier recensement effectué, 72 % des immeubles disposant d'un parking clos et couvert étaient équipés de bornes de recharge.

Covivio implante ses immeubles dans des zones bien desservies par les transports en commun et favorise les mobilités durables. Une étude de mobilité est mise à jour chaque année sur l'ensemble du parc européen (panel représentatif pour le résidentiel en Allemagne).

Accessibilité des transports en commun au 31/12/2025 (en valeur PdG)

(1) Portefeuille Core+ Développement
(2) Panel représentatif

A l'échelle du Groupe, le taux d'accessibilité atteint 99,9% à moins d'un kilomètre et 99,1% à moins de 500 mètres (stable par rapport à 2024). Le taux est calculé à partir des informations disponibles sur les bases de données de géolocalisations et des prestataires de mobilité.

L'étude approfondie réalisée en 2024 a permis de qualifier davantage l'accessibilité aux réseaux de transports des bureaux détenus en France, Allemagne et Italie. La très bonne qualité des localisations des actifs du Groupe ressort ainsi non seulement par la proximité des moyens de transports mais aussi par leur diversité : La distance moyenne des actifs aux transports en commun est de **171 m** (moyenne pondérée par la valeur) en prenant en compte les bus et **277 m** sans les prendre en compte (pour les actifs ayant un mode de transport hors bus) (données 2023).

Sur le portefeuille Hôtels, plus de deux tiers des actifs bénéficient d'une note d'emplacement sur le site TripAdvisor de plus de 90/100, démontrant ainsi la qualité des localisations en termes d'accessibilité mais aussi de proximité de restaurants et de lieux culturels et d'intérêt.

Accessibilité des personnes en situation de handicap (Groupe - Bureaux France et Italie)

Covivio dépasse les obligations réglementaires en matière d'accessibilité. Différentes solutions sont déployées pour les immeubles neufs et ceux en exploitation, afin d'améliorer la qualité de vie des personnes souffrant d'un handicap visuel ou auditif : installation de signaux sonores, marquages lumineux, alarmes visuelles, équipements pour malentendants, etc. Ces aménagements visent à garantir une expérience inclusive et confortable à tous les clients. La mise en conformité est systématiquement intégrée dans les opérations de restructuration.

Accessibilité des bâtiments au 31/12/2025 (en % de la valeur PdG)

Portefeuille	Accessibilité totale	Accessibilité partielle
Bureaux France	71,7%	12,5%
Bureaux Italie (hors SICAF)	93,5%	6,5%

Le taux est calculé en retenant les définitions de l'accessibilité telle que définie par les réglementations locales.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.4.4 Plan d'action : Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles

Pilotage et amélioration continue de la satisfaction client (Groupe)

Covivio place la satisfaction de ses clients et utilisateurs finaux au cœur de sa stratégie de gestion des immeubles. Afin de renforcer l'engagement des équipes et d'assurer une amélioration continue de la qualité de service, les résultats des enquêtes de satisfaction font l'objet d'un plan d'actions élaboré sur la base des retours clients. Le résultat des enquêtes de satisfaction et plus globalement la satisfaction des clients sont intégrés aux objectifs annuels des responsables Relations clients. La Directrice des Opérations, en charge de l'*Asset Management* et du *Property Management*, supervise la mise en œuvre des actions correctives et le suivi des performances.

Les comités avec les grands comptes et les rencontres avec les clients constituent des moments privilégiés de dialogue et d'ajustement de l'offre auprès des clients tertiaires.

La fréquence de ces comités ou rencontres sont définis selon l'actualité et les enjeux de chaque immeuble (travaux, commercialisation, etc...).

En France, des rencontres régulières sont également organisées avec les clients des espaces de pro-working Wellio. Au total, la base clients de Covivio/Wellio est constituée de plus de représentant une base de plus de 300 clients tertiaires à ce jour.

Covivio complète donc ce dispositif de rencontres par des enquêtes de satisfaction régulières menées auprès des utilisateurs finaux et des interlocuteurs clients.

La première étude a été réalisée en 2019, une nouvelle édition a eu lieu en 2025. Ces enquêtes permettent d'analyser les habitudes de travail, d'évaluer la pertinence des espaces et services, de mieux comprendre les attentes des clients et d'ajuster l'offre de manière ciblée.

Covivio s'appuie sur l'expertise d'acteurs spécialisées dans le domaine tels que Opinion Way, Kingsley pour structurer ces études. La dernière enquête globale menée à l'échelle du portefeuille Bureaux en Europe auprès de près de 800 collaborateurs travaillant au sein d'immeubles Covivio a fait ressortir un taux de satisfaction global moyen de 7,9/10. Le taux de satisfaction sur les espaces Wellio était quant à lui de 7,5/10.

Les résultats sont analysés en Comité de Direction de la Direction des Opérations Bureaux France.

En Allemagne, Covivio Immobilien entretient un dialogue constant avec ses résidents grâce à un réseau de 30 agences locales et une ligne téléphonique dédiée. Les conseillers clientèle se déplacent régulièrement dans les résidences pour répondre aux demandes et veiller à la sécurité et à la propreté des lieux. Une application digitale permet aux locataires de suivre leurs demandes en ligne. En 2025, Covivio a déployé à Berlin un partenariat avec Caritas (association d'aide sociale en Allemagne) pour aider ses locataires à réduire leurs coûts énergétiques. Ce programme propose des conseils personnalisés et des solutions concrètes, comme la fourniture d'équipements économes et des subventions pour le remplacement d'appareils anciens.

En 2024, Covivio a été classé parmi les sept meilleurs bailleurs allemands par le magazine économique FOCUS-MONEY, obtenant la mention « Très bien ». L'étude, menée auprès de 2 000 locataires de 26 sociétés de logement, a évalué 32 critères répartis en six catégories : aide et service équitables, coûts de location, qualité des logements, durabilité et service global. Covivio s'est distingué notamment par l'état et l'équipement des appartements, l'accessibilité du service client et le niveau approprié des loyers.

Organisation opérationnelle et accompagnement personnalisé (Groupe - Bureaux)

Covivio met en place une organisation centrée sur la proximité et la réactivité. Chaque entreprise locataire bénéficie d'un interlocuteur unique, le Responsable Client, chargé de coordonner les services et de garantir une qualité de gestion optimale. Cette approche permet d'assurer un haut niveau de satisfaction, comme en témoigne l'enquête menée début 2024 auprès des dirigeants d'entreprises locataires du portefeuille Bureaux France, avec une note moyenne de 4/5.

Pour répondre aux attentes croissantes des salariés en matière de travail hybride, Covivio propose des espaces communs attractifs, flexibles et évolutifs, enrichis par une offre de services co-construite avec les clients. Cette démarche s'appuie sur un ancrage territorial fort et sur l'offre Wellio, qui combine flexibilité, services à la carte et formats contractuels adaptés.

Une démarche similaire a été déployée dans le cadre des développements d'immeubles tertiaires, pilotée par la direction Expérience client. (DUX). Avant chaque opération de développement tertiaire, une réflexion est menée afin d'assurer la prise en compte des préoccupations et besoins des futures parties prenantes, à commencer par les clients potentiels. Cela se matérialise par des ateliers de brainstorming internes et des entretiens avec des personnalités externes. Initialement conçue pour les développements bureaux, cette démarche est désormais pensée en intégrant la mixité des usages tant en termes d'activité que de mode d'occupation (bureau opéré ou bail classique).

Déploiement d'un système de gestion des incidents et retours clients (Bureaux France, Résidentiel Allemagne)

Covivio a pour ambition d'offrir un service « premium ». Celui-ci s'appuie notamment sur une recherche permanente d'optimisation de la satisfaction de ses clients. Les rencontres et contacts fréquents avec les clients ainsi que les enquêtes de satisfaction permettent d'identifier des points d'amélioration pour Covivio, ses prestataires et fournisseurs. Afin de gagner en fluidité dans les échanges, Covivio a choisi de déployer l'application Witco pour les utilisateurs de ses sites multilocataires. Celle-ci permet à tous les utilisateurs d'un site de faire part de leurs remarques et d'éventuels dysfonctionnements. Le gestionnaire du site reçoit ainsi les notifications et le client est informé de la résolution des incidents directement sur l'application. Cette application permet un suivi des différents incidents et l'analyse de leurs évolutions (délai de résolution, occurrence).

Pour tout incident majeur qui aurait lieu dans un immeuble de Covivio, une procédure d'astreinte est suivie par la Direction des Opérations et une procédure de gestion de crise par la Direction Audit Interne. Ces deux procédures détaillent les étapes à suivre selon le risque et la potentielle gravité de l'incident et peut, le cas échéant, aboutir à la mise en place d'une cellule de crise.

Les dispositifs mis en place dans les bâtiments (bureaux, résidentiel), les canaux de communication utilisés ainsi que les résultats d'enquête de satisfaction, démontrent la confiance des clients. Les *verbatims* des enquêtes réalisées auprès des clients des immeubles de bureaux sont transmis directement au gestionnaire de site. Celui-ci doit proposer un plan d'action pour remédier à chaque impact négatif soulevé. Pour les bureaux France, la Direction des Opérations suit les propositions d'amélioration et veille à leur mise en place.

En Allemagne, Covivio a mis en place plusieurs canaux, mail, téléphone, ainsi qu'une plateforme, afin de faire remonter et traiter les demandes des clients résidentiels. Le livret d'accueil présente notamment cette plateforme, laquelle peut être utilisée en cas de litige.

Dans tous les pays où Covivio exerce ses activités, si les clients ou utilisateurs souhaitent communiquer un impact négatif autrement que par le bais de leurs interlocuteurs dédiés, ils peuvent utiliser la plateforme d'alerte de Covivio (3.4.4.1). Celle-ci est en effet accessible à toutes ses parties prenantes internes et externes. En 2025, aucune alerte de client n'a été remontée via la plateforme.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.4.5 Plan d'action : Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients

Engagements environnementaux partagés avec les clients (Groupe - Toutes les activités)

Covivio déploie de nombreuses actions pour impliquer ses clients et utilisateurs dans la transition environnementale. Depuis 2010, des Comités de Développement Durable sont organisés en France avec les locataires, afin de les sensibiliser aux enjeux liés à l'énergie, au carbone, à l'eau, aux déchets et à la biodiversité.

Ces comités ont facilité la mise en œuvre de l'annexe environnementale, désormais intégrée à 100% des baux portant sur plus de 2 000 m^2 de bureaux ou de commerces en France, puis sur l'ensemble des baux de manière volontariste.

Dans le cadre de ses *Green Bond Frameworks*, Covivio a également pris l'engagement d'insérer des clauses vertes dans tous les nouveaux baux en France, Allemagne et Italie, ainsi que sur le périmètre des hôtels. Ces clauses prévoient notamment le partage des données de consommation et la co-construction d'actions d'amélioration de la performance environnementale. En France, elles facilitent la mise en œuvre du dispositif Éco Énergie Tertiaire (décret tertiaire). En Allemagne, un livret d'accueil environnemental est remis aux résidents, avec des conseils pratiques sur la gestion du chauffage, la réduction des consommations et le tri des déchets.

Les locataires des immeubles de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer les liens avec leurs parties prenantes et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'une alimentation saine et de produits et services vertueux.

Engagement sociétal de Covivio (Groupe - Toutes les activités)

Covivio renforce chaque année son engagement sociétal à travers des actions solidaires et culturelles menées avec ses clients et utilisateurs finaux. En 2025, dans le cadre du programme européen We Care qui vise à connecter les actions de la Fondation aux activités de Covivio, plusieurs initiatives spéciales ont eu lieu : en France, Fratries est venue présenter ses activités de *coliving* inclusif aux entreprises clientes de l'immeuble de bureaux So Pop ; en Italie, Covivio et la Fondation d'entreprise SNAM (société cliente de Covivio sur le site de Symbiosis) ont soutenu un projet commun dédié aux jeunes avec la Strada, association que les deux entités soutiennent ; en Allemagne, un projet commun à JRS, Lebenshilfe et Covivio a permis de créer un « passeport résidentiel » dans un langage simplifié pour informer les personnes vulnérables sur le sujet du logement.

La filiale **Wellio** complète cette dynamique grâce à des initiatives de mentorat, de sensibilisation environnementale et de convivialité durable dans ses espaces flexibles. Ces actions contribuent à renforcer les liens entre Covivio, ses clients et les territoires, et illustrent la volonté du Groupe d'intégrer l'engagement sociétal dans l'expérience utilisateurs.

▸ Plus d'informations sur l'engagement sociétal de Covivio à l'ESRS S3, section 3.3.3.3.2

3.3.4.4.6 Exemples de déploiement des politiques liées aux clients et utilisateurs finaux

Politique	Nom du projet	Description
Promouvoir l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Quartier Knappenviertel à Oberhausen	**Projet de logements inclusifs** Covivio a développé une forme innovante de résidences dans le quartier Knappenviertel d'Oberhausen, mêlant assistance et autonomie pour des locataires âgés ou en situation de handicap. Ce projet est issu de la reconversion d'un ancien local commercial en neuf appartements compacts de 40 à 83 m^2, totalement adaptés. Ils sont disposés autour de la zone commune ouverte, avec une cuisine commune attenante et une salle à manger spacieuse. Le jardin partagé a été conçu pour inviter chacun à y passer du temps ensemble. Ici, l'accent est mis sur l'indépendance des locataires et le respect de leur vie privée, tout en proposant une aide au quotidien adaptée à leurs besoins. Chacun peut décider si, et dans quelle mesure, il souhaite utiliser les différents services proposés.
Promouvoir l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Hôtel Hilton Lille	**Améliorer l'expérience hôtelière pour les personnes en situation de handicap** Un certain nombre d'hôtels bénéficient d'ores et déjà d'équipements allant au-delà des contraintes imposées par la réglementation, afin de favoriser le confort et l'inclusion des clients en situation de handicap. C'est le cas notamment de l'hôtel Hilton Lille qui offre : • ascenseur équipé d'un système braille • réveil numérique avec son et coussinet vibrant et/ou avertisseur lumineux • appareils de télécommunications pour personnes malentendantes à disposition des hôtes • alarmes visuelles pour les personnes malentendantes dans les espaces communs • sous-titrage sur les téléviseurs ou décodeurs de sous-titrage • instructions d'évacuation d'urgence abaissées • chaises de douche portables • installations sportives accessibles aux personnes à mobilité réduite.
Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles	Hotel Zoku - Paris	**De nouveaux usages pour de nouvelles offres en hôtellerie** Les usages évoluent : moins de voyages *business* mais sur des durées plus longues, des voyages loisirs au cours desquels on télétravaille, une envie de vivre des expériences marquantes… La clientèle des hôtels se fait plus hybride, et les opérateurs s'adaptent. De nouveaux usages qui amènent des offres nouvelles. C'est ainsi que l'immeuble Stream Building, livré en 2022, accueille le premier hôtel Zoku en France. Son concept : proposer des lofts, véritables micro-appartements qui permettent à la fois de vivre, travailler et recevoir amis et relations professionnelles. En tout, 109 lofts, des espaces de coworking, un restaurant, un bar, ainsi qu'un vaste rooftop. Les espaces de travail et de convivialité sont ouverts à tout public
Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients	Actions sociétales dans les espaces Wellio	Participation des salariés aux actions de l'association Les Ambitieuses, qui favorise le mentorat entre femmes issues de milieux défavorisés et jeunes femmes en début de carrière : • sensibilisation des clients à travers des ateliers de cuisine végétarienne, des collectes de vêtements, des opérations de recyclerie et des repas végétariens mensuels • végétalisation des espaces avec l'installation de potagers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.5 Objectifs liés aux clients et utilisateurs finaux (S4-5)

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance. Ainsi, les objectifs ont été définis afin de répondre au mieux aux attentes identifiées des clients et utilisateurs des immeubles du Groupe. Ces derniers ne sont pour l'instant pas impliqués dans le suivi de la performance de Covivio sur ces enjeux.

Le tableau ci-dessous présente les différents objectifs que Covivio s'est fixés pour répondre qualitativement aux attentes et besoins de ses clients et utilisateurs finaux.

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité	Groupe – Bureaux	100% des nouveaux projets labellisés	Permanent	En cours – plusieurs programmes labellisés en France, Italie, Allemagne
Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments	Groupe	100% des développements labellisés en matière de bien-être Version COVH : Label Green Key sur périmètre en exploitation	Depuis 2020	61 % du pipeline
Promouvoir l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Groupe	Accessibilité aux transports en commun : au moins 95% des immeubles à moins de 1 km à pied des transports en commun	Permanent	99,1 % des actifs détenus par Covivio se situaient à moins de 500 m des transports en commun, et 99,9 % à moins de 1 km.
	Groupe	Infrastructure de Recharges pour Véhicules Electriques –déployées dans toutes les rénovations	Déploiement progressif	Cartographie en cours
	Groupe - Bureaux	Détenir des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite à hauteur de 80%	Permanent	100% en Italie (périmètre opérationnel) et 84% en France
Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles	France – Bureaux	Optimiser la satisfaction des locataires et utilisateurs finaux	Permanent	100%
Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients	Groupe - Bureaux, Hôtels	100% des nouveaux baux intégrant des clauses ou annexes vertes	Depuis 2022	Intégration depuis 2022 en Italie et 2024 en Allemagne

3.3.4.6 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **Ressources techniques et intellectuelles** : Provexi pour les sujets de conformité sanitaire et environnementale. Covivio s'appuie également sur des prestations intellectuelles pour le suivi de la satisfaction de client.
- **Ressources humaines** : Des équipes dédiées à la relation client sont présentes dans chacun des pays, elles travaillent en étroite collaboration avec les directions techniques. Les Directions Environnement et Juridique immobilier sont également très impliquées sur les sujets en lien avec la conformité réglementaire et le suivi des baux. Enfin, les Data Protection Officers veillent à la conformité RGPD dans les trois principaux pays d'opération.
- **Ressources financières** : Les principales ressources financières sont celles liées aux études de satisfaction, coûts d'études et potentiels coûts d'alignement en cas de non-conformité ou non accessibilité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4 Informations liées à la conduite des affaires

La norme ESRS G1 porte sur la présentation des processus, des procédures et plus généralement de la performance en matière de conduite des affaires. Cette dernière désigne un ensemble de thématiques ayant trait à l'éthique, à la transparence et aux relations de l'entreprise avec ses fournisseurs. L'enjeu est de partager et de faire comprendre la stratégie et l'approche de l'entreprise.

3.4.1 Gouvernance et dispositif de vigilance (GOV-1)

Covivio, société cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris et acteur de référence de l'immobilier en Europe (bureaux, hôtels et résidentiel), a construit un dispositif de gouvernance structuré pour répondre efficacement aux enjeux d'un modèle d'affaires multiproduits et multi pays. L'analyse de la cartographie des risques réalisée en 2025 ne place pas les risques relatifs à la gouvernance parmi les risques les plus sensibles pour le Groupe. Toutefois, Covivio entend s'appuyer sur une gouvernance toujours plus efficace et dotée des compétences adéquates pour répondre aux défis présents et futurs de la société.

Afin de s'assurer de la conformité de sa gouvernance avec les meilleures pratiques, Covivio s'appuie sur :

- le Code AFEP-MEDEF, référentiel de gouvernance des sociétés cotées qui vise à renforcer la transparence et le bon fonctionnement des organes de direction
- les travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE)
- les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA
- le Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).

Le Conseil d'Administration de Covivio adapte régulièrement son Règlement Intérieur aux évolutions de gouvernance. Ainsi, à la suite de la mise à jour par le HCGE du Guide d'application du Code Afep-Medef en juin 2022, le Conseil d'Administration a intégré dans son Règlement Intérieur la procédure de sélection des Administrateurs indépendants.

Pour plus d'informations sur :

- la Gouvernance de Covivio : section 5.3
- le dispositif de prévention des conflits d'intérêts – Conseil d'Administration : section 5.3.2.2.6.1 (EPRA Gov-COI)
- la déontologie des membres du Conseil d'Administration : section 5.3.2.2.6.2
- les statuts et le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, auquel est annexé le guide sur la prévention des opérations d'initiés : site Internet de Covivio.

3.4.1.1 Équilibre des pouvoirs

L'équilibre des pouvoirs de Covivio s'appuie sur :

- une dissociation claire des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général
- l'indépendance du Conseil d'Administration
- l'efficacité des comités spécialisés
- et le dispositif de prévention des conflits d'intérêts.

Ce dispositif de gouvernance vise à assurer une conduite des affaires exemplaire et conforme aux standards les plus élevés.

3.4.1.2 Expertise des organes de Gouvernance en matière de conduite des affaires

Conformément aux exigences de la CSRD, Covivio documente les compétences, expertises et formations de ses Administrateurs. Les informations détaillées figurent dans la section 5.3.2.1.3, mais un résumé est présenté ci-dessous pour faciliter la lecture :

Expertise des Administrateurs	Description	Référence
Compétences et expertises	Couvrent la gouvernance d'entreprise, la stratégie, les risques financiers, le Développement Durable et la conduite des affaires.	5.3.2.1.3
Expérience de sociétés cotées	86% d'entre eux ont une expérience de sociétés cotées, à commencer par le Président du Conseil en tant que Président du Comité d'Audit et Administrateur Référent d'Essilor-Luxottica.	
Formations et expériences	Parcours détaillés dans les CV des Administrateurs	5.3.2.1.3
Parcours d'intégration	Les nouveaux Administrateurs suivent un programme d'intégration adapté à leurs compétences et expertises, afin d'appréhender les enjeux stratégiques de Covivio.	5.3.2.2.5
Diversité	La diversité des membres du Conseil d'Administration permet un partage d'expériences en termes de gouvernance d'entreprise et de conduite des affaires.	5.3.1.5

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.1.3 Organisation du dispositif de vigilance éthique et de conformité

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

Des délégations et subdélégations de pouvoirs organisent la répartition des responsabilités entre dirigeants et opérationnels. Elles sont revues et auditées régulièrement afin de garantir leur pertinence et leur efficacité.

Les déontologues : Trois déontologues ont été désignés (France, Allemagne, Italie). Leur rôle est central dans la prévention des conflits d'intérêts et la garantie d'un cadre éthique. Afin d'assurer leur efficacité et leur indépendance, ils ne rendent compte qu'à la Direction Générale. Ils disposent d'un devoir strict de confidentialité. Ses missions principales sont :

- conseiller les collaborateurs (conflits d'intérêts, cadeaux et avantages reçus/offerts)
- rappeler des règles de droit boursier
- contrôler l'application des règles déontologiques
- assurer une veille réglementaire sur le plan de la déontologie.

Le Group Compliance Officer : Créé en 2018, ce poste s'appuie sur des relais locaux et renforce la structure de gouvernance pour la prévention des risques. Ses missions principales sont :

- l'élaboration et la mise à jour de la Charte Éthique
- s'assurer de sa diffusion et de son appropriation par les collaborateurs
- le suivi de sa mise en œuvre et la vérification des moyens déployés par chaque direction
- la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence et la mise en œuvre des recommandations associées
- les due diligences des parties tierces
- le suivi et la correction des manquements éventuels.

Les Data Protection Officer : Trois DPO ont été désignés (France, Allemagne, Italie). Ils veillent :

- au espect du RGPD et des législations locales
- à la conformité des traitements de données personnelles
- à l'accompagnement des collaborateurs dans leurs pratiques
- et assurent un reporting régulier auprès de la Direction Générale.

Pour plus d'informations sur :

- les composantes du dispositif de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité : section 2.2.2
- le contrôle interne de l'information comptable et financière : section 2.2.3.2.

3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés à la conduite des affaires (G1-SBM 3)

Tableau récapitulatif des IRO liés à la conduite des affaires

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
G1 - Ethique des affaires	Impacts	■	■	■	L'impact en cas de retard de paiement des fournisseurs est fort et peut engendrer des défaillances d'entreprises		■		
	Risques	■	■	■	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque si un cas de corruption avérée devait survenir	✓			
		■	■	■	Risque réputationnel, risque financier ou encore frein du développement des activités en cas de manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe	✓			
	Opportunités	■	■	■	Identification de Covivio comme un acteur fiable				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.3 Politiques liées à la conduite des affaires (G1-1)

Périmètre d'application	Groupe	
Supervision	• Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne. • Chartes validées par le COMEX.	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Dispositions du 10ème principe du Pacte Mondial. • Travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE). • Recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA. • Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte Ethique tenant lieu de Code de Conduite. • Plateforme *Whistleblowing*. • Charte Achats Responsables.	• L'ensemble des collaborateurs Groupe. • Les parties prenantes internes et externes. • Les fournisseurs et sous-traitants.

L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption sont des piliers de la gouvernance de Covivio. Pour y contribuer, le Groupe a mis en place de nombreuses actions de maîtrise du risque, en conformité avec la réglementation des différents pays dans lesquels il opère et les standards internationaux les plus reconnus dans le secteur.

Assurer une conduite des affaires éthique (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio place l'éthique et l'intégrité au cœur de sa gouvernance. La Charte Éthique définit les principes fondamentaux applicables à tous les collaborateurs et parties prenantes : respect des lois, lutte contre la corruption, protection des personnes et de l'environnement, préservation des actifs du Groupe, transparence de l'information et protection des données personnelles.

***Lien avec les IRO** : Identification de Covivio comme acteur fiable, préservation de la relation de confiance avec les parties prenantes*

Prévenir les risques de fraude (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio veille à l'application de son dispositif de prévention des risques en matière de fraude, de corruption et d'infractions assimilées, tel le trafic d'influence. La séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) ainsi que les procédures liées aux seuils de mise en concurrence réduisent significativement les risques de fraude. Une cartographie des risques de Fraude, Corruption et Traffic d'influence est réalisée et a été revue intégralement en 2024. Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les collaborateurs en charge des transactions au risque de fraude et de corruption, et leur rappelle le niveau de « tolérance zéro ». Des audits dits « anti-fraude » sont réalisés régulièrement dans le Groupe. Ces mesures font l'objet d'un dispositif de contrôle et d'évaluation interne, dans le cadre des plans d'audit validés par le Comité d'Audit.

***Lien avec les IRO :** Réduction du risque de corruption, limitation des risques financiers et de réputation, respect des règles déontologiques*

S'assurer d'une concurrence loyale (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio et ses filiales, dans l'exercice de leurs activités, et plus particulièrement lors des processus de vente, d'acquisition et de réalisation de travaux, entendent se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays. La société a donc mis en place des procédures adaptées : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués. En fonction des montants et types d'opérations, la consultation de plusieurs entreprises doit être effectuée. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés régulièrement afin de contrôler le respect des procédures internes en la matière. Le risque lié à des comportements anticoncurrentiels (dit Antitrust) est limité dans le cadre des activités du Groupe, la détention d'actifs immobiliers étant très dispersée.

***Lien avec les IRO :** Conformité aux procédures internes du Groupe, maintien de l'attractivité et de la réputation de l'entreprise sur ses marchés*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.4 Plan d'action et outils de mise en œuvre liés à la conduite des affaires (G1-2; G1-3; G1-4)

Politique	Actions clés	Périmètre	Responsabilité	Modalité de mise en oeuvre
Assurer une conduite des affaires éthique	Diffuser et actualiser la Charte Éthique	Groupe - Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Diffusion à l'embauche et lors des mises à jour ; e-learning ou sessions de sensibilisation selon les pays
	Déployer et administrer la plateforme *Whistleblowing*		Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Accessible à toutes les parties prenantes ; traitement confidentiel, possibilité d'anonymat ; enquête interne avec archivage anonymisé
	Renforcer le dispositif KYC (Know Your Customer)	Groupe- Toutes les activités (vente, location, domiciliation)	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Vérification systématique de l'identité, de la probité et des risques liés via plateformes de probité
	Intégrer et promouvoir la Charte Achats Responsables	Groupe - Toutes les activités	Direction Développement Durable	Politique Achats Responsables : section 3.3.2
Prévenir les risques de fraude	Déployer les Matinales du Process	Groupe – Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Sessions de formation annuelles sur la fraude et la corruption ;
	Réaliser des audits « anti-fraude »	Groupe – Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Audits annuels pour vérifier séparation des tâches et respect des procédures de mise en concurrence
	Lutter contre le blanchiment	Groupe – Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Procédures spécifiques
S'assurer d'une concurrence loyale	Mettre en oeuvre procédures de mise en concurrence	Groupe – appels d'offres, travaux, acquisitions	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Consultation obligatoire de plusieurs entreprises ; procès-verbaux d'ouverture des plis avec plusieurs collaborateurs, la cartographie des Risques de Fraude, Corruption et Trafic d'Influence qui est en place depuis 2018 et revue régulièrement

3.4.4.1 Plan d'action : Assurer une conduite des affaires éthique

Diffuser et actualiser la Charte Ethique (Groupe - Toutes les activités)

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Covivio, la Charte Éthique s'applique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe à l'échelle européenne. Adaptée aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays, elle est consultable sur les sites Internet et intranet de Covivio.

Elle est remise lors du parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs, avec des modalités adaptées selon les pays : en Italie, signature d'un courrier de réception, en Allemagne réalisation obligatoire d'un e-learning, en France remise conjointe avec le Règlement Intérieur.

Le non-respect de ses dispositions peut donner lieu à des sanctions pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat.

La charte définit les règles et principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes. Les principes fondamentaux énoncés par cette charte sont les suivants : respect des lois et des réglementations (prévention des délits d'initiés, lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et toute infraction assimilée…) ; respect de l'environnement et des personnes (santé et sécurité au travail, prévention et lutte contre les actes discriminatoires, respect des tiers…) ; protection des actifs de la société (réputation, biens, ressources…) ; transparence de l'information délivrée ; protection des données à caractère personnel, cybersécurité et Intelligence Artificielle. La charte rappelle notamment la « tolérance zéro » de Covivio en matière de corruption et de trafic d'influence, ainsi que la possibilité, pour toute partie prenante (interne ou externe), de signaler tout agissement contraire aux principes de la charte à travers le système d'alerte, *via* la plateforme *Whistleblowing* du Groupe.

Juridiquement opposable, elle tient lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2. Révisée en 2015, 2018, 2022, 2024 et 2025, elle rappelle notamment la tolérance zéro en matière de corruption et trafic d'influence, ainsi que le recours possible à la plateforme *Whistleblowing*.

En 2025 (comme en 2024), aucun collaborateur n'a fait l'objet d'une sanction disciplinaire liée au non-respect de la Charte Éthique. Par ailleurs, Covivio n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour ces motifs.

Charte IA

En 2025, Covivio a adopté une charte dédiée à l'intelligence artificielle afin d'encadrer l'usage de ces technologies dans ses activités. Cette initiative répond à la montée en puissance des outils d'IA et aux enjeux éthiques, réglementaires et sociétaux qu'ils soulèvent. L'objectif est de garantir une utilisation responsable et sécurisée, en cohérence avec la stratégie d'innovation et les attentes des parties prenantes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Déployer et administrer la plateforme Whistleblowing (Groupe - Toutes les activités)

Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général. Elle permet également à toute partie prenante de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Éthique, et plus généralement, dans les domaines suivants : financier, comptable, bancaire, lutte contre la corruption, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail.

Le dispositif est mis à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que de l'ensemble des parties prenantes. Il fait l'objet d'une procédure interne diffusée et expliquée à l'échelle européenne. Son existence est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs *via* le site Internet de Covivio et la mention qui est faite dans la Charte Achats Responsables (ESRS S2, section 3.3.2.2.2). La plateforme est accessible dans les principales langues du Groupe (français, allemand, italien et anglais).

Covivio applique les dispositions de la loi n°2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte. Elles ont été intégrées à la nouvelle procédure d'alerte lancée en janvier 2024.

Covivio s'engage à protéger le lanceur d'alerte :

- *via* le maintien de la confidentialité de son identité
- contre d'éventuelles représailles, sanctions disciplinaires ou poursuites, à condition que l'utilisation de l'alerte ne soit pas abusive et soit effectuée en toute bonne foi.

La plateforme *Whistleblowing* mise en place en 2023 (France, Allemagne et Italie), permet de mieux gérer la confidentialité des lanceurs d'alerte. Elle permet également de signaler anonymement tout comportement répréhensible. Les collaborateurs de Covivio peuvent signaler des faits dont ils ont eu directement ou indirectement connaissance. Une telle démarche doit être lancée en toute bonne foi et sans contrepartie financière directe. Ces alertes sont traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels sont suffisamment détaillés.

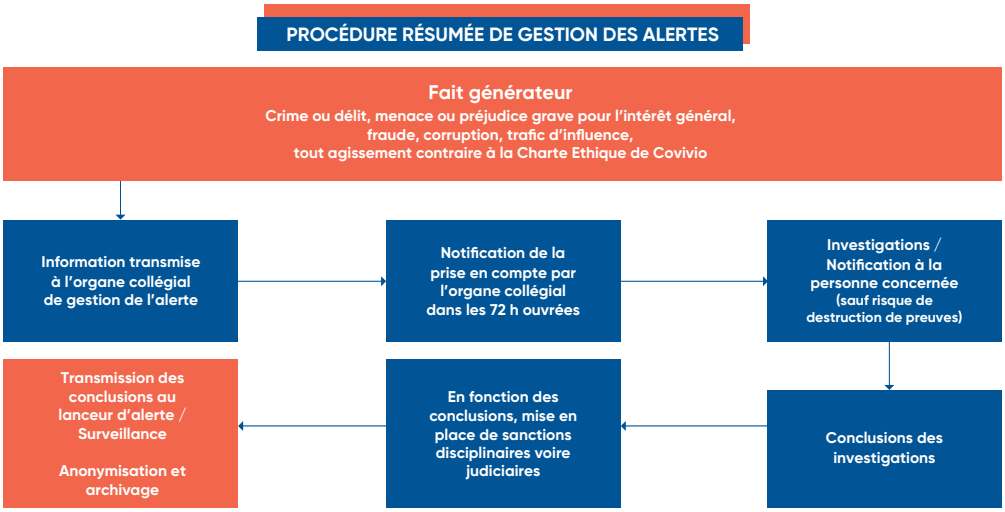
C'est l'organe collégial de l'alerte qui diligente l'enquête. Il s'agit d'un organe interne à Covivio qui constitue le premier palier de signalement. Il est composé du Secrétaire Général et la Directrice Compliance, Risque, Audit et Contrôle Internes, qui peuvent s'adjoindre toutes personnes utiles pour mener leurs diligences. Il est indépendant et garantit tant la confidentialité de l'identité du lanceur d'alerte que celle de la personne mise en cause. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Il peut être saisi par tout moyen à la convenance des collaborateurs mais également des tiers (prestataires de services, partenaires commerciaux, fournisseurs, clients…), notamment via la plateforme. Après avoir investigué, et au regard des preuves en sa possession, l'organe collégial conclut si les allégations sont fondées ou non.

En cas d'allégations non fondées, l'organe collégial supprimera, dans un délai maximum de deux mois tous les documents ayant servi à son enquête et ne conservera qu'un dossier Excel dans lequel aucun nom n'apparaîtra, sauf en cas d'action judiciaire. Ce dossier aura pour seul objectif l'analyse du dispositif. La personne qui fait l'objet d'une alerte ne peut en aucun cas obtenir communication de l'identité du lanceur d'alerte sur le fondement de son droit d'accès. L'organe collégial archive immédiatement après la clôture de l'enquête les données rendues anonymes pour un traitement statistique.

Si les allégations sont fondées, des sanctions disciplinaires voire judiciaires sont mises en place avec le support de la Direction des Ressources Humaines et les autorités judiciaires compétentes le cas échéant.

En 2025, deux alertes ont été transmises par l'intermédiaire de la plateforme (aucune en 2024). Pour l'une d'entre elle, l'instruction menée conformément à la procédure de gestion des alertes n'a mis en évidence aucun cas avéré de fraude, de corruption ou de non-respect des Droits Humains. L'alerte a donc été clôturée après vérification. La deuxième alerte est toujours en cours d'instructions.

Procédure résumée de gestion des alertes



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Renforcer le dispositif KYC (Groupe - Toutes les activités)

Covivio vérifie la probité de ses clients et fournisseurs jugés sensibles via des analyses adaptées et un contrôle comptable renforcé. Les opérations sensibles (acquisitions, ventes, travaux) sont encadrées par des procédures spécifiques, incluant la connaissance des intermédiaires. Une plateforme de probité (en complément d'EcoVadis) analyse la conformité des sociétés, représentants légaux et filiales, en intégrant notamment la vérification des sanctions internationales, de la presse négative et des Personnes Politiquement Exposées (PEP). La plateforme indique le niveau de risque pour chacune des catégories suivantes : risque pays, risque activité, risque presse négative, risque PEP, et risque sanctions. A partir de ce rapport, la Direction Compliance émet un rapport de probité avec accord ou non sur la poursuite de la relation d'affaires.

La procédure KYC (*Know Your Customer*) est déployée dans les trois pays du Groupe, avec des adaptations locales (par exemple pour les activités de location en Allemagne). Elle garantit un alignement avec les standards du Groupe, y compris lorsque la réglementation nationale est moins exigeante. C'est le Compliance Officer qui supervise la mise en œuvre et conduit, si nécessaire, des analyses renforcées ou des signalements aux autorités compétentes.

Des contrôles réguliers sont réalisés sur l'application des politiques KYC, notamment sur un échantillon du périmètre chaque année. Il peut arriver que certains dossiers nécessitent des compléments d'information ; dans ce cas, un retour formalisé est effectué par le contrôle interne auprès des équipes concernées afin d'assurer la complétude et la conformité du dispositif.

3.4.4.2 Plan d'action : Prévenir les risques de fraude

Déployer les « matinales du Process » / Audits « anti-fraude » (Groupe - Toutes les activités)

Les « Matinales du Process » constituent le dispositif phare de sensibilisation des collaborateurs aux enjeux de conformité et de bonne conduite des affaires. Ces sessions, mises en place par la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, sont régulières et obligatoires pour l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

Elles couvrent un large spectre de thématiques essentielles à l'éthique des affaires : respect des règles en matière de cybersécurité et de protection des données, lutte contre la corruption et le trafic d'influence, prévention des risques de fraude, respect de la séparation stricte des fonctions (commande / règlement), procédures de mise en concurrence, politique du Groupe en matière de cadeaux et invitations, utilisation du système d'alerte interne et rappel de la « tolérance zéro » en matière de fraude et de corruption. Les sessions incluent également un rappel des procédures internes, des bonnes pratiques et des ressources documentaires disponibles.

Ce dispositif, initié en France, a été progressivement généralisé à l'ensemble des collaborateurs du Groupe afin d'assurer une culture de conformité homogène. En Allemagne, la formation s'effectue via un e-learning.

En complément, des audits spécifiques dits « anti-fraude » sont régulièrement réalisés par la Direction de l'Audit interne, sous validation du Comité d'Audit. Ils permettent de vérifier le respect des procédures de mise en concurrence, la séparation effective des tâches, ainsi que la traçabilité et la conformité des opérations financières.

Ainsi, les « Matinales du Process » et les audits « anti-fraude » forment un dispositif intégré, associant prévention par la formation et contrôle effectif des pratiques, garantissant la robustesse du système de vigilance interne de Covivio.

Lutter contre le blanchiment (Groupe - Toutes les activités)

En tant que professionnel de l'immobilier, Covivio est assujetti à la réglementation contre le blanchiment dans ses activités de location, de domiciliation d'entreprises, d'achats et de ventes d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, pouvant masquer une ou plusieurs activités de blanchiment passibles de sanctions pénales. Réalisant des opérations impliquant des mouvements de capitaux, Covivio se voit également imposer une obligation de déclaration au Procureur de la République des opérations douteuses dont il a connaissance. Covivio et ses filiales ont mis en place un dispositif global de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC/FT), adapté aux spécificités légales et réglementaires nationales, sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs en charge des opérations concernées.

La Directrice Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes est responsable « LBC/FT » ainsi que correspondante et déclarante TRACFIN. Le dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés. La mise en place du dispositif LCB/FT est soutenue par des campagnes de formations régulières lors des « Matinales du Process ».

Le dispositif comprend :

- vérification de la probité des tiers via plateformes spécialisées (Altares, probity check)
- déclaration au Procureur ou à TRACFIN en cas de soupçon
- cartographie des risques LBC/FT
- campagnes de formation dédiées intégrées aux « Matinales du Process ».

3.4.4.3 Plan d'action : S'assurer d'une concurrence loyale

Appliquer les procédures de mise en concurrence (Groupe - appels d'offres, travaux, acquisitions)

La société applique strictement les réglementations nationales en matière de concurrence, notamment lors des appels d'offres, acquisitions et ventes.

- mise en concurrence obligatoire dès certains seuils financiers
- consultation de plusieurs entreprises
- procédure d'ouverture de plis avec procès-verbal en présence de plusieurs collaborateurs
- audits réguliers de conformité.

Ces procédures garantissent la transparence et limitent les risques de comportements anticoncurrentiels (antitrust).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.4.4 Formations en lien avec la conduite des affaires (G1-3)

La formation constitue un levier essentiel de la stratégie de Covivio en matière de gouvernance et d'intégrité. Le dispositif combine des sessions générales obligatoires (« Matinales du Process »), des modules digitaux adaptés aux pays, des formations réglementaires spécifiques (loi Hoguet) et des formations ciblées pour les fonctions les plus exposées.

Cette approche graduée assure que chaque collaborateur, quel que soit son rôle ou sa localisation, dispose du niveau de connaissance nécessaire pour prévenir les risques liés à la conduite des affaires.

Formation	Périmètre	Obligation	Cible	Atteinte 2025	Description
Matinales du process	France, Italie	Obligatoire tous les 2 ans	100% des collaborateurs formés aux principes de la charte éthique	99% de collaborateurs formés par pays	Section 3.4.4.2
@-learning sur l'éthique et la compliance	Allemagne	Obligatoire tous les 2 ans (et dès l'arrivée)	100% des collaborateurs des nouveaux arrivants informés des principes de la charte éthique et des dispositifs de contrôle interne existants	98%	4 modules présentant le dispositif anti-corruption, la lutte contre le financement du terrorisme, ainsi que le fonctionnement du dispositif d'alerte interne.
Formations Loi Hoguet	France	42 heures réparties sur 3 ans	Détenteurs de la carte gestion et/ou transaction ou titulaires d'attestations loi Hoguet	En 2025, les 28 personnes concernées ont été formées	Dans le cadre du respect des obligations de la loi Hoguet qui réglemente les conditions d'exercice des professions immobilières, Covivio organise des formations destinées aux collaborateurs concernés. Les modules incluent l'éthique des affaires.
E-learning cybersécurité	Groupe	Obligatoire	100% des collaborateurs	100% des salariés formés	Sensibilisation aux risques cyber et bonnes pratiques (phishing, sécurisation des données, comportements à adopter). La formation est complétée par des tests de phishing organisés régulièrement.
Formations des fonctions les plus à risque en matière de corruption	France	Obligatoire pour les fonctions identifiées à risque	Fonctions en charge marchés de travaux et les collaborateurs en charge des relations publiques et relations institutionnelles.	100 % des fonctions à risque	La cartographie des risques de corruption a permis de faire ressortir les principales fonctions jugées les plus à risque. Ces fonctions font l'objet de procédures strictes afin d'avoir une bonne maîtrise de ces risques. De plus des contrôles et audits sont réalisés régulièrement pour assurer un bon respect des process.

3.4.4.5 Les mesures de prévention Sapin 2 (G1-3)

Tableau de synthèse des 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence régies par la loi Sapin 2

Mesure Sapin 2	Description	Mise en oeuvre/ responsabilité
1) Cartographie des risques de corruption	Élément central du dispositif, cette cartographie a été réalisée avec l'appui d'un conseil externe afin d'assurer une méthodologie robuste. Des ateliers par direction ont permis d'identifier les risques potentiels et les mesures associées. Elle a été mise à jour en 2024 pour tenir compte de l'évolution des activités	Validation Direction Générale ; Déploiement européen par les *Compliance Officers* ; Suivi régulier par le Comité d'Audit et les Comités de Direction des pays.
2) 3) Procédures d'évaluation de la situation des clients et des fournisseurs et procédures de contrôle comptable	Voir section 3.4.4.1	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes.
4) 5) Code de conduite et régime disciplinaire	La Charte Éthique de Covivio, conforme à la loi Sapin 2, tient lieu de Code de conduite. voir section 3.4.4.1	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes / Direction Générale /Direction Ressources Humaines
6) Le dispositif d'alerte	Voir section 3.4.4.1 : plateforme *Whistleblowing*	Organe collégial
7) Formation des collaborateurs	Voir section 3.4.4.4 – Formations en lien avec la conduite des affaires.	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes / Direction des Ressources Humaines
8) Dispositif de contrôle et d'évaluation des mesures mises en œuvre	Covivio s'assure du bon déploiement de ses mesures de prévention grâce à des contrôles réguliers. Ces vérifications sont intégrées dans les plans annuels d'audit, validés par le Comité d'Audit, garantissant ainsi un suivi structuré et indépendant de l'efficacité du dispositif.	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes

Conformément à la loi Sapin 2, Covivio a mis en place un dispositif robuste de prévention de la corruption et du trafic d'influence. Ces huit mesures couvrent l'ensemble du cycle de prévention : identification des risques, évaluation des tiers, formalisation de règles (Charte Éthique), dispositifs de signalement, formation et contrôle. Elles renforcent la crédibilité et la conformité du Groupe sur l'ensemble de ses marchés et sont auditées régulièrement pour garantir leur efficacité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.4.6 Ressources déployées

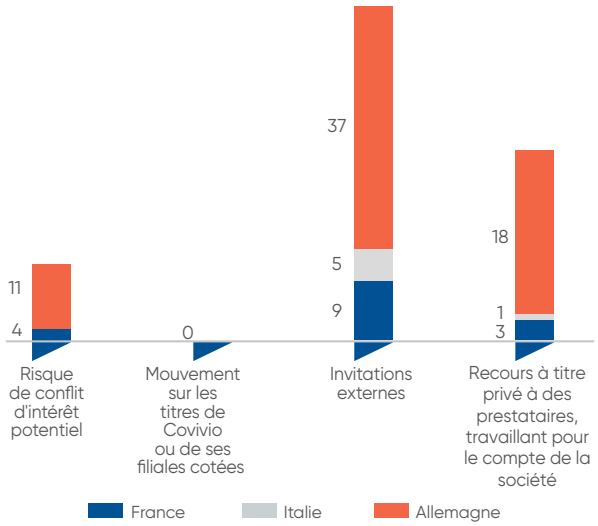
En complément de la cartographie générale des risques et des analyses spécifiques effectuées annuellement sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers (tels que les risques Cyber, les risques Fraude et Corruption et les risques RSE), le Conseil d'Administration a procédé, au cours de l'exercice2025, à la revue des plans d'actions mis en place pour les principaux risques identifiés et a validé la politique de gestion des risques et le plan d'audit 2026.

Compte tenu de l'absence d'infraction aux principes de la Charte Éthique, aucune mesure de remédiation n'a été mise en œuvre. Pour rappel, le non-respect des règles qui y sont édictées, et notamment tout fait de corruption avérée, pourrait, au-delà des sanctions légales, donner lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

- **Ressources humaines** : L'équipe d'audit et de contrôle internes est composée de 6 personnes.
- **Ressources financières** : En fonction des thématiques ou complexité d'audit, l'équipe d'audit peut faire appel à des prestataires externes : c'est le cas notamment pour les tests d'intrusion IT réalisés chaque année avec des prestataires experts en cybersécurité.
- **Ressources techniques** : plateforme de probité, plateforme de *Whistleblowing*

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

Nombre de sollicitations des Déontologues en 2025



Indicateurs de suivi des infractions

	2024	2025
Nombre de condamnations pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	0 Aucune condamnation	0 Aucune condamnation
Montant des amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	0 Aucune amende	0 Aucune amende
Nombre total des cas avérés de corruption ou de versement de pots-de-vin	0 Aucun cas de corruption	0 Aucun cas de corruption
Informations sur la nature des cas avérés de corruption ou de versement de pots-de-vin	Non applicable	Non applicable
Nombre de cas avérés ayant entraîné le renvoi ou la sanction de travailleurs pour corruption ou versement de pots-de-vin	0 Aucun cas	0 Aucun cas
Nombre de cas avérés relatifs à des contrats avec des partenaires commerciaux qui ont été résiliés ou non renouvelés en raison de violations liées à la corruption ou au versement de pots-de-vin	0 Aucun cas	0 Aucun cas
Informations sur les détails des affaires judiciaires publiques concernant la corruption ou le versement de pots-de-vin intentées contre l'entreprise et ses propres travailleurs et sur les résultats de ces affaires	0 Non applicable	0 Non applicable

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.6 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)

3.4.6.1 Prévenir les retards de paiement

La Charte Achats Responsables de Covivio promeut une relation responsable avec ses partenaires commerciaux. Cette charte s'appuie sur les principes du Pacte Mondial des Nations Unies, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et promeut les valeurs éthiques de Covivio. Ces dernières visent notamment au respect des délais de paiement des fournisseurs et conseils, à la lutte contre la corruption et le trafic d'influence, le blanchiment d'argent ainsi que les pratiques anticoncurrentielles, à la limitation de la dépendance économique et la prévention des conflits d'intérêts.

Conscient de l'impact des pratiques de paiement sur la santé financière de ses fournisseurs, et en particulier des plus petites structures, Covivio s'attache à observer les délais de paiement convenus contractuellement. Ses procédures de paiement sont organisées dans le respect des dispositions de la loi de modernisation de l'économie, dite LME du 4 août 2008, qui réglemente les délais de paiement. Ces derniers sont explicités à la section 1.4.1.7. Les données présentées ci-dessous couvrent uniquement le périmètre français de Covivio Hotels et non la totalité du périmètre Covivio Hotels.

▸ Pour plus d'informations sur la politique Achats Responsables de Covivio : section 3.2.2 (ESRS S2)

3.4.6.2 Indicateurs des délais de paiement des fournisseurs (G1-6)

Métriques sur les délais de paiement en 2025	Allemagne	Italie	France
Nombre moyen de jours pour payer une facture à partir de la date où le délai de paiement contractuel ou légal commence à être calculé	21 jours	20 jours	22 jours
Description des conditions de paiement standard de l'entreprise en nombre de jours par principale catégorie de fournisseurs	Pour les services de construction : 21 jours. Pour les services non liés à la construction 30 jours	Conditions de paiement Groupe : virement bancaire à 30/60 jours. Exception pour les « fluides » (conseil, électricité, autres services) : possibilité de prélèvement automatique	Conditions de règlement Groupe : virement à 30 jours. Exception pour les « fluides » (EDF, Orange…) : prélèvement possible
Pourcentage de paiements conformes aux conditions de paiement standard	96% dans les 30 jours (date de réception) -> présentant tous les types de conditions de paiement	50% des factures sont payées dans les 60 jours (date de réception)	85% des factures sont réglées à 30 jours ou moins (date de réception)
Nombre de procédures judiciaires en cours pour retards de paiement	11	0	Aucune

3.4.7 Relations avec la sphère publique (G1-5)

3.4.7.1 Représentation d'intérêts et lobbying

Covivio bénéficie d'une procédure spécifique venant encadrer les activités suivantes :

- participation des sociétés du Groupe à des opérations de dons (y compris sponsoring, mécénat), adhésions ou contributions à des associations professionnelles, non professionnelles ou à des fondations
- opérations de lobbying (représentation d'intérêt) /Relations Publiques dans l'hypothèse d'un recours à un cabinet spécialisé.

Cette procédure rappelle notamment le principe selon lequel, tout en respectant les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer –à titre privé– à la vie publique, Covivio ne finance aucun agent public, parti politique, titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat, ni aucune organisation syndicale ou religieuse qui ne serait pas reconnue d'intérêt général.

Les opérations de dons, mécénat, sponsoring ou assimilées liées à l'égalité des chances ont vocation à être effectuées *via* la Fondation d'entreprise Covivio créée en 2020. Toute autre action est centralisée par la Direction de la Communication, qui soumet la demande au *Compliance Officer* en vue de la réalisation des diligences préalables à la validation *in fine* du projet par la Direction Générale.

L'adhésion à des associations professionnelles par les collaborateurs de Covivio (et dont la cotisation est prise en charge par la société) fait également l'objet de processus internes de validation. Le *Compliance Officer* peut être sollicité pour diligenter une enquête préalable de probité.

Covivio Développement, filiale de Covivio, intervient pour les projets de bureaux et d'hôtels situés en France. Cette filiale étant amenée à travailler avec des collectivités locales, elle reporte ses échanges sur le Répertoire des Représentants d'Intérêts tenu par la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) et ceci conformément à la réglementation.

Covivio peut également adhérer à des associations professionnelles réalisant des activités de représentation d'intérêt, ou encore faire appel ponctuellement à des cabinets spécialisés qui font l'objet d'une vigilance particulière et dont le recours est strictement encadré par les procédures de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Ainsi, toute demande de recours à un tel cabinet est adressée au Directeur des Relations Institutionnelles, lequel, avec l'appui du *Compliance Officer*, procède aux diligences suivantes :

- il vérifie l'adhésion du Cabinet spécialisé aux règles et principes éthiques édictés par la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique
- il obtient de ce Cabinet envisagé tout document attestant du respect de ces règles, notamment *via* la signature d'une Charte de Déontologie (exemple : Charte de l'Association Française des Conseils en Lobbying et Affaires Publiques)
- il vérifie le bon enregistrement du Cabinet au Répertoire des Représentants d'intérêts mis à disposition de la Haute autorité pour la Transparence de la Vie Publique
- il formalise, dans le cadre de l'établissement du contrat, les missions du Cabinet et établit une structure de rémunération basée sur un taux horaire : rapports d'activités écrits et comptes-rendus de rendez-vous formels
- il s'assure que le contrat devra notamment rappeler les obligations stipulées par l'article 18-5 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, et plus particulièrement l'interdiction de :
  - offrir un quelconque présent à un agent public, à l'un de ses proches ou de ses mandataires, quel qu'en soit le montant
  - rémunérer un responsable public pour le faire intervenir dans un colloque
  - essayer d'obtenir des informations par des moyens frauduleux
  - vendre les informations ou les documents qu'il obtient auprès d'un responsable public.

S'il le juge nécessaire, le *Compliance Officer* pourra diligenter une enquête de probité du Cabinet envisagé dont il remettra les résultats à la Direction Générale, seule instance habilitée à signer ce type de contrat.

Aucun des membres du Conseil d'Administration de Covivio n'a antérieurement, dans les deux années de sa nomination, occupé un poste analogue dans l'administration publique. Les CV des Administrateurs sont reportés à la section 5.3.2.1.3 du présent document d'enregistrement universel.

3.4.7.2 Implication dans des organisations nationales ou internationales du secteur de l'immobilier

Covivio en tant que Groupe et pour le compte de ses filiales (Hôtels, Développement…) contribue activement à la politique publique du secteur de l'immobilier par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), dont Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio est président et dont Jean-Éric Fournier, Directeur du Développement Durable de Covivio, est Président de la Commission RSE. Jean-Éric Fournier est par ailleurs Vice-Président de l'Alliance HQE-GBC France, membre du Conseil d'Administration de l'association Orée, du Bureau du Plan Bâtiment Durable, et animateur du Groupe Professionnel Sustainability de la RICS France. L'implication de Covivio dans différents groupes de travail en lien avec des associations (ULI, Alliance HQE-GBC, Orée, SBA-Smart Building Alliance…) et auprès d'organismes scientifiques (Politecnico di Milano…), sa participation à des études (Palladio, IFPEB…), sa qualité de supporter de TCFD et TNFD et son engagement auprès du Pacte Mondial ou de la Charte de la Diversité par exemple, témoignent de la contribution forte du Groupe en faveur de l'immobilier durable.

3.4.7.3 Indicateurs liés aux représentations avec la sphère publique

	2024	2025	Observations
Contributions politiques financières ou en nature	0 Aucune	0 Aucune	Covivio ne soutient aucun parti politique
Montant des dépenses directes de *lobbying* interne et externe	0	0	Déclaration des contacts élus dans un registre annuel
Montant payé pour l'adhésion aux associations de *lobbying*	184 K€	184 K€	Limité à des associations professionnelles : Afep, FEI et EPRA
Description de la manière dont la valeur monétaire des contributions en nature est estimée	Sans objet	Sans objet	Covivio ne soutient aucun parti politique

3.4.8 Exigence de données complémentaires CSRD (G1-1)

Traitement des déclarations d'incidents	En application avec la procédure mentionnée ci-dessus, Covivio s'engage à enquêter rapidement, indépendamment et objectivement sur les incidents liés à la conduite des affaires La base incidents : section 2.2.2.2.2
Bien-être animal	Cet enjeu n'est pas ressorti dans l'analyse de double matérialité compte tenu des activités de Covivio. Toutefois, ce sujet est souvent intégré par les exploitants hôteliers dans le cadre de démarches plus globales liées à l'alimentation responsable. C'est notamment le cas avec la mise en œuvre du label Green Key que Covivio Hotels déploie sur l'ensemble de ses hôtels en gestion directe
Élaborer, promouvoir et évaluer la culture d'entreprise	La marque employeur : 3.3.1.4 L'évaluation de l'engagement : 3.3.1.4.2

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.5 Performance RSE

3.5.1 Tableaux de concordance

3.5.1.1 Tableaux multi-référentiels

Les ESRS matériels pour Covivio sont présentés dans l'ESRS 2, section 3.1.2.3.3

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	IFRS STRANDARD (ISSB)	TNFD	ODD
ESRS 2	**GOV-1** 3.1.2.2.1 , 3.1.2.2.2	**Gov-Board, Gov-Select**	2-9, 2-10	S2.6(a), (b) S1.21(b)	Governance A, B	
	GOV-2 3.1.2.2.2		2-16, 2-24		Governance A, B, C	
	GOV-3 3.1.2.2.4		2-19, 2-20	S2.6(a) (v), S1.21(b), S2.22(b)(i), (ii) S2.29(g)(i), (ii)	Governance A	
	GOV-4 3.1.2.2.6		2-23		Governance C	
	GOV-5 3.1.2.1.4		2-14		Governance A	
	BP-1		2-2, 3-1			
	BP-2		2-4	S2.10(d)		
	SBM-1 3.1.2.3		2-6, 2-7, 2-22, 3-3		Risk and impact management (ii)	
	SBM-2 3.1.2.3.2		2-12, 2-29		Governance C	
	SBM-3 3.1.2.3.3		3-2, 3-3, 201-2, 306-1	S2.10(a)(c), S2.13(a)(b), S2.14(a), S2.15(a)(b), S2.16(a)(b)(c)(d), S2.25(b)	Governance C, Strategy A-D, Risk and impact management (ii), Metrics and targets B	
	IRO-1 3.1.2.4		2-14, 3-1	S2.25(a), (b), (c)	Governance B-C, Strategy A/D, Risk and impact management A (i), (ii), B, C	
	MDR-A 3.1.2.5			S2.14(a), (c), S2.25(a)(v)	Strategy B, C, Metrics and targets B	
	MDR-M 3.1.2.5				Metrics and targets A-B	
	MDR-P 3.1.2.5				Governance B, C, Strategy B, Metrics and targets B	
	MDR-T 3.1.2.5			S2.29(a)(iii)(1–3), S1.50(c), S2.33, S2.B67, S2.33, S2.34, S2.35	Strategy B, Metrics and targets C	
Enjeux Sectoriel		**Cert-Tot**				
E1 Changement climatique	**E1-1** 3.2.1.1		201-2	S2.10(b), S2.14(a), (c), S2.22(a), (b) S1.23, S1.B42(c), S2.25(a), (b), S2.29(e)	Strategy B, Metrics and targets C	
	E1-2 3.2.1.2		3-3	S2.25(a), (b), S2.33(e), (g), S2.36(a), (b)	Strategy B, Risk and impact management B	
	E1-3 3.2.1.3		3-3, 305-5	S2.14(a), (b)	Strategy B, C	
	E1-4 3.2.1.1		3-3, 305-1,/2/3/5	S2.14(a)(ii-iii), S2.33, S2.34(a), S2.36(a), (b), (d)	Strategy B	
	E1-5 3.2.1.1	**Elec-Abs/LfL, DH&C -Abs/LfL, Fuels-Abs / LfL, Energy-Int**	302-1, 302-3, 302-4, 302-5	S2.29(a)(i)(3), S2.B38-B57, S2.29(a)(ii), (iii)(1–3), S2.B19		
	E1-6 3.2.1.1	**GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int**	305-1, 305-2, 305-3	S2.29(a), S2.B38–B57, S2.29(a), S2.B30, S2.B31, S2.B32, S2.B56(a), (b), S2.B34		
	E1-7 3.2.1.7			S2.36(e)		
	E1-8 3.2.1.8			S2.29(f), S2.36(e)(iii)		
	E1-9 3.2.1.1.3		201-2	S2.25(b), S2.29(b-d)		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	IFRS STRANDARD (ISSB)	TNFD	ODD
E2 Pollution	**E2-1** 3.2.2.1		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	
	E2-2 3.2.2.2		3-3		Strategy B, C	
	E2-3 3.2.2.3		3-3, 303-2		Strategy B, Metrics and targets C	
	E2-4 3.2.2.4				Metrics and targets B	
	E2-6 N.A				Strategy B-C, Metrics and targets A	
E3 Ressources hydriques et marines	**E3-1** 3.2.3.1		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	
	E3-2-3 3.2.3.2 - 3.2.3.3		3-3, 303-1, 303-4		Strategy B-C, Metrics and targets C	
	E3-4 3.2.3.5	**Water-Abs/LfL, Water-Int**	3-3, 303-3, 303-5		Metrics and targets B	
	E3-5 3.2.3.4				Strategy B, Metrics and targets A	
E4 Biodiversité et écosystème	**E4-1** 3.2.4.1		3-3		Strategy C	
	E4-2 3.2.4.1		3-3		Governance C, Risk and impact management B	
	E4-3 3.2.4.2		3-3, 304-3		Governance C, Strategy C	
	E4-4 3.2.4.3		3-3, 304-3		Metrics and targets C	
	E4-5 3.2.4.4 - 3.2.4.5		304-1, 304-2, 304-4		Metrics and targets B	
E5 Économie circulaire	**E5-1** 3.2.5.1		3-3		Risk and impact management B	
	E5-2 3.2.5.2		3-3, 306-2		Strategy C	
	E5-3 3.2.5.3		3-3		Metrics and targets C	
	E5-4 3.2.5.5		301-1, 301-2, 306-1		Metrics and targets B	
	E5-5 3.2.5.5	**Waste-Abs/LfL**	306-2/3/4/5		Metrics and targets B	
S1 Effectifs propres	**S1-1** 3.3.1.3	**Diversity-Emp, Emp-Turnover**	2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 403-3/4/5/6 404-2, 405-1, 407-1, 408-1, 409-1			
	S1-2 3.3.1.2		2-29, 3-3, 402-1, 407-1			
	S1-3 3.3.1.4		2-25, 2-26, 403-2			
	S1-4 3.3.1.4.7		2-24, 3-3, 403-1, 403-9, 403-10			
	S1-5 3.3.1.4.6		3-3			
	S1-6 3.3.1.1	**Diversity-Emp/Pay, Emp-Training/Dev / Turnover, H&S-Emp**	2-7, 401-1/2/9/10, 404-1/3, 405-1/2			
	S1-7 3.3.1.1		2-8			
	S1-8 3.3.1.4		2-30			
	S1-10 3.3.1.4.c		202-1			
	S1-11 3.3.1.4.5.c		403-3			
	S1-14 3.3.1.4.5		403-3, 403-8			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	IFRS STRANDARD (ISSB)	TNFD	ODD
S1 Effectifs propres	**S1-15** 3.3.1.4		401-3			
	S1-16 3.3.1.4.7		2-21, 405-2			
	S1-17 3.3.1.4.4.a		2-27, 406-1			
S2 Travailleurs de la chaîne de valeur	**SBM-3** 3.3.2.1		408-1, 409-1			
	S2-1 3.3.2.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	S2-2 3.3.2.3		2-29, 3-3			
	S2-3 3.3		2-25, 2-26			
	S2-4 3.3.2.3		2-24, 3-3, 308-1, 403-7, 414-1			
	S2-5 3.3.2.4		3-3			
S3 Communautés affectées	**SBM-3** 3.3.3.1		203-2, 204-1, 411-1, 413-2		Governance C	
	S3-1 3.3.3.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 203-1, 413-1		Governance C	
	S3-2 3.3.3.3	**Comty-Eng**	2-29, 3-3			
	S3-3 3.3		2-25, 2-26			
	S3-4 3.3.3.4		2-24, 2-25, 3-3		Strategy B	
	S3-5 3.3.3.4		3-3			
S4 Consom -mateurs et utilisateurs finaux	**S4-1** 3.3.4.3	**H&S-Asset, H&S-Comp**	2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	S4-2 3.3.4.4		2-29, 3-3			
	S4-3 3.3.4.4		2-25, 2-26, 418-1			
	S4-4 3.3.4.4		2-24, 2-25, 3-3, 416-1			
	S4-5 3.3.4.4		3-3			
G1 Conduite des affaires	**GOV-1** 3.4.1	**Gov-COI**	2-9, 2-12, 2-15, 405-1			
	G1-1 3.4.3		2-13, 2-16, 2-23, 2-24, 2-26, 3-3, 206-1			
	G1-2 3..6		3-3		Strategy B	
	G1-3 3.4.4		2-26, 3-3, 205-2			
	G1-4 3.4.5		2-27, 205-3			
	G1-5 3.4.7		2-28, 3-3, 415-1			
Chap 2			2-17, 2-18			
Chap 5			2-11			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.5.1.2 Index SASB – Real Estate Standard

Sustainability Disclosure Topics & Accounting metrics

Topic	Accounting Metric	Category	Unit of Measure	Code	Offices/ France	Offices/ Italy	Residential/ Germany	Hotels/ Europe	Group
Energy Management	Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.1	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Total energy consumed by portfolio area with data coverage, percentage grid electricity, and percentage renewable, by property subsector	Quantitative	kWh, %	IF-RE-130a.2	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-130a.3	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Percentage of eligible portfolio that has an energy rating and is certified to energy performance standards, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.4					3.2.1.5 Diagnostics de performance énergétique
	Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-130a.5					3.2.1.1.2.a 3.2.1.1.5
Water Management	Water withdrawal data coverage as a percentage of total floor area and floor area in regions with High or Extremely High Baseline Water Stress, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-140a.1	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5
	Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and percentage in regions with High or Extremely High Baseline Water stress, by property subsector	Quantitative	m^3, %	IF-RE-140a.2	3.2.3.3.2 3.2.3.5	3.2.3.3.2 3.2.3.5	3.2.3.3.2 3.2.3.5	3.2.3.3.2 3.2.3.5	3.2.3.3.2 3.2.3.5
	Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-140a.3	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5
	Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-140a.4					3.2.3.1
Management of tenant sustainability impacts	Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency-related capital improvements and associated leased floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area, m^2	IF-RE-410a.1					Depending on local regulation and on the types of leases Réussir ensemble la transition environnementale
	Percentage of tenants that are separately metered or submetered for grid electricity consumption and water withdrawals, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-410a.2					3.2.1.1.2.a 3.2.3.5 3.2.1.5
	Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-410a.3					Réussir ensemble la transition environnementale
Climate change adaptation	Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	m^2	IF-RE-450a.1					3.2.1.1.12
	Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-450a.2					3.2.1.1.12

Activity Metric	Category	Unit of Measure	Code	France Offices	Italy Offices	Germany Offices	Germany Residential	Hotels in Europe	Group
Number of assets, by property subsector	Quantitative	Number	IF-RE-000.A	78	61	11	40 800 units	278	454 & 41 000 residential units
Leasable floor area, by property subsector (incl. dev and land plots)	Quantitative	m^2	IF-RE-000.A	1 001 676	650 701	299 871	2 572 468	38 443 rooms	4 513 668 m^2 & 38 443 rooms
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-000.C	73 %	80 %	0 %	0 %	75%	N/A
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-000.C	96,8 %	98,3 %	83,6 %	99 %	100 %	97,1 %

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.5.1.3 Tableau : Risques environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact

Les niveaux d'impact sont présentés en tenant compte de la vulnérabilité par scénario.

Forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence	Niveau d'impact	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
	● Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex., pénuries de bois dues à des feux de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique). *-> Principaux risques financiers : retards de chantier, augmentation du coût des matériaux.*	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local pourront être examinés. Covivio a déployé une politique Achats Responsables depuis 2010 et l'a renforcée en 2023.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe Axe #3 Et Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources Axe #2
	● Perte de productivité des travailleurs due aux vagues de chaleur. *-> Principaux risques financiers : retards de chantier en cas de vagues de chaleur prolongées*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	Malgré l'identification du risque, la marge de manœuvre paraît restreinte pour Covivio, qui dispose de peu de leviers d'action sur l'organisation des chantiers de construction. Parmi les solutions adoptées par les sociétés de construction, les horaires décalés ou le report de certains travaux hors jours de vagues de chaleur.	Ce risque n'est pas directement lié à un objectif du plan d'action mais s'intègre à la stratégie d'adaptation du Groupe
Physique – Ponctuel et chronique	● Dommages aux actifs immobiliers dus aux changements climatiques (inondations, température, sols, etc.) *-> Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Très faible	Ce risque est bien identifié par Covivio. Néanmoins, les études réalisées ont permis de constater que les actifs du Groupe font face à une exposition limitée aux aléas climatiques. L'étude MSCI 2023 conclut que, sur la base d'un scénario 5 °C – ROE 8.5, à 2050, les risques physiques représentent 0,24% de la valeur des actifs analysés. Sur la même période, 14% des actifs analysés devraient faire face à une augmentation de plus de 1 °C. De plus, 29% des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de canicule, et 13% pourraient connaître en moyenne 10 jours de pluies intenses par an.	
	● Dommages aux actifs immobiliers en lien avec l'élévation du niveau de la mer, l'augmentation de la température et la diminution de l'entretien des sols. *-> Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Moyen	Ce risque est bien identifié par Covivio : selon les études réalisées, très peu d'actifs sont exposés mais ceux qui le sont seraient fortement affectés (jusqu'à 2% de la valeur des actifs concernés). Des mesures de renforcement des constructions ont été prises pour atténuer les risques d'inondations sur tous les nouveaux projets à risque. Les caractéristiques du sol sont également prises en compte pour les nouveaux projets.	
Transition – Politique	● Obligation d'installer des panneaux solaires ou des toitures végétalisées sur 30% à 50% de la surface pour tout bâtiment ou entrepôt commercial, industriel, artisanal neuf (ou construit après 2019) et sur les bâtiments existants dans un horizon plus lointain. *-> Principaux risques financiers : surcoûts liés aux équipements et installations.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	De façon générale, Covivio recourt aux toitures végétalisées et/ou à l'installation de panneaux solaires sur les bâtiments qu'il construit ou rénove. Des contraintes techniques pour les bâtiments existants, ou certaines réglementations locales peuvent néanmoins freiner le développement de ces dispositifs.	• Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville
	● Création et augmentation de la taxe carbone affectant les prix d'importation des matériaux (ex. le ciment dans le cadre du nouvel ETS de l'UE) *-> Principaux risques financiers : surcoûts liés à l'augmentation du prix des matériaux.*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Medium ; Sc. 2 : Faible	La création d'une taxe carbone pourrait remettre en cause la rentabilité de certains projets, notamment sur le secteur résidentiel. Les équipes restent en veille sur la mise en œuvre effective de ces taxes.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources - Axe #1
	● Obligation de réaliser un reporting RSE de plus en plus exhaustif et détaillé en lien avec la réglementation et les exigences des investisseurs *-> Principaux risques financiers : coûts liés à la charge additionnelle de* reporting	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Le reporting de Covivio est déjà bien structuré, des difficultés d'obtention de certaines données en lien avec les réglementations récentes sont cependant identifiées, particulièrement sur la chaîne de valeur. Un ensemble d'études type MSCI ont été réalisées et permettent de calibrer le plan de transition du Groupe.	Pilier 1 Éviter la dégradation des habitats naturels – Axe #3
	● Obligation de démontrer que les achats de matières premières sont compatibles avec la réglementation zéro déforestation importée pour les marchandises importées en Europe *-> Principaux risques financiers : coûts de vérification et de* reporting	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Des engagements relatifs à l'obtention de certains labels impliquent une collecte d'information sur la provenance de certains matériaux. Ces exercices sont aujourd'hui très ponctuels.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3
	● Étiquetage obligatoire des bâtiments concernant l'utilisation de matériaux biosourcés (ex : RE2020, E+C-, etc.) *-> Principaux risques financiers : surcoûts des matériaux dans la mesure où la filière n'est pas encore structurée.*	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Moyen	L'obtention d'un certain nombre de certifications pour certains projets garantit la présence des compétences nécessaires au sein des équipes mobilisées. La structuration de ces initiatives à l'échelle de la stratégie du Groupe est néanmoins nécessaire. Difficultés associées à l'approvisionnement en matériaux durables et à l'augmentation des coûts à anticiper.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3
	● Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels *-> Principaux risques financiers : coûts des travaux (toutefois déjà intégrés dans les projets globaux)*	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Très faible	La limitation de l'artificialisation des sols fait partie des objectifs stratégiques de Covivio. La plupart des projets du Groupe sont des projets de densification dans des zones urbanisées. La recréation de milieux naturels dans des zones artificialisées peut cependant présenter des difficultés techniques.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence	Niveau d'impact	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
Transition – Marché	Augmentation des prix des matières premières en lien avec les besoins croissants des secteurs prioritaires (ex. les besoins en béton et en acier du secteur éolien). *-> Principaux risques financiers : augmentation des coûts*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	La rénovation de bâtiments, notamment dans le cadre de la l'amélioration des performances énergétiques, est identifiée comme un marché porteur par Covivio. La profitabilité économique de ces projets peut néanmoins varier en fonction du prix des matériaux utilisés.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
	Évolution des préférences des clients/ locataires en faveur de la conception de bâtiments durables *-> Principaux risques financiers : baisse des revenus, augmentation des coûts de construction*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio est déjà soumis aux exigences des clients concernant la performance énergétique des bâtiments et sait s'adapter à cette demande en proposant des offres associées. Difficulté technique additionnelle liée à l'architecture des bâtiments.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
Transition – Technologie	Multiplication des *designs* prenant en compte le besoin de flexibilité dans l'usage des bâtiments conduisant à une réduction de l'artificialisation *-> Principaux risques financiers : augmentation des coûts liés aux matériaux/équipements déployés et à l'énergie*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	La prise en compte de la flexibilité dans l'usage des bâtiments est bien intégrée dans la vision du Groupe, ce qui a pour effet positif l'allongement de la durée de vie du bâtiment en réduisant son potentiel d'obsolescence dès la conception. Ces désirs de flexibilité peuvent néanmoins entrer en conflit avec des contraintes économiques car générant des surcoûts.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1
Transition – Réputation et respon-sabilité	Conflits locaux liés à la disponibilité des terres, à la réduction de l'espace disponible pour le développement et à la qualité des sols. *-> Principaux risques financiers : potentiels coûts de contentieux.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La majeure partie des projets du Groupe n'implique pas de conversion d'espaces naturels, bien que la création d'un nouveau bâtiment puisse toujours être une source de conflit localement.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
	Conflits locaux liés à l'utilisation de l'eau, pendant la phase de construction et la phase d'utilisation des bâtiments. *-> Principaux risques financiers : arrêt d'exploitation ou de certains équipements spécifiques sur des actifs*	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Medium	L'ensemble des nouveaux projets et des bâtiments rénovés de Covivio sont équipés de dispositifs d'économie d'eau. Le sujet est particulièrement identifié en interne sur le parc d'hôtels, où la consommation d'eau est la plus importante et pouvant faire l'objet de restrictions en cas de pénurie. L'équipement des bâtiments anciens demeure plus complexe.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
	Risque de réputation lié à des scandales concernant l'approvisionnement dans la chaîne de valeur ou à une attaque pour non-respect de la réglementation environnementale. *-> Principaux risques financiers : contentieux ou réputationnel avec un impact potentiel sur la commercialisation*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	En dehors de l'obtention de certains labels pour lesquels des critères spécifiques relatifs à la provenance des matériaux doivent être respectés, la traçabilité des matériaux est suivie à grosse maille à l'échelle des projets. Les quelques initiatives de suivi renforcé de la traçabilité doivent être structurées à l'échelle du Groupe.	Pilier 2 – Réduire notre consommation de ressources – Axe #1
	Attaques pour exagération des revendications sur les pratiques durables (*greenwashing*) -> Principaux risques financiers : essentiellement réputationnel pouvant causer une baisse de confiance des partenaires	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Covivio se positionne comme un acteur au reporting environnemental rationnel et étayé, au plus près, voire en anticipation des exigences règlementaires, dans une logique de transparence.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3
Stabilité des éco-systèmes	Pénuries locales d'eau potable. *-> Principaux risques financiers : risque d'exploitation plutôt modéré à l'échelle du Groupe mais pouvant impacter plus particulièrement l'hôtellerie localement*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	Ce risque est bien identifié par Covivio : selon l'étude Aqueduc WRI réalisée en 203, plus de 50% du portefeuille de Covivio est situé dans des régions à fort stress hydrique.	
	Pénuries de certains matériaux biosourcés (par exemple le bois, le sable). *-> Principaux risques financiers : retards de chantier et coûts de substitution potentiels*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local de celui-ci serait nécessaire.	

● Principaux risques identifiés lors de l'analyse

Tableau : Principales opportunités environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact, forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence	Niveau d'impact	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
***Business* – Marché**	● Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Il existe une expertise sur une partie de ces offres au sein du Groupe, notamment sur le parc de bureaux, où la moitié des opérations sont déjà des rénovations et un quart concerne des projets de densification ou d'implantation dans des zones déjà artificialisées. Cependant, les projets de rénovations peuvent présenter plus de contraintes techniques et s'avérer plus coûteux pour les bâtiments anciens. Le Groupe doit par ailleurs encore développer son expertise sur l'économie circulaire en phase curage/déconstruction, aujourd'hui encore au stade pilote.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
	● Nouveau marché pour la conception de bâtiments durables	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	La conception des projets intègre différents dispositifs permettant d'optimiser la performance environnementale des bâtiments, en lien avec la stratégie de longue date de certification des immeubles. Le recours aux matériaux durables est une pratique courante, mais non systématique, faute de politique structurée à l'échelle du Groupe à cet égard. Le prix de ces matériaux peut aussi constituer un frein à leur utilisation, notamment dans un contexte économique tendu.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence	Niveau d'impact	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
	Baisse du coût des matières recyclées et biosourcées grâce à une plus grande maturité de la filière, à des incitations économiques, etc.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Il existe des ressources internes sur l'utilisation des matériaux recyclés et biosourcés, des projets pilotes, et des formations sont en cours pour affiner cette expertise, bien que le recours à ces matériaux ne soit pas systématisé. Néanmoins, l'utilisation de certains de ces matériaux reste un défi en termes d'approvisionnement, de cadre réglementaire et/ou de modèle économique. Le travail avec des partenaires du secteur reste clé pour Covivio.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2
***Business* – Utilisation efficiente des ressources**	● Mesures de sobriété sur la consommation d'énergie et d'eau pour les bâtiments résidentiels et bureaux. Réduction des coûts pour les locataires associés au chauffage des bâtiments résidentiels et à la production d'énergie renouvelable.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La rénovation des immeubles (tant sur le parc tertiaire que résidentiel) est aussi un levier fort identifié (mise en œuvre du plan de Capex verts de 261 M€ de 2023 à 2030 dans le cadre de la trajectoire carbone). Les équipes travaillent de façon continue sur l'optimisation des consommations énergétiques des actifs. Des annexes et clauses vertes intégrées aux baux permettent d'engager locataires et propriétaire sur ces enjeux. Ces efforts sont cependant plus difficiles à mettre en place sur les actifs existants que sur les nouveaux projets, et les résultats dépendent également des pratiques des locataires, que le Groupe vise également à sensibiliser.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1
***Business* – Flux de capitaux et financements**	● Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Les activités du Groupe sont déjà identifiées par les acteurs des marchés financiers comme susceptibles de bénéficier de financements verts. Deux *Green Bond frameworks* précisent les conditions d'éligibilité des actifs (ex. l'alignement complet avec les critères de la Taxonomie pour la branche hôtelière).	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville – Axe #1
***Business* – Réputation**	Opportunités de réputation liées à la qualité environnementale et de vie qu'offre le parc.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Moyen	De par sa mobilisation sur les sujets de qualité de vie pour ses locataires, avec l'introduction d'espaces verts, des mesures d'efficacité énergétique et d'économie d'eau, Covivio est identifié comme un bailleur engagé sur le plan environnemental par ses locataires. Ceci a notamment été confirmé par une étude indépendante réalisée sur le périmètre allemand.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville – Axe #1
Performance de durabilité – Utilisation durable des ressources naturelles	Concevoir des bâtiments de façon à optimiser l'utilisation ressources, en mettant l'accent sur la rénovation et l'optimisation de la fin de vie des bâtiments.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Les équipes travaillent ponctuellement sur de nouveaux *designs* et la réduction de l'utilisation de ressources notamment, *via* le recours aux analyses de cycle de vie ainsi qu'au système BIM (*Building Information Modeling*). Cependant, ces démarches reposent encore sur des opportunités commerciales et pourraient être associées à des objectifs stratégiques définis.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2
Performance de durabilité – Protection, restauration et régénération des écosystèmes	● Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base des diagnostics écologiques)	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La restauration des continuités écologiques fait parfois partie des objectifs environnementaux associés à la réalisation de certains projets. Elle est alors effectuée sur la base d'études écologiques et est valorisée par le calcul du CBS avant et après le projet – calcul par ailleurs réalisé sur tous les projets français. Le recours à ce genre de diagnostic et de pratiques doit cependant faire l'objet d'une systématisation à l'échelle du Groupe.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville

● Principales opportunités identifiées lors de l'analyse

Détails des scénarios prospectifs utilisés pour l'analyse des risques et des opportunités.

L'analyse des risques et opportunités climat et biodiversité s'est basée sur deux scénarios conçus sur la base des quatre scénarios prospectifs de transition à horizon 2050 proposés par l'ADEME dans sa publication « Transition(s) 2050 : Quatre scénarios et leurs feuilletons pour atteindre la neutralité carbone en 2050 ». Les deux scénarios utilisés sont les suivants :

	Adaptation opportuniste	**Transformation planifiée**
Description	Dans un contexte réglementaire peu contraignant, la transition vers des modèles plus durables se fait difficilement, et plus lentement que les changements environnementaux. Certains manques institutionnels engendrent des surcoûts et des stratégies de mal-adaptation sont constatées. Les écosystèmes sont dégradés, le réchauffement de la température atteint +3°C à horizon 2050.	Fortement encouragée par la réglementation, la société évolue vers un modèle plus durable, basé sur l'économie des ressources et l'adaptation. La structure de l'économie se transforme en profondeur, permettant aux acteurs économiques de repenser leurs modèles. Les écosystèmes sont préservés, le réchauffement de la température est maintenu à +2°C à horizon 2050.
État des écosystèmes	Le réchauffement climatique et la dégradation de la biodiversité ne sont pas enrayés. Les services écosystémiques sont dégradés, un recours aux solutions technologiques est sollicité, générant des surcoûts.	La nature est sanctuarisée, des solutions fondées sur la nature sont mises en place. Les services écosystémiques ont maintenu un niveau fonctionnel, l'accès aux ressources naturelles est très régulé.
Disponibilité du foncier	Développement des grandes villes et de l'artificialisation	Réduction drastique du nombre de constructions neuves
Changement des habitudes alimentaires	Faible, la consommation de viande baisse légèrement.	Forte, la consommation de viande diminue de façon importante.
Énergie	Légère baisse de la consommation, recours important à la biomasse, et aux EnR.	Baisse très importante de la consommation d'énergie, rénovation massive des bâtiments.
Matière et économie circulaire	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage ont augmenté.	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage sont majoritaires.
Agriculture	Intensification de l'agriculture, notamment en lien avec les besoins énergétiques	Extensification de l'agriculture
Commerce international	Rôle très important des importations dans une économie globalisée favorisant les échanges	Production industrielle contractée et resserrage de l'offre sur le « Made in France »
Contexte réglementaire	Peu contraignant, basé sur la transparence des pratiques et les mesures incitatives	Contraignant, basé sur des sanctions fortes en cas de non-respect

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.5.2 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne

Les tableaux ci-après présentent les données relatives à la taxonomie, la méthodologie retenue est détaillée au paragraphe 3.3.4.1.

PROPORTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES, DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT ET DES DÉPENSES D'EXPLOITATION PROVENANT DE PRODUITS OU SERVICES ASSOCIÉS À DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ÉLIGIBLES OU ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE – ANNÉE N (ICP RÉSUMÉS)

Exercice financier 2025

					Répartition par objectifs environnementaux		
ICP (1)	Total (2)	Pourcentage d'activités éligibles à la Taxonomie (3)	Activités alignées sur la Taxonomie (4)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie (5)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)
Chiffre d'affaires	**1 494 055 709 €**	**95,7%**	**458 908 825 €**	**30,7%**	30,7%	0,0%	0,0%
CapEx	**598 826 513 €**	**100,0%**	**469 509 983 €**	**78,4%**	78,4%	0,0%	0,0%
OpEx	**745 905 950 €**	**0**	**- €**	**0,0%**	NC	NC	NC

PROPORTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES, DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT ET DES DÉPENSES D'EXPLOITATION PROVENANT DE PRODUITS OU SERVICES ASSOCIÉS À DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ÉLIGIBLES OU ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE – ANNÉE N (VENTILATION PAR ACTIVITÉ)

ICP reporté (Chiffre d'affaires) **1 494 055 709 €**

					Objectif environnemental des		
Activités économiques (1)	Code (2)	ICP éligible à la Taxonomie (Part éligible du chiffre d'affaires) (3)	ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire du chiffre d'affaires) (4)	ICP aligné sur la Taxonomie (Part alignée du chiffre d'affaires) (4)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)
Construction d'immeubles neufs	CCM 7.1, CE 3.1	1,0%	10 207 500 €	0,7%	0,7%	0,0%	0,0%
Rénovation de bâtiments	CCM 7.2, CE 3.2	0,3%	4 410 000 €	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%
Acquisition et détention	CCM 7.7	62,8%	444 050 325 €	29,7%	29,7%	0,0%	0,0%
Production d'électricité grâce à la technologie solaire photovoltaïque	CCM 4.1	0,0%	241 000 €	0,02%	0,02%	0,0%	0,0%
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	BIO 2.1	31,5%	- €	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%
Somme de l'alignement par objectif				%	30,7%	0,0%	0,0%
TOTAL DE L'ICP (CHIFFRE D'AFFAIRES)		**95,7%**	**458 908 825 €**	**30,7%**	**30,7%**	**0,0%**	**0,0%**

ICP reporté (CAPEX) **598 826 513 €**

					Objectif environnemental des		
Activités économiques (1)	Code (2)	ICP éligible à la Taxonomie (Part éligible des CapEx) (3)	ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire des CapEx) (4)	ICP aligné sur la Taxonomie (Part alignée des CapEx) (4)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)
Rénovation de bâtiments	CCM 7.2, CE 3.2	11,8%	70 687 570 €	11,8%	11,8%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	8,1%	48 754 459 €	8,1%	8,1%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicule électrique	CCM 7.4	0,0%	224 472 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulations et de contrôle de la performance énergétique des immeubles	CCM 7.5	0,3%	1 603 861 €	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	0,1%	657 203 €	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
Acquisition et détention de bâtiments	CCM 7.7	79,6%	347 269 016 €	58,0%	58,0%	0,0%	0,0%
Services professionnels liés à l'efficacité énergétique des bâtiments	CCM 9.3	0,1%	313 403 €	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
Somme de l'alignement par objectif					78,4%	0,0%	0,0%
TOTAL DE L'ICP (CAPEX)		**100,0%**	**469 509 983 €**	**78,4%**	**78,4%**	**0,0%**	**0,0%**

(1) En tenant compte de l'objectif d'adaptation, à iso-méthodologie, le taux s'élevait à 67% au titre de l'objectif d'atténuation

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

des activités alignées sur la Taxonomie

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Pourcentage d'activités habilitantes (12)	Pourcentage d'activités transitoires (13)	Activités non évaluées considérées comme non matérielles (14)	Activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (N-1) (15)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (N-1) (16)
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	432 479 536 €	32,6%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	511 222 982 €	83,6% (1)
NC	NC	NC	NC	NC	0,0%	NC	NC

activités Taxonomie alignées

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activité habilitante (12)	Activité transitoire (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
0,0%	0,0%	0,0%			67,0%
0,0%	0,0%	0,0%		T	100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			47,3%
0,0%	0,0%	0,0%			100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			0,0%
0,0%	0,0%	0,0%			
0,0%	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,3%**	**32,1%**

activités Taxonomie alignées

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activité habilitante (12)	Activité transitoire (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
0,0%	0,0%	0,0%		T	100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			72,9%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			
0,0%	**0,0%**	**0,0%**	**8,6%**	**11,8%**	**78,4%**

Notes :
En réalisant un exercice de matérialité sur l'ensemble de ses OPEX, il s'est avéré que les OPEX tombant dans le champ de la taxonomie représentaient environ 15% des OPEX totales du Groupe. Ces 15% ont été calculés en raisonnant à partir des lignes du compte de résultat. Un exercice plus fin aurait conduit à réduire encore davantage le périmètre des OPEX considérées par la taxonomie.
NC = Non Calculé.
NA = Non Applicable (objectifs 3 à 6 non publiés et DNSH non analysés car exemption).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.6 Vérification des informations extra-financières

3.6.1 Certification des informations en matière de durabilité

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaires aux comptes de Covivio. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025 et incluses dans Rapport de durabilité du rapport de gestion (ci-après « le Rapport de durabilité »).

Nos travaux, qui portent sur ces informations, ont été réalisés dans un contexte évolutif caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes et le développement de pratiques de place.

En application de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, Covivio est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte de son rapport de gestion.

Ces informations permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires du groupe, de ses résultats et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L. 821-54 du code précité, notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux exigences découlant des normes d'information en matière de durabilité adoptées par la Commission européenne en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013, telle que modifiée par la directive (UE) 2022/2464 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour European Sustainability Reporting Standards) du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées, qui incluent, lorsque l'entité y est soumise, l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le Code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par Covivio dans son rapport de gestion, nous formulons un paragraphe d'observation(s).

Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable. Cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de Covivio, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par Covivio en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition. En outre, s'agissant des informations prospectives, qui présentent par nature un caractère incertain, leurs réalisations futures différeront parfois de manière significative des informations prospectives présentées dans le rapport de gestion.

Notre mission permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenus pour leur établissement et présentés dans le rapport de gestion.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Conformité aux exigences découlant des normes ESRS du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées, qui incluent l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par Covivio, incluant l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans le Rapport de durabilité ; et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par Covivio avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Les informations relatives à la revue des Impacts, Risques et Opportunités (« IRO ») de Covivio sont mentionnées dans le paragraphe « 3.1.2.3.3 Résilience du modèle d'affaires (SBM-3) » du Rapport de durabilité.

Nous avons, par entretien avec la direction et les personnes que nous avons jugé appropriées et par inspection de la documentation disponible, pris connaissance des analyses menées par l'entité pour actualiser son analyse de double matérialité.

Sur la base de notre jugement professionnel, nos diligences ont notamment consisté à :

- exercer notre esprit critique sur la documentation des analyses menées par l'entité ainsi que sur la démarche mise en œuvre par cette dernière ;
- apprécier si l'analyse sectorielle disponible que nous avons jugé pertinente ne remet pas en cause les IRO réels et potentiels identifiés par l'entité ;
- apprécier le caractère approprié du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et financière mis en œuvre par l'entité pour déterminer les informations matérielles publiées (y compris la fixation de seuils) au regard de notre connaissance de l'entité.

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;

- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;
- le périmètre retenu par Covivio relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions, incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Informations fournies en application des normes environnementales (ESRS E1)

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées au paragraphe « 3.2.1 Changement climatique (ESRS E1) » du Rapport de durabilité. Nos diligences ont notamment consisté à :

- sur la base des entretiens menés avec les personnes concernées, en particulier, la direction développement durable, apprécier si la description des politiques, actions et cibles mises en place par l'entité couvre les domaines suivants : atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, consommation d'énergie ;
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans le paragraphe précité du Rapport de durabilité et sa cohérence d'ensemble avec notre connaissance de l'entité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- En ce qui concerne les informations publiées au titre des émissions de gaz à effet de serre :
  - nous avons pris connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre utilisé par l'entité pour évaluer la présentation de ses émissions de gaz à effet de serre ;
  - nous avons apprécié le caractère approprié des facteurs d'émission utilisés et le calcul des conversions afférentes ainsi que les hypothèses de calcul et d'extrapolation pour les postes les plus significatifs ;
  - nous avons rapproché, sur la base de tests, les données sous-jacentes servant aux calculs des émissions de gaz à effet de serre avec les pièces justificatives ;
  - nous avons mis en œuvre des procédures analytiques ;
  - en ce qui concerne les estimations que nous avons jugées structurantes auxquelles l'entité a eu recours, pour le calcul de ses émissions de gaz à effet de serre, par entretien avec la direction développement durable, nous avons pris connaissance de la méthodologie de calcul des données estimées et des sources d'informations sur lesquelles reposent ces estimations.

En ce qui concerne le plan de transition pour l'atténuation du changement climatique, nos travaux ont principalement consisté à apprécier si les informations publiées au titre du plan de transition répondent aux prescriptions d'ESRS E1, décrivent de manière appropriée les hypothèses structurantes sous-tendant ce plan, étant précisé que nous n'avons pas à nous prononcer sur le caractère approprié ou le niveau d'ambition des objectifs de ce plan de transition.

Informations fournies en application des normes sociales (ESRS S1)

Les informations publiées au titre du personnel de l'entreprise (ESRS S1) figurent à la section « 3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1) » du Rapport de durabilité.

Nos principales diligences sur ces informations ont consisté à :

- examiner le périmètre des activités sur lequel les informations ont été établies, en particulier pour le périmètre Murs et Fonds de Covivio Hotels ;
- prendre connaissance de l'information en matière de durabilité au titre du personnel de l'entreprise intégrée dans la section précitée du Rapport de durabilité. Ces diligences ont notamment porté sur les politiques décrites par l'entité au titre du personnel de l'entreprise portant sur la santé et la sécurité, la diversité et la rémunération ;
- comparer les informations obtenues à notre connaissance du groupe, aux éléments figurant dans les comptes consolidés et aux publications relatives à ces sujets que nous aurions pu identifier ;
- examiner les modalités de mise en œuvre par le groupe des concepts clés de la norme ESRS S1 relatifs à cette information, tels que la notion de salariés ou non-salariés, les composantes complémentaires au salaire de base ou les éléments variables pris en compte dans la rémunération, etc. ;
- définir et mettre en œuvre des procédures analytiques adaptées à l'information examinée ;
- examiner la conformité des justificatifs avec les informations correspondantes sur une sélection d'informations.

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions, incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Concernant le caractère éligible des activités

Les informations relatives à la Taxonomie européenne sont présentées au paragraphe 3.2.6 « Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable » du Rapport de durabilité. Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant le caractère aligné des activités éligibles.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- Mener des entretiens avec la Direction en charge de la durabilité au sein du groupe ou les personnes concernées pour prendre connaissance du processus d'identification des activités alignées ;
- Apprécier, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse du groupe sur le caractère aligné de ses activités au titre de l'activité CCM 7.7, au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A	ERNST & YOUNG et Autres
Sandie Tzinmann	Pierre Lejeune

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'Oréal Italie
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4

Renseignements financiers

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 297
4.1.1 État de situation financière 297
4.1.2 État du résultat net 299
4.1.3 État du résultat global 300
4.1.4 État de variations des capitaux propres 301
4.1.5 Tableau des flux de trésorerie 302
4.2 Annexe aux comptes consolidés 303
4.2.1 Principes généraux 303
4.2.2 Gestion des risques financiers 305
4.2.3 Périmètre de consolidation 308
4.2.4 Événements significatifs de l'exercice 320
4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière 322
4.2.6 Notes sur l'etat du résultat net 346
4.2.7 Autres éléments d'information 352
4.2.8 Informations sectorielles 357
4.2.9 Événements postérieurs à la clôture 360
4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 361
4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025 366
4.4.1 Bilan 366
4.4.2 Compte de Résultat 368
4.5 Annexes aux comptes individuels 370
4.5.1 Événements significatifs de l'exercice 370
4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables 372
4.5.3 Explications des postes du bilan 374
4.5.4 Notes sur le compte de résultat 394
4.5.5 Engagements hors bilan 399
4.5.6 Renseignements divers 400
4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 410
4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 415
4.7.1 Bilan au 31 décembre 2025 416
4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 420
4.7.3 Extrait de la note annexe 422
4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation) 428
4.7.5 Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques 430

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 297

4.1.1 État de situation financière 297
4.1.2 État du résultat net 299
4.1.3 État du résultat global 300
4.1.4 État de variations des capitaux propres 301
4.1.5 Tableau des flux de trésorerie 302

4.2 Annexe aux comptes consolidés 303

4.2.1 Principes généraux 303
4.2.1.1 Référentiel comptable 303
4.2.1.2 Estimations et jugements 304
4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques 304
4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance 305
4.2.1.5 Méthode de conversion 305
4.2.2 Gestion des risques financiers 305
4.2.2.1 Risque de liquidité 305
4.2.2.2 Risque de taux 306
4.2.2.3 Risque de contreparties financières 306
4.2.2.4 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine 306
4.2.2.5 Risque de taux de change 307
4.2.2.6 Autres risques opérationnels et financiers 307
4.2.2.7 Environnement fiscal 307
4.2.3 Périmètre de consolidation 308
4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation 308
4.2.3.2 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation 308
4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées 309
4.2.3.4 Évaluation du contrôle 319
4.2.4 Événements significatifs de l'exercice 320
4.2.4.1 Environnement macroéconomique 320
4.2.4.2 Bureaux France 320
4.2.4.3 Bureaux Italie 320
4.2.4.4 Hôtels en Europe 321
4.2.4.5 Résidentiel Allemagne 321
4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière 322
4.2.5.1 Goodwill 322
4.2.5.2 Autres immobilisations incorporelles 322
4.2.5.3 Autres immobilisations corporelles 323
4.2.5.4 Patrimoine immobilier 323
4.2.5.5 Participations dans les sociétés mises en équivalence 331
4.2.5.6 Autres actifs financiers (courants et non courants) 333
4.2.5.7 Impôts différés (actifs et passifs) 333
4.2.5.8 Stocks et en-cours 335
4.2.5.9 Créances clients 335
4.2.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie 336
4.2.5.11 Capitaux propres 336
4.2.5.12 Passifs financiers (courants et non courants) 336
4.2.5.13 Passifs locatifs (courants et non courants) 343
4.2.5.14 Dépôts et cautionnements 344
4.2.5.15 Provisions (courantes et non courantes) 344
4.2.5.16 Dettes fournisseurs 345
4.2.5.17 Autres créances et autres dettes 345
4.2.6 Notes sur l'etat du résultat net 346
4.2.6.1 Principes comptables 346
4.2.6.2 Résultat d'exploitation 346
4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs 347
4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des immeubles 348
4.2.6.5 Résultat des cessions de titres 348
4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre 348
4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net 348
4.2.6.8 Résultat financier 348
4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés 349
4.2.7 Autres éléments d'information 352
4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel 352
4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action 354
4.2.7.3 Engagements hors bilan 354
4.2.7.4 Transactions entre parties liées 355
4.2.7.5 Rémunération des dirigeants deCovivio 355
4.2.7.6 Honoraires des Commissaires aux comptes 356
4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne 356
4.2.8 Informations sectorielles 357
4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8 357
4.2.8.2 Immobilisations incorporelles 357
4.2.8.3 Immobilisations corporelles 357
4.2.8.4 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente 357
4.2.8.5 Immobilisations financières 358
4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres 358
4.2.8.7 Passifs financiers 358
4.2.8.8 Instruments dérivés 358
4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel 359
4.2.9 Événements postérieurs à la clôture 360

4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 361

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025

4.1.1 État de situation financière

Actif

(En millions d'euros)	Note 4.2.5	31/12/2025	31/12/2024
Goodwill	*1*	324,0	325,0
Autres immobilisations incorporelles	*2*	20,9	19,9
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	*4.2*	1 917,1	2 054,7
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	*4.3*	18 066,0	18 197,0
Immeubles de placement en développement	*4.3*	1 442,5	1 111,6
Autres immobilisations corporelles	*3*	49,3	58,2
Participations dans les entreprises mises en équivalence	*5*	438,8	394,4
Autres actifs financiers non courants	*6*	143,6	172,9
Impôts Différés Actifs	*7*	62,9	67,6
Instruments dérivés non courants	*12.6*	306,9	315,1
Total actifs non courants		**22 771,9**	**22 716,3**
Actifs détenus en vue de la vente	*4.3*	435,2	301,0
Stocks et en-cours	*8*	400,9	260,8
Créances clients	*9*	252,7	324,9
Autres créances d'exploitation	*17.1*	151,7	127,5
Autres actifs financiers courants	*6*	30,0	31,2
Instruments dérivés courants	*12.6*	79,8	106,6
Trésorerie et équivalent de trésorerie	*10*	1 207,5	1 006,8
Charges constatées d'avance		8,4	13,1
Total actifs courants		**2 566,2**	**2 171,9**
TOTAL ACTIF		**25 338,1**	**24 888,3**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Passif et capitaux propres

(En millions d'euros)	Note 4.2.5.	31/12/2025	31/12/2024
Capital		334,9	334,9
Primes		4 187,1	4 492,9
Actions propres		- 34,5	- 27,5
Réserves consolidées		3 387,9	3 359,9
Résultat consolidé		738,7	68,1
Capitaux propres part du groupe	**11**	**8 614,2**	**8 228,2**
Participations ne donnant pas le contrôle		4 036,8	3 786,2
Total capitaux propres		**12 651,0**	**12 014,5**
Passifs financiers non courants	*12*	8 655,3	9 091,1
Passifs locatifs non courants	*13*	296,4	311,4
Instruments dérivés non courants	*12.6*	76,4	101,6
Impôts Différés Passifs	*7*	799,6	1 033,5
Dépôts et cautionnements	*14*	37,2	35,4
Provisions non courantes	*15*	46,4	48,5
Autres passifs non courants	*17.3*	1,4	1,4
Total passifs non courants		**9 912,6**	**10 622,8**
Passifs détenus en vue de la vente		0,0	0,0
Passifs financiers courants	*12*	1 976,7	1 341,0
Passifs locatifs courants	*13*	8,0	8,1
Provisions courantes	*15*	3,7	5,6
Instruments dérivés courants	*12.6*	27,9	50,8
Dettes fournisseurs	*16*	195,8	239,3
Dettes fournisseurs d'immobilisations	*16*	61,8	62,6
Dettes fiscales et sociales	*17.2*	152,3	147,3
Autres passifs courants	*17.3*	320,0	347,6
Produits constatés d'avance		28,3	48,6
Total passifs courants		**2 774,5**	**2 251,0**
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		**25 338,1**	**24 888,3**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1.2 État du résultat net

(En millions d'euros)	Note 4.2.	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	6.2.1	924,8	952,9
Charges locatives non récupérées	6.2.2	- 24,3	- 27,5
Charges sur immeubles	6.2.2	- 35,1	- 34,0
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	- 3,3	- 4,2
Loyers nets	**6.2.2**	**862,0**	**887,2**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	6.2.3	471,1	322,6
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	6.2.3	- 337,3	- 237,0
EBITDA des hôtels en gestion	**6.2.3**	**133,8**	**85,5**
Résultat des autres activités	6.2.3	41,3	32,0
Revenus de gestion et d'administration	6.2.4	26,6	25,8
Frais de structure	6.2.4	- 135,4	- 133,0
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	- 145,5	- 112,9
Variation des provisions	6.2.6	1,9	- 0,1
Autres produits et charges d'exploitation	6.2.7	20,1	16,9
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**804,8**	**801,4**
Résultat net des immeubles en stock		0,0	- 0,1
Résultat des cessions d'actifs immobiliers	6.3	- 1,4	10,9
Résultat de cession de titres	6.5	- 0,4	- 1,5
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	331,4	- 330,5
Résultat des variations de périmètre	6.6	0,3	- 5,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		**1 134,7**	**475,2**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	6.8	171,6	239,7
Charges financières liées au coût de l'endettement	6.8	- 322,2	- 403,4
Coût de l'endettement financier net	**6.7**	**- 150,6**	**- 163,8**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	5.13.1	- 15,9	- 16,3
Variation de juste valeur des instruments dérivés	6.8	- 19,5	- 95,2
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.8	- 1,8	- 2,5
Autres charges et produits financiers	6.8	- 1,8	0,6
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5.5.3	19,6	22,9
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		**964,7**	**220,9**
Impôts	6.9.2	195,1	- 23,5
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		**1 159,8**	**197,4**
dont résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		421,1	129,2
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE		**738,7**	**68,1**
Résultat Net de base Groupe par action (en euros)	**7.2**	**6,67**	**0,64**
Résultat Net Groupe dilué par action (en euros)	**7.2**	**6,63**	**0,63**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1.3 État du résultat global

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**1 159,8**	**197,4**
Écarts de conversion	- 11,5	15,2
Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture	0,0	- 7,3
Impôts différés sur éléments recyclables	0,0	0,7
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat	**- 11,5**	**8,6**
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	1,7	- 3,3
Impôts différés sur éléments non recyclables	- 1,1	1,1
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat	**0,6**	**- 2,2**
Autres éléments du Résultat Global	**- 10,9**	**6,4**
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	**1 148,9**	**203,7**
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	733,0	71,7
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	415,9	132,0

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1.4 État de variations des capitaux propres

(En millions d'euros)	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2023	**303,0**	**4 311,4**	**- 29,8**	**3 372,4**	**7 957,0**	**4 006,2**	**11 963,2**
Distribution de dividendes		- 0,0		- 330,8	- 330,8	- 160,3	- 491,1
Augmentation de capital	19,9	234,5		0,5	254,9	0,9	255,8
Affectation à la réserve légale		- 2,0		2,0	-		-
Élimination des actions propres			2,3	- 11,9	- 9,6	0,0	- 9,6
Autres		- 325,4		325,3	- 0,0	- 0,0	- 0,0
Résultat Global Total de la période				**71,7**	**71,7**	**132,0**	**203,7**
dont résultat net				68,1	68,1	129,2	197,4
dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :				*3,6*	*3,6*	*2,8*	*6,4*
Écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés				- 1,4	- 1,4	- 0,9	- 2,2
dont écarts de conversion				8,0	8,0	7,2	15,2
dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés				- 3,0	- 3,0	- 3,6	- 6,6
Changement de périmètre	11,9	274,3		- 8,2	278,1	- 192,6	85,5
Paiements fondés en actions				6,9	6,9		6,9
Situation au 31 décembre 2024	**334,9**	**4 492,9**	**- 27,5**	**3 428,0**	**8 228,2**	**3 786,2**	**12 014,5**
Distribution de dividendes		0,0		- 387,6	- 387,6	- 109,4	- 497,0
Augmentation de capital	0,0	- 0,0		- 20,5	- 20,5	20,8	0,3
Affectation à la réserve légale		-		-	-		-
Élimination des actions propres			- 7,0	- 11,7	- 18,7	- 0,1	- 18,8
Autres		- 305,9		305,9	0,0	- 0,0	0,0
Résultat Global Total de la période				**733,0**	**733,0**	**415,9**	**1 148,9**
dont résultat net				738,7	738,7	421,1	1 159,8
dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :				*- 5,8*	*- 5,8*	*- 5,1*	*- 10,9*
Écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés				0,3	0,3	0,2	0,6
dont écarts de conversion				- 6,1	- 6,1	- 5,4	- 11,5
dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés				-	-	-	-
Changement de périmètre	-	0,2		73,8	74,0	- 76,7	- 2,7
Paiements fondés en actions				5,9	5,9		5,9
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2025	**334,9**	**4 187,1**	**- 34,5**	**4 126,7**	**8 614,2**	**4 036,8**	**12 651,0**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1.5 Tableau des flux de trésorerie

(En millions d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de la période	**4.1.2**	**1 159,8**	**197,4**
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	*4.2.6.2.5*	144,0	114,7
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	*4.2.5.12.6 & 4.2.6.4*	- 311,9	425,7
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	*4.1.4*	6,9	6,9
Autres produits et charges calculés		16,1	9,6
Plus et moins-values de cession		- 2,2	- 8,7
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	*4.2.5.5.1*	- 19,6	- 22,9
Dividendes (titres non consolidés)		- 0,1	0,0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		**992,9**	**722,7**
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	*4.2.6.7 & 4.2.6.8*	149,9	160,8
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	*4.2.6.9.2*	- 195,1	23,5
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**947,7**	**907,1**
Impôt versé		- 33,6	- 38,9
Variation du BFR lié à l'activité	*4.2.5.9*	- 94,5	112,3
Flux net de trésorerie généré par l'activité		**819,6**	**980,5**
Incidence des variations de périmètre	*4.2.6.6*	149,1	- 75,9
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	*4.2.5.4.5*	- 579,6	- 595,8
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		290,9	518,8
Acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		- 0,2	- 0,1
Cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		- 0,0	2,3
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		37,8	12,3
Variation des prêts et avances consentis	*4.2.5.17.3*	14,7	2,9
Autres flux liés aux opérations d'investissement		1,7	- 1,7
Flux net de trésorerie des opérations d'investissement		**- 85,6**	**- 137,1**
Incidence des variations de périmètre		- 7,3	0,0
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		1,4	0,1
Versées par les intérêts non contrôlant	*4.1.4*	0,0	0,0
Acquisitions et cessions d'actions propres	*4.1.4*	- 18,8	- 9,6
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	*4.2.5.11*	- 387,6	- 76,4
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	*4.1.4*	- 109,4	- 160,3
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	*4.2.5.12.2*	2 314,1	1 410,4
Remboursements d'emprunts (y compris dettes sur passifs locatifs)	*4.2.5.12.2*	- 2 144,9	- 1 734,9
Intérêts financiers nets versés (y compris intérêts sur passifs locatifs)		- 149,1	- 141,7
Autres flux sur opérations de financement		- 30,8	- 26,4
Flux net de trésorerie des opérations de financement		**- 532,4**	**- 738,8**
Impact de la variation des taux de change		0,6	0,1
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE		**202,2**	**104,6**
Trésorerie nette disponible d'ouverture		1 004,2	899,5
Trésorerie nette disponible de clôture	*4.2.5.12.2*	1 206,4	1 004,2
VARIATION DE TRÉSORERIE NETTE DISPONIBLE		**202,2**	**104,6**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2 Annexe aux comptes consolidés

4.2.1 Principes généraux

4.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2025 du groupe Covivio sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté des comptes. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 18 février 2026.

Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2025 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2025 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

Les améliorations annuelles aux normes IFRS – volumes 11 se limitent à des changements qui permettent de (i) clarifier certaines formulations incluses dans les normes comptables ou bien (ii) remédier à des omissions ou à des contradictions entre les dispositions des normes.

L'amendement ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2025 n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe :

- amendement IAS 21 – Effet des variations des cours des monnaies étrangères – Absence de convertibilité.

Cet amendement apporte des précisions sur le traitement des transactions en devises étrangères lorsque le taux de change spot n'est pas disponible. En plus des précisions sur le taux spot, cet amendement précise les modalités de mise en œuvre des procédures de conversion dans la monnaie fonctionnelle des transactions libellées dans une monnaie étrangère. Compte tenu de l'implantation du Groupe, cet amendement n'a pas d'impact sur les comptes du Groupe.

Amendements en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2026, sous réserve de leur adoption par l'Union européenne :

- amendements des normes IFRS 9 « Instruments financiers » et IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir » relatives à la classification et à la mesure des instruments financiers
  - décomptabilisation : Les amendements précisent quand un actif ou un passif financier doit être décomptabilisé
  - passifs financiers : Ils autorisent la décomptabilisation des passifs réglés *via* des systèmes de paiement électronique avant la date de règlement, sous certaines conditions
  - critère SPPI : Ils clarifient l'analyse du critère SPPI (*Solely Payments of Principal and Interest*) pour les prêts liés aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces amendements régissent la comptabilisation et les informations à fournir au titre des contrats de fourniture d'électricité dite « nature-dependent » respectant des critères bien précis. Ces amendements visent plus particulièrement à :

- faciliter l'application de l'exemption « own use » prévue au paragraphe 2.4 d'IFRS 9 aux contrats avec livraison physique (« Power purchase agreements » ou « PPA ») sous certaines conditions
- faciliter l'application d'une comptabilité de couverture pour les contrats qualifiés de dérivés qu'il s'agisse (i) de contrats PPA avec livraison physique mais ne satisfaisant pas les conditions pour bénéficier de l'exemption « own use » ou (ii) de contrats sans livraison physique (« Virtual power purchase agreements » ou « VPPA »), et
- imposer la fourniture d'informations spécifiques complètes sur les contrats « nature-dependent » auxquels l'exemption « own use » est appliquée.

Ces amendements sont applicables à partir des périodes comptables (annuelles ou intermédiaires) ouvertes à partir du 1er janvier 2026. Ils peuvent faire l'objet d'une application anticipée. Ces amendements n'ont pas d'impacts sur les comptes du Groupe.

- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers.

Cette norme est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, principalement, les normes IAS 7 – Tableau des flux de trésorerie et IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.

Cette norme vise à :

- accroître la comparabilité du compte de résultat en définissant des principes relatifs à sa structure et à son contenu notamment au travers de trois nouvelles catégories de charges et de produits qui complètent les catégories « Impôts » et « Activités abandonnées » déjà existantes : « Exploitation », « Investissement » et « Financement »
- améliorer la transparence dans l'utilisation de certains Indicateurs Alternatifs de Performance en lien avec le compte de résultat
- accentuer la pertinence des informations communiquées en renforçant les exigences en matière de regroupement ou de détail de l'information communiquée dans les états primaires et les notes annexes.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 18 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, de manière rétrospective. Le Groupe ne prévoit pas d'opter pour l'application anticipée en 2026. Le Groupe a néanmoins commencé l'analyse des impacts sur les états primaires, qui conditionnent la modification des notes annexes. Le Groupe reste dans l'attente de Guidelines de l'EPRA en vue d'une application sectorielle homogène.

- IFRS 19 – Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir.

Cette norme vise à réduire les exigences en matière d'informations à fournir dans les notes pour les filiales dont les titres ou la dette ne sont pas cotés. Elle n'est pas applicable pour le Groupe.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 19 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- Amendements à IAS 21 Les effets des variations des cours des monnaies étrangères : Conversion dans une monnaie de présentation hyperinflationniste.

Cet amendement introduit des précisions pour convertir des états financiers lorsque la monnaie de présentation est hyperinflationniste et que la monnaie fonctionnelle ne l'est pas. Si une entité ayant une monnaie fonctionnelle non hyperinflationniste présente ses comptes dans une monnaie hyperinflationniste, tous les postes (actifs, passifs, capitaux propres, produits et charges), y compris les données comparatives, doivent être convertis au dernier taux de clôture. En revanche, pour les filiales étrangères dont la monnaie fonctionnelle n'est pas hyperinflationniste, mais dont la consolidation s'effectue dans une monnaie hyperinflationniste (la monnaie de fonctionnement de la mère étant elle-même hyperinflationniste), les montants comparatifs de la filiale doivent être retraités selon l'indice général des prix, conformément à IAS 29. Cet amendement vise à améliorer la comparabilité des informations financières.

L'application de la norme IAS 21 est requise pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, avec une application anticipée possible.

4.2.1.2 Estimations et jugements

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers.

Les estimations significatives réalisées par le groupe Covivio pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers dérivés
- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des *goodwill* et des immobilisations incorporelles
- l'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Covivio révise ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Ces estimations tiennent compte, le cas échéant, des impacts financiers liés aux engagements pris par le Groupe sur les effets du changement climatique (note 4.2.1.3 de l'Annexe des comptes consolidés). Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques

Covivio a annoncé en 2021 la mise à jour de sa trajectoire carbone, relevant l'ambition en visant 40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 2010 à 2030. Cet objectif, qui concerne l'ensemble des scopes 1, 2 et 3, couvre l'intégralité de ses activités en Europe et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Afin de mieux caractériser les effets financiers de la mise en œuvre de sa stratégie climat, Covivio a évalué en 2022 le montant nécessaire à investir sur son parc d'ici 2030, qui s'élève à 261 M€.

Covivio a poursuivi sa dynamique en matière de certification environnementale : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en exploitation et/ou en construction, atteint 99,6% au 31 décembre 2025.

Ces démarches s'accompagnent d'un engagement renforcé en faveur de la construction et la rénovation des immeubles depuis plus de dix ans. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte des objectifs de sa trajectoire bas-carbone à l'échelle européenne. Par ailleurs, conformément à la réglementation européenne, Covivio publie chaque année ses taux d'éligibilité et d'alignement à la Taxonomie européenne. Ces informations sont publiées dans le chapitre 3 -Rapport de Durabilité du Groupe en application de la Directive européenne sur le reporting extra-financier (CSRD). Ce chapitre détaille le plan d'atténuation du changement climatique mis en œuvre par le Groupe (3.2.1.1).

Afin de faire valider ses engagements, Covivio a proposé lors de l'Assemblée générale de 2023 une résolution « Say On Climate » et en 2024 une résolution visant à inscrire sa Raison d'Être dans ses statuts. Ces deux résolutions ont été approuvées avec un haut taux d'adhésion, démontrant la reconnaissance de la pertinence de la stratégie adoptée par le Groupe.

Par ailleurs, en matière de financement, Covivio a procédé à la requalification de 100% de ses souches obligataires en obligations vertes suite à la publication de son nouveau Sustainable Bond Framework en 2022. Ce document précise les critères environnementaux retenus pour sélectionner les actifs éligibles en intégrant notamment les critères de la taxonomie européenne. Dans cette continuité, Covivio Hotels, filiale cotée détenue à 53,23%, s'est dotée d'un Green Financing Framework et a procédé à son tour en 2023 à la requalification en obligations vertes de l'ensemble de ses souches obligataires. Enfin, en juin 2025, Covivio est devenu la première foncière européenne à émettre un green bond sous format EU GB en retenant l'activité 7.7 de la taxonomie européenne.

Covivio publie chaque année deux rapports d'impact (Covivio et Covivio Hotels) afin de rendre compte de la performance des portefeuilles éligibles aux principes établis dans ces frameworks. Ce rapport, disponible sur le site Internet de Covivio à la section Dettes, inclut également la liste des actifs couverts et le montant total des portefeuilles éligibles.

Covivio a intensifié son engagement pour la biodiversité et le climat en dévoilant sa stratégie « Nature » intégrée, qui vient compléter les objectifs climatiques déjà existants avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols, l'utilisation des ressources et la renaturation en ville. La formalisation de cette stratégie est le fruit d'un travail de plus de deux ans, alimenté par la réalisation d'un diagnostic approfondi sur les impacts, risques, opportunités et dépendances liés à la nature. Faisant suite aux rapports Climat publiés en 2022 et 2023, Covivio a publié en 2024 un Rapport Nature (§ 3.2.4 Biodiversité) suivant les recommandations des TNFD (*Taskforce on Nature-related Financial Disclosures*) et TCFD (*Task Force on Climate Related Financial Disclosures*).

La prise en compte des effets liés au changement climatique n'a pas eu d'impact matériel sur les jugements exercés et les principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance

• Risque de liquidité	• § 4.2.2.1
• Risque de taux	• § 4.2.2.2
• Risque de contreparties financières	• § 4.2.2.3
• Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	• § 4.2.2.4
• Risque de taux de change	• § 4.2.2.5
• Autres risques opérationnels et financiers	• § 4.2.2.6
• Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	• § 4.2.5.4.4
• Instruments dérivés (courants et non courants)	• § 4.2.5.12.6
• *Covenants* bancaires	• § 4.2.5.12.8

4.2.1.5 Méthode de conversion

Les états financiers de Covivio sont présentés en millions d'euros, l'euro étant la monnaie fonctionnelle et de présentation du Groupe. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle. La monnaie fonctionnelle correspond à la devise de l'environnement économique dans lequel la société exerce ses activités principales. Tous les éléments inclus dans les états financiers de ces entités sont évalués en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

Les opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées au taux de change en vigueur à la date de transaction. Les actifs et passifs des filiales sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture alors que les produits et charges sont convertis au taux de change moyen sur la période. Les écarts de change sont comptabilisés en capitaux propres.

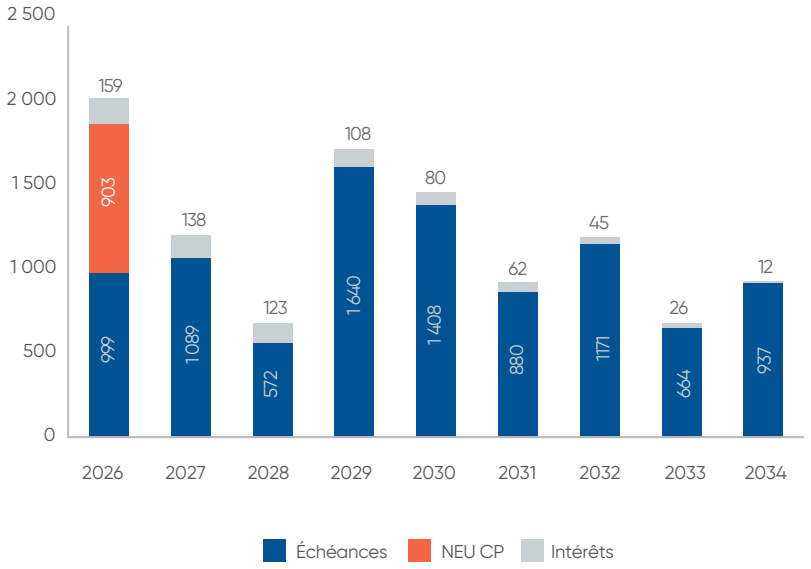
4.2.2 Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières de la société l'exposent aux risques suivants :

4.2.2.1 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2025, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 3 526,5 M€ et sont composées de 2 148,0 M€ de lignes de crédits confirmées non utilisées (soit 1 852,0 M€ en part du groupe), de 1 207,5 M€ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et de 171,0 M€ de découverts autorisés non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2025 :



(En millions d'euros)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 et plus
Échéances	999	1 089	572	1 640	1 408	880	1 171	664	937	367
NEU CP	903									
Intérêts	159	138	123	108	80	62	45	26	12	5

Les échéances à moins d'un an de l'histogramme ci-dessus comprennent principalement 903,0 M€ de NEU Commercial Paper ainsi qu'une dette obligataire à échéance le 20/05/2026 de 500 M€ sur Covivio SA.

Concernant les instruments dérivés, dont les échéances sont déterminées uniquement pour la partie clean MtM (Mark-to-Market), ils présentent les répartitions suivantes : un montant de 55,4 M€ est attendu à moins d'un an, 203,7 M€ sont prévus entre 1 et 5 ans, et 45,3 M€ sont estimés pour des échéances supérieures à 5 ans.

Le montant des intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2025 et du taux moyen de la dette, s'élève à 759 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 4.2.5.12.5 et une description des *covenants* bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 4.2.5.12.8.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Au cours de l'année 2025, Covivio a sécurisé 1,5 Md € de refinancements ou nouveaux financements.

Covivio a procédé à l'émission d'une obligation de 500 M€ à 9 ans, venant sécuriser le refinancement de son échéance obligataire 2026.

En Europe, la filiale Covivio Hotels a procédé au refinancement de son portefeuille au Royaume-Uni pour une durée de 7 ans ferme. En outre, la société a sécurisé le refinancement de deux portefeuilles hôteliers en Allemagne pour un montant total de 72 M€ à 10 ans. Un crédit corporate long terme a par ailleurs été levé pour un montant de 50 M€ à 5 ans, assorti d'extension jusqu'à 2 ans.

En Résidentiel Allemagne, Covivio, *via* sa filiale Covivio Immobilien, a sécurisé pour 520 M€ de dettes, principalement à 10 ans.

Au cours de l'année 2025, le groupe Covivio a significativement augmenté la part de sa dette liée à des indicateurs ESG *(§ 3.2.6.2 Des financements indexés sur des critères ESG)*, pour atteindre 74% à décembre 2025, *vs.* 64% fin 2024.

4.2.2.2 Risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêt de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible largement couverte par des instruments financiers (note 4.2.5.12.6). Après prise en compte des *swaps* de taux d'intérêt, environ 87% de la dette du Groupe est couverte au 31 décembre 2025 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêt. L'impact dans les comptes annuels de la sensibilité des taux d'intérêt serait la suivante :

(En millions d'euros) en PdG	Taux +100 bps au 31/12/2025	Taux +50 bps au 31/12/2025	Taux -50 bps au 31/12/2025
Coût de l'endettement financier net au 31/12/2025	-5,8	-3,4	3,5

4.2.2.3 Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe Covivio avec ses partenaires financiers, le Groupe est exposé au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements, le résultat du Groupe pourrait subir des impacts négatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrits par le Groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que le groupe Covivio est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le Groupe et aux contreparties du Groupe dans les transactions de produits dérivés. La société suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique du Groupe est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT et s'élève à -8,5 M€ au 31 décembre 2025.

4.2.2.4 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur le résultat opérationnel du Groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels du Groupe est générée par le plan de vente dont le résultat est également dépendant des valeurs des biens immobiliers et du volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêt
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs
- la croissance économique
- les perspectives d'évolution des revenus.

De faibles taux d'intérêt, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans les Bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêt.

La politique d'investissement du groupe Covivio a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit
- situés dans les principales agglomérations
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe Covivio au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des taux de rendement et d'actualisation est analysée dans le paragraphe 4.2.5.4.4.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.2.5 Risque de taux de change

Le Groupe opère principalement en zone Euro et marginalement hors zone Euro (suite à l'acquisition de murs d'hôtels au Royaume-Uni, en Pologne, en Hongrie et en République tchèque). Le Groupe a souhaité se prémunir des variations de certaines devises (GBP) en finançant une partie de l'acquisition *via* un emprunt en devises et en souscrivant un swap de devises.

Impact d'une baisse du taux de change GBP/EUR sur les capitaux propres

	31/12/2025 (M£)	Baisse réelle de -4,9% du taux de change GBP/EUR	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine immobilier	690	-32,3	-32,8	-66,6
Dette bancaire	255	12,3	12,5	25,0
Cross currency swap	250	12,1	12,2	24,5
IMPACT CAPITAUX PROPRES		**-7,9**	**-8,1**	**-17,1**

4.2.2.6 Autres risques opérationnels et financiers

Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le Groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, aux retards de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le paragraphe 4.2.5.4.3.

Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers du groupe Covivio sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les 10 premiers locataires (NH, Fibercorp, B&B, Orange, IHG, Dassault, Tecnimont, Thalès, LVMH, Edvance), génèrent environ 24% des revenus annuels.

Le groupe Covivio n'est pas exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches d'activité. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière régulière. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières.

Le montant du solde des dépréciations des créances clients au 31 décembre 2025 s'élève à -23,0 M€, en diminution de 0,8 M€ par rapport au 31 décembre 2024.

Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le Groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions :

- les titres non consolidés (note 4.2.5.6)
- les titres mis en équivalence (note 4.2.5.5).

Ce risque porte principalement sur les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence qui sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers.

4.2.2.7 Environnement fiscal

4.2.2.7.1 Évolution par pays

Le Groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal impactant les résultats de l'exercice 2025 en France et dans les autres pays autres que l'Allemagne, dont le taux d'impôt sur les sociétés sera progressivement réduit de 15,825% à 10% entre 2028 et 2032. Ce changement a un effet immédiat sur les impôts différés, représentant une baisse des impôts différés passifs des sociétés Allemandes de 320 millions d'euros.

S'agissant de la réforme de la fiscalité au niveau international « PILIER 2 », visant à garantir une imposition minimale effective de 15%, les précisions des instances OCDE permettant de tenir compte des spécificités des régimes nationaux spécifiques aux REITs sont toujours en attente. Dans ce contexte, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC, SOCIMI, UK REIT et REIC au Portugal au 31 décembre 2025. Aucun impôt au titre de l'application de PILIER 2 n'a été provisionné dans les comptes au 31 décembre 2025.

4.2.2.7.2 Risques fiscaux

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités du groupe Covivio s'exercent, le Groupe se trouve exposé à des risques fiscaux. Après avis de nos conseils, si un traitement fiscal présente un risque de redressement, un passif est alors constitué.

Au 31 décembre 2025, il n'y a pas de nouveau risque fiscal comptabilisé dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du Groupe.

4.2.2.7.3 Fiscalité latente

Une partie significative des sociétés immobilières du Groupe ont opté pour le régime SIIC en France. L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement présent en Résidentiel Allemagne, en Bureaux Allemagne et en Bureaux Italie. Il est également lié aux investissements réalisés en Hôtels (Allemagne, Espagne, Belgique, Irlande, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni, Pologne, Hongrie, Tchéquie). S'agissant de l'Espagne, toutes les sociétés espagnoles ont opté pour le régime d'exonération SOCIMI.

L'impôt différé est principalement dû à la prise en compte de la juste valeur du patrimoine. Les taux d'impôt sont détaillés en note 4.2.6.9.2 – Impôts et taux retenus par zone géographique.

Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

S'agissant du Royaume-Uni, 9 des 12 sociétés ont opté pour le régime UK REIT à compter du 1er janvier 2024. Il n'existe donc plus de fiscalité latente sur cette partie du patrimoine.

S'agissant du Portugal, la société Portmurs détenant l'actif Da Balaïa a été transformée en véhicule exonéré d'impôt sur les sociétés, soumise au régime REIC, à compter du 1er janvier 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.3 Périmètre de consolidation

4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Covivio et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales.

Le groupe Covivio a le contrôle lorsqu'il :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice
- est exposé, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Si le Groupe ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice afin de déterminer le pouvoir exercé sur une entité, il analyse s'il dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le Groupe prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- les droits de vote potentiels détenus par le Groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties
- les droits découlant d'autres accords contractuels (pactes)
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le Groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées.

Entreprises associées – IAS 28

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Le périmètre de Covivio ne comprend pas d'activités conjointes.

4.2.3.2 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation

Suite au paiement du dividende en action de Covivio Hotels auquel 82% des actionnaires ont souscrit, Covivio a augmenté son taux de détention dans sa filiale de 0,7%. Ainsi, au 31 décembre 2025, Covivio détient 53,23% de sa filiale consolidée Covivio Hotels.

25% de la société Covivio 4 SARL ont été acquis passant d'une participation de 75% à 100%.

En Italie, 70% des actions Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l ont été cédées. La société Veltis Sicaf SpA, nouvellement nommée, est désormais détenue à 30% et est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

Enfin, le Groupe a légèrement réduit son taux de détention de 43,80% à 42,77% de la société Fondo Porta Romana à la suite d'augmentations de capital successives. Covivio exerce un contrôle conjoint qu'elle qualifie de coentreprise au sens de IFRS 11. Ainsi la société est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées

Les entrées et les sorties de périmètre sont présentées dans le tableau ci-dessous au début (entrée) ou à la fin (sortie) de chaque secteur d'activité.

74 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio SA	**France**	**Société mère**		
SAS 10-12 Pigalle	France	MEE/CE	35,00	0,00
SNC Rueil Degrémont	France	IG	100,00	0,00
Holding Campus Helios Velizy	France	IG	100,00	0,00
Holding TED	France	IG	100,00	0,00
Holding HELIOS 2	France	IG	100,00	0,00
SCCV Rueil Lesseps	France	MEE/CE	50,00	50,00
Anjou Promo SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Ravinelle SARL	France	IG	100,00	100,00
Foncière Margaux SARL	France	IG	100,00	100,00
Covivio 2 SAS	France	IG	100,00	100,00
Covivio 4 SARL	France	IG	100,00	75,00
SCI Euromarseille 1	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille 2	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille BI	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille PK	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille Invest	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille H	France	MEE/CE	50,00	50,00
Covivio 7 SARL	France	IG	100,00	100,00
SCI Coeur d'Orly Bureaux	France	MEE/CE	50,00	50,00
SNC Coeur d'Orly Promotion	France	MEE/CE	50,00	50,00
Technical SAS	France	IG	100,00	100,00
SCI Atlantis	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 127	France	IG	100,00	100,00
SCI Latécoère	France	IG	50,10	50,10
SCI du 32 avenue P Grenier	France	IG	100,00	100,00
SCI du 40 rue JJ Rousseau	France	IG	100,00	100,00
SCI du 3 place A Chaussy	France	IG	100,00	100,00
BGA Transactions SARL	France	IG	100,00	100,00
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troënes	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
SNC Palmer Plage	France	IG	100,00	100,00
SCI Dual Center	France	IG	100,00	100,00
Télimob Paris SNC	France	IG	100,00	100,00
Télimob Rhone Alpes SNC	France	IG	100,00	100,00
SCI Lenovilla	France	MEE/CE	50,09	50,09
SCI Latécoère 2	France	IG	50,10	50,10
SCI Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
Latepromo SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Participations	France	IG	100,00	100,00
SCI Avenue de la Marne	France	IG	100,00	100,00
Omega B SARL	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B2	France	IG	100,00	100,00

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

74 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
SNC Wellio	France	IG	100,00	100,00
SNC Bordeaux Lac	France	IG	100,00	100,00
SNC Gambetta Le Raincy	France	IG	100,00	100,00
SCI du 21 Rue Jean Goujon	France	IG	100,00	100,00
SNC Villouvette Saint-Germain	France	IG	100,00	100,00
SNC Normandie Niemen Bobigny	France	IG	100,00	100,00
SCI Cité Numérique	France	IG	100,00	100,00
SCI Danton Malakoff	France	IG	100,00	100,00
SCI Meudon Bellevue	France	IG	100,00	100,00
SCI N2 Batignolles	France	IG	50,00	50,00
SNC Valence Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
SNC Nantes Talensac	France	IG	100,00	100,00
SNC N2 Promotion	France	IG	50,00	50,00
6 rue Fructidor SAS	France	IG	50,10	50,10
Fructipromo SNC	France	IG	100,00	100,00
SNC Jean Jacques Bosc	France	IG	100,00	100,00
SCI Terres neuves	France	IG	100,00	100,00
SNC André Lavignolle	France	IG	100,00	100,00
SCCV Chartres avenue de Sully	France	IG	100,00	100,00
SCCV Bobigny Le 9ème Art	France	IG	60,00	60,00
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	France	IG	50,00	50,00
SNC Saint-Germain Hennemont	France	IG	100,00	100,00
SNC Antony Avenue de Gaulle	France	IG	100,00	100,00
Hotel N2 SAS	France	IG	50,10	50,10
SCI Meudon Juin	France	IG	100,00	100,00
SNC Boulogne Jean Bouveri	France	IG	100,00	100,00
Télimob Nord SNC	France	Tupée	0,00	100,00
Télimob Sud Ouest SNC	France	Tupée	0,00	100,00
SNC Marignane Saint Pierre	France	Tupée	0,00	100,00
SCI rue de la Louisiane	France	Tupée	0,00	100,00
SNC Aix en Provence Cézanne	France	Tupée	0,00	100,00

Le siège social de la société mère Covivio se situe 18, avenue François Mitterrand – 57000 METZ. Les autres filiales du secteur Bureaux France intégrées globalement ont leur siège social au 10 rue de Madrid 75008 PARIS.

14 sociétés Secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Attività Immobiliari 6 S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio 7 S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Central Società di Investimento per Azioni a capitalo fisso Central SICAF S.p.A.	Italie	IG	51,00	51,00
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Projects & Innovation S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Wellio Italy S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser *Securitisation* S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser *Securitisation* 2 S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Development Trading S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Zabarella 2023 S.r.l.	Italie	MEE/CE	51,00	64,74
Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ	Italie	IG	100,00	100,00
Veltis Sicaf SpA (ex Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l.)	Italie	MEE/CE	30,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Fondo Porta Romana	Italie	MEE/EA	42,77	43,80

Le siège social des sociétés du secteur Bureaux Italie se situe 10, Carlo Ottavio Cornaggia, 20123 Milan.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

22 sociétés Secteur Bureaux Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Office Holding GmbH	**Allemagne**	**IG**	**100,00**	**100,00**
Covivio Alexanderplatz S. à r.l.	Luxembourg	IG	55,00	55,00
Covivio Alexanderplatz GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Berlin GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Tino-Schwierzina-Straße 32 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Gross-Berliner-Damm GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office I GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office II GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office III GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office IV GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office V GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office VII GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office VI GmbH	Allemagne	IG	89,90	89,90
Covivio Technical Services I GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Technical Services II GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services III GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services IV GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Verwaltungs IV GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Construction GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Energy GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00

Le siège social de la société mère Covivio Office Holding se situe Knesebeckstrasse 3, 10623 Berlin.

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Hotels SCA	**France**	**IG**	**53,23**	**52,53**
Foncière Diegem (ex MOM et WOL)	Belgique	IG	53,23	0,00
Cleanotels Portugal SA	Portugal	IG	53,23	0,00
Holdco Phoenix SAS	France	MEE/EA	16,58	16,36
Holdco IRIS Dahlia SAS	France	MEE/EA	10,65	10,51
SAS Société d'exploitation hôtelière économique EXHOTEL	France	IG	53,23	52,53
SNC Paris Porte de Saint Cloud	France	IG	53,23	52,53
SAS Société Hotelière Paris Eiffel Suffren	France	IG	53,23	52,53
CTID SAS	France	MEE/EA	10,65	10,51
SARL Paris Clichy	France	MEE/EA	10,65	10,51
SAS du Mont du centre SAS	France	MEE/EA	16,58	16,36
Montreuilloise SAS	France	MEE/EA	10,65	10,51
Ulysse OpCo Belgium SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Phoenix OpCo Belgium SA	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Iris OpCo Belgium SA	Belgique	MEE/EA	10,65	10,51
Groen Brugge Hotel SA	Belgique	MEE/EA	10,65	10,51
Covivio Hotels Belgique SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Las Dalias PropCo S. L	Espagne	IG	53,23	52,53
Wiziu Belgique SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Rocky I SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky II SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky III SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky IV SAS	France	IG	53,23	52,53

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Rocky V SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky VI SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky VII SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky VIII SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky IX SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky X SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky XI SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky Covivio Limited	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Loire SARL	France	IG	53,23	52,53
SCI Ruhl Côte D'Azur	France	IG	53,23	52,53
Foncière Otello SNC	France	IG	53,23	52,53
SNC Hôtel 37 Place René Clair	France	IG	53,23	52,53
Ulysse Belgique SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Ulysse Trefonds SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruxelles Grand Place SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruxelles Aéroport SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruges Centre SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Gand Centre SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruxelles Grand-Place SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruxelles Aéroport SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruges Centre SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Antwerp Centre SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Gand Opéra SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Bruxelles Expo Atomium SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Murdelux S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Portmurs – Investimentos Imobiliarios S.A.	Portugal	IG	53,23	52,53
Sunparks Oostduinkerke SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Vielsam SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Sunparks Trefonds SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Kempense Meren SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Iris Holding France SAS	France	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	10,59	10,45
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	10,59	10,45
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	10,59	10,45
Covivio Hotels Gestion Immobilière SNC	France	IG	53,23	52,53
Tulipe Holding Belgique SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Narcisse Holding Belgique SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Tour Noire SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Louvain SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Gare Centrale SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Iris Tréfonds SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Louvain Centre SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Liège SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Aéroport SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Sud SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Brugge Station SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
IRIS Investor Holding GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,59	10,45
IRIS Essen-Bochum GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS Frankfurt GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
IRIS Nürnberg GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS Stuttgart GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS General Partner GmbH	Allemagne	MEE/EA	5,30	5,23
IRIS Verwaltungs GmbH & Co. KG	Allemagne	MEE/EA	10,05	9,92
B & B Invest Lux 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B & B Invest Lux 2 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B & B Invest Lux 3 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Campeli SAS	France	MEE/EA	10,59	10,45
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	10,59	10,45
SCI Dahlia	France	MEE/EA	10,65	10,51
Foncière B2 Hôtel Invest SAS	France	IG	26,72	26,37
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	26,72	26,37
Foncière B3 Hôtel Invest SAS	France	IG	26,72	26,37
B & B Invest Lux 4 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
NH Amsterdam Center Hotel HLD	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Hotel Amsterdam Centre PropCo B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Mo Lux 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
LHM Holding Lux S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
LHM PropCo Lux S. à r.l. (1)	Luxembourg	IG	54,08	53,44
SCI Rosace	France	IG	53,23	52,53
MO Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf S. à r.l. & Co. KG	Allemagne	IG	50,04	49,37
MO Berlin S. à r.l. & Co. KG	Allemagne	IG	50,04	49,37
MO First Five S. à r.l. & Co. KG	Allemagne	IG	50,83	50,24
Ringer S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B & B Invest Lux 5 S.à r.l.	Luxembourg	IG	49,50	48,85
SCI Hôtel Porte Dorée	France	IG	53,23	52,53
FDM M Lux S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
OpCo Rosace SAS	France	IG	53,23	52,53
Exco Hôtel KVK	Belgique	IG	53,23	52,53
Invest Hôtel KVK	Belgique	IG	53,23	52,53
H Invest Lux S. à r.l. (1)	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Hermitage Holdco SASU	France	IG	53,23	52,53
Foncière B4 Hôtel Invest SAS	France	IG	26,72	26,37
B & B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	53,23	52,53
Rock-Lux S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
SAS WIZIU CDM	France	IG	53,23	52,53
BRE/GH II Berlin I Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Grand Hotel Berlin Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Berlin II Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotel Stadt Berlin Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Berlin III Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotel Potsdam Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden II Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden III Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden V Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BKL Dresden Hotelbetriebsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden V Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Leipzig I Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotelgesellschaft Gerberstraße Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
BRE/GH II Leipzig II Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotel Deutschland Leipzig Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Airport Garden Hotel SCS	Belgique	IG	53,23	52,53
Investment Fdm Rocatiera SL	Espagne	IG	53,23	52,53
Trade Center Hotel SL	Espagne	IG	53,23	52,53
H Invest Lux 2 (1)	Luxembourg	IG	53,23	0,00
Constance SAS	France	IG	53,23	52,53
Hotel Amsterdam Noord Fdm B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Hotel Amersfoort Fdm B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Constance Lux 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Constance Lux 2 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Nice-M SASU	France	IG	53,23	52,53
Rock Lux OpCo S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Blythswood Square Hotel Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
George Hotel *Investments* Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Palace Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Russell Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Spires Hotel Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Thames Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Roxburghe *Investments* Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Blythswood Square Hotel Glasgow Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
George Hotel *Investments* Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Grand Central Hotel Company Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Palace PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Russell PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Spires Hotel Ltd (PropCo)	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Thames Hotel Ltd (PropCo)	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Roxburghe *Investments* PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
The St David's Hotel Cardiff Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Hotelexploitatiemaatschappij Diesterlkade Amsterdam B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Dresden Dev S. à r.l. (1)	Luxembourg	IG	50,51	49,85
Delta Hotel Amersfoort BV	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
OPCI Oteli France	France	MEE/EA	16,58	16,36
CBI Orient SAS	France	MEE/EA	16,58	16,36
CBI Express SAS	France	MEE/EA	16,58	16,36
Kombon SAS	France	MEE/EA	17,74	17,51
Foncière Gand Cathédrale SA	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Foncière IGK SA	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Forsmint *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53
Cerstook *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53
Noxwood *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Redwen *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53
Sardobal *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53
Kilmainham Property Holding Ltd	Irlande	IG	53,23	52,53
Thormont Ltd	Irlande	IG	53,23	52,53
Honeypool Ltd	Irlande	IG	53,23	52,53
SC Czech AAD s.r.o.	Tchéquie	IG	53,23	52,53
New-York Palace PropCo Kft.	Hongrie	IG	53,23	52,53
Société Nouvelle Hôtel Plaza SAS	France	IG	53,23	52,53
Palazzo Naiadi Rome PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
Jouron SPRL	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Palazzo Gaddi Florence PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
Bellini Venice PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
Dei Dogi Venice PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
WIZIU AD SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU CP SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU GHB SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HDB SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HG SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HIR SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU SAS	France	IG	53,23	52,53
Roco Italy Hodco S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
OPCO 2 Bruges SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Opco Limited	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York Opco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds Opco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
BRE/GH II Erfurt I Investor GmbH	Allemagne	Cédée	0,00	49,85
Hotel Kosmos Erfurt Betriebs GmbH	Allemagne	Cédée	0,00	49,85

(1) Les sociétés LHM PropCo Lux SARL, H Invest Lux, H Invest Lux 2, Dresden Dev sont des sociétés luxembourgeoises ayant des actifs exploités en Allemagne.

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que de ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe 10 rue de Madrid, 75008 PARIS. Le siège social de ses principales filiales luxembourgeoises se situe 21 avenue de la gare, L-1611 Luxembourg.

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Immobilien SE	**Allemagne**	**IG**	**61,70**	**61,70**
Covivio Metropolis SARL	Luxembourg	IG	61,74	0,00
Covivio Management Services GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Immobilien Finance AG.	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Immobilien GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 4 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnen Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundstücks GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundvermögen GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen Service GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Stadthaus GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnbau GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnungsgesellechaft mbH Dümpten	Allemagne	IG	65,57	65,57

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Berolinum 2 GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 3 GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 1 GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Remscheid Verwaltungs-GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 6 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Holding GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Berlin 67. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 78. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 79. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dresden GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin I S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin V S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin C GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dansk Holding ApS	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Dansk L ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Prime SAS	Luxembourg	IG	31,51	31,51
Berlin Prime Commercial S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Hambourg Holding ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 1 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 2 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 3 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 4 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Arian GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Bennet GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Marien-Carré GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin IV ApS	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Residenz Berolina GmbH & Co. KG	Autriche	IG	67,33	67,33
Covivio Quadriga IV GmbH	Danemark	IG	65,57	65,57
Real Property Versicherungsmakler GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadriga 15. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 45. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 36. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 46. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 40. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 47. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 48. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Fischerinsel GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Gettmore S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Saturn Properties S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Venus Properties S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Vinetree S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio Facility GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Rehbergen GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Handelsliegenschaften GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Alexandrinenstrasse GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Spree Wohnen 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 6 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 7 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 8 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
NORDENS Immobilien III GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Montana-Portfolio GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Cantianstrasse 18 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Services GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Mariendorfer Damm 28 Markgrafenstr. 17 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Markstrasse 3 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnönwalder Str.69 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schulstraße 16, 17 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zelterstrasse 3 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Alpha GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Gamma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Second Ragland GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Seed Portfolio 2 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
ERZ 1 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 9 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
ERZ 2 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 8 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio SELECTIMMO. DE GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Energy Services GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Blankenburger Str. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Immobilien Financing GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Treskowallee 202 GmbH Entwicklungsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hathor Berlin GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Prime Financing GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundbesitz NRW GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Eiger 2 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Southern Living Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz NRW 2 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Buchstrasse 6 Fehmarner Str. 14 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Erkstrasse 20 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Martin-Opitz-Str. 5 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Kurstrasse 23 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Pankstrasse 55 Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Gropiusstraße 4 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Schillerstrasse 10 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Firlstraße 22 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Lindauer Allee 20 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 19 Holding GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Alpha GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Beta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Gamma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Berlin Delta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Epsilon GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Zeta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Eta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Theta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Iota GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Kappa GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Lambda GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin My GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin XI GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Omicron GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Rho GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Sigma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Tau GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Ypsilon GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Akragas Immobilien GmbH	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Gustav-Müller-Straße 34 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Alemannenstraße 18 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Graefestraße 37 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Detmolder Straße 47 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Brandenburgische Straße 71 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Dominicusstraße 34 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivo Richard-Wagner-Straße 5 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Elbestraße 19 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kulmer Straße 11 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Klixstraße 31 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Leinestraße 21 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kiehlufer 39 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70

Le siège social de la société mère Covivio Immobilien SE se situe Essener Strasse 66, 46047 Oberhausen.

5 sociétés Secteur Autres (Parkings, Services)	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
0 société de parkings :				
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves SAS	France	Tupée	0,00	100,00
5 sociétés de services :				
Fédération des Assurances Covivio SAS	France	IG	85,00	85,00
Covivio Hôtels Gestion SAS	France	IG	100,00	100,00
Covivio Property SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Développement SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio SGP	France	IG	100,00	100,00

IG : Intégration Globale
MEE-EA : Mise en Équivalence – entreprises associées
MEE-CE : Mise en Équivalence – co-entreprises
NI : Non Intégrée

Le Groupe est composé de 452 sociétés dont 397 sociétés en intégration globale et 55 sociétés mises en équivalence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.3.4 Évaluation du contrôle

Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, les sociétés suivantes sont consolidées par intégration globale.

SNC Latécoère et Latécoère 2 (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI Latécoère et Latécoère 2 sont détenues à 50,10% par Covivio au 31 décembre 2025 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,90%) a été mis en place en 2012 et 2015 dans le cadre du projet de Campus de Dassault Systèmes et de son extension, à Vélizy. Covivio a signé ce projet d'extension du campus Dassault Systèmes *via* la construction d'un nouveau bâtiment de 27 600 m^2 et la signature de nouveaux baux.

Ces baux ont débuté en mai 2023 suite à la livraison de l'extension.

SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers sont détenues à 50,10% par Covivio au 31 décembre 2025 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (49,90%) a été mis en place début décembre 2017 dans le cadre des projets de bureaux Silex 1 et Silex 2, situés à Lyon Part-Dieu. La livraison du projet Silex 2 est intervenue début juillet 2021.

SAS 6 rue Fructidor (entité structurée consolidée)

La société 6 rue Fructidor est détenue à 50,10% par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec Crédit Agricole Assurances a été mis en place en octobre 2019 dans le cadre du projet de Paris Saint Ouen So Pop, situé à la frontière entre Paris et St Ouen.

La construction de l'immeuble a été réalisée dans le cadre d'un CPI signé le 29 octobre 2019 entre les sociétés Fructidor et Fructipromo. La livraison du projet est intervenue le 16 septembre 2022.

SCI N2 Batignolles, Hôtel N2 et SNC Batignolles Promo (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo sont détenues à 50,00% par Covivio au 31 décembre 2025 et sont consolidées par intégration globale.

La société Hôtel N2 est détenue à 50,10% par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (50,00%) a été mis en place en 2018 dans le cadre du projet de développement Paris N2 StreamBuilding situé dans la ZAC de Clichy Batignolles à Paris 17e. La livraison est intervenue le 27 septembre 2022.

La société SNC Batignolles Promo est détenue à 50,00% par Hines.

Covivio Alexanderplatz Sarl (entité structurée consolidée)

La société Covivio Alexanderplatz sarl est détenue à 55,00% par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec Covéa (25,00%) et Generali Vie (20,00%) a été mis en place à compter du mois de juin 2021 dans le cadre du projet en développement Alexanderplatz à Berlin. La livraison de ce projet est prévue en avril 2027. La construction de l'immeuble est réalisée dans le cadre d'un CPI entre la société Covivio Alexanderplatz et Covivio Construction GmbH détenue à 100,00% par Covivio.

Covivio Berlin prime SAS (entité structurée consolidée)

La société Covivio Berlin Prime SAS est détenue à 51,00% par Covivio Immobilien, filiale contrôlée de Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec la CDC (49,00%) a été mis en place à compter du mois de juin 2024. Covivio Immobilien assure le *property management*, *l'asset management*, la politique de rotation des actifs et la gestion quotidienne de la société.

Les sociétés suivantes sont consolidées par mise en équivalence :

SCI Lenovilla (coentreprise)

La société Lenovilla est détenue à 50,09% par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,91%) a été mis en place à compter de janvier 2013 dans le cadre du projet New Vélizy (Campus Thalès). Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité.

SCI Cœur d'Orly Bureaux (coentreprise)

La société SCI Cœur d'Orly Bureaux est détenue à 50,00% par Covivio et 50% par Aéroports de Paris au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord conclu le 10 mars 2008 et modifié par divers actes successifs ainsi que par des pactes d'associés régissant leurs droits et leurs obligations au sein de la société SCI Cœur d'Orly Bureaux.

Fondo Porta Romana

La société Fondo Porta Romana est détenue à 42,77% par Covivio, à 52,99% par COIMA et à 4,25% par Prada au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord précisant les règles de gouvernance du fonds : aucun actionnaire ne peut prendre seul une décision clé de gestion (mise en place d'un « *advisory committee* » statuant à la majorité de 5 membres sur 6), ni modifier les règles du fonds (mise en place d'une majorité qualifiée).

Veltis Sicaf SpA

La société CAI 4 anciennement détenue à 100% par Covivio a été cédée pour 70% et nouvellement nommée Veltis Sicaf SpA. Au 31 décembre 2025, elle est désormais consolidée par mise en équivalence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.4 Événements significatifs de l'exercice

Les événements significatifs de la période sont les suivants :

4.2.4.1 Environnement macroéconomique

Reprise modérée du marché de l'investissement et du développement

En 2025, le marché immobilier en France et en Europe a confirmé la reprise amorcée en début d'année, mais dans un climat toujours prudent. Les investisseurs ont continué à privilégier des actifs jugés plus résilients, avec un regain d'intérêt pour les bureaux de qualité, tandis que les actifs secondaires sont restés moins attractifs. La promotion immobilière a évolué dans un contexte complexe, marqué par des coûts de construction élevés et une demande encore fragile. Toutefois, la détente progressive des conditions de financement et la baisse des taux ont favorisé une amélioration en fin d'année, permettant une reprise plus visible des transactions et des projets.

L'inflation

L'année 2025 est marquée par une décélération de l'inflation, passée à 0,9% en fin d'année en France. L'effet de la volatilité des coûts de l'énergie est limité pour Covivio en raison de clauses de révision de loyer (ou d'indexation) ou de la refacturation de ces coûts aux locataires. L'augmentation des coûts des matériaux de construction est appréhendée dans la politique d'investissements de Covivio et dans le suivi du budget des opérations de promotion immobilière.

Les taux d'intérêt

Après une hausse historique des taux d'intérêt en 2022-2023, une inflexion des taux longs s'observe en 2025. Les taux courts (Euribor 3M), en recul depuis mi-2024, ont poursuivi leur baisse et se sont rapprochés des niveaux observés fin 2022. La politique de gestion du risque de taux (note 4.2.2.5) permet à Covivio de se couvrir face aux risques d'augmentation des taux d'intérêt de sa dette à taux variable.

4.2.4.2 Bureaux France

L'année est marquée par une baisse des revenus locatifs suite à des libérations pour développement et compensées par de nouvelles locations.

Cessions d'actifs (12,7 M€) et actifs détenus en vue de la vente (86,6 M€)

Aucune cession significative n'a été réalisée au cours de l'exercice. Le parking Euromed détenu par une société mise en équivalence a été cédé pour 29 M€.

Au 31 décembre 2025, 7 actifs sont présentés en actifs détenus en vue de la vente pour un montant total de 86,6 M€.

Covivio et des fonds gérés par Blue Owl ont signé fin décembre 2025 un protocole d'investissement. L'opération, devant être réalisée au cours du 1er semestre 2026, consiste en la création d'une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, qui a vocation à détenir les trois sites Thales à Vélizy.

Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 4.2.5.1.4.

L'année 2025 a été marquée par la mise en développement de nouveaux actifs, certains étant destinés à être convertis en hôtels. Les principaux développements en cours sont des restructurations d'immeubles parisiens (Grands Boulevards et Monceau) et un immeuble allemand.

L'année a été également marquée par le rachat de la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21, située à Paris-La Défense. Avec cette opération, Covivio reprend la pleine propriété de cet actif emblématique, ce qui lui permettra d'y déployer sa stratégie immobilière et de bénéficier du travail d'asset management, dans un contexte de rebond du marché locatif à La Défense. Suite à cette opération, la moitié de l'actif est présentée en Immeuble de placement en développement compte tenu du plan de redéveloppement de cet actif.

Financement

En juin, Covivio a procédé au placement de 500 M€ à 9 ans d'obligations vertes (EU *Green Bond*), à échéance juin 2034, venant sécuriser le refinancement de son échéance obligataire 2026.

L'émission a été sursouscrite plus de 4 fois, traduisant la confiance renouvelée des investisseurs obligataires dans la qualité de crédit du Groupe. Il s'agit de la première émission du secteur sous le format European *Green Bond*. Le coupon annuel est de 3,625%. Grâce à la très bonne situation de couverture de taux du Groupe, le coût effectif annuel moyen pour Covivio s'élève à 3%.

En début d'année, le Groupe a également procédé au remboursement anticipé d'une dette adossée à des actifs historiques Telecom à hauteur de 212 M€.

Par ailleurs, la dette adossée à l'actif CB21 est arrivée à échéance en juillet 2025.

4.2.4.3 Bureaux Italie

Les revenus locatifs sont en hausse, grâce aux livraisons de The Sign D loué à L'Oréal, et de Corsio Italia, et à l'indexation des loyers qui compensent l'effet des cessions.

Cessions d'actifs (78,6 M€) et actifs détenus en vue de la vente (98,5 M€)

Le Groupe a procédé à la cession de 5 actifs, pour un montant total de 70,8 M€, générant un résultat de cession de 2,0 M€. Au 31 décembre 2025, le montant des actifs détenus en vue de la vente s'élève à 98,5 M€ et comprend 5 actifs de l'entité SICAF.

Actifs en développement

Les actifs The Sign D et Corso Italia, intégralement loués, ont été livrés. Les ensembles immobiliers Symbiosis et Via Parini localisés à Milan constituent l'essentiel des actifs en développement en Italie.

Dette Central (portefeuille Telecom)

La dette Central, refinancée en 2024 pour un nominal de 250,0 M€, s'élève à 143,0 M€ à la clôture, contre 210,3 M€ au 31 décembre 2024. L'apurement de la dette s'est fait suite à des cessions d'actifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.4.4 Hôtels en Europe

Renforcement en hôtellerie

Dans le cadre du paiement du dividende en actions proposé par Covivio Hotels, Covivio a souscrit à l'option et s'est renforcé au capital de sa filiale. Au 31 décembre 2025, Covivio détient 53,23% du capital de sa filiale Covivio Hotels. Le Groupe a poursuivi son renforcement sur cette classe d'actif en finalisant l'acquisition de deux hôtels B & B, à Porto et à Bruxelles.

Cessions d'actifs (72,4 M€) et des actifs détenus en vue de la vente (6,7 M€)

Le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Hotels, a cédé 4 hôtels en France, 2 hôtels en Pologne, un hôtel B & B et 12 commerces. Au 31 décembre 2025, le solde des actifs détenus en vue de la vente correspond à 6 commerces.

Le Groupe a également cédé un hôtel détenu en murs et fonds en Allemagne qui s'est traduit par la cession de deux sociétés.

Poursuite du dynamisme de l'activité

L'exercice 2025 marque une dynamique globalement positive avec la poursuite de la hausse des RevPar et des taux d'occupation légèrement supérieurs à 2024. Les revenus des hotels en bail sont cependant en baisse, sous l'effet année pleine de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi (-39,5 M€). Le renforcement dans Covivio Hotels et l'indexation contribuent favorablement sur l'exercice.

Financement

En Europe, la filiale Covivio Hotels a procédé au refinancement de son portefeuille au Royaume-Uni pour une durée de 7 ans fermes, pour un montant nominal de 255 millions de livres sterling.

4.2.4.5 Résidentiel Allemagne

Financement et remboursement

Le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Immobilien, a sécurisé 520 M€ de dettes à 10 ans.

Cessions d'actifs (54,0 M€) et actifs détenus en vue de la vente (221,6 M€)

Les cessions reflètent une multitude de ventes d'actifs de faible montant.

Les actifs destinés à la vente comprennent des portefeuilles d'actifs résidentiels en Allemagne destinés à des cessions par voie de privatisations ; ils sont reclassés dès le début de la commercialisation active, et sont évalués à la valeur la plus basse entre leur valeur comptable (correspondant à la dernière valeur d'expertise) et la juste valeur nette des coûts de cession.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière

4.2.5.1 Goodwill

Principes comptables

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre évènement constitue un regroupement d'entreprises au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir des biens ou des services à des clients, de produire des revenus de placement (tels que des dividendes ou des intérêts) ou de générer d'autres produits à partir d'activités ordinaires.

Dans ce cas, le prix d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Le *goodwill* est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis, nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un *badwill* est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble comporte au moins une entrée et un processus substantiel qui, ensemble, contribuent significativement à la capacité de générer des sorties.

Les compléments de prix éventuels sont évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. Ils sont définitivement évalués dans les 12 mois suivant la date d'acquisition. La variation ultérieure de ces compléments de prix est comptabilisée en résultat de la période.

Après sa comptabilisation initiale, le *goodwill* fait l'objet d'un test de dépréciation au minimum une fois par an. Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles et des *goodwill* associés avec la valorisation des hôtels en « Murs et Fonds » réalisée par les experts immobiliers. Ces tests n'ont pas conduit à la comptabilisation de dépréciations sur les Murs & Fonds sur l'exercice.

Si le Groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprises, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

Les coûts connexes à l'acquisition qualifiée de regroupement d'entreprises sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat. Les coûts connexes à une acquisition non qualifiée de regroupement d'entreprises font partie intégrante des actifs acquis.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée de périmètre	Cessions, mises au rebut	Dépréciations	Transferts	Autres	31/12/2025
Valeurs brutes	434,1	0,0	-9,4	0,0	0,0	-1,0	423,8
Amortissements/Dépréciations	-109,2	0,0	9,4	0,0	0,0	0,0	-99,8
GOODWILL	**325,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-1,0**	**324,0**

Les *goodwill* correspondent aux fonds de commerce acquis des hôtels en gestion. La variation de -1 M€ est liée au prix définitif de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi. La colonne cession est liée à la cession d'un hôtel en Allemagne, qui avait fait l'objet de la reconnaissance d'un goodwill, totalement déprécié à l'ouverture.

Au 31 décembre 2024, la variation du goodwill s'établissait comme suit :

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrée de périmètre	Cessions, mises au rebut	Dépréciations	Transferts	Autres	31/12/2024
Valeurs brutes	230,3	210,1	-6,2	0,0	0,0	0,0	434,1
Amortissements/Dépréciations	-112,9	0,0	3,7	0,0	0,0	0,0	-109,2
GOODWILL	**117,4**	**210,1**	**-2,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**325,0**

En 2024, l'acquisition auprès d'Essendi de 25 fonds de commerce consolidés par intégration globale a conduit à reconnaitre un *goodwill* de 210 M€, 185 M€ au titre de 19 fonds de commerces acquis en France, et 25 M€ au titre de 6 fonds de commerce acquis en Belgique. La cession d'un actif en Allemagne a conduit à la sortie d'une valeur nette de 2,5 M€ de *goodwill*.

4.2.5.2 Autres immobilisations incorporelles

Principes comptables

Les immobilisations incorporelles identifiables sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des logiciels informatiques. Les logiciels sont amortis sur une période de 1 à 10 ans.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	31/12/2025
Valeurs brutes	35,6	0,0	4,8	-0,5	0,0	-0,2	39,6
Amortissements/Dépréciations	-15,7	0,0	0,0	0,5	-3,4	-0,1	-18,7
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**19,9**	**0,0**	**4,8**	**0,0**	**-3,4**	**-0,3**	**20,9**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.3 Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles comprennent principalement du matériel corporate, des avances versées sur des projets et des installations techniques non valorisées dans les expertises immobilières, comptabilisées au coût amorti.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Autres	31/12/2025
Valeurs brutes	150,5	0,0	9,0	-6,8	0,0	-22,2	-4,1	126,3
Amortissements/Dépréciations	-92,3	0,0	0,0	5,9	-8,5	13,7	4,1	-77,0
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**58,2**	**0,0**	**9,0**	**-0,9**	**-8,5**	**-8,5**	**0,0**	**49,3**

Les montants transférés résultent principalement du reclassement du compte « Installations techniques, matériel et outillage » au compte « Autres immobilisations corporelles » en Hôtels.

4.2.5.4 Patrimoine immobilier

4.2.5.4.1 Principes comptables

Les principes comptables sont présentés ci-dessous en fonction du type d'actifs immobilier (immeubles d'exploitation, immeubles de placement, immeubles de placement en développement et actifs détenus en vue de la vente et droits d'utilisation).

4.2.5.4.2 Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)

Principes comptables

Les immeubles occupés ou exploités par les équipes du groupe Covivio – *owner occupied buildings* – sont comptabilisés en immeubles d'exploitation (immeubles de bureaux occupés par les collaborateurs, espaces exploités en propre au titre de l'activité Flex Office, hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds).

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation et selon une approche par composants :

Constructions	50 à 60 ans
Installations générales et aménagements des constructions	10 à 30 ans
Matériel et mobilier	3 à 20 ans

Ces immeubles, comme les immeubles de placement, sont expertisés deux fois par an. Si la valeur d'expertise des immeubles d'exploitation est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée. Sur les hôtels en gestion, la dépréciation est comptabilisée en priorité sur le *goodwill* puis sur la valeur des immobilisations corporelles.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrées de périmètre	Acquisition/ Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2025
Immeubles d'exploitation et encours	2 758,4	0,0	46,7	-65,2	0,0	-38,9	0,0	-4,3	2 696,6
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	59,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,1	-0,8	58,3
TOTAL VALEURS BRUTES	**2 817,7**	**0,0**	**46,7**	**-65,2**	**0,0**	**-39,2**	**0,1**	**-5,2**	**2 754,9**
Immeubles d'exploitation et encours	-752,0	0,0	0,0	30,7	-116,3	9,6	0,0	1,0	-827,0
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	-11,1	0,0	0,0	0,0	-2,4	2,5	0,0	0,0	- 10,9
TOTAL AMORTISSEMENTS	**-763,0**	**0,0**	**0,0**	**30,7**	**-118,6**	**12,1**	**0,0**	**1,0**	**-837,9**
IMMEUBLES D'EXPLOITATION (VALORISÉS AU COÛT)	**2 054,7**	**0,0**	**46,7**	**-34,5**	**-118,6**	**-27,1**	**0,1**	**-4,2**	**1 917,1**

Le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établit à 1 917,1 M€ au 31 décembre 2025. Ce poste comprend les actifs immobiliers de Flex-office (289,2 M€), les hôtels en gestion (1 582,6 M€) et des actifs corporate (45,2 M€).

Les augmentations sont principalement liées aux travaux de rénovation d'un hôtel en Angleterre (11 M€) et en Belgique (6 M€) et en France (4 M€) ainsi que de travaux plus diffus en Allemagne (9 M€), en France (5 M€) et sur le portefeuille acquis fin 2024 (8 M€).

Les montants en cession sont liés à la cession d'un hôtel en Allemagne.

Les montants transférés sont principalement dus au changement d'usage d'un actif de Flex-office, reclassé en immeuble en développement, compensé par le reclassement du compte « Installations techniques, matériel et outillage » au compte « Autres immobilisations corporelles » en Hôtels.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Au 31 décembre 2024, le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établissait à 2 054,7 M€ :

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrées de périmètre	Acquisition/ Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2024
Immeubles d'exploitation et encours	2 049,0	81,8	41,2	-39,5	0,0	-78,2	0,0	704,1	2 758,4
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	77,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-12,8	-6,2	0,7	59,4
TOTAL VALEURS BRUTES	**2 126,6**	**81,8**	**41,2**	**-39,5**	**0,0**	**-91,0**	**-6,2**	**704,8**	**2 817,7**
Immeubles d'exploitation et encours	-561,7	-43,5	0,0	15,3	-89,2	78,0	0,0	-150,9	-752,0
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	-26,6	0,0	0,0	0,0	-3,0	15,5	3,0	0,0	-11,1
TOTAL AMORTISSEMENTS	**-588,2**	**-43,5**	**0,0**	**15,3**	**-92,2**	**93,5**	**3,0**	**-150,9**	**-763,0**
IMMEUBLES D'EXPLOITATION (VALORISÉS AU COÛT)	**1 538,3**	**38,4**	**41,2**	**-24,2**	**-92,2**	**2,6**	**-3,2**	**553,9**	**2 054,7**

En 2024, Les variations de périmètre correspondaient principalement aux immobilisations corporelles détenues dans les sociétés d'exploitation hôtelière acquises auprès d'Essendi dans le cadre de l'opération de remembrement réalisée en 2024. Cette opération a également conduit au reclassement d'immeubles de placement en immeubles d'exploitation, retranscrit dans la colonne « autres ».

4.2.5.4.3 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente (valorisés à la juste valeur)

Principes comptables

Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux). Ces immeubles représentent l'essentiel du patrimoine du Groupe.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la charte de l'Expertise en Évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC) ainsi que ceux du Red Book 2014 de la Royal Institution of chartered Surveysors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le Groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2025 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman, CFE, MKG, REAG, Savills, Colliers et HVS. Les experts immobiliers sont également membres de la RICS.

Les immeubles de placement sont estimés en juste valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flows). Les immeubles de placement sont enregistrés dans les comptes à leur juste valeur hors droits.

- Pour les Bureaux France, Italie et Allemagne, la valorisation est principalement réalisée par application de deux méthodes :
  - la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) :

    Cette approche consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais.

  - la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) :

    Cette méthode consiste à déterminer la juste valeur d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.
- Pour les Hôtels en Europe, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs.
  - La méthode de capitalisation des loyers pour les restaurants et les villages vacances Club Méditerranée.
  - La méthode d'actualisation des flux futurs pour les hôtels (incluant les prévisions d'évolution du chiffre d'affaires déterminées par l'expert) et les villages vacances Sunparks.
- Pour le Résidentiel en Allemagne, la juste valeur déterminée correspond à :
  - une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune stratégie de vente n'a été mise en place ou pour lesquels aucune commercialisation n'est intervenue
  - une valeur détail occupé pour les actifs pour lesquels *a minima* une promesse est intervenue avant la clôture des comptes.

La méthode d'évaluation utilisée est la méthode par *« discounted cash flow »*.

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m^2 des transactions comparables et les transactions réalisées par le Groupe.

Les expertises des actifs immobiliers comptabilisés en Immeubles de placement ont été réalisées en tenant compte de l'environnement macroéconomique actuel avec les incertitudes qu'il comprend, et du risque climatique sur la base des pratiques actuelles et de la trajectoire carbone de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Immeubles de placement en développement

Les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur selon les mêmes principes que ceux décrits ci-dessus pour les immeubles de placement, sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs qualifiés. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

Les immeubles en développement concernent les programmes de construction ou de restructuration faisant l'objet de l'application de la norme IAS 40 révisée.

Actifs détenus en vue de la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe Covivio a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs
- sa vente est probable dans un délai de 1 an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le groupe Covivio, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs destinés à être cédés.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date d'arrêté des comptes, c'est le prix de la promesse nette de frais qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

Droits d'utilisation (IFRS 16)

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes Immeubles d'exploitation, Autres immobilisations corporelles et Immeubles de placement.

Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée du contrat, sauf pour les droits relatifs à des immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur.

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente est présentée dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Actifs détenus en vue de la vente	Total Immeubles de placement
Immeubles de placement au 31/12/2024	**17 929,0**	**268,0**	**18 197,0**	**1 111,6**	**301,0**	**19 609,6**
Entrée de périmètre	44,5	0,0	44,5	0,0	0,0	44,5
Travaux, acquisitions	198,2	0,0	198,2	256,8	50,5	505,5
Cessions	-27,5	0,0	-27,5	0,0	-200,9	-228,5
Variation de juste valeur	346,5	-1,2	345,3	25,5	-33,4	337,5
Transferts	-453,7	-6,1	-459,9	48,5	317,9	-93,4
Indexation, modification de contrat	0,0	1,1	1,1	0,0	0,0	1,1
Variation de change	-26,1	-8,5	-34,6	0,0	0,1	-34,5
Autres	-198,0	0,0	-198,0	0,0	0,0	-198,0
Immeubles de placement au 31/12/2025	**17 812,8**	**253,3**	**18 066,0**	**1 442,5**	**435,2**	**19 943,8**

La ligne « Travaux, acquisitions » des immeubles de placement comprend principalement des travaux de modernisation et de maintenance en Résidentiel Allemagne pour 129,2 M€ et des investissements en Bureaux France pour 37,6 M€. Cette ligne appliquée aux immeubles de placement en développement comprend 130,1 M€ en Bureaux France principalement sur deux projets et 88,2 M€ en Bureaux Allemagne (projet Alexanderplatz).

La ligne « Cessions » comprend 72,5 M€ de cessions en Hôtels, 78,8 M€ en Bureaux Italie et 46,0 M€ en Résidentiel Allemagne.

La ligne « Variation de juste valeur » est impactée par la hausse des valeurs en Résidentiel Allemagne de 229,7 M€, des Hôtels pour 112,9 M€, des Bureaux Italie pour 58,9 M€ et la baisse de valeurs des Bureaux France pour -21,4 M€.

La ligne « Transferts » correspond au solde net des actifs livrés en des nouveaux actifs mis en développement, des actifs sous promesse et des actifs reclassés en stocks.

La ligne Variation de change est principalement liée au patrimoine au Royaume-Uni et en Hongrie.

La ligne Autres présente la sortie du patrimoine de l'entité Covivio Attività Immobiliari 4 suite à son changement de méthode de consolidation (passage d'une intégration globale à une mise en équivalence).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le détail de la ligne « Travaux, acquisitions » au 31 décembre 2025 est présenté dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Total
Entrées de périmètre	44,5	0,0	44,5	0,0	44,5
Acquisitions	12,3	0,0	12,3	25,7	38,0
Dépenses capitalisées [1]	185,8	0,0	185,8	231,1	417,0
Total travaux, acquisitions	**242,7**	**0,0**	**242,7**	**256,8**	**499,5**

(1) Comprend principalement les travaux et les frais financiers capitalisés.

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2024 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Actifs détenus en vue de la vente	Total Immeubles de placement
Immeubles de placement au 31/12/2023	**18 786,6**	**259,9**	**19 046,4**	**1 140,0**	**326,6**	**20 513,1**
Entrée de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Travaux, acquisitions	330,8	0,0	330,8	243,2	6,9	580,9
Cessions	-396,6	0,0	-396,6	-7,4	-164,1	-568,0
Variation de juste valeur	-255,8	-1,5	-257,3	-69,6	-3,6	-330,5
Transferts	-9,7	-3,5	-13,1	-196,7	216,1	6,2
Indexation, modification de contrat	0,0	5,5	5,5	0,0	0,0	5,5
Variation de change	23,0	7,7	30,7	0,0	0,1	30,8
Autres	-549,4	-0,1	-549,5	2,1	-81,0	-628,4
Immeubles de placement au 31/12/2024	**17 929,0**	**268,0**	**18 197,0**	**1 111,6**	**301,0**	**19 609,6**

Le détail de la ligne « Travaux, acquisitions » au 31 décembre 2024 est présenté dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Total
Entrées de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Acquisitions	105,5	0,0	105,5	5,2	110,6
Dépenses capitalisées [1]	225,3	0,0	225,3	238,1	463,4
TOTAL TRAVAUX, ACQUISITIONS	**330,8**	**0,0**	**330,8**	**243,2**	**574,0**

(1) Comprend principalement les travaux et les frais financiers capitalisés.

4.2.5.4.4 Paramètres des expertises

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des juste valeur à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajustés) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation
- niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif
- niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe relève principalement du niveau 3 au regard de la hiérarchie des juste valeur de la norme IFRS 13.

À noter que le Groupe n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle et que de ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur opérationnel, les fourchettes des principales données d'entrées non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Activité Bureaux :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	955,3	3,4% - 6,1%	4,1%	4,5% - 5,5%	4,8%
Paris Nord Est	Niveau 3	545,6	5% - 7,4%	5,9%	5,9% - 8,1%	6,8%
Paris Sud	Niveau 3	174,9	3,8% - 5%	4,7%	5,1% - 5,9%	5,7%
Croissant Ouest	Niveau 3	595,8	5,2% - 8,8%	6,4%	5,7% - 8,4%	6,5%
1re couronne	Niveau 3	833,6	5,5% - 11%	6,8%	6,9% - 8,8%	7,4%
2e couronne	Niveau 3	16,0	11,5% - 11,5%	11,5%	9,5% - 10,1%	9,8%
Total IDF		**3 121,1**	**3,4%-11,5%**	**5,6%**	**4,5% - 10,1%**	**6,2%**
GMR	Niveau 3	396,3	5,5% - 11,2%	6,6%	4,3% - 10,5%	6,8%
Régions	Niveau 3	11,4	11% - 11,5%	11,4%	10% - 11,4%	10,2%
Total Régions		**407,7**	**5,5% - 11,5%**	**6,8%**	**4,3% - 11,4%**	**6,9%**
Total en immeubles de placement		**3 528,8**				
Immeubles de placement en développement		744,6				
Actifs détenus en vue de la vente		86,6				
TOTAL BUREAUX FRANCE		**4 360,0**				
Milan	Niveau 3	1 915,5	3,6% - 30%	5,1%	5,3% - 9%	6,1%
Rome	Niveau 3	170,2	3,4% - 7%	5,2%	6,5% - 7,5%	7,0%
Autres	Niveau 3	284,3	6% - 15,3%	9,0%	7,8% - 9,8%	8,6%
Total en immeubles de placement		**2 369,9**	**3,4% - 30%**	**5,6%**	**5,3% - 9,8%**	**6,5%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	118,1				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	98,5				
TOTAL BUREAUX ITALIE		**2 586,5**				
Frankfurt	Niveau 3	349,2	5,5% - 8%	7,0%	5,8% - 7,5%	6,2%
Hamburg	Niveau 3	185,2	5,4% - 5,4%	5,4%	5% - 5%	5,0%
Berlin/Dusseldorf/Munich	Niveau 3	108,0	5,8% - 6,8%	6,1%	5,5% - 7%	6,2%
Total en immeubles de placement		**642,4**	**5,4% - 8%**	**6,4%**	**5% - 7,5%**	**5,8%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	547,4				
Droits d'utilisation	Niveau 3	18,9				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	21,9				
TOTAL BUREAUX ALLEMAGNE		**1 230,6**				
TOTAL BUREAUX		**8 177,1**				

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	848,9	3,7% - 4,8%	4,1%	4,8% - 5,8%	5,1%
Paris Nord Est	Niveau 3	600,7	4,7% - 10,2%	6,4%	5,3% - 8,3%	6,8%
Paris Sud	Niveau 3	238,9	4% - 4,5%	4,2%	5% - 5,5%	5,3%
Croissant Ouest	Niveau 3	821,2	5% - 6,2%	5,6%	5,5% - 7,3%	6,3%
1re couronne	Niveau 3	892,3	5,9% - 7,4%	6,6%	6,5% - 8,8%	7,5%
2e couronne	Niveau 3	25,9	7,5% - 12,5%	7,7%	6,5% - 13,5%	5,7%
Total IDF		**3 427,8**	**3,7% - 12,5%**	**5,5%**	**4,8% - 13,5%**	**6,3%**
GMR	Niveau 3	421,8	5,5% - 8%	6,0%	6,3% - 8,5%	6,7%
Régions	Niveau 3	12,5	6,5% - 9,5%	5,3%	4,5% - 11,5%	5,0%
Total Régions		**434,3**	**5,5% - 9,5%**	**6,0%**	**4,5% - 11,5%**	**6,7%**
Total en immeubles de placement		**3 862,2**				
Immeubles de placement en développement		434,1				
Actifs détenus en vue de la vente		4,9				
TOTAL BUREAUX FRANCE		**4 301,2**				
Milan	Niveau 3	1 706,9	3,4% - 24,8%	5,6%	5,3% - 8,6%	6,7%
Rome	Niveau 3	168,1	3,5% - 6,2%	5,5%	6,6% - 7,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	649,5	3,1% - 12,3%	7,9%	7,7% - 9,9%	8,3%
Total en immeubles de placement		**2 524,5**	**n/a**	**6,1%**	**5,3% - 9,9%**	**7,1%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	183,1				
TOTAL BUREAUX ITALIE		**2 707,6**				
Frankfurt	Niveau 3	355,6	5,4% - 7,2%	6,5%	5,3% - 7,0%	5,8%
Hamburg	Niveau 3	214,0	4,2% - 15,7%	5,7%	5,5% - 6,8%	5,3%
Berlin/Dusseldorf/Munich	Niveau 3	140,9	4,2% - 6,1%	5,2%	5,0% - 7,0%	5,5%
Total en immeubles de placement		**710,5**	**4,2% - 15,7%**	**6,0%**	**5,0% - 7,0%**	**5,6%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	456,9				
Droits d'utilisation	Niveau 3	19,8				
TOTAL BUREAUX ALLEMAGNE		**1 187,2**				
TOTAL BUREAUX		**8 196,0**				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Activité Résidentiel Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine (1)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Duisburg	Niveau 3	320,2	4,4% - 5,9%	5,1%	6,4% - 7,9%	1 612
Essen	Niveau 3	841,4	4,5% - 6,5%	5,1%	6,5% - 8,5%	2 127
Mülheim	Niveau 3	230,9	4,4% - 5,9%	5,2%	6,4% - 7,9%	1 757
Oberhausen (1)	Niveau 3	198,5	4,8% - 6,3%	5,4%	6,5% - 8%	1 439
Datteln	Niveau 3	153,5	4,1% - 6,3%	5,1%	6,1% - 8,3%	1 355
Berlin (1)	Niveau 3	4 540,7	2,7% - 6,3%	3,9%	4,5% - 8,3%	3 425
Düsseldorf	Niveau 3	198,5	3,4% - 6,1%	4,3%	5,4% - 8,1%	2 825
Dresden	Niveau 3	431,6	4% - 6,7%	4,6%	6% - 8,7%	2 192
Leipzig	Niveau 3	143,3	3,6% - 5%	4,3%	5,6% - 7%	2 131
Hamburg	Niveau 3	555,2	3,2% - 5,4%	4,0%	5,2% - 7,4%	3 752
Autres	Niveau 3	118,2	4,5% - 6,1%	5,1%	6,5% - 8,1%	1 813
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE		**7 732,1**	**2,7% - 6,7%**	**4,3%**	**4,5% - 8,7%**	**2 712**

(1) Y compris deux immeubles d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché.

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine (1)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Duisburg	Niveau 3	313,9	4,5%-6%	5,2%	6,5%-8%	1 580
Essen	Niveau 3	806,3	4,6%-6,6%	5,2%	6,6%-8,6%	2 043
Mülheim	Niveau 3	224,4	3,6%-6%	5,2%	5,6%-8%	1 709
Oberhausen	Niveau 3	193,0	4,9%-6,3%	5,5%	6,5%-8,1%	1 400
Datteln	Niveau 3	145,0	4,2%-6,2%	5,1%	6,2%-8,2%	1 251
Berlin	Niveau 3	4 331,2	3%-6,4%	4,0%	4,5%-8,4%	3 267
Düsseldorf	Niveau 3	192,8	3,6%-6,2%	4,3%	5,6%-8,2%	2 742
Dresden	Niveau 3	411,2	4,1%-7,2%	4,7%	6,1%-9,2%	2 090
Leipzig	Niveau 3	138,6	3,7%-5,4%	4,4%	5,7%-7,4%	2 001
Hamburg	Niveau 3	528,3	3,3%-24,6%	4,1%	5,3%-26,6%	3 546
Autres	Niveau 3	128,4	4,5%-6,3%	5,1%	6,5%-8,3%	1 829
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE		**7 413,1**	**3,0%-24,6%**	**4,3%**	**4,5%-26,6%**	**2 592**

(1) Y compris deux immeubles d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Activité Résidentiel Allemagne – Berlin :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Mitte	Niveau 3	805,0	2,8% - 5,7%	4,1%	4,8% - 7,7%	3 423
Neukölln	Niveau 3	684,8	3,2% - 5,3%	3,8%	5,2% - 7,3%	3 344
Pankow	Niveau 3	559,2	3,1% - 5,5%	4,0%	5,1% - 7,5%	3 396
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	582,8	2,7% - 6,3%	4,0%	4,7% - 8,3%	3 567
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	398,1	3,1% - 5,8%	3,9%	5,1% - 7,8%	3 450
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	362,9	3,2% - 5,2%	3,8%	5,2% - 7,2%	3 568
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	318,9	3% - 5,3%	3,9%	5% - 7,3%	3 826
Spandau	Niveau 3	189,6	3,4% - 5,8%	4,4%	5,4% - 7,8%	2 796
Treptow-Köpenick	Niveau 3	167,8	3,4% - 4,6%	4,0%	5,4% - 6,6%	3 198
Reinickendorf	Niveau 3	146,8	3,1% - 5,2%	4,1%	5,1% - 7,2%	2 844
Berlin outer region	Niveau 3	74,5	3,4% - 6,1%	4,0%	5,4% - 8,1%	3 259
Lichtenberg	Niveau 3	56,1	3,3% - 4,4%	4,0%	5,3% - 6,4%	3 173
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	194,2	3,4% - 6,3%	4,9%	4,5% - 8,3%	4 317
TOTAL BERLIN		**4 540,7**	**2,7% - 6,3%**	**3,9%**	**4,5% - 8,3%**	**3 425**

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Mitte	Niveau 3	790,3	3%-5,8%	4,1%	5%-7,8%	3 414
Neukölln	Niveau 3	648,5	3,3%-5,4%	3,8%	5,3%-7,4%	3 163
Pankow	Niveau 3	563,5	3,2%-6%	4,0%	5,2%-7,7%	3 396
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	551,0	3,1%-6,4%	4,0%	5,1%-8,4%	3 358
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	381,8	3,1%-5,9%	3,9%	5,1%-7,9%	3 300
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	349,3	3,2%-5,3%	3,8%	5,2%-7,3%	3 389
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	323,3	3,1%-5,6%	3,9%	4,5%-7,6%	3 931
Spandau	Niveau 3	179,0	3,5%-5,9%	4,4%	5,5%-7,9%	2 637
Treptow-Köpenick	Niveau 3	165,2	3,4%-4,7%	4,0%	5,4%-6,7%	3 128
Reinickendorf	Niveau 3	136,0	3,1%-5,3%	4,1%	5,1%-7,3%	2 624
Berlin outer region	Niveau 3	124,7	4%-5,7%	4,9%	5,3%-7,7%	2 771
Lichtenberg	Niveau 3	69,2	3,5%-6,1%	4,0%	5,5%-8,1%	3 001
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	49,4	3,8%-4,1%	4,0%	5,8%-6,1%	2 795
TOTAL BERLIN		**4 331,2**	**3%-6,4%**	**4,0%**	**4,5%-8,4%**	**3 267**

Activité Hôtels :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	588,5	4,7%-6,6%	5,6%	5,7%-8,6%	6,7%
Belgique	Niveau 3	145,7	6%-9,2%	8,2%	8%-11,2%	10,2%
Espagne	Niveau 3	699,3	4,8%-7,5%	5,5%	6,5%-9,5%	7,3%
France	Niveau 3	927,1	4,5%-6,7%	5,5%	5,9%-10%	7,1%
Pays-Bas	Niveau 3	156,0	5,3%-8,3%	6,0%	7,3%-10,3%	8,0%
Royaume-Uni	Niveau 3	703,0	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	581,4	5%-6,3%	5,8%	7%-9,3%	8,0%
Hôtellerie en bail	**Niveau 3**	**3 801,0**	**4,5%-9,2%**	**5,7%**	**5,7%-11,2%**	**7,4%**
Commerces	Niveau 3	24,9	6,5% - 10%	6,0%	5,7%-11,2%	7,5%
Total en immeubles de placement		**3 825,9**				
Droits d'utilisation	Niveau 3	234,3				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	-				
TOTAL HÔTELS EN EUROPE		**4 060,3**				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	590,9	4,6%-6%	5,4%	5,1%-7,8%	6,6%
Belgique	Niveau 3	121,5	6,9%-9%	8,6%	9%-11,2%	10,7%
Espagne	Niveau 3	641,3	4,3%-7,5%	5,2%	6,2%-9,4%	7,1%
France	Niveau 3	957,4	4,5%-6,5%	5,3%	6%-10%	7,2%
Pays-Bas	Niveau 3	159,1	5,3%-8,3%	5,9%	7,3%-10,3%	7,9%
Royaume-Uni	Niveau 3	712,1	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	545,6	5,7%-7,7%	6,0%	7,9%-9,5%	8,1%
Hôtellerie en bail	**Niveau 3**	**3 727,9**	**4,3%-9%**	**5,7%**	**5,1%-11,2%**	**7,3%**
Commerces	Niveau 3	42,5	6,5%-10%	7,6%	8,5%-12%	9,6%
Total en immeubles de placement		**3 770,5**				
Droits d'utilisation	Niveau 3	248,3				
Actifs détenus en vue de la vente		0,0				
TOTAL HÔTELS EN EUROPE		**4 018,7**				

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel :

(En millions d'euros)	Rendement (1)	Taux Rendement -25 bps	Taux Rendement +25 bps
Bureaux France	4,8%	223,2	-194,7
Bureaux Italie	5,1%	124,4	-112,5
Hôtels en Europe	5,7%	179,8	-164,3
Résidentiel Allemagne	4,3%	485,3	-430,7
Bureaux Allemagne	5,4%	61,4	-43,4
TOTAL	**4,8%**	**1 074,1**	**-945,6**

(1) Rendement sur patrimoine en exploitation – hors droits.

- Si le taux de rendement hors droits baissait de 25 bps (-0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait de 1 074,1 M€.
- Si le taux de rendement hors droits augmentait de 25 bps (+0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait de -945,6 M€.

Impact des variations de taux d'actualisation sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel :

(En millions d'euros)	Taux d'actualisation -25 bps	Taux d'actualisation +25 bps
Bureaux France	125,0	-133,6
Bureaux Italie	57,8	-56,6
Hôtels en Europe	87,2	-83,3
Résidentiel Allemagne	203,0	-183,5
Bureaux Allemagne	19,5	-17,8
TOTAL	**492,4**	**-474,8**

La sensibilité de la valeur du patrimoine à l'évolution du taux d'actualisation peut être appréhendée de la manière suivante :

- Si le taux d'actualisation baissait de 25 bps (-0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait d'environ +2,5%, soit +492,4 M€.
- Si le taux d'actualisation augmentait de 25 bps (+0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait d'environ -2,4%, soit -474,8 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.4.5 Rapprochement du patrimoine et des flux du TFT

La ligne « Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (-579,6 M€) correspond principalement aux opérations d'investissements hors effet des amortissements et des indexations des contrats de location (-565,9 M€) retraitées des avances et acomptes sur travaux des immeubles en développement déjà versés (-1,8 M€), corrigées de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisations (-19,3 M€).

La ligne « Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (+290,9 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le paragraphe 4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs (+224,8 M€) retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (+64,0 M€) et des acomptes sur cessions (2,9 M€).

4.2.5.5 Participations dans les sociétés mises en équivalence

Principes comptables

Les investissements dans les entreprises associées et coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du Groupe dans l'entreprise associée ou la coentreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise.

Le *goodwill* lié à une entreprise associée ou une coentreprise est inclus dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

Les états financiers de ces sociétés sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles du groupe Covivio.

4.2.5.5.1 Variation des participations dans les entreprises mises en équivalence

(En millions d'euros)	31/12/2024	Distribution	Résultat	Variation de Capital	Restructu-rations	Variations de périmètre	31/12/2025
Titres de sociétés contrôlées conjointement	133,2	-9,5	9,7	0,0	0,0	0,1	133,5
Titres de sociétés sous influence notable	261,2	-28,2	9,9	4,3	0,1	58,1	305,3
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	**394,4**	**-37,7**	**19,6**	**4,3**	**0,1**	**58,1**	**438,8**

La participation dans les sociétés mises en équivalence s'élève à 438,8 M€ au 31 décembre 2025 contre 394,4 M€ au 31 décembre 2024, soit une variation de 44,4 M€.

La variation de la période s'explique principalement par le résultat de la période (+19,6 M€), le passage en mise en équivalence de Veltis Sicaf SpA suite à la cession de 70% de ses titres (+58,1 M€), la variation du taux d'intégration de Porta Romana (+5,8 M€) compensés par la distribution de dividendes (-37,7 M€).

(En millions d'euros)	% de détention	Pays	31/12/2024	31/12/2025	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variations de périmètre
Bureaux France							
Lenovilla (New Velizy)	50,09%	France	64,2	64,5	0,3	6,8	-6,5
Euromarseille (Euromed)	50,00%	France	22,6	22,6	0,0	0,0	0,0
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	50,00%	France	32,8	32,8	0,1	3,1	-3,0
SAS 10-12 Pigalle	35,00%	France	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	0,0
Bureaux Italie							
Fondo Porta Romana	42,77%	Italie	44,5	51,9	7,4	1,6	0,0
Zabarella 2023 Srl	51,00%	Italie	13,6	13,5	-0,1	-0,2	0,0
Veltis Sicaf SpA	30,00%	Italie	0,0	58,1	58,1	0,0	0,0
Hotels en Europe – Hôtels en bail							
Iris Holding France	19,90%	France, Belgique, Allemagne	25,6	21,3	-4,3	-0,3	-2,5
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	France	21,6	13,1	-8,5	0,5	-9,1
OPCI Camp Invest	19,90%	France	21,5	19,9	-1,6	1,3	-2,9
Dahlia	20,00%	France	11,5	8,8	-2,7	-0,5	-2,1
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	31,15% et 33,33%	France, Belgique	95,6	81,5	-14,1	3,8	-6,1
Hotels en Europe – Hôtels en Murs et Fonds							
Jouron (Phoenix)	33,33%	Belgique	-0,8	4,3	5,0	0,4	-5,7
OPCI Otelli	31,15%	France	17,0	18,4	1,4	1,5	0,0
SCI Dahlia	20,00%	France	11,0	11,8	0,8	0,8	0,0
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	France	3,6	3,8	0,2	0,2	0,0
Holdco Phoenix	31,15%	France	7,4	7,9	0,5	0,5	0,0
Holdco IRIS Dahlia	20,00%	France	4,5	5,0	0,5	0,4	0,0
Iris Belgique	19,90%	Belgique	-1,9	-0,2	1,7	0,0	0,2
TOTAL			**394,4**	**438,9**	**44,4**	**19,6**	**-37,7**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.5.2 Actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises

Détention directe	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	SCI Lenovilla (New velizy)	Fondo Porta Romana	Zabarella 2023	SCCV Rueil Lesseps	SAS 10-12 Pigalle	Veltis Sicaf SpA
Covivio	**50,0%**	**50,0%**	**50,1%**	**42,8%**	**51,0%**	**50,0%**	**35,0%**	**30,0%**
Tiers hors groupe	**50,0%**	**50,0%**	**49,9%**	**57,2%**	**49,0%**	**50,0%**	**65,0%**	**70,0%**
Aéroports de Paris	50,0%							
Crédit Agricole Assurances		50,0%	49,9%					
Carron Cav. Angelo SpA					49,0%			
COIMA				53,0%				
Prada				4,2%				
Emerige						40,0%	50,0%	
France Logis Résidentiel						10,0%	15,0%	
Clermont *Investments* SCSp								70,0%
TOTAL	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Détention indirecte	Iris Holding France	OPCI Iris Invest 2010	OPCI Campinvest	SCI Dahlia	OPCI Oteli (Phoenix)	Kombon (Phoenix)	Jouron (Phoenix)	Holdco Phoenix
Covivio	**10,6%**	**10,6%**	**10,6%**	**10,6%**	**16,6%**	**17,7%**	**17,7%**	**16,6%**
Covivio Hotels	**19,9%**	**19,9%**	**19,9%**	**20,0%**	**31,2%**	**33,3%**	**33,3%**	**31,2%**
Tiers Hors Groupe	**80,1%**	**80,1%**	**80,1%**	**80,0%**	**68,9%**	**66,7%**	**66,7%**	**68,9%**
Sogecap					31,2%	33,3%	33,3%	31,2%
Caisse des dépôts et Consignations					37,7%	33,3%	33,3%	37,7%
Prédica	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%				
Pacifica			11,3%					
TOTAL	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

4.2.5.5.3 Principales informations financières des entreprises associées

(En millions d'euros)	Total Bilan	Total Actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endette-ment financier net	Résultat net consolidé
Iris Holding France	189,4	181,0	6,5	21,9	1,9	59,5	8,3	-2,5	-1,7
OPCI IRIS Invest 2010	147,1	141,7	5,2	-0,0	20,2	41,6	6,5	-1,8	4,2
OPCI Camp Invest	142,6	129,1	10,4	-	0,6	41,9	10,7	-1,2	6,5
SCI Dahlia	178,7	152,6	24,5	-0,0	4,0	71,6	1,1	-1,9	1,1
Iris Dahlia	75,9	41,2	17,2	0,7	16,0	34,4	-	-1,4	2,1
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	461,2	428,2	31,4	15,6	3,0	114,7	20,3	-4,2	18,0
Holdco Phoenix	72,5	59,9	4,3	0,5	10,3	36,4	-	-1,7	1,6
Hotels	**1 267,4**	**1 133,7**	**99,6**	**38,6**	**55,9**	**400,2**	**46,8**	**-14,7**	**31,8**
Bureaux France	**557,5**	**476,2**	**48,1**	**2,7**	**19,5**	**244,9**	**28,9**	**-1,8**	**19,2**
Bureaux Italie	**606,3**	**529,1**	**8,1**	**-**	**61,0**	**203,9**	**-**	**3,7**	**3,3**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.6 Autres actifs financiers (courants et non courants)

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrées de périmètre	Augmen-tations	Diminutions	Reclasse-ment	Autres	31/12/2025
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	97,3	0,0	2,6	-17,6	1,4	0,0	83,6
Titres non consolidés	12,3	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	12,0
Dépôts de garantie	4,9	0,0	0,3	-0,1	0,0	0,0	5,0
Avances et acomptes	2,6	0,0	0,2	-2,6	0,0	0,0	0,2
Créances sur cession d'actifs	55,5	0,0	0,0	0,0	2,2	-15,3	42,4
Autres	0,3	0,0	0,0	3,9	0,0	-3,9	0,3
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**172,9**	**0,0**	**2,8**	**-16,4**	**3,5**	**-19,2**	**143,6**
Intérêts courus sur instruments dérivés	28,9	0,0	94,5	-93,9	0,0	0,0	29,6
Autres	2,2	0,0	3,1	-4,2	-0,7	0,0	0,4
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	**31,2**	**0,0**	**97,7**	**-98,1**	**-0,7**	**0,0**	**30,0**

À chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un évènement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

Les prêts accordés aux sociétés mises en équivalence s'élèvent à 83,6 M€, en baisse (-13,6 M€) lié à la baisse des prêts accordés sur le portefeuille Euromed en Bureaux France (-13,5 M€).

Les titres non consolidés sont évalués à leur juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées soit dans les autres éléments du résultat global, soit au compte de résultat, selon l'option retenue par le Groupe pour chacun de ces titres conformément à la norme IFRS 9.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

Enfin, les autres actifs financiers correspondent à des créances sur cessions d'actifs. Il s'agit de cessions réalisées en 2024 pour lesquelles le solde de prix est dû à plus d'un an (principalement un actif en région parisienne pour lequel le solde du prix de cession a été perçu), ainsi que la créance sur cession Veltis réalisée en 2025 pour 30,7 M€.

Les autres actifs financiers sont également constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie. Ces participations sont comptabilisées lors de leur acquisition à leur juste valeur, correspondant généralement au prix d'acquisition. Elles sont ensuite évaluées à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des *cash-flows* futurs...).

Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

4.2.5.7 Impôts différés (actifs et passifs)

Au 31 décembre 2025, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 62,9 M€ (contre 67,6 M€ au 31 décembre 2024) et un impôt différé passif de 799,6 M€ (contre 1 033,5 M€ au 31 décembre 2024).

Les principaux contributeurs au solde net d'impôts différés passif sont :

- Résidentiel Allemagne : 565,5 M€
- Hôtels en Europe : 166,4 M€
- Bureaux Allemagne : -25,1 M€.

Il s'agit principalement d'impôts différés basés sur la plus-value latente des immeubles détenus.

La diminution des impôts différés passif nets (-233,9 M€) s'explique principalement par la variation de l'impôt différé en Résidentiel Allemagne (-222,7 M€). La baisse du taux d'impôt en Allemagne est partiellement compensée par la hausse des valeurs d'expertise en Résidentiel Allemagne et en Hôtels. L'impact résultat est détaillé au paragraphe 4.2.6.9.2.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée périmètre	Variation P & L	Transfert	Écart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2025
I.D.A. sur écarts temporaires	2,5	0,0	-13,8	6,6	0,5	-0,2	-0,5	-4,9
I.D.A. autres activités	1,0	0,0	-2,7	2,7	0,0	0,0	0,0	1,0
I.D.A. sur JV des immeubles	6,1	0,0	13,2	-6,6	0,0	0,0	0,0	12,7
I.D.A. sur JV IFT	-0,0	0,0	-0,8	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
I.D.A. sur reports déficitaires	58,0	0,0	-5,8	5,1	0,0	0,0	0,0	57,3
Compensation IDA/IDP	**67,6** 0,0		-9,9	8,7 -3,3	0,5	-0,2		**66,2** -3,3
TOTAL DES IDA	**67,6**	**0,0**	**-9,9**	**5,4**	**0,5**	**-0,2**	**-0,5**	**62,9**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée périmètre	Variation P & L	Transfert	Écart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2025
I.D.P. sur écarts temporaires	6,9	0,0	-17,0	29,0	0,6	0,8	-3,5	16,8
I.D.P. autres activités	9,0	0,0	-5,2	2,7	0,0	0,0	0,0	6,4
I.D.P. sur JV des immeubles	1 007,2	0,0	-216,0	-22,2	-0,0	0,0	0,0	769,1
I.D.P. sur JV IFT	13,0	0,0	0,0	-1,6	0,0	0,0	0,0	11,5
I.D.P. sur reports déficitaires	-2,6	0,0	1,0	0,8	-0,0	0,0	0,0	-0,9
Compensation IDA/IDP	1 033,5 0,0		-237,2	8,7 -3,3	0,6	0,8	-3,5	802,9 -3,3
Total des IDP	**1 033,5**	**0,0**	**-237,2**	**5,4**	**0,6**	**0,8**	**-3,5**	**799,6**
TOTAL NET	**965,9**		**227,4**	**-0,0**	**-0,0**	**-1,1**	**3,0**	**-736,7**
IMPACT AU COMPTE DE RÉSULTAT			**227,4**					

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 1 427,2 M€, selon détail ci-dessous :

(En millions d'euros)	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	79,0	305,7
Bureaux Italie	22,0	110,1
Hôtels en Europe	163,4	686,9
Allemagne	*7,9*	*69,7*
Belgique	*9,0*	*36,0*
France	*47,1*	*182,4*
Hongrie	*0,0*	*0,0*
Luxembourg	*99,4*	*398,7*
Autres	*0,0*	*0,2*
Résidentiel Allemagne	36,9	233,4
Bureaux Allemagne	14,5	91,7
TOTAL	**315,7**	**1 427,2**

En 2024, le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élevait à 1 578,5 M€, selon détail ci-dessous :

(En millions d'euros)	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	78,4	303,7
Bureaux Italie	21,6	107,9
Hôtels en Europe	158,9	670,6
Allemagne	*12,8*	*81,9*
Belgique	*8,4*	*33,8*
France	*46,4*	*179,6*
Hongrie	*1,3*	*14,8*
Luxembourg	*89,9*	*360,3*
Autres	*0,0*	*0,2*
Résidentiel Allemagne	33,6	212,3
Bureaux Allemagne	44,9	284,0
TOTAL	**337,4**	**1 578,5**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.8 Stocks et en-cours

Les stocks sont composés de deux types de classification : marchands de biens (principalement en Italie, achat/revente d'actifs immobiliers) et promotion immobilière (logements et bureaux). Ils sont valorisés au coût.

Les stocks sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition ou de production et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée de périmètre	Dépenses	Cessions	Déprécia-tions	Transferts	Autres	31/12/2025
Stock divers (matières 1res, marchandises)	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	4,0
Stock de promotion immobilière – France	117,4	0,0	66,2	-15,0	-15,2	116,8	1,4	271,6
Stock de promotion immobilière – Allemagne	140,5	0,0	17,3	-32,5	0,0	0,0	0,0	125,4
TOTAL STOCK ET EN-COURS	**260,8**	**0,0**	**83,5**	**-47,5**	**-15,2**	**116,8**	**2,5**	**400,9**

Le poste « stocks et en-cours » du bilan regroupe les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 397,0 M€, à hauteur de 125,4 M€ en Résidentiel Allemagne et 271,6 M€ en France. Le solde est composé de stocks de marchandises des Hôtels en gestion pour 2,5 M€.

En France, le stock de promotion immobilière se compose de projets de transformation d'immeubles de bureaux en logements ou de réserves foncières, ainsi que d'un projet d'immeuble de bureau en VEFA. La sortie des stocks s'effectue en fonction du transfert des actifs au client, réalisé à l'avancement, basé sur l'avancement technique et commercial. La hausse du stock en France s'explique par le changement de stratégie d'un actif (+116,8 M€), les ventes nettes des travaux de la période (+51,2 M€) et compensés par des dépréciations sur des projets en cours (-15,2 M€).

4.2.5.9 Créances clients

Principes comptables

Les créances clients comprennent principalement les créances de location simple et les créances des hôtels en exploitation. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le Groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, à partir de 3 mois d'impayés, une dépréciation est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par le groupe Covivio sont les suivants :

- pas de dépréciation pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance
- 50% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à 3 mois d'échéance.

Les dépréciations arithmétiques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières. Ainsi, des créances peuvent être dépréciées avant même qu'une situation d'impayée ne soit avérée.

Pour les créances des hôtels en exploitation, une dépréciation est constituée en fonction des délais de retard de paiement.

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Charges à refacturer aux locataires	190,5	207,9	-17,4
Créances clients et comptes rattachés	59,0	81,2	-22,2
Clients factures à établir	26,3	57,7	-31,4
Franchises de loyers	0,0	2,0	-2,0
TOTAL CRÉANCES CLIENTS BRUTES	**275,8**	**348,8**	**-73,0**
Dépréciation des créances clients	-23,0	-23,9	0,8
TOTAL CRÉANCES CLIENTS NET	**252,7**	**324,9**	**-72,2**

Détail des créances clients exigibles

				Créances échues			
(En millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues	De 1 à 90 jours	entre 90 jours et 180 jours	De 181 jours à 1 an	> 1 an
Créances clients et comptes rattachés	59,0	5,2	53,8	25,4	5,4	2,8	20,1
Dépréciation des créances	-23,0	0,0	-23,0	-0,8	-1,4	-2,4	-18,4

La ligne « Variation du BFR lié à l'activité » du Tableau de Flux de Trésorerie s'explique par :

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Incidence de la variation des stocks et en-cours	-37,1	21,9
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	-0,4	1,9
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	-57,0	88,5
VARIATION DU BFR LIÉ À L'ACTIVITÉ	**-94,5**	**112,3**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Équivalents de trésorerie	663,9	638,9
Disponibilités bancaires	543,5	368,0
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	**1 207,5**	**1 006,8**
Concours bancaires	-1,0	-0,9
TRÉSORERIE NETTE	**1 206,5**	**1 005,9**

Au 31 décembre 2025, les équivalents de trésorerie sont principalement constitués de SICAV monétaires de niveau 1 et de dépôts à terme de niveau 2 conformément à la norme IFRS 13.

- Le niveau 1 du portefeuille correspond aux instruments dont le prix est coté sur un marché actif pour un instrument identique.
- Le niveau 2 correspond aux instruments dont la juste valeur est déterminée à partir de données autres que les prix cotés visés au niveau 1 et observables, soit directement soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

4.2.5.11 Capitaux propres

Principes comptables

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du Groupe.

Le tableau de variation des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 4.1.4.

Le capital de Covivio est composé de 111 623 468 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 335 M€ au 31 décembre 2025. Covivio détient 895 337 actions propres.

Variation du nombre d'actions sur la période

	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2024	**111 623 468**	**833 075**	**110 790 393**
Augmentation de capital – dividende en actions			
Augmentation de capital – renforcement en hôtellerie			
Actions propres – contrat de liquidité		-19 653	
Actions propres – attribution aux salariés		122 036	
Actions propres – en attente d'affectation		-40 121	
NOMBRE D'ACTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025	**111 623 468**	**895 337**	**110 728 131**

Le dividende de 387,6 M€ a été intégralement payé en cash et été prélevé sur les primes, les réserves et le report à nouveau. Les réserves correspondent aux réserves et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (250,6 M€) est principalement liée :

- au résultat global total de la période (415,9 M€)
- minoré des distributions de la période (-109,4 M€).

4.2.5.12 Passifs financiers (courants et non courants)

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste « Passifs financiers courants ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.1 Variation des passifs financiers et instruments dérivés

31/12/2025

(En millions d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2025
Emprunts bancaires non courants	4 592,4	924,8	-634,1	0,0	0,0	-546,7	4 336,4
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	279,4	18,2	-33,6	21,3	-11,1	-176,6	97,6
Billets de trésorerie non courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 292,0	500,0	0,0	0,0	0,0	-500,0	4 292,0
Emprunts portant intérêts non courants	**9 163,8**	**1 443,0**	**-667,7**	**21,3**	**-11,1**	**-1 223,3**	**8 726,0**
Intérêts courus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	-72,7	17,3	-16,4	-0,1	-0,2	1,5	-70,8
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Passifs financiers non courants	**9 091,1**	**1 460,3**	**-684,1**	**21,2**	**-11,3**	**-1 221,8**	**8 655,3**
Instruments dérivés actifs	-315,1	0,0	0,0	0,0	0,0	8,2	-306,9
Instruments dérivés passifs	101,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-25,2	76,4
Instruments dérivés non courants	**-213,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-17,0**	**-230,5**
Emprunts bancaires courants	809,2	0,0	-1 034,9	0,0	0,0	546,7	320,9
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,8	-0,9	0,0	0,0	176,6	176,6
Billets de trésorerie courants	103,0	878,0	-78,0	0,0	0,0	0,0	903,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	350,0	0,0	-350,0	0,0	0,0	500,0	500,0
Emprunts portant intérêts courants	**1 264,3**	**878,8**	**-1 463,7**	**0,0**	**0,0**	**1 223,3**	**1 902,7**
Intérêts courus	92,2	175,8	-178,4	0,0	0,0	0,0	89,6
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	-16,3	2,6	-1,5	0,0	0,0	-1,5	-16,6
Banques créditrices	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	1,0
Passifs financiers courants	**1 341,0**	**1 057,3**	**-1 643,6**	**0,0**	**0,0**	**1 221,9**	**1 976,7**
Instruments dérivés actifs	-106,6	0,0	0,0	0,0	0,0	26,8	-79,8
Instruments dérivés passifs	50,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,8	27,9
Instruments dérivés courants	**-55,9**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**4,0**	**-51,9**
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS	**10 162,8**	**2 517,6**	**-2 327,7**	**21,2**	**-11,3**	**-13,0**	**10 349,6**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

31/12/2024

(En millions d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2024
Emprunts bancaires non courants	4 973,1	912,8	-578,2	0,0	0,0	-715,4	4 592,4
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	282,9	11,5	- 6,3	-9,9	1,1	0,0	279,4
Billets de trésorerie non courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 142,0	500,0	0,0	0,0	0,0	-350,0	4 292,0
Emprunts portant intérêts non courants	**9 398,0**	**1 424,3**	**-584,4**	**-9,9**	**1,1**	**-1 065,3**	**9 163,8**
Intérêts courus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	-73,7	17,3	-18,7	0,0	0,2	2,2	-72,7
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Passifs financiers non courants	**9 324,3**	**1 441,6**	**-603,1**	**-9,9**	**1,3**	**-1 063,2**	**9 091,1**
Instruments dérivés actifs	-360,4	0,0	0,0	0,0	0,0	45,3	-315,1
Instruments dérivés passifs	116,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-14,7	101,6
Instruments dérivés non courants	**-244,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**30,7**	**-213,5**
Emprunts bancaires courants	765,7	1,6	-673,5	0,0	0,0	715,4	809,2
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Billets de trésorerie courants	260,0	0,0	-157,0	0,0	0,0	0,0	103,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	300,0	0,0	-300,0	0,0	0,0	350,0	350,0
Emprunts portant intérêts courants	**1 327,9**	**1,6**	**-1 130,5**	**0,0**	**0,0**	**1 065,4**	**1 264,3**
Intérêts courus	71,6	102,6	-81,9	-0,1	0,0	0,0	92,2
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	-17,6	3,5	-0,1	0,0	0,0	-2,2	-16,3
Banques créditrices	1,0	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,2	0,9
Passifs financiers courants	**1 382,8**	**107,8**	**-1 212,5**	**0,0**	**0,0**	**1 063,0**	**1 341,0**
Instruments dérivés actifs	-161,7	0,0	0,0	0,0	0,0	55,0	-106,6
Instruments dérivés passifs	68,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-18,0	50,8
Instruments dérivés courants	**-92,9**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**37,0**	**-55,9**
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS	**10 370,2**	**1 549,4**	**-1 815,6**	**-9,9**	**1,3**	**67,4**	**10 162,8**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.2 Endettement financier net

(En millions d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Trésorerie brute (a)	*4.2.5.10*	1 207,5	1 006,8	900,6
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	*4.2.5.10*	-1,0	-0,9	-1,0
Trésorerie nette (c) = (a)- (b)		**1 206,5**	**1 005,9**	**899,6**
dont Trésorerie nette disponible		**1 206,4**	**1 004,2**	**899,5**
dont Trésorerie nette non disponible		**0,1**	**1,7**	**0,0**
Total des emprunts portant intérêts	*4.2.5.12.1*	10 628,7	10 428,1	10 725,9
Intérêts courus	*4.2.5.12.1*	89,6	92,2	71,6
Endettement brut (d)		**10 718,3**	**10 520,2**	**10 797,5**
Amortissement des frais de financement (e)		-87,4	-89,1	-91,4
Endettement financier net (d) - (c) + (e)		**9 424,5**	**9 425,3**	**9 806,5**

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+2 314,1 M€) correspond principalement :

- aux augmentations des emprunts portant intérêts (+2 321,9 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger et des passifs locatifs
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-17,9 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-2 144,9 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portants intérêts (-2 131,5 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger et des passifs locatifs (- 13,4 M€).

4.2.5.12.3 Détail des emprunts bancaires gagés

(En millions d'euros)	Encours dette	Dette adossée	VE au 31/12/2025	Dette au 31/12/2025	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
Bureaux France		Portefeuille Vélizy		261	2021	295	2029
		Portefeuille Lyon		111	2022	115	2030
	> 100 M€		**681**	**373**			
	< 100 M€			33			
		Total Bureaux France	**741**	**406**			
Bureaux Italie		Portefeuille Telecom		143	2024	290	2029
		Total Bureaux Italie	**851**	**143**			
Hôtels en Europe		Portefeuille B & B		142	2023	150	2030
		400 M£ – Portefeuille UK		292	2025	292	2032
		Portefeuille Allemagne		172	2019	178	2029
	> 100 M€		**1 483**	**606**			
	< 100 M€		**1 576**	**401**			
		Total Hôtels Europe	**3 059**	**1 007**			
Résidentiel Allemagne		Acquisition Cornerstone	397	140	2025	142	2034
		Firefly	262	120	2025	120	2032
		Refinancement Indigo, Prime	683	206	2019	260	2029
		Refinancement KG1	317	132	2019	141	2029
		Refinancement KG2	314	133	2017	177	2027
		Refinancement KG4	561	226	2020	248	2030
		Refinancement KG Resindential	332	117	2020	130	2030
		Refinancement Arielle/ Dresden/Maria	328	138	2021	146	2031
		Financement Amadeus I	307	130	2022	146	2032
		Acquisition Lego	438	133	2024	135	2034
		Financement Dümpten	285	128	2024	130	2034
	> 100 M€			**1 604**			
	< 100 M€			**1 192**			
		Total Résidentiel Allemagne	**7 358**	**2 796**			
Bureaux Allemagne	**< 100 M€**			155			
		Total Bureaux Allemagne	**494**	**155**			
TOTAL GAGE			**12 503**	**4 507**			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.4 Détail des emprunts bancaires libres

(En millions d'euros)	Encours dette	Dette adossée	VE au 31/12/2025 (1)	Dette au 31/12/2025	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
Bureaux France		500 M€ – *Green Bond*		500	2016	500	2026
		500 M€ – *Green Bond*		595	2017	500	2027
		500 M€ – *Green Bond*		599	2019	500	2031
		500 M€ – *Green Bond*		599	2020	500	2030
		100 M€ – Green PP		100	2021	100	2033
		500 M€ – *Green Bond*		500	2023	500	2032
		500 M€ – *Green Bond*		500	2025	500	2034
		Programme NEUCP		823			
	> 100 M€			**4 216**			
	< 100 M€	Billets de trésorerie					
		Total Bureaux France	**3 950**	**4 216**			
Bureaux Italie		300 M€ – *Green Bond* Queen		300	2018	300	2028
	> 100 M€			300			
	< 100 M€			**2**			
		Total Bureaux Italie	**1 868**	**302**			
Hôtels en Europe		599 M€ – *Green Bond*		599	2021	500	2029
		500 M€ – *Green Bond*		500	2024	500	2033
		150 M€ – Corporate		150	2024	150	2029
	> 100 M€			**1 249**			
		Total Hôtels Europe	**3 046**	**1 249**			
Résidentiel Allemagne	**< 100 M€**	**Total Résidentiel Allemagne**	**374**	**80**			
Bureaux Allemagne	**< 100 M€**	**Total Bureaux Allemagne**	**717**				
Autres	**< 100 M€**	**Résidentiel France**					
		Parkings	5				
		Total Autres	5	0			
Total libre			**9 961**	**5 847**			
		Autres dettes		274			
TOTAL GÉNÉRAL			**22 464**	**10 629**			

(1) Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs exploités directement par la société (siège, Flex Office)
Il n'inclut pas les actifs consolidés en mise en équivalence ni les stocks immobiliers (trading, promotion).

4.2.5.12.5 Échéancier des dettes financières

(en millions d'euros)	31/12/2025	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts bancaires non courants	4 336,4	-	2 517,9	1 818,6
Autres emprunts et dettes assimilées non courant	97,6	-	97,5	0,0
Billets de trésorerie non courants	-	-	-	-
Emprunts titrisés	-	-	-	-
Emprunts obligatoires non courants (non convertibles)	4 292,0	-	2 093,0	2 199,0
Emprunts portant intérêts non courants	**8 726,0**	**-**	**4 708,3**	**4 017,6**
Emprunts bancaires courants	320,9	320,9	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées courants	176,6	176,6	-	-
Billets de trésorerie courants	903,0	903,0	-	-
Emprunts titrisés	2,1	2,1	-	-
Emprunts obligatoires courants (non convertibles)	500,0	500,0	-	-
Emprunts portant intérêts courants	**1 902,7**	**1 902,7**	**-**	**-**
Intérêts courus	89,6	89,6	-	-
Banques créditrices	1,0	1,0	-	-
TOTAL	**10 719,3**	**1 993,3**	**4 708,3**	**4 017,6**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.6 Instruments dérivés (courants et non courants)

Instruments dérivés et instruments de couverture

Le groupe Covivio utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Les instruments dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

Détail de la juste valeur des instruments financiers par secteur au 31/12/2025

(En millions d'euros)	31/12/2024 Net	Primes - Soultes de restructuration	Impact P & L	Impact en autres éléments du résultat global	31/12/2025 Net
Bureaux France	107,0	30,5	-16,8		120,6
Bureaux Italie	0,1	0,0	0,6		0,7
Bureaux Allemagne	7,5	0,0	-5,1		2,4
Hôtels en Europe	92,9	0,6	-7,3		86,3
Résidentiel Allemagne	61,8	1,5	9,1		72,4
TOTAL	**269,3**	**32,5**	**-19,5**		**282,4**
			dont	**IFT Passif**	**-104,4**
				IFT Actif	**386,7**

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de -19,5 M€.

Conformément à la norme IFRS 13, la valorisation des instruments dérivés inclut le risque de défaillance des contreparties (-8,5 M€).

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (-311,9 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (19,5 M€) et les variations de valeur du patrimoine (-337,5 M€).

Détail de la juste valeur des instruments financiers par secteur au 31/12/2024

(En millions d'euros)	31/12/2023 Net	Primes - Soultes de restructuration	Impact P & L	Impact en autres éléments du résultat global	31/12/2024 Net
Bureaux France	122,9	22,0	-37,9		107,0
Bureaux Italie	7,3	1,1	-1,0	-7,3	0,1
Bureaux Allemagne	9,4		-1,9		7,5
Hôtels en Europe	105,1	2,0	-21,4	7,3	92,9
Résidentiel Allemagne	92,3	2,5	-33,0		61,8
TOTAL	**337,0**	**27,6**	**-95,2**	**-0,1**	**269,3**
			dont	**IFT Passif**	**-152,4**
				IFT Actif	**421,7**

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

(En millions d'euros)	31/12/2025	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Couverture ferme				
Swap payeur fixe	6 065,8	647,8	2 164,9	3 253,1
Swap receveur fixe	3 562,1	602,1	1 660,0	1 300,0
TOTAL *SWAP*	**2 503,7**	**45,7**	**504,9**	**1 953,1**
Couverture optionnelle				
Achat *swaption* payeur fixe	-	-	-	-
Vente *swaption* payeur fixe	70,0	-	70,0	-
Vente *swaption* emprunteur fixe	500,0	-	-	500,0
Achat de CAP	596,2	-115,3	558,3	153,3
Achat de FLOOR	28,0	-	28,0	-
Vente de FLOOR	295,3	-143,3	285,3	153,3

Présentation des passifs financiers nets après couverture

(En millions d'euros)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	6 041,8	4 587,9
PASSIFS FINANCIERS NETS AVANT COUVERTURE	**6 041,8**	**4 587,9**
Couverture ferme – *Swaps*		-2 503,7
Couverture optionnelle – Caps		-568,2
Total couverture		**-3 071,9**
PASSIFS FINANCIERS NETS APRÈS COUVERTURE	**6 041,8**	**1 516,0**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.7 Comptabilisation des actifs et des passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière (en M€)	31 déc. 2025 Net	Montant figurant dans l'état de situation financière évalué : Au coût amorti	À la juste valeur par autres éléments du résultat global	À la juste valeur par compte de résultat	Juste valeur
Actifs Financiers	Autres actifs financiers non courants	12,2	0,2	8,5	3,5	12,2
Prêts & Créances	Autres actifs financiers non courants	131,3	131,3			131,3
	Total Autres actifs financiers non courants	**143,6**	**131,5**	**8,5**	**3,5**	**143,6**
Prêts & Créances	Créances clients	252,7	252,7			252,7
Actifs en juste valeur par résultat	Instruments financiers	386,7			386,7	386,7
Actifs en juste valeur par résultat	Équivalents de trésorerie	663,9			663,9	663,9
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		**1 446,9**	**384,2**	**8,5**	**1 054,1**	**1 446,9**
Dettes au coût amorti	Dettes financières	10 628,7	10 628,7			10 358,3 (1)
Passifs à la juste valeur par résultat	Instruments financiers	104,4			104,4	104,4
Dettes au coût amorti	Dépots de Garantie (Long terme et Court terme)	38,5	38,5			38,5
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs (2)	257,6	257,6			257,6
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		**11 029,1**	**10 924,7**	**0,0**	**104,4**	**10 758,7**

(1) L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque, hors *spread* de crédit) est de 270 M€. L'impact du *spread* de crédit serait de - 59 M€.
(2) Il s'agit de 195,8 M€ de dettes fournisseurs et de 61,8 M€ de dettes fournisseurs d'immobilisations.

Présentation des actifs et passifs financiers par niveau (IFRS 13) :

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

- niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif
- niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables
- niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

(En millions d'euros)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais des capitaux propres			8,5	8,5
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais du compte de résultat			3,5	3,5
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		386,7		386,7
Équivalents de trésorerie par le biais du compte de résultat		663,9		663,9
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	**0,0**	**1 050,6**	**12,0**	**1 062,7**
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		104,4		104,4
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	**0,0**	**104,4**	**0,0**	**104,4**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.8 *Covenants* bancaires

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

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

Les *covenants* de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2025 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.

Les *covenants* d'ICR consolidé les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2025 à 200% sur Covivio et Covivio Hotels.

Concernant Covivio, les crédits corporate incluent usuellement un *covenant* de dette gagée, pour le périmètre de détention à 100%, dont le plafond est fixé à 25% et qui mesure le rapport de la dette hypothécaire (ou assortie de sûretés qu'elle qu'en soit la nature) sur la valeur du patrimoine.

Les *covenants* bancaires du groupe Covivio sont pleinement respectés au 31 décembre 2025 et s'établissent à 42,4% pour la LTV part du groupe, à 7.0x pour l'ICR part du groupe et à 0% pour le ratio de dette gagée.

Aucun financement n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur les niveaux de rating de Covivio ou Covivio Hotels, actuellement BBB +, perspective stable (rating Standard & Poor's).

LTV Conso	Société	Périmètre	Seuil *covenant*	Ratio
229 M€ (2024) – Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
400 M£ (2018) – Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
130 M€ (2019) – REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
150 M€ (2024) – Constance	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60%	respecté

ICR Conso	Société	Périmètre	Seuil *covenant*	Ratio
229 M€ (2024) – Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
400 M£ (2018) – Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
130 M€ (2019) – REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
150 M€ (2024) – Constance	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté

Par ailleurs, s'agissant des financements hypothécaires, ils sont le plus souvent assortis de *covenants* spécifiques aux périmètres financés. Ces *covenants*, LTV Périmètre systématiquement et parfois ICR ou DSCR Périmètre, ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en les corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie ou au niveau de couverture du service de la dette par les loyers nets.

4.2.5.13 Passifs locatifs (courants et non courants)

Principes comptables

Les sociétés du Groupe détiennent des actifs immobiliers et mobiliers *via* des contrats de location (baux à construction et baux emphytéotiques, locaux, véhicules de société, parkings). À la date de prise d'effet du contrat, le preneur évalue le passif locatif à la valeur actualisée du montant des loyers payés non encore versés, en utilisant le taux d'intérêt implicite du contrat de location s'il est possible de déterminer facilement ce taux ou à défaut, le taux d'emprunt marginal. Cette dette s'amortit au fur et à mesure des échéances du contrat et donne lieu à la constatation d'une charge financière.

Le passif locatif est présenté sur la ligne « Passifs locatifs non courants ou courants » au bilan et la charge financière dans le poste « Charges d'intérêts sur passifs locatifs ».

4.2.5.13.1 Variation des passifs locatifs

Au 31 décembre 2025, le solde des passifs locatifs s'élève à 304,4 M€ contre 319,5 M€ au 31 décembre 2024, soit une diminution de -15,1 M€. Cette variation est principalement liée à l'indexation des baux (+1,5 M€), à l'effet du change (-9,4 M€) et aux paiements de la période (-6,5 M€).

Au 31 décembre 2025, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de - 15,9 M€.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Augmentation & indexation	Diminution	Transferts	Variation de change	31/12/2025
Passifs locatifs non courants	311,4	1,4	-0,0	-7,1	-9,3	296,4
Passifs locatifs courants	8,1	3,4	-6,5	3,1	-0,1	8,0
TOTAL DES PASSIFS LOCATIFS	**319,5**	**4,8**	**-6,5**	**-4,0**	**-9,4**	**304,4**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.13.2 Échéancier des passifs locatifs

(En millions d'euros)	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans	Total échéance à plus d'un an
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2025	**8,0**	**18,7**	**52,6**	**225,0**	**296,4**
Total au 31 décembre 2024	8,1	20,8	55,4	235,1	311,4

4.2.5.14 Dépôts et cautionnements

Les dépôts et cautionnements correspondent aux dépôts de garantie reçus des locataires en vue de garantir l'exécution des conditions du bail. Au 31 décembre 2025, les dépôts et cautionnements concernent principalement les Bureaux France (23,8 M€), les Hôtels (9,3 M€) et les Bureaux Italie (4,1 M€). Certains contrats sont garantis par des cautions bancaires ou des garanties à première demande couvertes par les sociétés mères des locataires.

4.2.5.15 Provisions (courantes et non courantes)

Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraite à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture. Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat.

À l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés immédiatement en charge. Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée). La variation de ces écarts actuariels est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier. Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque pays, compte tenu des différentes réglementations locales. L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la Sécurité sociale.

4.2.5.15.1 Variation des provisions

(En millions d'euros)	31/12/2024	Variation Périmètre	Dotation	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions		31/12/2025
						Utilisées	Non utilisées	
Provision Retraites	39,2	-0,2	1,9	0,4	-1,6	-2,1	-0,0	37,6
Provision Médaille du travail	1,0		0,1					1,1
Autres provisions non courantes	8,2	-	1,6	-0,4		-	-1,7	7,7
Provisions non courantes	**48,5**	**-0,2**	**3,6**	**-**	**-1,6**	**-2,1**	**-1,7**	**46,4**
Autres provisions pour litiges	5,2	-	0,1	-		-1,2	-0,7	3,5
Autres provisions courantes	0,4	-	0,0	0,0		-0,7	0,6	0,3
Provisions courantes	**5,6**	**-**	**0,1**	**0,0**	**-**	**-1,9**	**-0,1**	**3,7**
TOTAL DES PROVISIONS	**54,1**	**-0,2**	**3,7**	**0,0**	**-1,6**	**-4,0**	**-1,9**	**50,1**

Les provisions comprennent principalement les provisions pour retraite (37,6 M€), principalement en Allemagne (32,8 M€), en Bureaux France (2,0 M€) et en Hôtels (2,4 M€).

4.2.5.15.2 Hypothèses actuarielles des engagements de retraite

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en France sont les suivantes :

Hypothèses provisions retraites France	31/12/2025	31/12/2024
Taux d'actualisation	3,98% (TEC 10 n + 50 bps)	3,36% (TEC 10 n + 50 bps)
Évolution annuelle des salaires	cadres 2%, non cadres 2%	cadres 2%, non cadres 2%
Taux d'inflation	1%	2%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Principales hypothèses en Allemagne :

	Résidentiel Allemagne		Bureaux Allemagne	
Hypothèses provisions retraites Allemagne	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Taux d'actualisation	4,00%	3,50%	4,00%	3,30%
Évolution annuelle des salaires	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%
Taux de charges d'assurances sociales	1%/2%	1%/2%		

La provision pour indemnité de départ à la retraite en Allemagne a évolué comme suit :

(En millions d'euros)	
ENGAGEMENTS DE RETRAITE 31/12/2024	**34,7**
Coûts des services rendus	0,3
Charges d'intérêts	1,2
Gains ou pertes actuariels de l'exercice	-1,3
Prestations versées	-2,1
ENGAGEMENTS DE RETRAITE AU 31/12/2025	**32,8**

4.2.5.16 Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont composées de factures non parvenues (155,4 M€), de dettes fournisseurs courantes (40,5 M€) et de dettes fournisseurs d'immobilisations (61,8 M€).

4.2.5.17 Autres créances et autres dettes

4.2.5.17.1 Autres créances d'exploitation

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Créances fiscales	**79,4**	**70,4**	**9,0**
Impôt sur les sociétés	27,6	19,9	7,7
TVA	42,4	40,7	1,7
Autres créances fiscales	9,4	9,8	-0,5
Autres créances	**72,3**	**57,1**	**15,2**
Créances sur cessions	10,1	23,2	-13,1
Fournisseurs et acomptes versés	24,2	16,6	7,6
Comptes courants	4,5	1,6	2,9
Autres créances diverses	33,6	15,7	17,9
TOTAL AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	**151,7**	**127,5**	**13,8**

La variation de -13,1 M€ des créances sur cessions est principalement liée aux projets de promotion immobilière en Résidentiel allemand.

4.2.5.17.2 Dettes fiscales et sociales

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Dettes sociales	58,1	53,4	4,7
Dettes fiscales	94,3	93,9	0,3
TOTAL	**152,3**	**147,3**	**5,0**

Les dettes fiscales sont composées de dettes d'impôts sur les sociétés (61,2 M€), de TVA (20,9 M€), et d'autres dettes fiscales (12,3 M€).

4.2.5.17.3 Autres passifs (courants et non courants)

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	271,0	301,2	-30,2
Comptes courants – passif	4,4	8,8	-4,4
Dividendes à payer	0,1	0,1	0,0
Dépôts de garantie	1,3	1,4	-0,2
Autres dettes	43,2	36,1	7,0
TOTAL	**320,0**	**347,6**	**-27,7**

La ligne *avances et acomptes* est principalement liée aux charges locatives en attente de régularisation pour 188,5 M€, principalement en Allemagne. La contrepartie de ce poste est présentée dans les créances clients pour 190,5 M€. Le solde de cette ligne correspond à des loyers payés d'avance pour 79,8 M€.

La ligne *autres dettes* est composée principalement d'avances perçues sur cessions d'actifs pour 9,8 M€, des soldes de prix d'acquisition dus pour 9,9 M€ et d'avances clients sur l'activité Murs & Fonds pour 8,4 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6 Notes sur l'etat du résultat net

4.2.6.1 Principes comptables

Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Le résultat des hôtels en gestion et du Flex Office, les recettes des parcs de stationnement, le résultat de l'activité de promotion immobilière et les prestations de services sont présentées sur des lignes spécifiques de l'état du résultat net après les loyers nets.

En règle générale, le quittancement est trimestriel sauf pour l'activité Résidentiel Allemagne où le quittancement est mensuel. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec IFRS 16, par contrepartie des immeubles de placement.

4.2.6.2 Résultat d'exploitation

4.2.6.2.1 Revenus locatifs

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Bureaux France	194,9	196,7	-1,7	-0,9%
Bureaux Italie	134,8	132,1	2,7	2,0%
Bureaux Allemagne	46,8	48,3	-1,5	-3,1%
Total revenus locatifs Bureaux	**376,6**	**377,1**	**-0,5**	**-0,1%**
Hôtels en Europe	230,5	270,1	-39,6	-14,7%
Résidentiel Allemagne	317,7	305,7	12,0	3,9%
TOTAL REVENUS LOCATIFS	**924,8**	**952,9**	**-28,1**	**-2,9%**

Les revenus locatifs se composent de loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Par type d'actifs, la variation des loyers s'analyse comme suit :

- la baisse des loyers des Bureaux France (-1,7 M€, soit -0,9%) s'explique principalement par l'effet des libérations net des nouvelles commercialisations permettant d'alimenter le pipeline des développements (-4,0 M€) et les cessions d'actifs (-0,6 M€), partiellement compensé par l'indexation des loyers (+4,3 M€)
- la hausse des loyers des Bureaux Italie (2,7 M€, soit 2,0%) s'explique principalement par les nouveaux contrats de location sur les développements livrés (+6,0 M€), l'indexation (+1,4 M€) et la perception d'une indemnité (+3,0 M€) qui compensent l'effet des cessions (-7,7 M€)
- la baisse des loyers des Bureaux Allemagne (-1,5 M€, soit -3,1%) s'explique essentiellement par l'effet des libérations (-2,7 M€) et compensé par les locations (+1,5 M€)
- la baisse des loyers des Hôtels en Europe (-39,6 M€, soit -14,7%) s'explique principalement par l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi
- l'augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+12,0 M€, soit 3,9%) est essentiellement liée à l'indexation (+5,5 M€), aux relocations (+3,0 M€) et aux programmes de modernisation (+3,5 M€).

4.2.6.2.2 Charges immobilières

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Revenus locatifs	924,8	952,9	-28,1	-2,9%
Charges refacturables	*-166,3*	*-165,8*	*-0,6*	*0,3%*
Produits de refacturations de charges	*166,3*	*165,8*	*0,6*	*0,3%*
Charges locatives non récupérées	-24,3	-27,5	3,1	-11,5%
Charges sur Immeubles	-35,1	-34,0	-1,1	3,3%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-3,3	-4,2	0,9	n.a.
LOYERS NETS	**862,0**	**887,2**	**-25,2**	**-2,8%**
Taux charges immobilières	**6,8%**	**6,9%**		

- Charges locatives non récupérées : ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. Les charges locatives non récupérées sont présentées nettes des refacturations au compte de résultat. Conformément à IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives sont présentés distinctement ci-dessus lorsque la société agit en qualité de principal.
- Charges sur immeubles : elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.
- Charges nettes des créances irrécouvrables : elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables et des provisions nettes sur créances douteuses.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.2.3 EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office et Résultat des autres activités

Au cours de l'exercice, le Groupe a renforcé son activité Hôtels en gestion. Le Groupe a augmenté sa participation de 0,7% dans sa filiale consolidée Covivio Hotels.

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	471,1	322,6	148,5	46,0%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-337,3	-237,0	-100,3	42,3%
EBITDA DES HÔTELS EN GESTION	**133,8**	**85,5**	**48,2**	**56,4%**
EBITDA du Flex Office	17,8	16,7	1,1	6,7%
Résultat de l'activité de développement	22,1	14,6	7,5	50,9%
Revenus des autres activités	1,5	4,3	-2,7	-63,8%
Dépenses des autres activités	-0,2	-3,6	3,5	-95,6%
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	**41,3**	**32,0**	**9,3**	**29,2%**

- La hausse de l'EBITDA des hôtels en gestion de 48,2 M€ est principalement liée à l'acquisition des fonds de commerce auprès d'AccorInvest en 2024 (+54,5 M€) et aux cessions réalisées en Allemagne (-4,1 M€).
- Les résultats de l'activité de Flex Office augmentent de 1,1 M€, principalement en France, bénéficiant d'une indemnité qui compense la fermeture du site de Miromesnil.
- Le résultat des autres activités est principalement constitué des résultats de l'activité de promotion immobilière en France (7,9 M€), en Allemagne (6,6 M€) et en Italie (8,0 M€), ainsi que l'activité parking (1,0 M€). La hausse de l'activité de promotion immobilière par rapport à l'année précédente est principalement due à l'avancement des projets résidentiels en France, ainsi qu'à la reprise progressive en Allemagne.

4.2.6.2.4 Revenus de gestion et d'administration et frais de structure

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Revenus de gestion et d'administration	26,6	25,8	0,8	2,9%
Frais de structure	-135,4	-133,0	-2,5	1,9%

Les frais de structure intègrent les frais de personnel qui font l'objet d'une analyse spécifique (note 4.2.7.1.1.).

4.2.6.2.5 Amortissements des biens d'exploitation

Le poste Amortissements des biens d'exploitation – comptabilisés au coût amorti (IAS 16) - s'élève à -145,5 M€ au 31 décembre 2025 contre -112,9 M€ au 31 décembre 2024.

Ce poste inclut principalement :

- l'amortissement des hôtels en exploitation pour -94,1 M€
- des dépréciations de projets comptabilisés au coût en Résidentiel Allemagne pour -14,8 M€ et en France pour -16,3 M€
- l'amortissement des actifs de Flex Office pour -11,1 M€
- le solde étant principalement composé de dotations aux amortissements de biens *corporate* et des logiciels.

La variation de la période est essentiellement liée à l'effet année pleine de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi transférant des immeubles de placement à la juste valeur en immeubles d'exploitation comptabilisés au coût amorti.

La ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » du Tableau des Flux de Trésorerie de 144,0 M€ inclut principalement -145,5 M€ de dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

4.2.6.2.6 Variation des provisions

La variation du poste variation des provisions s'explique principalement par la reprise de provisions pour litiges en Bureaux France.

4.2.6.2.7 Autres produits et autres charges d'exploitation

Les autres produits et charges d'exploitation comprennent principalement le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires (14,0 M€) lorsque la charge locative est retraitée. En effet, afin de ne pas fausser le ratio charges immobilières et suite à l'annulation de la charge locative conformément à la norme IFRS 16, le produit de refacturation aux locataires est présenté en autres produits et autres charges.

4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Produits des cessions d'actifs (1)	226,4	602,9	-376,5	-62,4%
Valeurs de sortie des actifs cédés (2)	-227,8	-592,0	364,2	-61,5%
Résultat des cessions d'actifs	**-1,4**	**10,9**	**-12,3**	

(1) Prix de vente nets des frais de cession.
(2) Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2024.

Le résultat des cessions d'actifs par secteur d'activité figure en note 4.2.8.9.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des immeubles

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)
Bureaux France	-21,4	-66,1	44,7
Bureaux Italie	58,9	-33,3	92,2
Hôtels en Europe	112,7	51,3	61,4
Résidentiel Allemagne	229,7	-69,2	298,8
Bureaux Allemagne	-48,5	-213,3	164,8
TOTAL VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	**331,4**	**-330,5**	**661,9**

La variation positive de juste valeur des immeubles de 331,4 M€ est principalement due à une augmentation des valeurs du patrimoine des secteurs Résidentiel Allemagne (229,7 M€), Hôtels en Europe (112,7 M€), Bureaux Italie (58,9 M€) et compensée par une diminution des valeurs du patrimoine des secteurs Bureaux Allemagne (-48,5 M€) et des Bureaux France (-21,4 M€).

Cette évolution s'explique par une légère baisse des taux de capitalisation et d'actualisation cette année, par l'augmentation des loyers prime et par l'indexation.

4.2.6.5 Résultat des cessions de titres

Le résultat des cessions de titres (-0,4 M€) s'explique par la vente puis le rachat d'actions dans la société italienne Veltis Sicaf SpA (-7,8 M€) compensé par un résultat positif dans l'activité Hôtels en murs et fonds (7,7 M€).

4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre

Ils enregistrent principalement les frais d'acquisition de titres de participations consolidées, qui conformément à la norme *IFRS 3 Regroupements d'entreprises*, doivent être comptabilisés en charges de l'exercice. Au 31 décembre 2025, ce poste s'élève à 0,3 M€ et comprend notamment un ajustement de prix en Résidentiel Allemagne.

La ligne « Incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement » (§39 de la norme IAS 7) de 149,1 M€ du Tableau des Flux de Trésorerie correspond principalement à la vente puis au rachat d'actions dans la société italienne Veltis Sicaf SpA (126,2 M€).

4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Produits financiers liés au coût de l'endettement	33,5	43,1	-9,6	-22,3%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-245,6	-314,0	68,4	-21,8%
Amortissements réguliers des primes et frais d'émission d'emprunts	-18,1	-18,3	0,3	-1,4%
Charges/Produits sur couverture	79,6	125,5	-45,8	-36,5%
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**-150,6**	**-163,8**	**13,2**	**-8,1%**
Coût moyen de la dette	**1,71%**	**1,57%**		

La variation du coût de l'endettement financier net pour 13,2 M€ résulte essentiellement de :

- la baisse des produits financiers sur opérations de trésorerie de -9,6 M€
- la baisse des charges d'intérêts sur emprunts bancaires (68,4 M€) compensée partiellement par les intérêts financiers sur couvertures (-45,8 M€).

4.2.6.8 Résultat financier

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Produits financiers liés au coût de l'endettement	171,6	239,7	-68,0	-28,4%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-322,2	-403,4	81,2	-20,1%
Coût de l'endettement financier net	**-150,6**	**-163,8**	**13,2**	**-8,1%**
Charges d'intérêts sur passif locatif	**-15,9**	**-16,3**	**0,4**	**-2,7%**
Variations de juste valeur des instruments financiers	**-19,5**	**-95,2**	**75,7**	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	**-1,8**	**-2,5**	**0,7**	
Autres charges et produits financiers	**-1,8**	**0,6**	**-2,4**	
TOTAL DU RÉSULTAT FINANCIER	**-189,6**	**-277,2**	**87,6**	

L'évolution des taux d'intérêt impacte la variation de juste valeur des instruments financiers de -19,5 M€. Ainsi, le résultat financier est une charge nette de -189,6 M€ au 31 décembre 2025 contre une charge nette de -277,2 M€ au 31 décembre 2024.

La ligne « Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs » du TFT de 149,9 M€ correspond au coût de l'endettement financier net pour -150,6 M€ retraité de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts pour -1,8 M€ et des produits et pertes de change pour -1,8 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés

4.2.6.9.1 Principes comptables liés aux impôts exigibles et différés

Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

L'impôt de sortie (Exit Tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

(1) Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions
- les dividendes des filiales SIIC.

(2) Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 95% des bénéfices provenant de la location d'immeubles
- 70% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales non soumises à l'IS ayant un objectif SIIC dans un délai de 2 ans
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant opté.

La dette d'Exit Tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

Au 31 décembre 2025, aucune dette d'Exit Tax n'est présente au bilan.

Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du groupe Covivio qui ne sont pas éligibles au régime SIIC.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée *via* l'anticipation du taux réduit (taux de l'Exit Tax) dans l'évaluation des impôts différés.

Régime fiscal des sociétés italiennes

Suite à la fusion de Beni Stabili dans Covivio, l'établissement permanent de Covivio en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIQ) et est assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières au taux de 20%.

En Italie, suite à l'adoption de la loi relative à la réévaluation des immeubles, le Groupe a opté en 2021 pour la réévaluation fiscale de certains actifs italiens.

Régime fiscal SOCIMI (sociétés espagnoles)

Les sociétés espagnoles détenues par Covivio Hotels ont opté pour le régime fiscal SOCIMI, avec effet au 1er janvier 2017. L'option pour le régime SOCIMI n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option. En revanche, les plus-values afférentes à la période hors régime SOCIMI durant laquelle des actifs étaient détenus, sont taxables lors de la cession desdits actifs.

Les revenus provenant de la location et des cessions des actifs détenus dans le cadre du régime SOCIMI sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 80% des profits locatifs et de 50% des profits de cession des actifs. Ces plus-values sont déterminées en allouant les plus-values taxables à la période hors régime SOCIMI de façon linéaire sur la durée de détention totale.

Régime REIT (sociétés anglaises)

9 sociétés du Royaume-Uni ont opté pour le régime d'exonération REIT à compter du 1er janvier 2024. L'option pour le régime REIT n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option.

Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIT sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 90% des profits locatifs.

Les plus-values sur cession sont également exonérées d'imposition.

Régime REIC (société portugaise)

En 2025, la société Portmurs est entrée dans le régime d'exonération d'impôt sur les sociétés : REIC. Ce régime n'entraine pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax »).

Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIC et les plus-values résultant de leur cession sont exonérés d'impôt.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.9.2 Impôts et taux retenus par zone géographique

(En millions d'euros)	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	-5,7	6,0	0,3	25,83%
Italie	-1,7	-29,9	-31,6	20,0%-27,9% (1)
Allemagne	-11,7	196,5	184,8	15,83%-30,18% (2)
Belgique	-4,0	0,7	-3,3	25,00%
Luxembourg	-5,2	51,4	46,1	23,87% (3)
Royaume-Uni	-0,8	-0,5	-1,3	25,00%
Pays-Bas	-1,5	-5,4	-6,9	25,80%
Portugal	0,0	7,7	7,7	21,50% (4)
Espagne	0,0	1,9	1,8	25,00%
Irlande	-0,2	0,2	0,0	33,00% (5)
Pologne	-0,4	0,6	0,2	19,00% (6)
Hongrie	-0,3	-1,7	-2,1	9,00%
Tchéquie	-0,7	0,0	-0,7	21,00%
TOTAL	**-32,4**	**227,5**	**195,1**	

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt

(1) Depuis la fusion avec Covivio et sa sortie du régime SIIQ, Covivio en Italie est assujetti à un impôt au taux de 20%. Pour les sociétés en hôtellerie en Italie, un taux de 24% est retenu auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 3,9% sur les sociétés résidentes et non résidentes.

(2) En Allemagne, le taux d'impôt sur les survaleurs immobilières est de 15,83% mais, pour l'activité d'exploitation des hôtels, les taux vont de 30,18 à 32,28%.

(3) Au Luxembourg, le taux d'impôt sur les sociétés a baissé de 1% à compter du 1er janvier 2025. Il est passé de 24,94% à 23,87%.

(4) Au Portugal, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2025 est de 20% auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 1,5%. Une réduction progressive du taux d'IS est prévue pour les exercices 2026 (19%), 2027 (18%) et 2028 (17%) auquel s'ajoutera la taxe régionale de 1.5%.

(5) En Irlande, le taux d'impôt est de 12,5% pour les activités opérationnelles, 25% pour les sociétés holdings et 33% pour les plus-values de cessions.

(6) En Pologne, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2025 est de 9% pour les sociétés dont le chiffre d'affaires est inférieur à 2 M€ par an, 19% au-delà.

Impact résultat des impôts différés :

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Bureaux France	0,3	1,5	-1,2
Bureaux Italie	-26,4	-7,5	-18,9
Bureaux Allemagne	0,4	28,4	-27,9
Hôtels en Europe	29,5	-12,3	41,8
Résidentiel Allemagne	223,7	3,4	220,3
Autres	0,0	0,0	0,0
TOTAL	**227,5**	**13,4**	**214,1**

- En Bureaux Italie, la charge d'impôts différés s'explique principalement par l'évolution des valeurs des actifs.
- Concernant les Hôtels en Europe, la variation de 41,8 M€ s'explique principalement par la reprise d'impôts différés passif en Allemagne (+25,6 M€) en lien avec la baisse du taux à 10,55%, et au Portugal (+8,3 M€) suite au passage au régime REIC de la société Portmurs.
- Pour le périmètre Bureaux Allemagne, l'impôt différé s'élève à 0,4 M€ en 2025, la hausse des valeurs d'actifs étant entièrement absorbée par l'effet de la réduction projetée du taux d'impôt sur les sociétés (de 15% à 10% sur 2028–2032).
- En Résidentiel Allemagne, l'impact des impôts différés sur le résultat reflète principalement l'anticipation de la baisse progressive du taux d'impôt sur les sociétés, de 15% à 10% entre 2028 et 2032.

Nous avons appliqué l'exemption de comptabilisation d'impôts différés liés à Pilier 2 conformément à IAS 12.88A.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.9.3 Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC/SOCIMI ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Le résultat net avant impôt et avant résultat des sociétés mises en équivalence relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

De ce fait, la preuve d'impôt est réalisée uniquement pour les sociétés françaises et étrangères soumises à l'impôt.

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition (en M€)	France (SIIC) Italie (SIIQ) Espagne (SOCIMI)	France Droit Commun	Étranger Droit Commun	31/12/2025
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	354,7	-9,6	600,0	945,1
Charges d'impôts effectifs constatées	0,0	0,3	194,8	195,1

La preuve d'impôt des régimes de droit commun se décompose en :

(En millions d'euros)		31/12/2025
Résultat net avant impôt		**964,7**
Écart d'acquisition		
Résultat des sociétés mises en équivalence		-19,6
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence		**945,1**
dont sociétés SIIC/SIIQ/SOCIMI		*354,7*
dont sociétés soumises à l'impôt		*590,4*
Impôt théorique à 25,825%	**(a)**	**-152,5**
Effet des différentiels de taux		4,1
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires		-11,7
Effet des différences permanentes		65,0
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA		9,0
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA		-5,2
Total effets fiscaux de l'exercice	**(b)**	**61,2**
Impôts sur exercices antérieurs	(c)	286,3
Charges d'impôts effectifs constatées	**(a) + (b) + (c)**	**195,1**
TAUX EFFECTIF GLOBAL D'IMPÔT		**N.S.**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7 Autres éléments d'information

4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel

4.2.7.1.1 Frais de personnel

Au 31 décembre 2025, les charges de personnel s'élèvent à 201,2 M€ (contre 159,9 M€ au 31 décembre 2024), comprenant principalement 88,4 M€ présentés en frais de structure et 112,8 M€ en EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office.

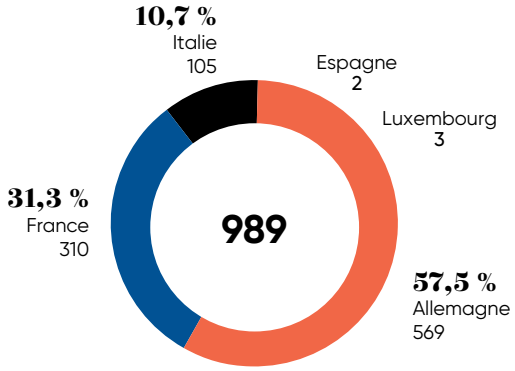
(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Masse salariale des hôtels en gestion et Flex Office	-112,8	-73,4
Frais de structure	-88,4	-86,5
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	**-201,2**	**-159,9**

Dans le poste Frais de structure, les charges de personnel sont de 88,4 M€ au 31 décembre 2025. Elles comprennent des charges d'actions gratuites pour 5,8 M€ et une cotisation Urssaf associée de 3,4 M€.

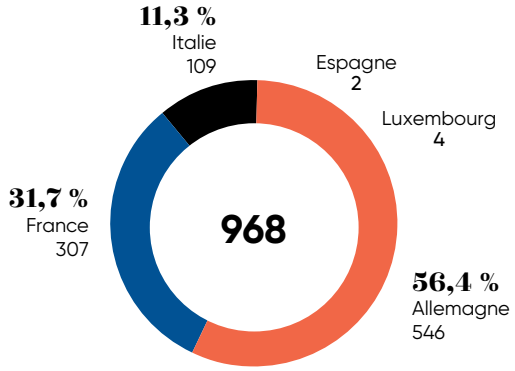
Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2025 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 968 personnes contre 989 personnes au 31 décembre 2024.

Effectif par pays en nombre de salariés :



Effectifs en 2024



Effectifs en 2025

L'effectif moyen sur l'année 2025 est de 959 salariés.

L'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds est de 2 127 personnes au 31 décembre 2025 contre 1 888 personnes au 31 décembre 2024.

Effectifs	2024	%	2025	%
Allemagne	569	57,5%	546	56,4%
France	310	31,3%	307	31,7%
Italie	105	10,7%	109	11,3%
Luxembourg	3	0,3%	4	0,40%
Espagne	2	0,2%	2	0,20%
TOTAL	**989**	**100,0%**	**968**	**100,0%**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7.1.2 Descriptif des paiements fondés en actions

L'application de la norme IFRS 2 a pour conséquence de constater une charge correspondant aux avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiement en actions. Cette charge est constatée en résultat de l'exercice dans le poste frais de structure.

Les actions gratuites sont évaluées par Covivio à la date d'octroi en utilisant un modèle de valorisation de type binomial. Ce modèle permet de tenir compte des caractéristiques du plan (prix et période d'exercice), des données de marché lors de l'attribution (taux sans risque, cours de l'action, volatilité et dividendes attendus) et d'une hypothèse comportementale des bénéficiaires. Les avantages ainsi accordés sont comptabilisés en charge sur la période d'acquisition des droits, en contrepartie d'une augmentation des réserves consolidées.

Au cours de l'année 2025, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés – sans condition de performance plan 4
Plan du 19 février 2025				
Date d'attribution	19-févr.- 25	19-févr.- 25	19-févr.- 25	19-févr.- 25
Nombre d'actions attribuées	18 452	12 301	30 754	16 383
Cours de l'action à la date d'attribution	49,62 €	49,62 €	49,62 €	49,62 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Coût de privation des dividendes	(€10,22)	(€10,22)	(€10,22)	(€10,22)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	€39,40	€39,40	€39,40	€39,40
Décote liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	2 866	1 911	4 777	2 545
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	16%	16%	16%	16%
Valeur de l'avantage par action	€10,38	€7,74	€25,35	€31,69

	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés – sans condition de performance plan 4
Plan du 20 novembre 2025				
Date d'attribution	20-nov.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25
Nombre d'actions attribuées	35 700	23 800	59 500	97 645
Cours de l'action à la date d'attribution	54,65 €	54,65 €	54,65 €	54,65 €
Période d'exercice des droits	4 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Coût de privation des dividendes	(€14,29)	(€14,29)	(€14,29)	(€10,72)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	€40,36	€40,36	€40,36	€43,93
Décote liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	8 835	5 890	14 725	20 697
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	25%	25%	25%	21%
Valeur de l'avantage par action	€9,36	€7,22	€21,47	€32,35

Les caractéristiques des plans d'actions gratuites attribuées au cours des exercices antérieurs sont présentées dans cette rubrique lors de leur année d'attribution.

Au cours de l'année 2025, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 294 535 actions. Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2025 est de 5,9 M€ (contre 6,9 M€ au 31 décembre 2024). La cotisation URSSAF associée a été estimée à 3,4 M€ (charge). Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Frais de structure ».

La charge sur actions gratuites de 5,9 M€ intègre les effets des plans 2021 pour 1,0 M€, 2022 pour 1,0 M€, 2023 pour 1,5 M€, 2024 pour 1,6 M€ et 2025 pour 0,7 M€.

À la suite de l'attribution définitive des plans de novembre 2021 (plan à 4 ans), de février 2022 et de novembre 2022, la charge Urssaf payée est de 2,4 M€ reclassée en charge sur actions gratuites. La charge calculée intègre également l'effet des départs de salariés sur la durée de chaque plan.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action

Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de Covivio (le numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de l'exercice.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des attributions d'actions gratuites en période d'acquisition.

L'impact de la dilution n'est pris en compte que si ce dernier est dilutif.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ».

Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Covivio est ajusté de :

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires
- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

	Résultat net	Résultat des activités poursuivies
PART DU GROUPE (en M€)	**738,7**	**738,7**
Nombre d'action moyen non dilué	**110 792 690**	**110 792 690**
Impact total dilution	**644 720**	**644 720**
Nombre d'actions gratuites [1]	*644 720*	*644 720*
Nombre d'action moyen dilué	111 437 410	111 437 410
RÉSULTAT NET DE BASE GROUPE PAR ACTION NON DILUÉ (en euros)	**6,67**	**6,67**
Impact dilution – actions gratuites (en euros)	**-0,04**	**-0,04**
RÉSULTAT NET GROUPE PAR ACTION DILUÉ (en euros)	**6,63**	**6,63**

(1) Le nombre d'actions en cours d'acquisition se ventile selon les plans suivants :

Actions en cours d'acquisition	31/12/2025
Plan 2023	158 577
Plan 2024	191 818
Plan 2025	294 325
TOTAL	**644 720**

4.2.7.3 Engagements hors bilan

4.2.7.3.1 Engagements donnés

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au périmètre du groupe	**19,2**	**29,3**
Engagements de prise de participations	0,0	19,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques	9,2	
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations Garanties de passif	10,0	10,3
Engagements liés au financement	**4 507,0**	**5 218,0**
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)	4 507,0	5 218,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	**1 160,5**	**1 567,6**
Engagements donnés liés au développement de l'activité	**941,3**	**1 266,3**
Travaux restant à engager	476,0	743,4
Engagement d'acquisition	120,0	64,4
Cautions et garanties et autres données	345,3	458,5
Engagements liés aux cessions d'actifs	**219,2**	**301,4**
Promesses de ventes d'actifs données	219,2	301,4

Autres engagements donnés liés au périmètre du Groupe

Autres engagements :

- conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.6.9.1.
- selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition ou création) 644 720 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- les Central Facility de l'actif Sunparks ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsalm Loisirs, dont Covivio Hotels détient 35,7% du capital mais seulement 2,7% des droits de vote avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10e année.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7.3.2 Engagements reçus

Sociétés consolidées en intégration globale

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au périmètre du groupe	**68,1**	**0,0**
Engagements liés au financement	**2 147,8**	**2 088,0**
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	2 147,8	2 088,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	**5 723,5**	**6 131,7**
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » (1)	4 620,0	4 612,2
Cautions reçues	408,3	474,8
Promesses de vente d'actifs reçues	219,2	301,4
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1) + (2) engagements donnés	476,0	743,4

(1) Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » :

(En millions d'euros)	Total
à moins d'1 an	574,3
entre 1 à 5 ans	2 004,9
à plus 5 ans	2 040,7
TOTAL	**4 620,0**

Il s'agit des paiements minimums à recevoir au titre des contrats de location simples non résiliables.

4.2.7.4 Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir les sociétés mises en équivalence. Les transactions entre les parties liées ont été réalisées selon les modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas des transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

Détail des transactions avec les parties liées (en M€)

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	0,7	-	4,5	Prêts, Comptes courants passif, Honoraires Asset
Euromed	Sociétés MEE	0,4	-	10,6	Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	0,5	-	9,9	Prêts, Honoraires Asset et Property
OPCI Camp Invest	Sociétés MEE	0,2	-	0,1	Honoraires Property
SCI Dahlia	Sociétés MEE	0,2	-	-	Honoraires Property
SAS 10-12 Pigalle	Sociétés MEE	-	-	-	

4.2.7.5 Rémunération des dirigeants deCovivio

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dirigeants		
Avantages à court terme (fixe/variable)	2,7	2,6
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	0,1	0,1
Indemnités de rupture de contrat de travail		
TOTAL	**2,8**	**2,6**
Administrateurs		
RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MEMBRES DU CONSEIL	**0,6**	**0,6**

La part variable n'inclut pas la charge d'actions gratuites. Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2025, 77 890 actions gratuites (dont 61 507 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2028. Le solde de ces actions s'élève à 77 890 actions au 31 décembre 2025.

En cas de départ non volontaire, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants :

- Christophe Kullman (Directeur Général)
- Olivier Estève (Directeur Général Délégué).

Cette indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté (plafonnée à 24 mois de rémunération). Le bénéfice de cette indemnité sera subordonné à deux conditions de performance (l'évolution de l'ANR et l'atteinte des performances cibles du bonus annuel).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7.6 Honoraires des Commissaires aux comptes

	KPMG				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
(En millions d'euros)	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	**1,4**	**1,2**	**37%**	**37%**	**1,7**	**1,5**	**44%**	**46%**	**0,7**	**0,5**	**20%**	**17%**
Émetteur	0,3	0,3	48%	46%	0,3	0,4	52%	54%	0,0			
Filiales intégrées globalement	1,0	0,8	38%	38%	1,3	1,0	47%	47%	0,4	0,3	15%	14%
Filiales mises en équivalence	0,0		9%	0%	0,1	0,1	16%	21%	0,3	0,2	76%	79%
Services autres que la certification des comptes	**0,3**	**0,1**	**64%**	**8%**	**0,2**	**0,6**	**36%**	**90%**	**0,0**	**0,0**	**0%**	**2%**
Émetteur	0,0	0,0	21%	11%	0,1	0,3	79%	89%	0,0	0,0	0%	0%
Filiales intégrées globalement	0,3	0,0	75%	5%	0,1	0,2	25%	92%	0,0	0,0	0%	3%
Filiales mises en équivalence			n.a.	n.a.	0,0	0,0	n.a.	n.a.	0,0	0,0		23%
Certification des informations en matière de durabilité	**0,1**	**0,0**	**45%**		**0,1**	**0,0**	**55%**		**0,0**	**0,0**	**0%**	
Émetteur	0,1	0,0			0,1	0,0			0,0	0,0		
Filiales intégrées globalement	0,1	0,0			0,1	0,0			0,0	0,0		
Filiales mises en équivalence	0,0	0,0			0,0	0,0			0,0	0,0		
TOTAL	**1,8**	**1,2**	**40%**	**32%**	**2,0**	**2,0**	**44%**	**53%**	**0,7**	**0,5**	**17%**	**14%**

4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne

En conformité avec le § 264 para.3, 264b HGB, Covivio a accordé sa garantie à certaines filiales de Covivio Office Holding GmbH et Covivio Holding GmbH, immatriculées en Allemagne, afin qu'elles puissent bénéficier d'une exemption d'audit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Un audit contractuel est réalisé.

Nom de la société	Immatriculation	Nom de la société	Immatriculation
Covivio Holding GmbH	n.a.	Covivio Office Berlin GmbH	DE327072645
Covivio Office Holding GmbH	DE330759796	Covivio Groß-Berliner-Damm GmbH	DE327818834
Covivio Office GmbH	DE315913571	Covivio Tino-Schwierzina 32 Grundbesitz GmbH	DE322098720
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	DE319740870	Covivio Technical Services I GmbH	DE330106790
Covivio Office I GmbH	DE320537742	Covivio Technical Services II GmbH	DE325641950
Covivio Office II GmbH	DE321107772	Covivio Technical Services III GmbH	DE325641976
Covivio Office III GmbH	DE331938709	Covivio Technical Services IV GmbH	DE325641984
Covivio Office IV GmbH	DE331938717	Covivio Verwaltungs IV GmbH	DE325641941
Covivio Office V GmbH	DE331938725	Covivio Alexanderplatz GmbH	DE322706978
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	DE332138839	Covivio Construction GmbH	DE343586953
Covivio Office VII GmbH	DE331938733	Acopio Office Energy GmbH	DE350365820

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.8 Informations sectorielles

4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

Le groupe Covivio détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue de percevoir des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour de la nature des biens.

Avant 2025, les secteurs opérationnels présentés étaient les suivants : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Hôtels en Europe, Résidentiel Allemagne.

À compter de 2025, les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Bureaux : les actifs immobiliers de bureaux localisés en France, en Italie et en Allemagne (détenus par le groupe Covivio *via* sa filiale Covivio Office Holding)
- Hôtels en bail : les murs d'exploitation dans l'hôtellerie
- Hôtels en Murs et Fonds : les hôtels détenus par Covivio Hotels
- Résidentiel Allemagne : les actifs immobiliers de logement en Allemagne détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Immobilien SE.

Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le management du Groupe en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

Le secteur Autres regroupe des activités non significatives.

4.2.8.2 Immobilisations incorporelles

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Goodwill et immobilisations incorporelles	15,6	0,0	325,8	3,3	0,1	344,9
TOTAL	**15,6**	**0,0**	**325,8**	**3,3**	**0,1**	**344,9**

31/12/2025, (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Goodwill et immobilisations incorporelles	14,0	0,0	325,0	5,9	0,0	344,9
TOTAL	**14,0**	**0,0**	**325,0**	**5,9**	**0,0**	**344,9**

4.2.8.3 Immobilisations corporelles

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	384,4	0,3	1 638,5	29,5	2,0	2 054,7
Autres Immobilisations corporelles	33,4	1,1	9,9	13,7	0,0	58,2
TOTAL	**417,8**	**1,5**	**1 648,4**	**43,2**	**2,0**	**2 112,9**

31/12/2025, (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	334,2	0,3	1 551,9	30,6	0,0	1 917,1
Autres Immobilisations corporelles	24,2	1,0	9,6	14,4	0,0	49,3
TOTAL	**358,5**	**1,3**	**1 561,5**	**45,0**	**0,0**	**1 966,3**

4.2.8.4 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	6 900,1	3 943,2	6,9	7 346,8	0,0	18 197,0
Immeubles en développement	1 074,1	0,0	0,0	37,5	0,0	1 111,6
Actifs détenus en vue de la vente	221,8	68,6	0,0	10,4	0,2	301,0
TOTAL	**8 196,0**	**4 011,8**	**6,9**	**7 394,7**	**0,2**	**19 609,6**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	6 560,1	4 046,4	7,2	7 452,4	0,0	18 066,0
Immeubles en développement	1 410,0	0,0	0,0	32,5	0,0	1 442,5
Actifs détenus en vue de la vente	207,0	6,7	0,0	221,6	0,0	435,2
TOTAL	**8 177,1**	**4 053,1**	**7,2**	**7 706,4**	**0,0**	**19 943,8**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.8.5 Immobilisations financières

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	38,2	40,9	18,2	0,0	0,0	97,3
Titres non consolidés	3,8	0,2	-0,0	8,3	0,0	12,3
Dépôts de garantie	0,1	4,1	0,7	0,0	0,0	4,9
Avances et acomptes	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	2,6
Autres actifs financiers	46,2	9,5	0,0	0,3	0,0	55,9
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**88,2**	**57,2**	**18,8**	**8,6**	**0,0**	**172,9**
Participation dans les entreprises mises en équivalence	177,7	166,0	50,7	0,0	0,0	394,4
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**265,9**	**280,3**	**88,4**	**8,6**	**0,0**	**567,3**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	24,7	40,7	18,2	0,0	0,0	83,6
Titres non consolidés	3,3	0,2	0,0	8,5	0,0	12,0
Dépôts de garantie	0,1	4,3	0,6	0,0	0,0	5,0
Avances et acomptes	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Autres actifs financiers	37,7	4,7	0,0	0,3	0,0	42,7
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**65,8**	**42,0**	**26,9**	**8,8**	**0,0**	**143,5**
Participation dans les entreprises mises en équivalence	243,3	136,4	59,2	0,0	0,0	438,8
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**309,1**	**228,4**	**105,0**	**8,8**	**0,0**	**582,4**

4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Capitaux propres part du groupe	**6 637,3**	**20,7**	**176,6**	**1 427,3**	**-33,7**	**8 228,2**
Participations ne donnant pas le contrôle	570,9	1 592,7	202,2	1 420,5	0,0	3 786,2
CAPITAUX PROPRES	**7 208,2**	**1 613,4**	**378,8**	**2 847,8**	**-33,6**	**12 014,5**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Capitaux propres part du groupe	**6 617,9**	**77,4**	**169,0**	**1 777,9**	**-28,0**	**8 614,2**
Participations ne donnant pas le contrôle	540,8	1 704,0	185,6	1 606,5	0,0	4 036,8
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**7 158,7**	**1 781,4**	**354,5**	**3 384,4**	**-28,0**	**12 651,0**

4.2.8.7 Passifs financiers

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Passifs financiers non courants	4 404,8	1 840,2	403,3	2 442,8	0,0	9 091,1
Passifs financiers courants	425,9	533,0	3,1	378,9	0,0	1 341,0
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	**4 830,7**	**2 373,3**	**406,4**	**2 821,7**	**0,0**	**10 432,1**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Passifs financiers non courants	3 805,6	1 778,7	402,1	2 668,9	-	8 655,3
Passifs financiers courants	1 685,2	83,0	4,3	204,3	-	1 976,7
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	**5 490,8**	**1 861,7**	**406,4**	**2 873,1**	**-**	**10 631,9**

4.2.8.8 Instruments dérivés

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Instruments dérivés actif	192,9	156,7	-0,0	72,1	-	421,7
Instruments dérivés passif	78,3	63,8	0,0	10,3	-	152,4
INSTRUMENTS DÉRIVÉS NETS	**-114,6**	**-92,9**	**0,0**	**-61,8**	**-**	**-269,3**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Instruments dérivés actif	185,9	123,7	-0,0	77,1	-	386,7
Instruments dérivés passif	62,2	37,4	0,0	4,7	-	104,4
INSTRUMENTS DÉRIVÉS NETS	**-123,7**	**-86,3**	**0,0**	**-72,4**	**-**	**-282,4**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	31/12/2024
Loyers	377,1	269,3	0,8	305,7	0,0	952,9
Charges locatives non récupérées	-23,8	-2,9	0,0	-0,7	0,0	-27,5
Charges sur Immeubles	-11,6	-0,9	0,0	-21,3	-0,3	-34,0
Charges nettes des créances irrécouvrables	0,1	-1,0	0,0	-3,3	0,0	-4,2
Loyers nets	**341,9**	**264,5**	**0,7**	**280,4**	**-0,3**	**887,2**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	7,2	0,0	315,4	0,0	0,0	322,6
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-4,8	0,0	-232,2	0,0	0,0	-237,0
EBITDA des hôtels en gestion	2,4	0,0	83,2	0,0	0,0	85,5
Résultat des autres activités	**25,6**	**0,0**	**0,0**	**5,8**	**0,7**	**32,0**
Revenus de gestion et d'administration	10,3	7,5	0,0	6,0	2,0	25,8
Frais de structure	-61,6	-10,6	-2,2	-51,4	-7,2	-133,0
Amortissements des biens d'exploitation	-28,5	-0,1	-56,3	-27,0	-1,1	-112,9
Variation des provisions	0,5	-0,4	-0,4	0,0	0,3	-0,1
Autres produits et charges d'exploitation	8,9	3,4	-0,9	-0,4	5,8	16,9
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**299,4**	**264,4**	**24,1**	**213,4**	**0,1**	**801,4**
Résultat net des immeubles en stock	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Résultat des cessions d'actifs	-3,3	7,2	5,5	1,6	0,0	10,9
Résultat des ajustements de valeurs	-312,6	52,4	-1,1	-69,2	0,0	-330,5
Résultat de cession de titres	-0,1	1,4	-1,8	-1,0	0,0	-1,5
Résultat des variations de périmètre	-0,2	-3,7	-1,1	0,1	0,0	-5,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**-17,0**	**321,6**	**25,6**	**144,9**	**0,1**	**475,2**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	109,3	84,9	6,2	39,2	0,1	239,7
Charges financières liées au coût de l'endettement	-158,3	-134,8	-13,6	-97,3	0,6	-403,4
Coût de l'endettement financier net	**-49,0**	**-49,9**	**-7,4**	**-58,1**	**0,7**	**-163,8**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-0,6	-13,2	-2,5	0,0	0,0	-16,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-40,8	-21,4	0,0	-33,0	0,0	-95,2
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1,1	-1,2	0,0	-0,2	0,0	-2,5
Autres charges et produits financiers	-0,3	0,9	0,0	0,0	0,0	0,6
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	7,8	15,8	-0,7	0,0	0,0	22,9
NET RESULT BEFORE INCOME TAXES	**-101,0**	**252,6**	**14,9**	**53,6**	**0,7**	**220,9**
Impôts	20,5	-20,4	-10,1	-12,9	-0,7	-23,5
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**-80,5**	**232,2**	**4,8**	**40,7**	**0,1**	**197,4**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-8,6	121,3	1,9	14,6	0,0	129,2
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**-71,9**	**110,9**	**2,9**	**26,1**	**0,0**	**68,1**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	31/12/2025
Loyers	376,6	230,5	0,0	317,7	0,0	924,8
Charges locatives non récupérées	-21,6	-2,2	0,0	-0,5	0,0	-24,3
Charges sur Immeubles	-11,4	-0,5	0,2	-22,5	-0,9	-35,1
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1,1	1,1	0,0	-3,3	0,0	-3,3
Loyers nets	**342,5**	**228,9**	**0,1**	**291,4**	**-0,9**	**862,0**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	6,3	0,0	464,8	0,0	0,0	471,1
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-4,8	0,0	-332,5	0,0	0,0	-337,3
EBITDA des hôtels en gestion	**1,4**	**0,0**	**132,3**	**0,0**	**0,0**	**133,8**
Résultat des autres activités	33,7	0,0	0,0	6,6	1,0	41,3
Revenus de gestion et d'administration	11,4	5,0	0,0	8,5	1,7	26,6
Frais de structure	-61,3	-10,6	-3,4	-53,1	-7,0	-135,4
Amortissements des biens d'exploitation	-32,4	-0,1	-97,2	-14,8	-0,9	-145,5
Variation des provisions	1,9	0,2	-0,1	0,0	0,0	1,9
Autres produits et charges d'exploitation	11,6	3,7	-3,0	1,9	5,9	20,1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**308,8**	**227,1**	**28,7**	**240,5**	**-0,3**	**804,8**
Résultat net des immeubles en stock	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	3,7	-0,8	-1,4	-2,9	0,0	-1,4
Résultat des ajustements de valeurs	-11,0	112,4	0,3	229,7	0,0	331,4
Résultat de cession de titres	-7,8	-0,2	7,7	0,0	0,0	-0,4
Résultat des variations de périmètre	-0,5	-0,5	0,9	0,3	0,0	0,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**293,3**	**338,0**	**36,1**	**467,6**	**-0,3**	**1 134,7**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	80,1	65,7	8,4	17,2	0,2	171,6
Charges financières liées au coût de l'endettement	-122,0	-91,8	-30,7	-77,9	0,2	-322,2
Coût de l'endettement financier net	**-41,8**	**-26,1**	**-22,4**	**-60,6**	**0,4**	**-150,6**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-0,5	-12,7	-2,6	0,0	0,0	-15,9
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-21,3	-7,3	0,0	9,1	0,0	-19,5
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1,3	-0,3	0,0	-0,2	0,0	-1,8
Autres charges et produits financiers	-0,5	-1,4	0,0	0,0	0,0	-1,8
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	11,1	4,6	3,9	0,0	0,0	19,6
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	**238,9**	**294,8**	**15,0**	**415,9**	**0,1**	**964,7**
Impôts différés	-25,7	9,0	20,5	223,7	0,0	227,5
Impôts sur les sociétés	-2,2	-15,8	-3,8	-9,8	-0,7	-32,4
Impôts	-27,9	-6,8	16,6	213,8	-0,7	195,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**211,0**	**288,0**	**31,7**	**629,7**	**-0,6**	**1 159,8**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	35,8	140,7	15,2	229,4	0,0	421,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**175,2**	**147,3**	**16,5**	**400,4**	**-0,6**	**738,7**

4.2.9 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
La juste valeur des immeubles de placement de votre groupe, hors immeubles détenus en vue de la vente, représente 77% de l'actif consolidé au 31 décembre 2025, soit € 19,5 milliards. Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat dans la ligne « Résultat des ajustements de valeurs ». Au 31 décembre 2025, le montant net des ajustements de valeur des immeubles de placement s'élève à M€ 331,4. Les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants, comme cela est précisé dans la note 4.2.5.4.3 de l'annexe aux comptes consolidés. L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements par des experts indépendants sur la base de données transmises par votre groupe. Le contexte économique crée une incertitude sur les estimations retenues par les experts indépendants pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché, et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur. Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée et dans l'état du résultat net consolidé et compte tenu du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.	Nos travaux ont notamment consisté à : • prendre connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre groupe • apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers compte tenu de leur adhésion à la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) • apprécier l'indépendance des experts immobiliers au regard des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe • prendre connaissance des instructions écrites données par votre groupe aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, ainsi que l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises • analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement qui servent de base à la détermination de la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur • apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement et les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées • nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés • rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés • apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par vos assemblées générales du 17 avril 2024 pour le cabinet KPMG S.A. et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG S.A. était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la treizième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

KPMG SA	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie BELAISCH-TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025 366
4.4.1 Bilan 366
4.4.2 Compte de Résultat 368
4.5 Annexes aux comptes individuels 370
4.5.1 Événements significatifs de l'exercice 370
4.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement 370
4.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers 370
4.5.1.3 Accord de partenanriat 370
4.5.1.4 Mouvements de titres de participations 370
4.5.1.5 Simplification des structures 371
4.5.1.6 Augmentation de Capital social 371
4.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire 371
4.5.1.8 Principaux indicateurs 371
4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables 372
4.5.3 Explications des postes du bilan 374
4.5.3.1 Actif Immobilisé 374
4.5.3.2 Actif Circulant 384
4.5.3.3 Frais d'émission d'emprunt - Prime de remboursement d'emprunt 386
4.5.3.4 Capitaux Propres 388
4.5.3.5 Provisions 390
4.5.3.6 Dettes 391
4.5.4 Notes sur le compte de résultat 394
4.5.4.1 Résultat d'exploitation 394
4.5.4.2 Résultat Financier 396
4.5.4.3 Résultat Exceptionnel 397
4.5.4.4 Honoraires des Commissaires aux comptes 397
4.5.4.5 Impôts sur les Bénéfices 398
4.5.4.6 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts 398
4.5.4.7 Dépenses non déductibles fiscalement 398
4.5.5 Engagements hors bilan 399
4.5.5.1 Engagements donnés 399
4.5.5.2 Engagements reçus 400
4.5.6 Renseignements divers 400
4.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice 400
4.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion 401
4.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées 401
4.5.6.4 Actions Gratuites 401
4.5.6.5 Filiales et participations 402
4.5.6.6 Activité de la société en matière de recherche et développement 406
4.5.6.7 Événements post clôture 406
4.5.6.8 Résultats de la société des 5 derniers exercices 406
4.5.6.9 Bilan et compte de résultat au 31/12/2024 publiés 407
4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 410

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025

4.4.1 Bilan

Actif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2025 Brut	Amortissements & Provisions	Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2025	31/12/2024 Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)							
Frais d'établissement (II)							
Immobilisations incorporelles :	**1.1**	**26 498**	**9 356**	**17 142**	**4 631**	**15 076**	**4 462**
Frais de développement		0	0	0	0	0	0
Concession, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires		22 923	9 124	13 799	4 631	14 278	4 462
Fonds commercial		250	232	18	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles		2 722	0	2 722	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes		602	0	602	0	798	0
Immobilisations corporelles :	**1.1**	**1 733 639**	**417 253**	**1 316 384**	**1 052 966**	**1 353 109**	**1 088 640**
Terrains		636 210	30 067	606 143	510 597	611 681	515 699
Constructions		1 045 994	372 474	673 520	538 158	707 030	568 180
Installations techniques, matériel et outillage industriels		216	214	2	0	0	0
Autres immobilisations corporelles		39 291	13 009	26 282	1 257	26 351	1 080
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes		11 928	1 489	10 439	2 954	8 046	3 682
Immobilisations financières (1)		**7 881 446**	**591 368**	**7 290 079**	**996 248**	**6 680 118**	**1 030 086**
Participations	1.2	5 691 806	510 652	5 181 154	902 542	4 922 339	940 729
Créances rattachées à des participations		0	0	0	0	100 000	0
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille							
Autres titres immobilisés	1.4	152 829	3 034	149 795	93 707	144 861	88 281
Prêts	1.3	2 036 765	77 682	1 959 083	0	1 512 856	1 077
Autres immobilisations financières		46	0	46	0	62	0
Total de l'Actif Immobilisé (III)	**1**	**9 641 583**	**1 017 977**	**8 623 606**	**2 053 845**	**8 048 303**	**2 123 188**
Stocks et en-cours		**150**	**150**	**0**	**0**	**0**	**0**
Avances et acomptes versés sur commandes		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Créances (1)	**2.1**	**119 066**	**12 386**	**106 680**	**41 339**	**115 385**	**15 215**
Créances Clients et Comptes rattachés		15 568	5 067	10 501	3 272	14 201	6 638
Autres créances		98 253	7 319	90 934	36 791	98 583	7 600
Charges constatées d'avance		5 245	0	5 245	1 276	2 601	977
Valeurs mobilières de placement :	**2.2**	**556 484**	**0**	**556 484**	**0**	**255 481**	**0**
Actions propres		43 746	0	43 745	0	41 362	0
Comptes à terme et autres titres		512 739	0	512 739	0	214 119	0
Instruments financiers à terme	**2.3**	**62 017**	**0**	**62 017**	**0**	**65 445**	**0**
Disponibilités		**205 659**	**0**	**205 659**	**198 886**	**25 155**	**7 258**
Total de l'Actif Circulant (IV)	**2**	**943 377**	**12 537**	**930 840**	**240 225**	**461 465**	**22 472**
Frais d'émission des emprunts (V)	**2.3**	**12 607**	**0**	**12 607**	**891**	**12 347**	**1 295**
Primes de remboursement des emprunts (VI)		**39 833**	**0**	**39 833**	**0**	**39 389**	**0**
Écarts de conversion Actif (VII)		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V + VI + VII)		**10 637 400**	**1 030 513**	**9 606 887**	**2 294 961**	**8 561 505**	**2 146 955**

(1) Dont à moins d'un an.

(2) Dont à moins d'un an.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Bilan Passif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2025	Dt Établissement Italien 30/12/2025	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024
Capitaux propres :		**4 522 014**		**4 827 740**	
Capital [dont versé 334 870 K€]		334 870		334 870	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 187 143		4 492 869	
Écarts de réévaluation		0		0	
Réserves :		**36 541**		**36 048**	
Réserve légale		33 487		33 487	
Réserves statutaires ou contractuelles		0		0	
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		0		0	
Autres réserves		0		0	
Report à nouveau		3 054		2 561	
Résultat de l'exercice		**169 652**	**20 766**	**82 245**	**4 177**
Acompte de dividende					
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 170		34 122	
Total des Capitaux Propres (I)	**3**	**4 762 377**	**20 766**	**4 980 155**	**4 177**
Provisions pour risques		17 723	85	27 828	845
Provisions pour charges		7 929	3 213	2 542	3
Total des Provisions (II)	**4**	**25 652**	**3 298**	**30 370**	**848**
Emprunts obligataires convertibles	5.1	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires		3 740 884	306 155	3 230 915	306 155
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		850 424	26 880	26 356	0
Emprunts et dettes financières diverses (2)		155 702	56 533	224 023	30 633
Instruments financiers à terme	4.2	9 829	0	14 119	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		3 341	0	3 963	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		13 415	7 902	21 241	14 364
Dettes fiscales et sociales		15 227	5 799	17 194	5 144
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		18 582	16 567	4 186	3 831
Autres dettes		10 670	6 945	8 734	5 206
Produits constatés d'avance		784	139	247	247
Total des Dettes (1) (III)		**4 818 858**	**426 921**	**3 550 979**	**365 581**
Écarts de conversion – Passif (IV)		**0**	**0**	**0**	**0**
Compte de Liaison des Établissements (V)		**0**	**1 843 976**	**0**	**1 776 349**
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)		**9 606 887**	**2 294 961**	**8 561 505**	**2 146 955**

(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours).

(2) Dont emprunts participatifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.4.2 Compte de Résultat

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2025	Dt Établissement Italien 31/12/2025	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024
Produits d'exploitations					
Ventes de marchandises		0	0	1	1
Production vendue		131 213	68 883	135 544	68 151
Montant net du chiffre d'affaires	**1.1**	**131 213**	**68 883**	**135 545**	**68 152**
Production stockée		0	0	0	0
Production immobilisée					
Subventions		2	2	2	2
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1.2	21 195	18 410	22 079	16 240
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		23 095	23 072	0	0
Autres produits		7 647	522	119	1
Total I – Produits d'exploitations	**1**	**183 152**	**110 888**	**157 744**	**84 395**
Charges d'exploitations					
Achats de marchandises		0	0	0	0
Variation de stocks		0	0	- 2	- 2
Achats de matières premières et autres approvisionnements		0	0	0	0
Variation de stock		0	0	0	0
Autres achats et charges externes [1]		-38 478	-14 885	-37 845	-14 255
Impôts, taxes et versement assimilés		-12 231	-7 520	-11 548	-7 373
Salaires		-32 252	-8 438	-33 798	-7 899
Cotisations sociales		-12 070	-2 051	-11 274	-1 932
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		-35 279	-24 203	-38 756	-25 466
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		-9 009	-4 565	-12 410	-12 334
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		-895	-521	-1 547	-1 300
Dotations aux provisions		-5 042	-2 910	-1 391	-50
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		-33 427	-31 961	0	0
Autres charges		-2 654	-1 506	-12 379	-11 100
Total II – Charges d'exploitations	**1.3**	**-181 337**	**-98 561**	**-160 950**	**-81 710**
1. Résultat d'exploitation (I-II)	**1**	**1 815**	**12 327**	**-3 205**	**2 685**
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice ou perte transférée III		**473**	**0**	**2 833**	**0**
Pertes ou bénéfice transféré IV		**-36**	**0**	**-1 036**	**0**
Produits financiers :					
De participation [2]	2.1	244 287	34 861	276 076	8 553
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé [2]		27 721	760	17 735	1 336
Autres intérêts et produits assimilés [2]		76 431	557	95 176	147
Reprises sur dépréciations et provisions	2.3	74 857	9 888	62 052	21 637
Différences positives de change		0	0	0	0
Produits des cessions d'immobilisations financières		158 195	157 008	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		130	0	165	0
Total des produits financiers (V)		**581 621**	**203 075**	**451 205**	**31 673**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2025	Dt Établissement Italien 31/12/2025	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024
Charges financières					
Dotations aux amortissements et aux provisions		-75 508	-875	-186 861	-332
Intérêts et charges assimilées (3)		-159 661	-33 255	-171 006	-31 528
Différences négatives de change		0	0	0	0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		-164 336	- 163 790	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		-17 737	0	-12 716	0
Total des charges financières (VI)		**-417 242**	**-197 920**	**-370 584**	**-31 860**
2. Résultat financier (V-VI)	**2**	**164 379**	**5 155**	**80 621**	**-187**
3. Résultat courant avant impôts (I-II + III-IV + V-VI)		**166 630**	**17 482**	**79 212**	**2 497**
Produits exceptionnels (VII)		**451**	**0**	**77 132**	**47 565**
Charges exceptionnelles (VIII)		-841	0	-74 756	-46 078
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	**3**	**-391**	**0**	**2 376**	**1 488**
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	4	3 412	3 284	656	192
Total des Produits (I + III + V + VII)					
Total des Charges (II + IV + VI + VIII + X)					
BÉNÉFICE OU PERTE		**169 652**	**20 766**	**82 245**	**4 177**

(1) Y compris redevances de crédit-bail mobilier et immobilier

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5 Annexes aux comptes individuels

4.5.1 Événements significatifs de l'exercice

4.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

(En milliers d'euros)	Montant des travaux réalisés	Date de livraison
The Line	6 088	31/12/2025
Silex 3	7	
Total Covivio France	**6 095**	
Milano Corso Italia	150 914	01/11/2025
Total Covivio Italie	**150 914**	
TOTAL COVIVIO	**157 009**	

4.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent les actifs suivants :

(En milliers d'euros)	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31/12/2024
Ventes :				
Grande Terrasse	69	100	31	-
Laon	470	100	-370	239
Total Covivio France	**539**	**200**	**-339**	**239**
MILANO – Via Lorenteggio	23 000	23 000	0	23 000
Total Covivio Italie	**23 000**	**23 000**	**0**	**23 000**
TOTAL COVIVIO	**23 539**	**23 200**	**-339**	**23 239**

4.5.1.3 Accord de partenanriat

Covivio et des fonds gérés par Blue Owl ont signé fin décembre 2025 un protocole d'investissement. L'opération, devant être réalisée au cours du 1er semestre 2026, consistera en la création d'une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, qui a vocation à détenir les trois actifs situés à Vélizy.

4.5.1.4 Mouvements de titres de participations

Variation des taux de détention des filiales

(En milliers d'euros)	Opérations	Nombre de titres acquis	Montant	% de détention
Covivio Hotels	Versement du Dividende en actions	6 285 023	116 713	53,23%
OPCI OFFICE CB21	Rachat des parts à CNP	826 026	5 443	100%

Autres mouvements sur titres

	Opérations	Nombre de titres acquis	Montant	% de détention
Covivio OFFICE Holding Gmbh	Augmentation de Capital/Réserve	0	180 000	100%
Hotel N2	Augmentation de Capital	1 000	1 119	50,10%
SAS 10 - 12 PIGALLES	Création de société	350	0	35,00%
SNC RUEIL DEGREMONT	Création de société	999	1	99,90%
SAS HOLDING CAMPUS HELIOS VELIZY	Création de société	100	1	100,00%
SAS HOLDING TED	Création de société	100	1	100,00%
SCI HOLDING HELIOS 2	Création de société	999	1	99,00%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.1.5 Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2025 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	nature et date de l'opération	Objet de la société
Snc Telimob Nord	TUP le 05/07/2025 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion d'immeubles.
Snc Telimob Sud Ouest	TUP le 22/07/2025 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion d'immeubles.
SCI rue de la Louisiane	TUP le 02/09/2025 sans effet rétroactif fiscal	L'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles bâtis ou à bâtir, la construction d'immeubles, l'exploitation par voie de location desdits biens immobiliers ainsi que leur mise en valeur.
SNC Marignane Saint Pierre	TUP le 09/09/2025 sans effet rétroactif fiscal	La société a pour objet la négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/ l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou à la construction d'immeubles neufs.
SNC Cezanne – Aix en Provence	TUP le 22/09/2025 sans effet rétroactif fiscal	La société a pour objet la négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/ l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou à la construction d'immeubles neufs.
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves	TUP le 31/10/2025 avec effet rétroactif fiscal.	Étude, construction, acquisition, gestion et exploitation sous toutes formes de parcs de stationnement…

4.5.1.6 Augmentation de Capital social

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

Opérations (en €)	Nombre de titres	VN	Montant
Nombre de titres au 01 01 2025	111 623 468	3,00	334 870 404
Pas de flux sur le capital social en 2025			
NOMBRE DE TITRES AU 31 12 2025	**111 623 468**	**3,00**	**334 870 404**

Au 31 décembre 2025, la société détient 895 337 actions propres.

Catégories d'actions propres	Nombre	Montant (en €)
Contrat de liquidité	81 209	4 503 831,46
Plans d'actions gratuites	644 720	34 514 884,69
Actions en attente d'affectation aux plans d'actions gratuites	169 408	9 230 793,19
TOTAL ACTIONS AUTO DÉTENUES	**895 337**	**48 249 509,34**

4.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

(En milliers d'euros)	Variation	Solde au 31 12 2025
Emprunts Obligataires		
Covivio France	500 000	3 393 000
Covivio Italie	0	300 000
Lignes de crédit		
Covivio France	798 000	823 000
Covivio Italie	-75 000	30 000

4.5.1.8 Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

(En milliers d'euros)	2025
Total du bilan	9 606 887
Chiffre d'affaires	131 213
Dividendes reçus des filiales	244 287
Charges financières	-417 242
Résultat de l'exercice	169 652

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	
	Siège	Non consolidé
	N° d'identification	
	Lieu où des copies d'état financier consolidés peuvent être obtenus	
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	Covivio
	Siège	18 Rue François Mitterrand 57000 METZ
	N° d'identification	RCS METZ B 364 800 060
	Lieu où des copies d'état financier consolidés peuvent être obtenus	18 Rue François Mitterrand 57000 METZ

Principes et méthodes comptables :

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les états financiers ont été arrêtés le 18 février 2026 par le Conseil d'Administration.

La société applique le règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, modifiant le règlement ANC n° 2014-03.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1er janvier 2005.

Les comptes annuels sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche. Des écarts d'arrondis peuvent générer des différences mineures entre les états.

Changement de méthode comptable – règlement ANC 2022-06 :

Le règlement ANC n° 2022-06 est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 de manière prospective modifiant le règlement ANC n° 2014-03.

Les principaux changements de méthodes sont présentés ci-après.

Dans ce cadre, le Groupe a adopté le nouveau format des états financiers prévu par le règlement ANC n° 2022-06

Informations suite au changement de méthode comptable en lien avec le nouveau règlement ANC 2022-06

Le groupe utilise le nouveau format des états financiers induit par le nouveau règlement. Les modifications de présentation opérées sur la colonne 2024 pour se conformer aux nouveaux modèles.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

		Montant 2024 (en K€)		
Avant réforme	Après réforme	Covivio France	Covivio Italie	Covivio
Actif				
Charges Constatées d'avances et comptes de régularisation	Instrument financier à terme	64 452		64 452
Passif				
Produits Constatés d'avances	Instrument financier à terme	-12 471		-12 471
Provision pour risques	Provisions pour charges	4 207		4 207
Compte de résultat				
Charges Exceptionnelles sur opérations de gestion	Autres Charges	13	521	535
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées – Exploitation	240	45 032	45 272
Charges Exceptionnelles sur opération en capital	Charges Exceptionnelles	38		38
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Charges de cessions des immobilisations financières	28 064	524	28 588
Produits Exceptionnels sur opérations de gestion	Autres Produits	-481	-50	-531
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Autres Produits		-207	-207
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits Exceptionnels	-55	0	-55
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits de cessions des immobilisations financières	-28 726	-6	-28 731
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits de cession des immobilisations incorporelles et corporelles cédées - Exploitation	-4	-47 213	-47 217
Transfert de charges d'exploitation	Autres achats et charges externes	-1 109	-103	-1 212
Transfert de charges d'exploitation	Salaires	-1 271		-1 271
Transfert de charges financières	Dotations aux amortissement, dépréciations et provisions financières	-7 364		-7 364

Les informations au titre de l'impact sur les principaux postes concernés de l'exercice 2025 :

- présentation des instruments financiers dans les postes dédiés
- présentation des montants comptabilisés dans le résultat courant 2025 d'éléments qui auraient figuré en résultat exceptionnel avant l'application du règlement. (Par exemple, les cessions d'immobilisations de l'exercice en indiquant le montant du produit de cession et de la valeur nette comptable des immobilisations cédées comptabilisés dans le résultat courant 2025)
- présentation des changements induits par la suppression de la technique de transferts de charge
- présentation du montant de la dotation aux amortissements des frais d'émission 2025 présentée dans le résultat financier (alors qu'elle aurait été classée dans le résultat d'exploitation préalablement à l'application du règlement).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3 Explications des postes du bilan

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans Covivio le 31 décembre 2018.

Depuis le 1er janvier 2019, l'Établissement Permanent Italien contribue à la formation du Bilan de Covivio.

4.5.3.1 Actif Immobilisé

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les logiciels sont amortis linéairement et principalement sur une durée de 3 ans. Les logiciels acquis suite au déménagement du siège social au Divo sont amortis sur une durée de 10 ans.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires, ou à leur valeur d'apport.

La société n'a pas opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunt dans le coût d'entrée des immobilisations.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FEI en fonction du type d'actif.

Durées d'amortissements des immobilisations en fonction de leur nature (logement ou bureau) :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	60 et 80 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 et 40 ans
Installations générales et techniques	L	20 et 25 ans
Agencements	L	10 ans

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté appliqués à chaque immeuble.

Détail des autres immobilisations corporelles	Mode	Durée
Installations, agencements divers	L	10 ans
Matériel informatique	L	5 ans
Matériel de bureau	L	10 ans

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

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

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la charte de l'Expertise en Évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC) ainsi que ceux du Red Book 2014 de la Royal Institution of chartered Surveysors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par la société a été intégralement évalué au 31 décembre 2025 par des experts immobiliers indépendants et membres de la RICS dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman et Colliers.

À chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Une indication objective de perte de valeur est caractérisée dès lors que la Valeur d'Expertise est inférieure à au moins 150k€ de la valeur nette comptable. Cependant même si cet écart est inférieur à 150k€, une dépréciation sera comptabilisée dès lors que la Valeur d'Expertise a été inférieure à la valeur nette comptable pendant plus de 2 années consécutives.

Lorsque naît une dépréciation, elle sera suivie et comptabilisée sans condition de seuil.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier et les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. À la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'ANR EPRA NDV.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

Des malis techniques de fusion ont été constatés lors de fusions passées de Bail Investissement en 2006, AKAMA en 2011 et FR IMMO en 2013 dans Covivio sur la base de la valeur des actifs apportés. Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation sur ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.

L'évolution du traitement comptable des malis suite au règlement n° 2015-06 de l'ANC modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 01/01/2016.

Depuis 2016, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents :

- mali de fusion sur actifs incorporels
- mali de fusion sur actifs corporels
- mali de fusion sur actifs financiers
- mali de fusion sur actifs circulants.

4.5.3.1.1 Variation des valeurs brutes

(En milliers d'euros)	Montant brut au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Montant brut au 31/12/2025
Immobilisations Incorporelles	**22 091**	**4 897**	**491**	**26 498**
Covivio France	16 841	4 122	491	20 473
Covivio Italie	5 250	774		6 024
Immobilisations corporelles	**1 743 294**	**30 309**	**39 964**	**1 733 639**
Covivio France	416 345	17 355	7 579	426 121
Covivio Italie	1 326 950	12 954	32 385	1 307 519
Immobilisations financières	**7 285 008**	**1 557 690**	**961 252**	**7 881 446**
Covivio France	6 227 550	1 437 311	797 618	6 867 243
Covivio Italie	1 057 458	120 379	163 634	1 014 203
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	**10 815 780**	**1 628 102**	**1 042 162**	**11 401 720**

	Ventilations des augmentations			
	Virements		Entrées	
Augmentations de l'exercice	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports
Immobilisations Incorporelles	**231**		**1 694**	**2 972**
• Concessions, Logiciels	2 120			
Covivio France	1 346			
Covivio Italie	774			
Fonds Commercial				250
Covivio France				250
• Autres Immobilisations Incorporelles				2 722
Covivio France				2 722
• Immobilisations Incorporelles en cours	-1 890		1 694	
Covivio France	-1 115		919	
Covivio Italie	-774		774	
Immobilisations Corporelles	**-231**		**24 834**	**5 706**
• Terrains	714			568
Covivio France	714			568
Covivio Italie				
• Constructions	20 561			2 463
Covivio France	7 761			2 463
Covivio Italie	12 800			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

	Ventilations des augmentations			
	Virements		Entrées	
Augmentations de l'exercice	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports
• Autres Immobilisations Corporelles	450			2 659
Mali sur actifs immobiliers				783
France				783
Installations et agencement				216
Covivio France				216
Covivio Italie				
Matériel de bureau et informatique	356			1 660
Covivio France	152			1 660
Covivio Italie	204			
Mobilier	94			
Covivio France	16			
Covivio Italie	77			
• Immobilisations Corporelles en cours, avances et acomptes	-21 956		24 834	15
Covivio France	-8 874		11 880	15
Covivio Italie	-13 081		12 954	
Immobilisations Financières			**1 557 690**	
• Titres de participations			417 764	
Covivio France			303 279	
Covivio Italie			114 485	
• Prêts			1 093 739	
Covivio France			1 093 739	
Covivio Italie				
• Autres titres immobilisés			46 179	
Titres immobilisés			5 894	
Covivio France				
Covivio Italie			5 894	
Actions propres			40 285	
Covivio France			40 285	
• Autres immobilisations financières			9	
Covivio France			9	
Covivio Italie				
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	**0**		**1 584 218**	**8 678**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

	Ventilations des diminutions				
	Virements		Sorties		
Diminutions de l'exercice	De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors services
Immobilisations Incorporelles					**491**
• Concessions, Logiciels					491
Covivio France					491
Covivio Italie					
Immobilisations Corporelles			**32 447**		**7 517**
• Terrains			8 489		
Covivio France			191		
Covivio Italie			8 297		
• Constructions			23 881		6 651
Covivio France			765		5 680
Covivio Italie			23 116		972
• Autres Immobilisations Corporelles			78		866
Matériel de bureau et informatique			78		866
Covivio France			78		866
Covivio Italie					
Immobilisations Financières			**930 211**		**31 041**
• Titres de participations			162 557		27 041
Covivio France					27 041
Covivio Italie			162 557		
• Créances rattachées à des titres de participations			100 000		
Covivio France			100 000		
Covivio Italie					
• Prêts			626 734		4 000
Covivio France			625 657		4 000
Covivio Italie			1 077		
• Autres titres immobilisés			40 895		
Actions propres			40 895		
Covivio France			40 895		
• Autres immobilisations financières			25		
Covivio France			25		
Covivio Italie					
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ			**962 658**		**39 049**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.1.2 Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2025, Covivio détient des participations dans 99 sociétés.

Les 2 participations les plus significatives sont :

- Covivio Hotels : 1 729 M€
- Covivio holding GmbH : 858 M€.

Montant au 31/12/2024 (en K€)		5 463 640
Titres intégrés dans la société suite aux TUP et fusions		
Sociétés tuppées	**Titres apportés**	
SNC Télimob Nord	Telimob Paris SNC	0
SNC Telimob Sud Ouest	Telimob Paris SNC	0
Total augmentation liée aux TUP et fusions		**0**
Acquisition de titres et assimilés	OPCI CB21	5 443
	SNC Marignane Saint Pierre	0
	SCI de La Louisiane	0
	SNC Aix en Provence Cezanne	0
Augmentation de capital	10 - 12 Pigalles	0
	Snc Rueil Degrémont	1
	SAS Covivio Hotels	116 713
	Covivio Office Holding Gmbh	180 000
	Holding CAMPUS HELIOS VELIZY	1
	Holding TED	1
	Holding Helios 2	1
	Covivio Development Italy Spa SIINQ	25 850
	Covivio ATTIVITA Immobiliari 4	88 625
	Covivio ATTIVITA Immobiliari 6	10
Total augmentation liée aux acquisitions et augmentations de capital		**416 645**
Augmentation des titres par incorporation d'un prêt ou d'un compte courant	Hotel N2	1 119
Total augmentation des titres par incorporation de créances		**1 119**
Diminution (cession)	Covivio ATTIVITA Immobiliari 4	162 557
Total diminution liées aux réductions de capital et cessions		**162 557**
Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion	Snc Télimob Nord	11 103
	SNC Télimob Sud Ouest	5 037
	Snc Marignane Saint Pierre	1
	SCI Louisianne	1
	Snc Aix en provence Cezanne	1
	Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves	10 898
Total diminution liée aux TUP ou fusions		**27 041**
MONTANT AU 31/12/2025 (en K€)		**5 691 806**

4.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	(En K€)
Prêts aux filiales	2 013 979
Intérêts courus sur prêts subordonnés	6 402
Intérêts courus sur *SWAP*	16334
Prêts au personnel	50
Autres prêts	0
TOTAL AU 31/12/2025	**2 036 765**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les prêts aux filiales correspondent aux financements des opérations de développement, le détail des prêts aux filiales se trouve dans le tableau des filiales et participations.

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de 30/04/2019 au plus tôt à 30/12/2030 au plus tard est stipulée dans l'acte.

4.5.3.1.4 Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 152 829 K€ comprend essentiellement :

Mali de fusion sur actifs financiers

Détail des malis de fusion sur actifs financiers	(En K€)
Latécoère	13 914
Palmer Plage	2 175
Dual Center	136
Palmer Montpellier	95
Central Sicaf	32 517
BS Immobiliare 9	10 875
Télimob Paris SNC	34 123
Télimob Rhone Alpes	1 194
TOTAL DES MALIS DE FUSION	**95 030**

Autres titres immobilisés

Détail des autres titres immobilisés	(En K€)
QUOTE FONDO SECURIS REAL ESTATE	6 259
QUOTE FONDO PORTA ROMANA	47 034
TOTAL DES AUTRES TITRES IMMOBILISÉS	**53 293**

Actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	Valeur Brute (en K€)
ACTIONS DÉTENUES PAR LA SOCIÉTÉ – CONTRAT DE LIQUIDITÉ	**81 209**	**4 504**

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 55 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2025.

4.5.3.1.5 Variation des amortissements et dépréciations

Tableau des amortissements

Amortissements (en K€)	Durée d'utilisation	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés au 01 01 2025	Augmentations – Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés au 31/12/2025
Immobilisations Incorporelles			**7 015**	**2 836**	**495**	**9 356**
Covivio France			6 227	2 230	495	7 963
Covivio Italie			788	605		1 393
Immobilisations corporelles			**286 528**	**39 537**	**6 158**	**319 907**
Covivio France	5 à 80 ans	Linéaire	141 806	12 451	5 721	148 537
Covivio Italie	Cf. § sur les durées	Cf. § sur les Mode d'amortissement	144 722	27 085	437	171 370
Immobilisations financières						
Covivio France						-
Covivio Italie						
TOTAL AMORTISSEMENTS			**293 543**	**42 373**	**6 652**	**329 263**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau des dépréciations

Dépréciations (en K€)	Dépréciations cumulés au 01/01/2025	Augmentations – Dotations de l'exercice	Diminutions – Reprises de l'exercice	Dépréciations cumulés au 31/12/2025
Immobilisations Incorporelles				
Covivio France				
Covivio Italie				
Immobilisations corporelles	**104 258**	**9 249**	**16 161**	**97 346**
Covivio France	10 070	4 683	590	14 163
Covivio Italie	94 188	4 565	15 571	83 182
Immobilisations financières	**604 890**	**62 913**	**76 435**	**591 368**
Covivio France	577 518	62 441	66 546	573 413
Covivio Italie	27 372	471	9 888	17 955
Stocks et en-cours	**150**			**150**
Covivio France				
Covivio Italie	150			150
Créances et comptes rattachées	**18 179**	**2 821**	**8 614**	**12 386**
Covivio France	9 031	2 302	2 764	8 569
Covivio Italie	9 148	521	5 853	3 817
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	**727 477**	**74 984**	**101 210**	**701 250**

Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leurs valeurs de marché estimées. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : au 31/12/2025, 97 345 K€ de dépréciation a été constatée sur les immeubles à savoir 14 163 K€ en France et 83 182 K€ en Italie.

Tableau des amortissements et dépréciations – Ventilation des augmentations

	Ventilations des augmentations – amortissements et dépréciations				
(En milliers d'euros)	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Dotations exceptionnelles	TUP	Transfert
Immobilisations Incorporelles		**2 612**		**223**	**-**
• Concessions, Logiciels		2 604			
Covivio France		1 998			
Covivio Italie		605			
• Fonds Commercial		9		223	-
Covivio France		9		223	
Covivio Italie					
Immobilisations Corporelles		**41 678**	**251**	**3 370**	**3 487**
• Terrains		2 544		88	-
Covivio France		1 527		88	
Covivio Italie		1 017			
• Constructions		37 780	251	1 456	3 487
Covivio France		10 738	251	1 456	
Covivio Italie		27 042			3 487
• Autres Immobilisations Corporelles		1 351		1 827	-
Mali sur actifs immobiliers		1 081			
France		1 081			
• Installations et agencement		65		1 817	-
Covivio France		23		1 817	
Covivio Italie		42			
• Matériel de bureau et informatique		148		1	-
Covivio France		139		1	
Covivio Italie		9			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En milliers d'euros)	Ventilations des augmentations – amortissements et dépréciations Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Dotations exceptionnelles	TUP	Transfert
• Mobilier		58		9	-
Covivio France		4		9	
Covivio Italie		54			
• Immobilisations Corporelles en cours, avances et acomptes		2			
Covivio France		2			
Covivio Italie					
Immobilisations Financières		**62 913**			
• Titres de participations		42 056			
Covivio France		42 053			
Covivio Italie		3			
• Prêts		20 334			
Covivio France		20 334			
Covivio Italie					
• Autres titres immobilisés		55			
Actions propres		55			
Covivio France		55			
• Autres immobilisations financières					
Covivio France		468			
Covivio Italie		468			
Créances Clients et comptes rattachés		**895**		**7**	**-**
Covivio France		374		7	
Covivio Italie		521			
Autres créances		**1 921**			
Covivio France		1 921			
Covivio Italie					
TOTAL VENTILATION AUGMENTATIONS		**110 019**	**251**	**3 601**	**3 487**

Tableau des amortissements et dépréciations – Ventilation des diminutions

(En milliers d'euros)	Ventilations des diminutions – amortissements et dépréciations Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors services	TUP	Transfert	Reprise sur éléments présents
Immobilisations Incorporelles			**495**			
• Concessions, Logiciels			495			
Covivio France			495			
Covivio Italie						
Immobilisations Corporelles		**12 578**	**5 663**		**3 487**	**590**
• Terrains		1 596				89
Covivio France						89
Covivio Italie		1 596				
• Constructions		10 905	4 805		3 487	399
Covivio France		417	4 368			399
Covivio Italie		10 488	437		3 487	
• Autres Immobilisations Corporelles		78	858			
Mali sur actifs immobiliers						
France						

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En milliers d'euros)	Ventilations des diminutions – amortissements et dépréciations					
	Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors services	TUP	Transfert	Reprise sur éléments présents
• Installations et agencement			22			
Covivio France			22			
Covivio Italie						
• Matériel de bureau et informatique		78	821			
Covivio France		78	821			
Covivio Italie						
• Mobilier			14			
Covivio France			14			
Covivio Italie						
• Immobilisations Corporelles en cours, avance et acomptes						102
Covivio France						102
Covivio Italie						
Immobilisations Financières				**18 845**		**57 590**
• Titres de participations				15 289		57 416
Covivio France				15 289		47 528
Covivio Italie						9 888
• Prêts				3 556		-
Covivio France				3 556		
Covivio Italie						
• Autres titres immobilisés						174
Actions propres						174
Covivio France						174
Créances Clients et comptes rattachés						**1 867**
Covivio France						
Covivio Italie						1 867
Autres créances				**268**	**288**	**6 193**
Covivio France				268	288	2 208
Covivio Italie						3 986
TOTAL VENTILATIONS DIMINUTIONS		**12 578**	**6 158**	**19 113**	**3 773**	**66 240**

4.5.3.1.6 Détail des dépréciations des immobilisations financières

(En milliers d'euros)	Dépréciations au 01/01/2025	Augmentations – Dotations de l'exercice	Diminutions – Reprises de l'exercice	Dépréciations cumulés au 31/12/2025
Immobilisations Financières				
• Titres de participations	541 301	42 056	72 705	510 652
Covivio France	516 440	42 053	62 817	495 676
Covivio Italie	24 861	3	9 888	14 976
• Prêts	60 905	20 334	3 556	77 682
Covivio France	60 905	20 334	3 556	77 682
Covivio Italie				
• Autres titres immobilisés	174	55	174	55
Actions propres				
Covivio France	174	55	174	55
• Autres immobilisations financières	2 511	468		2 979
Covivio Italie	2 511	468		2 979
TOTAL	**604 890**	**62 913**	**76 435**	**591 368**

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour les filiales cotées, la société retient l'EPRA NDV.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Détail des flux sur dépréciations de titres

(En milliers d'euros)	31/12/2024	TUP	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31/12/2025
Covivio Office HoldING GmbH	299 709		39 784			339 493
OPCI Office CB21	97 824				33 749	64 075
SAS 6 rue Fructidor (1)	24 787					24 787
Covivio Property	22 944		2 246			25 190
SNC Wellio (1)	20 001					20 001
Covivio Alexanderplatz	28 983				11 112	17 870
SARL Covivio Immobiliare 9	12 297				4 828	7 469
Central Sicaf	7 722				3 634	4 089
Covivio 7 SPA	4 838				1 427	3 411
Covivio Développement (1)	1 852					1 852
SCI N2 Batignolles	1 762		8			1 770
9 rue Cuirassier	2 481				2 067	414
N2 Promotion	128		4			132
Foncière Margaux (1)	59		1			60
SCI Rueil B2 *	11					11
SCI 125 Avenue Brancolar (1)			7			7
Covivio Attività Immobiliari 5	4		2			6
20 avenue Victor Hugo (1)	3					3
Cœur D'Orly Promotion	1		1			2
SCCV Chartres Avenue de Sully (1)			2			2
Covivio Attività Immobiliari 6			1			1
SCI Latecoere (1)			1			1
SCI Meudon Saulnier (1)	1					1
SNC Bordeaux Lac (1)	1					1
SNC Gambetta Le Raincy (1)	1					1
SNC Valence Victor Hugo (1)	1					1
SNC Nantes Talensac (1)	1					1
SNC Jean Jacques Bosc (1)	1					1
SCI Terres Neuves (1)	1					1
SCI Danton Malakoff	1					1
Telimob Nord	10 681			10 681		-
Telimob Sud Ouest	4 605			4 605		-
Covivio 2	598				598	-
SNC Normandie Niemen Bobigny	1				1	-
SNC Marignane Saint Pierre	1			1		-
SCI de la Louisiane	1			1		-
SNC Aix en Provence Sezanne	1			1		-
TOTAL TITRES DE PARTICIPATIONS	**541 301**	**0**	**42 056**	**15 289**	**57 416**	**510 652**
Autres titres immobilisés	2 511		468			2 979
Actions Propres – contrat de liquidité	174		55		174	55
TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**2 685**	**0**	**523**	**0**	**174**	**3 034**
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	**543 985**	**0**	**42 579**	**15 289**	**57 589**	**513 686**

(1) La dépréciation des titres des sociétés ne suffisant pas à couvrir leur situation nette négative, les prêts ou avances en comptes courants d'associés qui leur ont été accordés ont été dépréciés à hauteur de leur situation nette et une provision pour risques et charges a été comptabilisée le cas échéant.

Cours de bourse et ANR des filiales cotées :

Nom de la filiale cotée	Cours de bourse moyen de décembre 2025	EPRA NDV au 31/12/2025
Covivio Hotels	23,3	25,8

L'EPRA NDV de Covivio Hotels étant supérieur à la valeur des titres inscrit dans les comptes de Covivio, aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.1.7 Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

Figure dans ce tableau uniquement les prêts et comptes courants qui ont fait l'objet d'une dépréciation.

Créances et dépréciations (en K€)	Valeurs brutes Créances au 31/12/2025	Dépréciations au 31/12/2024	Dotations	Dotations TUP	Reprises	Reprises TUP et Fusion	Dépréciations 31/12/2025
SCI Rueil B2		22 386	2 752				25 138
SCI Meudon Saulnier		16 392	103				16 494
SAS 6 rue Fructidor		12 695	6 217				18 912
SCI Danton Malakoff		4 075	7 469				11 543
SCI 125 avenue Brancolar		-	2 264				2 264
SCI 20 av. Victor Hugo		1 607	174				1 781
SCI Terres Neuves		143	889				1 032
SCI Latecoere 2			454				454
SNC Jean Jacques Bosc		51	12				63
SCI de la Louisiane		3 556				3 556	-
Prêts	**0**	**60 905**	**20 334**	**0**	**0**	**3 556**	**77 682**
SNC Wellio		4 854			1 378	-	3 475
Covivio Développement		157	1 772			-	1 929
SNC Gambetta Le Raincy		751	21			-	772
SNC Nantes Talensac		465	50			-	514
SNC Valence Victor Hugo		147	37				184
SCCV Chartres Avenue de Sully		-	34				34
SCI Terres Neuves		651			651	-	0
SNC Normandie Niemen Bobigny		179			179	-	-
SNC Marignane Saint Pierre		159				159	-
SNC Aix en Provence Sezanne		109				109	-
Foncière Margaux		-	8			-	8
Comptes Courants	**0**	**7 471**	**1 921**	**0**	**2 208**	**268**	**6 916**
Autres créances		4 129			3 986		143
Impayé acquéreur (1)		314			54		259
Comptes débiteurs	**0**	**4 442**	**0**	**0**	**4 040**	**0**	**403**
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DE COMPTES COURANTS ET AUTRES CRÉANCES	**0**	**72 818**	**22 255**	**0**	**6 248**	**3 824**	**85 001**

(1) Il s'agit de créances issues de régularisations de charges sur actifs cédés.

4.5.3.2 Actif Circulant

Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des dépréciations, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- Pour les locataires présents :
  - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance
  - 50% du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance
  - 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance.
- Pour les locataires sortis :
  - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance
  - 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

Pour les clients tertiaires, les créances et les dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

État des échéances des créances	Montant Brut	échéance à un an au plus	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Covivio France			
Covivio Italie			
Créances de l'actif circulant	**119 066**	**119 066**	
• Créances clients et comptes rattachés [1]	15 568	15 568	
Covivio France	8 622	8 622	
Covivio Italie	6 946	6 946	
• Dont charges récupérables sur les locataires [2]	2 985	2 985	
Covivio France	2 985	2 985	
Covivio Italie	-		
• Dont factures à établir	1 753	1 753	
Covivio France	845	845	
Covivio Italie	909	909	
• Autres créances [3]	98 253	98 253	
• Comptes courants	51 717	51 717	
Covivio France	51 717	51 717	
Covivio Italie	0	0	
• Créances diverses	41 082	41 082	
Covivio France	7 919	7 919	
Covivio Italie	33 163	33 163	
• Créance d'impôt	4 071	4 071	
Covivio France	300	300	
Covivio Italie	3 771	3 771	
• Créances de TVA	1 127	1 127	
Covivio France	1 127	1 127	
Covivio Italie			
• Compte courant mandant	257	257	
Covivio France	257	257	
Covivio Italie			
Charges Constatées d'avance [4]	**5 245**	**5 245**	
• d'exploitation	3 206	3 206	
Covivio France	1 930	1 930	
Covivio Italie	1 276	1 276	
• financières			
Covivio France	2 039	2 039	
Commissions d'agent	2 039	2 039	
TOTAL DES CRÉANCES	**124 311**	**124 311**	**-**

(1) L'application des règles de dépréciations a donné lieu à des dépréciations :

(2) Ces charges donnent lieu à l'émission d'appels d'acomptes auprès des locataires enregistrés au passif du bilan sous la rubrique « Avances et acomptes » à savoir 3 341 K€ (cf. § 4.5.3.5 Dettes).

(3) En lien avec les autres créances, les dépréciations se décomposent de la façon suivante :

(4) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2025.

Dépréciations des créances clients	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Créances Douteuses		
Covivio France	1 385	décrit ci-dessus
Covivio Italie	3 674	décrit ci-dessus
TOTAL DES DÉPRÉCIATIONS DE CRÉANCES CLIENTS	**5 059**	

Dépréciations des autres créances	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Comptes Courants	**6 916**	
Covivio France	6 916	Décrit en dépréciations de titres
Comptes débiteurs	**403**	
Covivio France	259	
Impayés acquéreur	259	
Covivio Italie	143	
Autres créances	143	
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DES AUTRES CRÉANCES	**7 319**	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement s'élève au 31 décembre 2025 à 5 777 K€. Il n'y a pas de plus-value latente, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes la dernière semaine de l'exercice. (Vente/rachat).

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2024	Souscription	Remboursement	Reclassement	Valeur brute au 31/12/2025
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – intéressement [1]	-		-2 371	2 371	-
Actions détenues par la société en attente d'attribution [1]	2 995			-2 995	0
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – Plan AGA [1]	39 467	19 897	-15 366	-252	43 746
Actions auto détenues	**42 462**	**19 897**	**-17 737**	**-876**	**43 746**
Compte à terme	200 000	500 000	-200 000		500 000
V.M.P. [2]	4 428	16 438	-15 089		5 777
Intérêt courus sur placements	9 690	6 962	-9 690		6 962
Comptes à terme et Valeurs mobilières de placement	**214 118**	**523 400**	**-224 779**	**0**	**512 739**
TOTAL VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS	**256 580**	**543 297**	**-242 516**	**-876**	**556 484**

(1) Actions affectées au plan d'actions gratuites 2022, 2023 et 2024 et 2025 ont fait l'objet d'une provision pour risque et charges de 13 704 K€, 169 408 actions en attente d'affectation au plan d'actions gratuites et intéressements.

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2025, de SICAV monétaires classiques. La société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

Ci-après le détail des dépréciations en liens avec les actions propres et VMP :

Dépréciations des actions propres et VMP (en K€)	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Actions Propres		
Covivio France	0	coût moyen de décembre 2025
VMP		
Covivio France	-	
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DES ACTIONS PROPRES ET VMP	**0**	**0**

4.5.3.3 Comptes de régularisations

Frais d'émission d'emprunt

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt. Elles font l'objet d'un amortissement exceptionnel lorsque l'emprunt est remboursé de façon anticipée.

Prime de remboursement d'emprunt obligataire

Elles s'amortissent sur la durée de remboursement de l'emprunt.

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2025
Frais d'émission d'emprunt	12 607
Covivio France	11 717
Covivio Italie	891
Primes de remboursement des emprunts	39 833

Les charges à répartir sont exclusivement composées de frais d'émission d'emprunt faisant l'objet d'un étalement sur la durée de l'emprunt.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.3.1 Instrument de trésorerie à terme

Instruments dérivés

Covivio a recours à des instruments financiers dérivés à terme ferme ou optionnel ou combinaison d'instrument financiers à terme fermes ou optionnels comme des *swaps*, des *caps*, des *floors*.

Les instruments utilisés sont réputés simples, standards et liquides.

La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont réalisées.

Dans le cas où les instruments sont qualifiés d'opérations de couverture :

- les effets nets (produits et charges) des dérivés qualifiés de couvertures sont reconnus au compte de résultat de manière symétrique aux effets nets (produits et charges) des éléments couverts, c'est-à-dire de façon symétrique à la reconnaissance de la charge d'intérêt des emprunts couvert pour la couverture du risque de taux
- les soultes payées ou reçues à la contraction d'un contrat de *swap* sont comptabilisées dans un compte d'intrument de trésorerie à terme à l'actif ou au passif du bilan et sont étalées en résultat sur la durée effective d'activation de l'instrument
- les primes payées à la contraction d'un contrat d'option (cap, *floor*, tunnel) sont comptabilisées en instrument de trésorerie à l'actif du bilan et étalées en résultat sur la période couverte par l'option selon qu'elles aient été payées et reçues.
- lorsque les instruments financiers à terme sont résiliés ou restructurés avec la contrepartie initiale et que le ou les éléments couverts sont toujours existants, afin d'assurer un traitement symétrique avec l'élément couvert, les gains et pertes des dérivés résiliés (soultes payées ou reçues) sont enregistrés au bilan dans les comptes d'instruments de trésorerie prévus par le PCG en attente d'imputation en résultat de manière symétrique avec l'élément couvert. Ainsi les gains et pertes réalisés sur les instruments de couvertures résiliés sont comptabilisés en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert, de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert. Pour les opérations restructurées, les nouveaux dérivés sont comptabilisés selon les principes évoqués au deuxième paragraphe ci-dessus
- Lorsque l'élément couvert ne répond plus (en partie ou totalement) à la qualification d'élément couvert, par exemple lorsqu'il disparaît, et que l'instrument de couverture est conservé, celui-ci est traité (en totalité ou en partie) comme un instrument dérivé en position ouverte isolée.

Dans le cas où les instruments ne sont pas qualifiés d'opérations de couverture et sont en position isolée :

- les variations de valeur sont comptabilisées au bilan en contrepartie de comptes de trésorerie à terme
- les moins-values latentes sont provisionnées, et
- lors de la renégociation ou le cassage de ces instruments, la soulte éventuelle est comptabilisée directement en compte de résultat.

Si une opération en position ouverte isolée venait à être requalifiée d'opération de couverture :

- si la juste valeur de l'instrument était négative en date de requalification et qu'une provision avait été constituée sur la base d'un écart de réévaluation actif, ces deux comptes sont repris en contrepartie des écarts de réévaluation. À la date de requalification, la juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert
- si la juste valeur de l'instrument était positive en date de requalification, la quote-part de réévaluation est figée au bilan et n'est reconnue qu'à maturité de l'instrument. La juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert.

Les instruments en portefeuille à la date de clôture sont inscrits dans les engagements hors bilan financiers pour la valeur nominale des contrats.

Le poste « instrument de trésorerie à terme » présente à la fois :

- les primes et soultes payées lors de la contraction d'instruments de couverture optionnels
- les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à une perte latente et pour rappel, sont comptabilisés en contrepartie de différence d'évaluation sur IFT passif.

Les primes relatives à des instruments qualifiés de couverture sont amorties par le compte de résultat sur la durée de vie de l'instrument.

Les variations de justes valeurs des instruments sont comptabilisées en contrepartie de compte de régularisation et font l'objet d'une provision pour risque et charge financière (cf. § 4.5.3.4.2).

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2025	Dt Établissement Italien au 31/12/2025
Instruments de trésorerie (Prime CAP/FLOOR)	513	-
Différence d'évaluation sur IFT Actif – Soultes	61 505	
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE	**62 017**	**0**

Le solde des soultes restant à étaler s'élève à 61,505 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 273,75 M€.

Tous les comptes concernant les instruments financiers ont été reclassés dans le poste « Instrument de trésorerie ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.4 Capitaux Propres

Structure de l'actionnariat

	Titres détenus	Votes détenus	% Int	% Vote
ACM VIE	8 165 592	8 165 592	7,32	7,38
PREDICA	8 647 844	8 647 844	7,75	7,81
GMF VIE	3 926 483	3 926 483	3,52	3,55
GENERALI VEI	142 514	142 514	0,13	0,13
MMA VIE	1 251 224	1 251 224	1,12	1,13
ATERNO SARL	17 590 805	17 590 805	15,76	15,89
MAAF ASSURANCES SA	1 258 235	1 258 235	1,13	1,14
MAAF VIE	400 000	400 000	0,36	0,36
GMF ASSURANCE	727 962	727 962	0,65	0,66
DFR *INVESTMENT*	13 790 359	13 790 359	12,35	12,46
MAAF VIE AG	828 194	828 194	0,74	0,75
MAAF VIE WINNEO PERP	2 044	2 044	0,00	0,00
PACIFICA	270 653	270 653	0,24	0,24
CA VITA	19 974	19 974	0,02	0,02
SPIRICA	116 776	116 776	0,10	0,11
COVEA COOPÉRATIONS	682	682	0,00	0,00
GENERALI RETRAITE	496 404	496 404	0,44	0,45
GENERALI IARD	377 487	377 487	0,34	0,34
L'équité Cie d'assurances et de réassurances contre les risques de toutes natures	75 609	75 609	0,07	0,07
Covivio	910 310	-	0,82	-
Flottant	52 624 317	52 624 317	47,14	47,53
TOTAL	**111 623 468**	**110 713 158**	**100,00**	**100,00**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau de variation des Capitaux Propres

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentations	Diminutions		31/12/2025
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat/ Distribution	
Capital social [1]	334 870				334 870
Prime d'émission [1]	3 731 248				3 731 248
Prime d'apport	568 907			-113 161	455 745
Primes de fusion	192 715		150	-192 715	150
Écarts de réévaluation	0				0
Réserve légale	33 487				33 487
Autres réserves	0				0
Report à nouveau	2 561			492	3 054
Affectation Résultat 2024 [2]	82 245			-82 245	0
Résultat de l'exercice 2025			169 652		169 652
Provisions réglementées	34 122		48		34 170
CAPITAUX PROPRES	**4 980 155**	**0**	**169 850**	**-387 628**	**4 762 377**

(1) Pas de flux sur le capital en 2025.

(2) L'Assemblée générale mixte Ordinaire et Extraordinaire du 17 avril 2025 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 3,50 € par action.

Affectation du résultat – Distribution	(En K€)
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024	82 245
Primes d'apport	192 715
Prime de fusion	113 161
Report à Nouveau	-492
Écarts de Réévaluation distribuable	
TOTAL À AFFECTER	**387 628**
Réserve Légale	
Dividendes mis en paiement	387 628
TOTAL AFFECTÉ	**387 628**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.5 Provisions

Provisions pour risques et charges

Les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise. Un passif représente une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

				Augmentations			Diminutions					
(En milliers d'euros)	Note	31/12/2024	Dt Établissement Italien au 31/12/2024	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Transfert	Reprises Montant utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant utilisé Financières	Reprises Montant non utilisé Financières	31/12/2025	Dt Établissement Italien au 31/12/2025
Provisions pour risques		**27 828**	**845**	**2 052**	**7 695**	**- 4 917**	**2 093**	**50**	**12 792**	**0**	**17 723**	**85**
Litiges liés au patrimoine		2 931	710	30		- 710	1 020				1 230	-
Provision pour litige		135	135					50			85	85
Provision po/risques *SWAP*		-									-	
Provisions liées à des participations		4 207				- 4 207					- 0	
Provision garantie de rendement		-									-	
Provision URSSAF AGA [2]		1 755		2 022			1 073				2 704	
Provision Plan AGA		18 800			7 695				12 792		13 704	
Provision pour départ et litiges salariaux											-	
Provisions pour charges		**2 542**	**3**	**2 990**	**0**	**4 917**	**102**	**374**	**0**	**2 044**	**7 929**	**3 213**
Litiges liés au patrimoine [1]				2 910		710	51	359			3 210	3 210
Provisions liées à des participations						4 207				2 044	2 163	
Indemnité de fin de carrière	4.5.3.3.1	1 736		37							1 773	
Provision pour impôt – contrôle fiscal		3	3								3	3
Médaille du travail		658		43							700	
Provision pour départ et litiges salariaux		145					51	15			79	
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		**30 370**	**848**	**5 042**	**7 695**	**0**	**2 196**	**424**	**12 792**	**2 044**	**25 652**	**3 298**

(1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet, en 2025, de dotations en Italie de 2 910 K€, la reprise de 410 K€ qui correspondent aux garanties locatives données suite aux cessions d'immeubles, aux coûts de réfection de mise aux normes des anomalies environnementales découvertes post-cessions en Italie.

(2) La provision pour AGA correspond au cout d'entrée des actions affectés aux plans d'attribution. Le nombre d'action remises aux bénéficiaires est déterminé en fonction de la probabilité de réalisation des conditions de présence et de performance prévues par les plans. La provision est donc étalée de façon linéaire sur la période d'acquisition des droits.

4.5.3.5.1 Indemnités de Fin de Carrière

Covivio applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires, mise à jour en novembre 2021.

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail (concerne la France)

Paramètres	31/12/2025
Taux d'actualisation	3,980%
Taux annuel d'inflation	
Évolution annuelle des salaires	
Cadres	2%
Non cadres	2%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	51,20%
Table de mortalité	TGF05/TGH05
Turnover	
Jusqu'à 49 ans	9,81%
50 ans et +	0%
Nature du départ en retraite	100% volontaire

4.5.3.5.2 Provisions pour risques et charges financières

Lorsqu'un instrument traité en position ouverte isolée engendre une perte latente, une provision en résultat financier à hauteur de la moins-value latente est constatée.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.6 Dettes

Emprunts, dettes et emprunt obligataire

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de six emprunts obligataires et de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de *covenants* indiquées dans les engagements hors bilan.

						Dt Établissement Italien			
(En milliers d'euros)	Note	31/12/2025	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31/12/2025	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans
Emprunt Obligataire convertible	4.5.3.5.1								
Emprunt Obligataire	4.5.3.5.1	3 740 884	547 884	1 494 000	1 699 000	306 155	6 155	300 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)		850 424	850 424			26 880	26 880		
Comptes courants et dettes financières diverses		155 702	155 702			56 533	56 533		
Total Dettes Financières		**4 747 010**	**1 554 010**	**1 494 000**	**1 699 000**	**389 568**	**89 568**	**300 000**	**0**
Avances et acomptes (2)		3 341	3 341				-		
Fournisseurs et comptes rattachés (3)		13 415	13 415			7 902	7 902		
Dettes sur immo et comptes rattachés (3)		18 582	18 582			16 567	16 567		
Dettes fiscales et sociales (4)		15 227	15 227			5 799	5 799		
Autres dettes (5)		10 670	10 670			6 945	6 945		
TOTAL RÉALISÉ		**4 808 245**	**1 615 245**	**1 494 000**	**1 699 000**	**399 902**	**99 902**	**300 000**	**0**

(1) Détail du poste Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :

- le capital restant dû sur les lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 823 000 K€
- intérêts courus non échus sur *SWAP* pour 501 K€.

À noter que les mouvements de la période sur les lignes de crédit s'élèvent à 798 K€ et ne concernent que des billets de trésorerie.

(2) Ce poste correspond aux appels de fonds locataires.

(3) Détail des dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien
Dettes d'exploitations	**13 415**	**7 902**
Fournisseurs et comptes rattachés	1 095	967
Fournisseurs – factures non parvenues	11 373	6 935
Commission de non utilisation à payer	946	
Dettes sur immo et comptes rattachés	**18 582**	**16 567**
Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés	16 789	16 567
Fournisseurs – retenues de garanties		
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	1 793	
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET D'IMMOBILISATIONS	**31 997**	**24 470**

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 407 K€
- charges sociales/salaires pour 2 990 K€
- frais de personnel pour 9 681 K€ dont provisions pour congés payés de 2 208 K€
- organic pour 64 K€
- charges fiscales pour 2 084 K€.

(5) Le poste Autres dettes correspond aux soldes des comptes :

- clients créditeurs pour 3 409 K€
- autres dettes 7 260 K€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.6.1 Emprunts obligataires

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 3 741 M€ dont 47,8 M€ d'intérêts courus.

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques de ces emprunts :

date d'émission	20 mai 2016
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,875%
Date d'échéance	20 mai 2026

date d'émission	21 juin 2017
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Intérêts courus bancaires – Agios	1,500%
Date d'échéance	21 juin 2027

date d'émission	23 février 2018
montant de l'émission (en millions d'euros)	95 M€
Taux nominal	1,500%
Date d'échéance	21 juin 2027

date d'émission	17 septembre 2019
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,125%
Date d'échéance	17 septembre 2031

date d'émission	23 juin 2020
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	23 juin 2030

date d'émission	20 janvier 2021
montant de l'émission (en millions d'euros)	100 M€
Taux nominal	0,875%
Date d'échéance	20 janvier 2033

date d'émission	13 juin 2023
montant de l'émission (en millions d'euros)	99 M€
Taux nominal	1,125%
Date d'échéance	17 septembre 2031

date d'émission	28 juillet 2023
montant de l'émission (en millions d'euros)	99 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	23 juin 2030

date d'émission	5 décembre 2023
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	4,625%
Date d'échéance	5 juin 2032

BOND Italie

date d'émission	20 février 2018
montant de l'émission (en millions d'euros)	300 M€
Taux nominal	2,375%
Date d'échéance	20 février 2028

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.6.2 Instruments de trésorerie à terme

Ce poste présente les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à un gain latent. cf. § 4.5.3.4.4.

4.5.3.6.3 *Covenants* bancaires

Au 31 décembre 2025, les *covenants* bancaires ICR, LTV Crédit corporate sécurisé et dette financière sécurisée sont tous respectés :

- LTV < 60%
- ICR > 200%.

Dette Financière Sécurisée < 25%.

4.5.3.6.4 Comptes de charges à payer, Produits constatés d'avances et Instruments de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien
Fournisseurs – factures non parvenues	11 373	6 935
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	1 793	
Congés payés	2 208	660
Autres charges fiscales et sociales à payer	2 159	213
Intérêts courus bancaires – Agios	0	
Intérêts courus non échus sur emprunts (1)	47 884	6 155
Commission non utilisée à payer	946	
TOTAL	**66 364**	**13 964**
Instruments de trésorerie		
Instruments financiers à terme passif – Prime	17	
Dif d'éval sur IFT Passif Soultes IFT (2)	9 812	
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE	**9 829**	**0**
Produits constatées d'avance		
Activité locative	784	139
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	**784**	**139**

(1) Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et emprunts obligataires (47 884 K€).

(2) Au 31/12/2025, le montant restant à étaler sur les *SWAP* et figurant en Différence d'évaluation sur IFT Passif s'élève à 9,8 M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues hors novations s'élève à 26 M€.

Tous les comptes concernant les instruments financiers ont été reclassés dans le poste « Instrument de trésorerie ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4 Notes sur le compte de résultat

Le résultat net comptable au 31 décembre 2025 correspond à un bénéfice de 169 652 K€ contre un bénéfice de 82 245 K€ en 2024.

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans Covivio le 31 décembre 2018.

Depuis le 1er janvier 2019, l'Établissement Permanent Italien contribue à la formation du compte de résultat de Covivio.

4.5.4.1 Résultat d'exploitation

4.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives
- les prestations de service.

Les recettes locatives correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux) et mensuel pour les actifs résidentiels.

Des franchises de loyers peuvent être accordées aux locataires lors de la signature du bail. Elles sont comptabilisées dans les comptes sociaux mais non lissées sur la durée ferme des baux.

Pour les prestations de services, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dont Ets Italien 2025
Recettes locatives	**89 847**	**60 946**
Bureaux	89 847	60 946
Prestations de services	41 366	7 937
TOTAL	**131 213**	**68 883**

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la diminution des loyers liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2024, compensée par l'indexation des loyers sur l'exercice conformément aux baux et par l'augmentation des prestations de services (refacturation de prestations aux filiales).

4.5.4.1.2 Reprises de provisions d'exploitation

Les reprises de provisions comprennent essentiellement :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	**2 619**	**460**
Provision pour litiges liés au patrimoine	1 430	410
Provision Cotisation URSSAF sur AGA	1 073	
Provision pour départ	66	
Provision pour litiges	50	50
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	**12 435**	**12 097**
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	**6 141**	**5 853**
TOTAL REPRISES SUR PROVISIONS, DÉPRÉCIATIONS	**21 195**	**18 410**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4.1.3 Charges d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien 2025
Autres achats et charges externes	38 478	14 885
Impôts taxes et versements assimilés	12 231	7 520
Frais de personnel	44 322	10 489
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (1)	50 225	32 200
Autres charges d'exploitation (2)	2 654	1 506
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	**147 910**	**66 600**

(1) Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions donné dans la note :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Stable 2025
Amortissements immobilisations incorporelles	2 486	605
Amortissements sur immeubles locatifs	31 319	23 494
Amortissements des matériels et mobiliers	394	104
Amortissements du mali de fusion	1 081	
Sous-total dotations aux amortissements	**35 279**	**24 203**
Dépréciation des comptes clients	895	521
Dépréciation des immobilisations	9 009	4 565
Provisions pour risques et charges (1)	5 042	2 910
Sous-total dotations dépréciations et provisions	**14 946**	**7 997**
TOTAL	**50 225**	**32 200**

(2) Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 1 553 K€, la rémunération des membres du conseil 586 K€

(3) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 4.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 2 022 K€, les provisions liées au patrimoine 2 940 K€, les provisions Indemnité fin de carrière 37 K€ et Médaille du travail 43 K€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4.2 Résultat Financier

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2025	Dt Établissement Italien 2025
Produits financiers de participations		**244 287**	**34 861**
Dividendes reçus des filiales et participations	2.1	244 125	34 699
Produits financiers sur cautions données		162	162
Prêts et autres produits assimilés		**27 721**	**760**
Revenus des prêts au personnel		1	
Revenus des prêts aux filiales		26 960	
Revenus d'intérêts bancaires		760	760
Autres intérêts et produits assimilés		**76 431**	**557**
Intérêts des comptes courants groupe		5 163	277
Produits sur instruments financiers		54 645	
Revenu des comptes à terme		7 337	277
Primes et Soultes reçues		4 290	
Autres produits		762	4
Intérêts statutaires		4 234	
Reprises sur provisions	**2.3**	**74 857**	**9 888**
Reprises de provisions R & C financiers			
Reprises provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants		4 252	
Reprises provision po/risques actions Propres		12 792	
Reprises Provision financières – actions Propres		397	
Reprises de provisions/immobilisations financières	4.5.3.1.6 - 7	57 416	9 888
Produits des cessions d'immobilisations financières (1)		**158 195**	**157 008**
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		**130**	
Total des produits financiers		**581 621**	**203 075**
Dotations aux provisions pour risques et charges et charges financières		**75 508**	**875**
Provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants		1 921	
Provision pour risques financiers – actions Propres		7 695	
Provision financières – actions Propres		55	
Provisions sur immobilisations financières (2)	4.5.3.1.6 - 7	62 858	471
Provision Prime de remboursement des Emprunts Obligataires		7 386	
Dotations frais émission d'emprunts		3 055	404
Transfert de charges financières		-7 463	
Intérêts et charges assimilées		**159 661**	**33 255**
Intérêts des emprunts et des *SWAP*		107 381	7 128
Intérêts des comptes courants groupe		5 449	898
Intérêts bancaires et opérations de financements		5 157	0
Malis de fusion	2.2	31	
Étalement juste valeur sur Instruments Financiers		41 643	
Autres charges financières			25 229
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées (1)		**164 336**	**163 790**
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		**17 737**	
Total des charges financières		**417 242**	**197 920**
RÉSULTAT FINANCIER		**164 379**	**5 155**

(1) Résultat de cession des immobilisations financières :

(En milliers d'euros)	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
Covivio Attivita'Immobiliai 4	157 008	163 790	-6 782
	157 008	163 790	-6 782
	Produits nets sur cession d'actions propres	Charge nette sur cession d'actions propres	Résultat
Actions propres – contrat de liquidité	1 187	546	-413
TOTAL	**158 195**	**164 336**	**-6 369**

(2) Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations (cf 4.5.3.1.6 et 4.5.3.1.7)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4.2.1 Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales figurent dans le tableau des filiales et participations 4.5.6.5

4.5.4.2.2 Détail des bonis et malis de fusion de l'exercice

(En milliers d'euros)	Imputation comptable			
Sociétés	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous-jacent	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
SNC TELIMOB NORD		16		
SNC TELIMOB SUD OUEST			783	
SCI RUE DE LA LOUISIANE				150
SNC MARIGNANE SAINT PIERRE		11		
SNC CEZANNE – AIX EN PROVENCE		3		
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves			2 722	
TOTAL BONIS ET MALIS DE FUSION	**0**	**31**	**3 506**	**150**

4.5.4.2.3 Détail des reprises de provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien 2025
Reprises de provisions pour risques et charges financières	**74 857**	**9 888**
Reprises de dépréciations liées aux titres :	**61 667**	**9 888**
Reprises de dépréciations sur titres	57 416	9 888
Reprise de provisions pour risques – comptes courants	4 252	
Autres reprises de provisions à caractère financier	**13 189**	**0**
Reprise de provisions pour risques – actions propres	12 792	
Reprises de provisions sur actions propres	397	
TOTAL	**74 857**	**9 888**

4.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel d'un montant de – 391 € est principalement impacté par les cessions de Laon et Grande Terrasse

Produits (en K€)	31/12/2025	Dt Ets Italien au 31/12/2025	Charges (en K€)	31/12/2025	Dt Ets Italien au 31/12/2025
Produits sur cessions de constructions	200		Valeur comptable des constructions cédées	543	
Provisions exceptionnelles sur Immeubles	251		Provisions Exceptionnelles sur immeubles	251	
Provisions amortissements dérogatoires			Amortissements dérogatoires	48	
Produits exceptionnels	**451**		**Charges exceptionnelles**	**841**	**0**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**- 391**	**0**			

4.5.4.4 Honoraires des Commissaires aux comptes

	KPMG				Ernst & Young et autres			
	Montant		%		Montant		%	
(En milliers d'euros)	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	315	311	48%	46%	335	361	52%	54%
Services autres que la certification des comptes	19	40	21%	37%	73	68	79%	63 %
Certificaation des informations en matière de durabilité	56	0	45%	0%	69	261	55%	100%
TOTAL	**390**	**351**			**477**	**690**		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4.5 Impôts sur les Bénéfices

L'établissement français de Covivio est soumis au régime SIIC ; au titre de 2025, le résultat fiscal taxable est une perte de –1 270 689,30 €.

Par conséquent, il n'y a pas d'impôt sur les sociétés dû au titre de 2025.

Ci-après les crédits d'impôts au titre de 2025 :

Crédits d'impôts	Montant
Autres crédit d'impôts	**127 926**
Crédit d'impôt famille	93 862
Crédit d'impôt mécénat	34 064
TOTAL	**127 926**

L'établissement Italien comptabilise en 2025 un impôt de 3 284 252.95 €

Le régime SIIC permet l'exonération :

- des revenus provenant de la location d'immeubles
- des plus values réalisées sur la cession d'immeuble à des entreprises non liées
- des dividendes provenant des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions suivantes :

- 95% du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation
- 70% des plus values de cession d'immeuble et part de filiale ayant opté doit être distribué avant la fin du 2e exercice qui suit celui de leur réalisation
- 100% des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit de leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenu le coefficient de distribution lui correspondant, limité au montant du résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

Suite à la fusion de Beni Stabili dans Covivio, l'établissement permanent de Covivio en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIQ) et est assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières en Italie au taux de 20% depuis 2019.

4.5.4.6 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Suivi du déficit	Montant
Solde au 31 12 2024	286 879 710
Déficit de l'exercice	1 270 689
DÉFICIT AU 31 12 2025	**288 150 399**

4.5.4.7 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charges une somme de 37 559,60 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissement et loyers excédentaires de véhicules pris en location).

Au cours de l'exercice écoulé, Covivio n'a pas engagé de frais relevant des articles 223 quinquies et 39-4 du Code général des impôts. Pour rappel les frais visés par ces articles correspondent à des dépenses somptuaires telles que dépenses de chasse, yacht, bateaux de plaisance à voile ou à moteur.

L'article 223 quater précise que les entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés doivent faire apparaître ces charges dans leur comptabilité et les soumettre chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.5 Engagements hors bilan

4.5.5.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés (en M€)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au financement	10,6	0
Garanties financières données	10,6	0
Engagements liés aux activités opérationnelles (A + B + C)	**10,8**	**46.8**
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité	**10,3**	**22.7**
Travaux restants à engager immeubles en développement	3,0	17.2
Cautions bancaires et autres garanties données	7,3	5.5
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation	**0,1**	**0.1**
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité « loyers à verser »	0,1	0.1
C- Engagements liés aux cessions d'actifs	**0,4**	**24**
Garanties locatives sur actifs vendus	0,4	0.8
Promesses de ventes d'actifs données (1)	-	23.2

(1) Promesse de vente.

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.1.6.7.1.
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition) 644 720 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.

4.5.5.1.1 Instruments Financiers

Covivio est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts sur ses emprunts à taux variable qui permettent de financer la politique d'investissement et le maintien de la liquidité financière. La politique de gestion du risque de taux d'intérêts de la société a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et les flux de trésorerie et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, Covivio utilise des produits dérivés (principalement des *swaps* et des tunnels) pour couvrir le risque de taux d'intérêts.

Les emprunts à taux variable ou variabilisés par des *swaps* contractés par Covivio sont couverts par des contrats de *swap* de taux. Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits au *prorata temporis* au compte de résultat.

La juste valeur nette de ces instruments financiers est détaillée ci-après et n'est pas provisionnée dans les comptes car ils sont qualifiés de couverture.

Les engagements sur instruments financiers à terme de taux d'intérêt sont présentés de la façon suivante :

- pour les opérations fermes, les montants sont portés pour la valeur nominale des contrats
- pour les opérations conditionnelles, les montants sont portés pour la valeur nominale de l'instrument sous-jacent.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur nette (en K€)
31/12/2018	30/06/2028	*swap*	ING	0,83%	50 000	1 664
30/09/2019	30/06/2028	*swap*	CIC	0,87%	100 000	3 225
15/07/2019	13/04/2029	*swap*	SG	0,83%	50 000	2 294
15/01/2020	15/01/2027	*swap*	SG	Euribor 3M+1,10%	550 000	794
15/01/2020	15/01/2030	*swap*	SG	0,45%	400 000	29 618
15/01/2020	15/01/2031	*swap*	CACIB	0,84%	75 000	5 724
15/04/2020	15/01/2032	*swap*	LCL	1,04%	70 000	5 828
15/01/2020	15/01/2031	*swap*	SG	1,18%	150 000	8 965
23/06/2020	23/06/2027	*swap*	SG	Euribor 3M+0,0660%	100 000	-3 306
23/06/2020	24/06/2030	*swap*	CACIB	Euribor 3M+0,0685%	250 000	-27 527
15/01/2021	15/01/2032	*swap*	CACIB	Euribor 3M+0,88%	200 000	18 456
17/01/2022	17/01/2033	*swap*	NATIXIS	Euribor 3M+0,875%	130 000	17 312
17/01/2022	17/01/2032	*swap*	ING	Euribor 3M+0,885%	100 000	11 392
17/01/2022	15/01/2032	*swap*	CACIB	Euribor 3M+0,83%	100 000	11 593
17/01/2022	17/01/2033	*swap*	LCL	Euribor 3M+0,838%	100 000	13 484
17/01/2022	17/01/2028	*swap*	SG	0,41%	550 000	-12 670
31/03/2022	15/01/2032	*swap*	NATIXIS	1,11%	75 000	5 946
31/03/2022	15/01/2032	*swap*	CIC	1,16%	100 000	7 639
18/04/2028	15/04/2032	*swap*	CACIB	2,14%	150 000	3 362
15/10/2024	05/06/2032	*swap*	NATIXIS	2,84%	100 000	1 380
15/10/2024	05/06/2032	*swap*	CACIB	2,83%	200 000	2 696
15/10/2024	15/10/2029	*swap*	SG	2,74%	200 000	2 631
15/01/2030	15/07/2034	*swap*	CIC	2,28%	150 000	4 334
15/10/2025	15/10/2035	*swap*	CIC	2,22%	100 000	4 738
17/06/2025	17/06/2034	*swap*	CACIB	2,45%	250 000	-5 706
17/06/2025	17/06/2034	*swap*	NATIXIS	2,45%	250 000	-5 669
15/10/2025	15/10/2035	*swap*	NATIXIS	2,30%	100 000	4 033

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.5.1.2 Les *caps* et *floors*

Dans le cadre, de sa politique de gestion de taux, Covivio est amené à contracter des instruments de type caps et floors.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
17/01/2028	15/01/2032	C. *SWAPTION*	LCL	Euribor 3M	70 000	-4 313
15/01/2032	16/01/2034	V – P *SWAPTION*	CACIB	Euribor 3M	200 000	-138
15/04/2032	17/04/2034	V – P *SWAPTION*	CACIB	Euribor 3M	150 000	-653
17/07/2034	15/07/2036	V – P *SWAPTION*	CIC	Euribor 3M	150 000	-763
15/10/2025	15/10/2035	A – P *SWAPTION*	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	1 173
15/10/2025	15/10/2035	V – P *SWAPTION*	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	-283
Établissement Italien						
NÉANT						

4.5.5.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus (en M€)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au financement	**1 490,0**	**1 565,0**
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	1 490,0	1 565,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	**595,4**	**434,6**
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir »	490,3	380,1
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	42,4	31,3
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données	62,6	23,2

4.5.6 Renseignements divers

4.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice

Covivio France	2025	Covivio Italie	2025	Total 2025
Ouvriers		Ouvriers		
Employés, techniciens, agents de maîtrise	12	Employés, techniciens, agents de maîtrise	79	91
Cadres et ingénieurs	152	Cadres et ingénieurs	7	159
TOTAL FRANCE	**164**	**TOTAL ITALIE**	**86**	**250**

L'effectif moyen de la société au titre de 2025 s'élève à 185,33 en France et 81,90 en Italie.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion

4.5.6.2.1 Rémunération des membres du conseil

Les membres du conseil de Covivio ont perçu une rémunération de 586 000 € en 2025 contre 614 926 € en 2024.

4.5.6.2.2 Rémunération de la Direction Générale

Les membres de la Direction Générale et le Président du Conseil d'Administration de Covivio ont perçu une rémunération globale de 2 806 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites.

Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

En cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants, sous réserve du respect des conditions de performances :

- Christophe KULLMANN (Directeur Général) : l'indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté plafonnée à 24 mois de rémunération, soumise à deux conditions :
  - (i) La première liée à l'ANR
  - (ii) La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel.
- Olivier ESTEVE : l'indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté plafonnée à 24 mois de rémunération, soumise à deux conditions :
  - (i) La première liée à l'ANR
  - (ii) La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel.

Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2025, 77 890 actions gratuites (dont 61 507 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2028. Le solde de ces actions s'élève à 77 890 actions au 31 décembre 2025.

4.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions de marché, c'est à dire qui sont habituellement pratiquées par la société dans les rapports avec les tiers, de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage aux conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions d'usage dans les sosiétés du même secteur

4.5.6.4 Actions Gratuites

En 2025, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio pour un total de 294 535 actions.

Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2025							
	Salariés de Covivio – avec condition de performance (1)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (2)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (3)	Mandataires sociaux et/ou salariés – sans condition de performance (4)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (1)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (2)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (3)	Salariés de Covivio sans condition de performance (4)
Date d'attribution	19-févr.- 25	19-févr.- 25	19-févr.- 25	19-févr.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25
Nombre d'actions attribuées	18 452	12 301	30 754	16 383	35 700	23 800	59 500	97 645
Cours de l'action à la date d'attribution	49,62 €	49,62 €	49,62 €	49,62 €	54,65 €	54,65 €	54,65 €	54,65 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Période d'incessibilité	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an
Dividende 2025 par action	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,50 €				
Dividende 2026 par action	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €
Dividende 2027 par action	3,52 €	3,52 €	3,52 €	3,52 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €
Dividende 2028 par action					3,77 €	3,77 €	3,77 €	3,77 €
Dividende 2029 par action					3,89 €	3,89 €	3,89 €	
Valeur de l'action gratuite	39,40 €	39,40 €	39,40 €	39,40 €	40,36 €	40,36 €	40,36 €	43,93 €
Valeur de l'avantage	10,38 €	7,74 €	10,22 €	10,22 €	9,36 €	14,29 €	14,29 €	10,72 €

(1) Périmètre 1.
(2) Périmètre 2.
(3) Périmètre 3.
(4) Périmètre 4.

Au 31/12/25, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 644 720 actions.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.6.5 Filiales et participations

(Article L 233-15 du Code de commerce)

Sociétés ou groupes de sociétés	Capitaux Propres (en k€)	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus (en k€) brute	nette
I. Renseignements détaillés				
A. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)				
SARL GFR Ravinelle	1 869	100,00	1 734	1 734
SNC Covivio Property	3 225	100,00	28 415	3 225
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves			0	0
Covivio Développement	-3 173	100,00	1 852	0
Covivio Hotels Gestion	1 813	100,00	37	37
Foncière Margaux	-8	100,00	60	0
Covivio 2	4 012	100,00	12 927	12 927
Covivio 7	1 060	100,00	825	825
Covivio Sgp	3 317	100,00	1 395	1 395
SAS Technical	236 768	100,00	358 640	358 640
SCI Atlantis	1 921	100,00	28 429	28 429
SCI Iméfa 127	87 658	100,00	103 476	103 476
Latécoëre	-5 865	50,10	30 851	30 851
SCI du 32 avenue P Grenier	9 303	100,00	20 610	20 610
SCI du 40 rue JJ Rousseau	1 002	100,00	12	12
SCI du 3 place Chaussy	-530	100,00	234	234
SARL BGA Transactions	3 988	100,00	3 210	3 210
SCI du 9 rue des Cuirassiers	-27 212	50,10	5 693	5 279
SCI du 15 rue des Cuirassiers	-8 409	50,10	1 072	1 072
SCI du 10B ET 11 A 13 allée des Tanneurs	2 068	100,00	1 441	1 441
SCI du 125 avenue du Brancolar	-2 264	100,00	7	0
SARL du 106-110 rue des Troënes	-72	100,00	1 609	1 609
SCI du 20 avenue Victor Hugo	-1 781	100,00	3	0
Covivio Hotels SCA	2 668 382	52,52	1 729 217	1 729 217
SNC Palmer Plage	11 197	100,00	1 917	1 917
SCI Dual Center	2 538	100,00	1 500	1 500
SNC Telimob Paris	18 865	100,00	10 298	10 298
SNC Telimob Nord			0	0
SNC Telimob Rhones Alpes	2 151	100,00	10 896	10 896
SNC Telimob Sud Ouest			0	0
Office CB 21	189 038	100,00	253 138	189 064
SCI Lenovilla	18 390	50,09	34 287	34 287
Covivio Holding Gmbh	1 278 268	100,00	1 021 043	1 021 043
SCI Latécoëre 2	-17 470	50,10	1	0
SCI Meudon SAulnier	-16 511	99,90	1	0
Latepromo	989	99,90	1	1
Covivio Participations	53	100,00	1	1
SCI Avenue de la Marne	7 082	100,00	50	50
Omega B	9 505	100,00	38 983	38 983
SCI Rueil B2	-25 139	99,92	11	0
SNC WELLIO	-3 477	99,95	20 001	0
SNC Bordeaux lac	-920	99,90	1	0
SNC Gambetta le Raincy	-773	99,90	1	0
SCI du 21 rue jean Goujon	7 450	99,90	1	1
SNC Villouvette Saint Germain	397	99,90	1	1
SNC Normandie Niemen Bobigny	38	99,90	1	1
SCI Cité Numérique	-122	99,90	1	1
SCI Danton Numérique	-14 361	99,90	1	0
SNC Meudon Bellevue	332	99,90	1	1
SNC Valence Victor Hugo	-184	99,90	1	0
SNC Nantes Talensac	-515	99,90	1	0
SNC Marignane Saint Pierre			0	0
SAS 6 rue Fructidor	-32 208	50,10	24 787	0
SNC Fructipromo	36	99,90	1	1
SNC Jean Jacques BOSC	-63	99,90	1	0
SAS Covivio Alexanderplatz	224 685	55,00	141 214	123 344
SCI Terres neuves	-1 032	99,90	1	0
SNC André Lavignolle	457	99,90	1	1
SCCV Chartres avenue de Sully	-34	99,90	2	0
SCI de la Louisiane			0	0
Covivio Office GmbH	853 758	100,00	858 759	519 267

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Montants net des prêts et avances consentis par la société (en k€)	Montant des engagements donnés par la société (en k€)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (en k€)	Résultat – Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos (en k€)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice (en k€)	Observations
		0	33	200	
		9 190	-2 246		
		1 079	-420		Tuppée le 31 10 2025
		11 044	-13		
		2 311	1 746	1 600	
			-9		
24 969			2 290		
		394	235	218	
		973	98		
219 300		40 111	10 813	5 000	
35 850		911	-1 855		
		9 674	5 870	6 017	
		21 098	6 168		
10 100		2 724	1 272		
5 900		1 347	979	1 050	
3 450		288	-545	15	
		2 480	1 760		
38 973		10 534	-2 821		
		3 698	-2 742		
7 500		2 053	1 311	1 500	
15 100		18	-835		
1 161			-106		
2 850		45	-174		
		52 739	282 909	116 713	
17 103		2 726	-2 496		
2 200		610	417	800	
		2 612	1 231	4 000	
		0	-17		Tuppée le 05 07 2025
		919	658	1 000	
		66	-19		Tuppée le 22 07 2025
		0	-410		
9 937		18 539	11 560	6 512	
135 000		0	75 530	50 000	
56 693		13 056	1 393		
22 800		185	-103		
		0	819	400	
		0	48	10	
79 400		10 706	5 809	5 300	
115 546		10 148	1 509		
81 378		624	-2 752		
		30 087	1 379		
		191	197		
		70	-21		
165 520		10 352	6 973	1 499	
		0	135		
		4 328	217		
28 302		3 420	-51		
121 688		6 386	422		
		0	-4		
		0	-37		
		0	-50		
		0	-11		Tuppée le 09 09 2025
107 132		7 300	-6 596		
		0	-30	100	
400		0	-12		
113 935		0	19 694		
143		0	-150		
23 215		5 937	415	2 997	
		3	-36		
		162	154		Tuppée le 02 09 2025
18 200		5 863	171		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sociétés ou groupes de sociétés	Capitaux Propres (en k€)	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus (en k€) brute	nette
SCCV Bobigny Le 9e Art	74	60,00	1	1
SNC Saint Germain Hennemont	116	99,90	1	1
SNC Antony avenue de Gaulle	737	99,90	1	1
SNC Aix en Provence Cézanne			0	0
SAS HOTEL N2	5 121	50,10	2 970	2 970
SCI Meudon Juin	5 011	99,90	1	1
SNC Boulogne Jean Bouveri	1	99,90	1	1
SNC Anjou Promo	4 072	99,90	1	1
SNC Rueil Degrémont	-6	99,90	1	1
SAS HOLDING CAMPUS HELIOS VELIZY	-12	100,00	1	1
SAS HOLDING TED	1	100,00	1	1
SCI HOLDING HELIOS 2	1	99,00	1	1
Covivio 7 Spa	14 244	100,00	17 654	14 243
Central Sicaf	709 168	51,00	334 730	330 641
Covivio Immobiliare 9 SpA	68 961	100,00	65 554	58 085
Covivio Dev Strading ex Ativita Immobiliri 2	18 372	100,00	10 226	10 226
Zabarella 2023 Srl ex Covivio Ativita Immobiliri 3	26 438	64,74	13 876	13 876
Covivio Development Italy SpA SIINQ	492 406	100,00	417 294	417 294
Veltis Sicaf SpA	138 386	100,00	58 134	58 134
Covivio Attivita Immobiliari 5	24	100,00	30	24
Covivio Attivita Immobiliari 6	19	100,00	20	19
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)				**0**
Euromarseille 1	16 387	50,00	8 587	8 587
Euromarseille 2	1 095	50,00	3 564	3 564
Cœur d'Orly Promotion	34	50,00	19	17
SCI N2 BATIGNOLLES	6 277	50,00	10 314	8 544
SNC N2 Promotion	65	50,00	164	33
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	860	50,00	1	1
SCCV Rueil Lesseps	2	50,00	1	1
SAS 10 - 12 PIGALLES	1	35,00	0	0
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)	**6 972 626**		**5 669 149**	**5 160 401**
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1				
A. Total des filiales	**6 972 626**	**0**	**5 669 149**	**5 160 401**
Renseignements concernant les participations (10 à 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque participation (1)	**24 721**		**22 649**	**20 746**
2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1				
B. Total des participations	**24 721**	**0**	**22 649**	**20 746**
C. Total des filiales et des participations (A + B)				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Montants net des prêts et avances consentis par la société (en k€)	Montant des engagements donnés par la société (en k€)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (en k€)	Résultat – Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos (en k€)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice (en k€)	Observations
		3 676	72		
		19	28	500	
		14	690	1 698	
		0	-2		Tuppée le 22 09 2025
		0	-310		
131 920		36 641	10 683		
		0	0		
		18 258	3 992	2 298	
			-7		
			-13		
			0		
			0		
		0	4 427	3 000	
		56 730	43 685	20 129	
		4 892	6 538	1 710	
		157 820	8 189		
		0	-327		
		21 819	38 563	9 860	
			-50		
			-2		
			-1		
1 453		0	513		
9 143		0	-1 210		
		0	-1		
69 769		8 033	3 075		
		0	-7		
		1 548	859		
		0	0		
			0		
1 595 664	**0**	**606 871**	**535 809**	**244 125**	
1 595 664	**0**	**606 871**	**535 809**	**244 125**	
80 365	**0**	**9 581**	**3 229**	**0**	
80 365	**0**	**9 581**	**3 229**	**0**	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.6.6 Activité de la société en matière de recherche et développement

Covivio n'a pas effectué d'activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

4.5.6.7 Événements post clôture

Pas d'évènements post clôture.

4.5.6.8 Résultats de la société des 5 derniers exercices

(En euros)	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I – Capital en fin d'exercice					
a. Capital social	283 946 073	284 358 288	303 019 167	334 870 404	334 870 404
b. Nombre des actions ordinaires existantes	94 648 691	94 786 096	101 006 389	111 623 468	111 623 468
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
d. Nombre maximal d'actions futures à créer					
d1. Par conversion d'obligations					
d2. Par exercice de droits de souscription	593 884	560 932	596 894	617 273	644 720
II – Opérations et résultats de l'exercice					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	148 056 160	138 141 441	154 382 455	135 544 716	131 213 241
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	430 333 009	394 331 981	415 178 197	258 049 344	204 849 260
c. Impôts sur les bénéfices	10 769 841	245 042	3 887 580	- 656 145	- 3 412 179
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	287 595 138	282 953 806	- 8 417 362	82 244 821	169 651 939
f. Résultat distribué	354 932 591	355 447 860	333 321 084	390 682 138	418 588 005
III – Résultat par action					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	4,43	4,16	4,07	2,32	1,87
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	3,04	2,99	- 0,08	0,74	1,52
c. Dividende attribué à chaque action	3,75	3,75	3,30	3,50	3,75
IV – Personnel					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	253	264	262	265	267
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	26 386 666	32 455 632	31 087 501	33 798 310	32 252 082
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Œuvres Sociales, etc.)	9 669 575	10 573 640	10 116 003	11 273 786	12 070 023

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.6.9 Bilan et compte de résultat au 31/12/2024 publiés

Conformément à l'article 27 du règlement, ci-après le bilan et le compte de résultat de Covivio publiés et signés.

Actif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2024 Brut	Amortissements & Provisions	Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2024	31/12/2023 Net	Dt Net Etablissement Italien 31/12/2023
Immobilisations incorporelles :	**1.1**	**22 091**	**7 015**	**15 076**	**4 462**	**16 462**	**4 648**
Frais d'établissement							
Logiciels, droits et valeurs similaires		21 293	7 015	14 278	4 462	15 907	4 648
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles		798		798		555	
Immobilisations incorporelles en cours							
Immobilisations corporelles :	**1.1**	**1 743 294**	**390 786**	**1 352 509**	**1 088 040**	**1 407 826**	**1 137 946**
Terrains		643 416	32 380	611 036	515 054	624 366	529 235
Constructions		1 053 501	345 826	707 675	568 825	731 464	590 035
Installations techniques, matériel et outillage industriels							
Autres		37 342	10 991	26 351	1 080	26 991	762
Immobilisations corporelles en cours		9 035	1 589	7 446	3 082	24 538	17 448
Avances et acomptes						467	467
Immobilisations financières :		**7 285 008**	**604 890**	**6 680 118**	**1 030 086**	**6 227 959**	**988 165**
Participations	1.2	5 463 639	541 301	4 922 339	940 729	4 754 297	890 087
Créances rattachées à des participations		100 000		100 000			
Autres titres immobilisés	1.4	147 545	2 685	144 861	88 281	105 049	84 080
Prêts	1.3	1 573 761	60 905	1 512 856	1 077	1 367 762	13 998
Autres		62		62		852	
Total I – Actif Immobilisé	**1**	**9 050 394**	**1 002 690**	**8 047 703**	**2 122 588**	**7 652 246**	**2 130 760**
Stocks et en-cours		**150**	**150**	**0**	**0**	**0**	**0**
Avances et acomptes versés		**600**		**600**	**600**	**3 200**	**3 200**
Créances d'exploitation :	**2.1**	**130 963**	**18 179**	**112 784**	**14 238**	**74 876**	**14 569**
Créances Clients et Comptes rattachés		20 467	6 266	14 201	6 638	11 994	1 579
Comptes courants et autres créances		110 496	11 913	98 583	7 600	62 883	12 990
Valeurs mobilières de placement :	**2.2**	**256 581**	**1 100**	**255 481**	**0**	**549 798**	**0**
Actions propres		42 462	1 100	41 362		43 722	
Comptes à terme et autres titres		214 119		214 119		506 076	
Disponibilités		**25 155**		**25 155**	**7 258**	**90 949**	**1 668**
Charges constatées d'avance et comptes de régularisation	**2.3**	**67 053**		**67 053**	**977**	**101 186**	**1 151**
Instruments de trésorerie	**2.4**	**993**		**993**		**2 174**	
Total II – Actif Circulant	**2**	**481 495**	**19 429**	**462 065**	**23 072**	**822 184**	**20 587**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	**2.3**	**12 347**		**12 347**	**1 295**	**14 624**	**2 165**
Primes de remboursement des emprunts (IV)		**39 389**		**39 389**		**46 306**	
Écarts de conversion Actif (V)							
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)		**9 583 625**	**1 022 120**	**8 561 505**	**2 146 955**	**8 535 360**	**2 153 512**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Passif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024	31/12/2023	Dt Établissement Italien 31/12/2023
Capitaux Propres :		**4 827 740**		**4 614 442**	
Capital [dont versé 334 870 K€]		334 870		303 019	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 492 869		4 311 423	
Écarts de réévaluation					
Réserves et report à nouveau :		**36 048**		**46 679**	
Réserve légale		33 487		30 302	
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables					
Autres				12 826	
Report à nouveau		2 561		3 552	
Résultat de l'exercice		**82 245**	**4 177**	**-8 417**	**- 55 835**
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 122		34 100	
Total I – Capitaux Propres	**3**	**4 980 155**	**4 177**	**4 686 804**	**- 55 835**
Autres Fonds Propres					
Produit des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
Total I bis – Fonds Propres		**0**		**0**	**0**
Provisions pour risques		27 828	845	27 754	1 424
Provisions pour charges		2 542	3	2 450	3
Total II – Provisions pour Risques et Charges	**4**	**30 370**	**848**	**30 204**	**1 427**
Dettes					
Dettes financières :	**5**	**3 481 294**	**336 788**	**3 734 191**	**650 714**
Emprunts obligataires convertibles	5.1				
Autres emprunts obligataires		3 230 915	306 155	3 520 116	607 157
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)		26 356		50 944	
Comptes courants et dettes financières diverses		224 023	30 633	163 130	43 557
Avances et acomptes reçus		**3 963**		**7 658**	
Dettes d'exploitation :		**38 435**	**19 508**	**35 094**	**16 299**
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		21 241	14 364	15 334	9 455
Dettes fiscales et sociales		17 194	5 144	19 760	6 845
Dettes diverses :		**12 920**	**9 037**	**15 990**	**7 783**
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		4 186	3 831	5 276	4 390
Autres		8 734	5 206	10 714	3 393
Instruments de trésorerie	**5.2**	**1 649**		**9 269**	
Produits constatés d'avance		**12 718**	**247**	**16 150**	**370**
Total III – Passif Circulant		**3 550 979**	**365 581**	**3 818 352**	**675 167**
Écarts de conversion Passif (IV)					
Compte de Liaison des Établissements		**0**	**1 776 349**	**0**	**1 532 753**
TOTAL GÉNÉRAL (I + I BIS + II + III + IV)		**8 561 505**	**2 146 955**	**8 535 360**	**2 153 512**
(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		0		254	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Compte de résultat

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024	31/12/2023	Dt Établissement Italien 31/12/2023
Produits d'exploitations					
Ventes de marchandises		1	1	14 000	14 000
Production vendue [biens et services]		135 544	68 151	140 382	65 941
Montant net du chiffre d'affaires	**1.1**	**135 545**	**68 152**	**154 382**	**79 941**
Subvention d'exploitation		2	2		
Production stockée		0	0	32	32
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	22 079	16 240	59 666	35 430
Autres produits		119	1	920	85
Total I – Produits d'exploitations	**1**	**157 744**	**84 395**	**215 001**	**115 488**
Charges d'exploitations					
Achats – Marchands de biens		0	0	32	32
Variation de stocks – Marchands de biens		2	2	40 515	40 515
Autres achats et charges externes		37 845	14 255	47 765	16 191
Impôts, taxes et versement assimilés		11 548	7 373	12 674	8 021
Salaires et traitements		33 798	7 899	31 088	6 751
Charges sociales		11 274	1 932	10 116	1 661
Dotations aux amortissements et aux provisions :					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		38 756	25 466	43 862	30 354
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		12 410	12 334	73 173	64 427
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		1 547	1 300	1 738	1 068
Pour risques et charges : dotations aux provisions		1 391	50	1 623	215
Autres charges		12 379	11 100	5 291	3 095
Total II – Charges d'exploitations	**1.3**	**160 950**	**81 710**	**267 877**	**172 331**
1. Résultat d'exploitation (I-II)	**1**	**-3 205**	**2 685**	**-52 876**	**-56 842**
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice ou perte transférée III		**2 833**	**0**	**1 249**	**0**
Pertes ou bénéfice transféré IV		**1 036**	**0**	**1 988**	**0**
Produits financiers					
De participation	2.1	276 076	8 553	441 205	50 241
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		17 735	1 336	9 718	193
Autres intérêts et produits assimilés		92 412	147	83 368	410
Intérêts statutaires		2 731		2 731	
Bonis de Fusion	2.2	33	0	33 647	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	62 052	21 637	16 762	2 134
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		165	0	122	0
Total V – Produits financiers	**2**	**451 205**	**31 673**	**587 552**	**52 979**
Charges financières					
Dotations aux amortissements et aux provisions		186 861	332	397 059	31 972
Intérêts et charges assimilées		169 522	31 528	133 174	22 843
Malis de fusion	2.2	1 485	0	13 143	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		12 716	0	8 928	0
Total VI – Charges financières	**2**	**370 584**	**31 860**	**552 304**	**54 815**
2. Résultat financier (V-VI)	**2**	**80 621**	**-187**	**35 248**	**-1 836**
Produits Exceptionnels					
Sur opérations de gestion		531	50	169	123
Sur opérations en capital		76 210	47 425	117 204	29 586
Reprise sur provisions et transferts de charges		391	90	125	0
Total VII – Produits exceptionnels	**3**	**77 132**	**47 565**	**117 498**	**29 709**
Charges Exceptionnelles					
Sur opérations de gestion		535	521	87	5
Sur opérations en capital		73 897	45 556	103 474	23 823
Dotations aux amortissements et aux provision		324		99	
Total VII - Charges exceptionnelles		**74 756**	**46 078**	**103 660**	**23 828**
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	**3**	**2 376**	**1 488**	**13 838**	**5 881**
Impôts sur les bénéfices (X)	4	-656	-192	3 888	3 038
Total des produits (I + III + V + VII)		**688 914**	**163 634**	**921 300**	**198 176**
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		**606 669**	**159 456**	**929 717**	**254 011**
Bénéfice ou perte		82 245	4 178	-8 417	-55 835

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application du règlement ANC n° 2022-06.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Évaluation des titres de participation, des créances rattachées et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, les titres de participation et les créances rattachées ont été inscrits au bilan pour une valeur nette de M€ 5 181, soit 53,9% % du total de l'actif. Comme indiqué dans la note 4.5.3.1 « Actif immobilisé » de l'annexe des comptes annuels au 31 décembre 2025, les titres de participation et les créances rattachées sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, votre société retient l'ANR EPRA NDV (Actif Net Réévalué - *European Public Real Estate Association Net Disposal Value*) publié.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour votre société.

Comme indiqué dans la note 4.5.3.3 « Provisions » de l'annexe des comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

Compte tenu du montant des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuels liées comme un point clé de l'audit.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à :

- apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées par votre société ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation
- apprécier, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment :
  - la concordance des capitaux propres retenus avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant
  - les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, au regard des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit qui suit « Evaluation des actifs immobiliers ».
- examiner que pour la filiale cotée Covivio Hotels, votre société a retenu l'ANR EPRA NDV publié pour apprécier la valeur d'utilité
- analyser le niveau de dépréciation retenu au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées par rapprochement de l'actif net réévalué à la valeur nette comptable
- apprécier la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés
- apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe des comptes annuels.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Évaluation des actifs immobiliers

Risque identifié

Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2025 une valeur nette de M€ 1 316,4 au regard d'un total bilan de M€ 9 606,9. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par votre société.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 4.5.3.1 « Actif Immobilisé » de l'annexe des comptes annuels, à chaque arrêté, votre société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur, auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces éventuelles dépréciations sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par votre société.

Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.

Notre réponse

Nos travaux ont notamment consisté à :

- prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre société
- apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers compte tenu de leur adhésion à la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS)
- apprécier l'indépendance des experts immobiliers au regard des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre société
- prendre connaissance des instructions écrites données par votre société aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, ainsi que l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises
- analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement qui servent de base à la détermination de la valeur vénale des actifs immobiliers ;
- apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement et les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés
- examiner, par sondages, la comptabilisation d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à au moins K€ 150 de la valeur nette comptable ou lorsque cet écart est inférieur à K€ 150 pendant plus de deux années consécutives, et l'application des critères présentés dans la note 4.5.3.1 de l'annexe des comptes annuels
- recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de votre société
- apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe des comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par votre assemblée générale du 17 avril 2024 pour le cabinet KPMG S.A. et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG S.A. était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la treizième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

KPMG SA	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

COVIVIO S.A. ÉTABLISSEMENT PERMANENT ITALIE

4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

4.7.1 Bilan au 31 décembre 2025 416
4.7.1.1 Actif 416
4.7.1.2 Passif 418
4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 420
4.7.3 Extrait de la note annexe 422
4.7.3.1 Principaux évènements de l'exercice 422
4.7.3.2 Informations sur le régime spécial en vertu de l'art. 1, paragraphe 141-bis, l. 296 de 2006 423
4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation) 428
4.7.5 Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques 430
4.7.5.1 Données patrimoniales 430
4.7.5.2 Actif circulant 434
4.7.5.3 Comptes de régularisation 436
4.7.5.4 Données économiques 437
4.7.5.5 Ajustements de la valeur des actifs financiers : réévaluations 439
4.7.5.6 Impôts 439

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.1 Bilan au 31 décembre 2025

4.7.1.1 Actif

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
A) Créances envers les actionnaires pour des paiements encore dus	**-**	**-**
Créances envers les actionnaires pour des paiements encore dus a)	-	-
B) Immobilisations		
I Immobilisations incorporelles		
4) Concessions, licences, marques et droits connexes	4 118 062	4 462 259
7) Autres	513 246	-
Total I	**4 631 308**	**4 462 259**
II Immobilisations corporelles		
1) Terrains et constructions :		
• immeubles d'investissement	1 111 566 002	1 014 466 431
• immeubles en phase de développement	-	106 051 635
• biens d'équipement	9 572 042	9 729 636
4) Autres biens	1 256 584	1 079 527
5) Immobilisations en cours et acomptes		
• travaux en cours sur des immeubles d'investissement et en phase de développement	2 954 206	3 081 530
• acomptes	-	600 000
Total II	**1 125 348 834**	**1 135 008 759**
III Immobilisations financières		
1) Participations dans :		
a) des sociétés contrôlées	873 923 987	838 178 918
b) des sociétés affiliées	60 909 355	55 015 378
d-*bis*) d'autres sociétés	3 280 342	3 748 286
Total 1)	**938 113 684**	**896 942 582**
2) Créances :		
a) envers des sociétés contrôlées	-	1 076 905
Total 2)	**-**	**1 076 905**
4) Instruments financiers dérivés actifs	-	-
Total 4)	**-**	**-**
Total III	**938 113 684**	**898 019 487**
TOTAL IMMOBILISATIONS B)	**2 068 093 826**	**2 037 490 505**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
C) Actif circulant		
I Stocks		
6) Terrains et constructions :		
• immeubles achetés en vue de revente	-	-
• immeubles pour location en phase de cession	-	23 000 000
Total I	**-**	**23 000 000**
II Créances		
1) Commerciales :		
• dues dans les 12 mois	2 891 255	6 775 238
• dues au-delà de 12 mois	44 109 519	13 744 093
Total 1)	**47 000 774**	**20 519 331**
2) Détenues sur les sociétés contrôlées :		
• dues dans les 12 mois	4 356 782	2 886 353
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 2)	**4 356 782**	**2 886 353**
5) Détenues sur les sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle :		
• dues dans les 12 mois	691 747	143 749
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 3)	**691 747**	**143 749**
5-*bis*) Créances fiscales :		
• dues dans les 12 mois	511 018	255 658
• dues au-delà de 12 mois	-	116 659
Total 5-*bis*)	**511 018**	**372 317**
5-*ter*) Impôts constatés d'avance :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	32 659 711	40 524 032
Total 5-*ter*)	**32 659 711**	**40 524 032**
5-*quater*) Vis-à-vis d'autres entités :		
• dues dans les 12 mois	1 305 101	318 720
• dues au-delà de 12 mois	18 000	18 000
Total 5-*quater*)	**1 323 101**	**336 720**
Total II	**86 543 133**	**64 782 502**
III Actifs financiers qui ne constituent pas des		
Immobilisations		
1) participations dans des sociétés contrôlées	-	132 066 677
2) participations dans des sociétés affiliées	58 134 406	-
7) actifs financiers vis-à-vis des sociétés contrôlées pour la gestion centralisée de la trésorerie	-	5 068 176
Total III	**58 134 406**	**137 134 853**
IV Trésorerie		
1) dépôts bancaires et postaux	172 006 208	7 257 683
Total IV	**172 006 208**	**7 257 683**
TOTAL ACTIF CIRCULANT C)	**316 683 747**	**232 175 038**
D) Comptes de régularisation	**1 423 962**	**1 124 589**
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION D)	**1 423 962**	**1 124 589**
TOTAL ACTIF (A + B + C + D)	**2 386 201 535**	**2 270 790 132**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.1.2 Passif

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
A) Fonds de dotation (capitaux propres)		
III Réserves de réévaluation	**1 211 603 711**	**1 211 603 713**
VI Autres réserves	**743 271 310**	**681 845 094**
VII Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus	**-**	**-**
IX Bénéfice (perte) de l'exercice	**13 310 394**	**- 2 023 562**
TOTAL FONDS DE DOTATION A)	**1 968 185 415**	**1 891 425 245**
B) Provisions pour risques et charges		
2) Pour impôts, même différés		
a) impôts	2 900	2 900
b) impôts différés	16 632 827	14 150 056
Total 2)	**16 635 727**	**14 152 956**
3) Instruments financiers dérivés passifs	-	-
Total 3)	**-**	**-**
4) Autres	3 294 918	844 918
Total 4)	**3 294 918**	**844 918**
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES B)	**19 930 645**	**14 997 874**
C) Indemnités de fin de contrat d'emploi salarié	**124 212**	**131 388**
D) Dettes		
1) Obligations :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	299 109 408	298 705 435
Total 1)	**299 109 408**	**298 705 435**
2) Obligations convertibles :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 2)	**-**	**-**
4) Dettes envers les banques :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 4)	**-**	**-**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
6) Acomptes :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 6)	**-**	**-**
7) Dettes fournisseurs :		
• dues dans les 12 mois	23 984 215	15 645 115
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 7)	**23 984 215**	**15 645 115**
9) Dettes envers les sociétés contrôlées :		
• dues dans les 12 mois	53 441 540	29 396 935
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 9)	**53 441 540**	**29 396 935**
12) Dettes fiscales :		
• dues dans les 12 mois	1 397 100	1 946 744
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 12)	**1 397 100**	**1 946 744**
13) Dettes rattachées aux organismes de prévoyance et de sécurité sociale :		
• dues dans les 12 mois	107 705	239 866
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 13)	**107 705**	**239 866**
14) Autres dettes :		
• dues dans les 12 mois	10 102 788	8 188 567
• dues au-delà de 12 mois	3 524 252	3 710 566
Total 14)	**13 627 040**	**11 899 133**
TOTAL DETTES D)	**391 667 008**	**357 833 228**
E) Comptes de régularisation	**6 294 255**	**6 402 397**
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION E)	**6 294 255**	**6 402 397**
TOTAL PASSIF (A + B + C + D + E)	**2 386 201 535**	**2 270 790 132**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
A) Valeur de la production		
1) Revenus des ventes et des services		
a) revenus locatifs	60 329 218	59 307 893
b) revenus des services	3 142 140	3 406 905
c) revenus des ventes d'immeubles achetés en vue de revente	-	1 000
Total 1)	**63 471 358**	**62 715 798**
5) Autres produits et revenus		
a) plus-values découlant de la vente d'immobilisations	71 763	1 045 006
b) reprises de valeur des propriétés	7 666 501	1 348 788
c) actifs contingents et inexistants	6 023 905	5 056 649
d) produits et revenus de la gestion non caractéristique, de nature non financière	5 793 286	5 212 389
Total 5)	**19 555 455**	**12 662 832**
TOTAL VALEUR DE LA PRODUCTION A)	**83 026 813**	**75 378 630**
B) Coûts de production		
6) Pour les matières premières, les fournitures, les consommables et les marchandises	-	-
7) Pour les services	-16 799 537	-15 332 938
8) Pour la jouissance de biens de tiers	-515 209	-646 277
9) Pour le personnel :		
a) traitements et salaires	-6 835 815	-6 305 318
b) cotisations de sécurité sociale	-1 852 199	-1 719 041
c) indemnité de départ	-430 114	-403 748
e) autres coûts	-46 688	-87 252
Total 9)	**-9 164 816**	**-8 515 359**
10) Amortissements et dépréciations :		
a) amortissement des immobilisations incorporelles	-605 331	-533 955
b) amortissement des immobilisations corporelles	-24 663 750	-24 655 226
c) autres dépréciations des immobilisations	-4 566 431	-13 876 118
d) dépréciation des créances comprises dans l'actif circulant et de la trésorerie	-1 441 962	-2 329 427
Total 10)	**-31 277 474**	**-41 394 726**
11) Variations des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises		
a) variation des stocks due aux ventes	-	-
b) variation des stocks due aux coûts incitatifs	-	-
Total 11)	**-**	**-**
12) Provisions pour risques	-2 910 000	-50 000
14) Autres charges de gestion	-8 374 349	-8 557 236
TOTAL DES COÛTS DE LA PRODUCTION B)	**-69 041 385**	**-74 496 536**
DIFFÉRENCE ENTRE LA VALEUR ET LES COÛTS DE PRODUCTION (A + B)	**13 985 428**	**882 094**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
C) Produits et charges financiers		
15) Produits de participation :		
a) dans des sociétés contrôlées et affiliées	34 699 418	33 223 022
b) dans des sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	-	-
c) dans d'autres sociétés	162 035	332 244
Total 15)	**34 861 453**	**33 555 266**
16) Autres produits financiers :		
d) produits différents des précédents :		
• de sociétés contrôlées	201 298	1 030 141
• d'autres entités	1 115 725	453 202
Total 16)	**1 317 023**	**1 483 343**
17) Intérêts et autres charges financières :		
• vis-à-vis des sociétés exerçant le contrôle	-25 229 000	-18 721 000
• vis-à-vis des sociétés contrôlées	-6 431 655	-1 749 795
• vis-à-vis des banques pour prêts hypothécaires	-	-
• vis-à-vis d'autres entités	-7 547 141	-11 927 502
Total 17)	**-39 207 796**	**-32 398 297**
17-*bis*) Profit (perte) sur les taux de change	-	- 76
TOTAL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS (15+16+17 + 17*BIS*) C)	**-3 029 320**	**2 640 236**
D) Ajustements de la valeur des actifs financiers		
18) Réévaluations :		
a) de participations	9 888 353	19 926 528
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	-	-
d) d'instruments financiers dérivés	-	-
Total 18)	**9 888 353**	**19 926 528**
19) Dépréciations :		
a) de participations	-471 228	-23 621 495
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	-	-
c) de titres inclus dans l'actif circulant qui ne constituent pas des participations	-	-
d) d'instruments financiers dérivés	-	-
Total 19)	**-471 228**	**-23 621 495**
TOTAL AJUSTEMENTS DE LA VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (18+19) D)	**9 417 125**	**-3 694 967**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS (A + B +/- C +/- D)	**20 373 233**	**- 172 637**
20) Impôts sur le revenu de l'exercice :		
a) impôts courants	165 872	-1 259 334
b) impôts différés	-2 482 771	70 517
c) impôts constatés d'avance	-7 864 321	-2 320 195
d) produits découlant de la consolidation fiscale	3 118 381	1 658 087
Total 20)	**-7 062 839**	**-1 850 925**
21) Bénéfice (perte) de l'exercice	13 310 394	-2 023 562

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.3 Extrait de la note annexe

4.7.3.1 Principaux évènements de l'exercice

4.7.3.1.1 Activités de location immobilière

Dans le portefeuille à fin décembre 2025 se trouvent des biens immobiliers destinés à la location d'une valeur marchande de 1 174 645 K€ (1 114 520 K€ de valeur comptable, y compris les coûts des opérations de réhabilitation en cours) pour environ 200 000 m^2 de surface. À l'exclusion des actifs actuellement en cours d'une importante réhabilitation, le taux d'occupation est de 96,8% et les loyers annuels, à pleine capacité, s'élèvent à 60 196 K€.

En ce qui concerne les activités de commercialisation menées en 2025 sur les propriétés détenues dans le portefeuille à la fin de l'année, il convient de noter que 15 nouveaux contrats de location ont été signés, pour une superficie d'environ 13 494 m^2, qui produiront 4 927 K€ de nouveaux revenus locatifs annuels à pleine capacité. Parmi ces contrats, sept ont pris effet après le 31 décembre 2025, pour une superficie d'environ 9 066 m^2 et 3 357 K€ de loyers annuels à pleine capacité.

En plus des nouveaux contrats, quatre contrats couvrant une superficie de 20 782 m^2 et générant 7 203 K€ de revenus locatifs à pleine capacité ont été renouvelés.

En outre, en 2025, quatre nouveaux contrats de location signés au cours des années précédentes ont été activés, portant sur une superficie de 1 358 m^2, qui produiront un total de 478 K€ par an à pleine capacité.

4.7.3.1.2 Achats, ventes et redéveloppement de biens immobiliers

En 2025, un bien immobilier déjà classé, en raison de la vente prévue, dans le poste de l'actif circulant « *Stocks – Terrains et constructions – biens locatifs destinés à la vente* » a été vendu. La vente a eu lieu au prix de 23 000 K€, ce qui correspond à la valeur comptable (à la date de la vente) du bien immobilier acheté, en l'absence de frais de courtage et d'autres frais de transfert.

En outre, au cours de l'exercice, le projet, commencé au cours des années précédentes, pour l'ensemble du réaménagement immobilier d'un actif situé à Milan à usage de bureaux a été achevé. Le bien immobilier, qui, en raison de l'opération de réaménagement, était classé au bilan sous le poste « *Terrains et constructions – Immeubles en phase de développement* », a, donc, été reclassé sous le poste « *Terrains et constructions – Immeubles d'investissement* ». À la suite de l'opération de réaménagement, sa valeur comptable au 31 décembre 2025 s'élève à 114 274 K€, contre une valeur marchande estimée à 163 500 K€. L'investissement réalisé pour la seule année 2025 dans ce réaménagement s'est élevé à 9 632 K€ (en plus des 44 289 K€ dépensés lors des exercices précédents).

À noter enfin que les dépenses d'aménagements et de réaménagements mineurs réalisés en 2025 sur les autres biens immobiliers du portefeuille, classés sous le poste « Terrains et constructions – Biens d'investissement », s'élèvent à 3 168 K€.

4.7.3.1.3 Investissements en participations

Au 31 décembre 2025, Covivio Établissement permanent en Italie détenait des investissements en participations dans des sociétés contrôlées et affiliées et dans des fonds immobiliers pour 996 248 K€ (1 029 009 K€ au 31 décembre 2024), dont 486 254 K€ dans des SIINQ (Società di Investimento Immobiliari Non Quotate), 363 159 K€ dans une Sicaf immobilière détenue dans une perspective de long terme et 58 134 K€ dans une autre Sicaf immobilière qui, sur la base d'accords signés, pourrait faire l'objet d'une cession à moyen terme.

Aucune participation n'a été achetée en 2025, alors que, suite aux compromis de vente préliminaires signés lors de l'exercice précédent, 70% de la participation (avec l'option pour l'acheteur d'acquérir ultérieurement la participation restante) dans une société contrôlée, propriétaire d'un immeuble nouvellement construit à Milan, dans le contexte du quartier Symbiosis, loué à une marque importante, avec un contrat de location à long terme, a été vendu. La vente a eu lieu à un prix de 159 192 K€, contre une valeur comptable de la participation vendue (après apports dans l'année s'élevant à 88 625 K€, imputables à la part vendue pour 70 110 K€) de 162 557 K€. Le prix a été encaissé à l'acte pour un montant de 126 244 K€, tandis que la somme de 32 948 K€ a été reportée à fin 2027 (la créance correspondante est inscrite dans le bilan à la valeur actualisée de 30 764 K€). Le report susmentionné est garanti par une réserve de propriété sur la participation cédée. La réalisation de la vente a nécessité l'engagement de frais pour un montant de 1 233 K€.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2025, des apports supplémentaires ont été effectués en faveur d'entreprises déjà détenues pour un montant total de 31 754 K€, dont :

i) 25 850 K€ en faveur d'une filiale de SIINQ, pour soutenir les besoins financiers pour la mise en œuvre d'importants projets de promotion immobilière à Milan, destinés à la construction d'immeubles de bureaux, consacrés principalement à des activités de location

ii) 5 894 K€ en faveur du véhicule d'investissement pour la finalisation, par l'intermédiaire d'une filiale, de l'acquisition d'une partie importante de la zone correspondant à l'ancien Scalo di Porta Romana de Milan, qui sera utilisée pour le développement d'immeubles de bureaux

iii) 10 K€ à une société contrôlée mineure pour ses besoins financiers.

Pour finir, en 2025, 34 861 K€ ont été reçus à titre des distributions par les sociétés et les fonds détenus, se référant à des SIIQ/Sicaf immobilières pour 31 699 K€. Les distributions reçues, même si elles proviennent en tout ou en partie des réserves de capital, et donc, quelle que soit la nature de la réserve distribuée (et conformément aux dispositions de l'OCI 21, par. 58), sont comptabilisées dans le Compte de résultat en tant que revenus de « dividendes ». À cet égard, il convient de préciser que les distributions reçues en 2025 se réfèrent aux réserves de bénéfices pour un montant de 34 699 K€ et aux remboursements de capital pour un montant de 162 K€.

En revanche, en termes d'évaluation, compte tenu, d'une part, des résultats obtenus et des distributions effectuées par les sociétés et les fonds détenus et, d'autre part, de leurs perspectives de rentabilité future, des reprises de valeur (en correction de dépréciations enregistrées lors des exercices précédents) d'un montant de 9 888 K€ et des dépréciations d'un montant de 471 K€ ont été notées dans les états financiers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.3.1.4 Actifs financiers

En février, le coupon annuel de 7 125 K€ relatif aux obligations senior non garanties, négociées sur le marché réglementé de la bourse de Luxembourg (Luxembourg Stock Exchange), d'une valeur nominale totale de 300 000 K€, émises en 2018 (par Beni Stabili S.p.A. SIIQ, fusionnées par la suite en Covivio Établissement permanent en Italie, en raison de la fusion postérieure de l'émetteur en Covivio S.A.), arrivant à échéance en février 2028, a été régulièrement payé.

En ce qui concerne les relations, avec les sociétés détenues, la société a contracté un prêt de 3 978 K€ (même montant qu'en 2023) auprès d'une société contrôlée à 100%, arrivant à échéance fin 2026, pour lequel des intérêts de 131 K€ ont été comptabilisés en 2025. En revanche, à la fin de 2025, il n'y avait pas de financements actifs à des sociétés détenues.

En outre, il existe entre l'Établissement permanent et les sociétés contrôlées une relation de *cash pooling* dont le solde fin 2025 est négatif pour 48 917 K€, porteur d'intérêts, soit un montant total net pour l'année 2025 de 551 K€.

4.7.3.1.5 Environnement économique général et impact pour Covivio S.A. – Établissement permanent en Italie

Conformément à ce qui a déjà été noté dans les états financiers des années précédentes, pour 2025 également, les effets macroéconomiques résultant des guerres en cours dans le contexte international, en termes de rendements locatifs, ont eu des effets limités pour Covivio et n'ont pas imposé de soutenir les locataires en leur accordant des remises.

En outre, contrairement à l'exercice précédent, une récupération du portefeuille immobilier en termes de valeur de marché a été enregistrée en 2025. Sur la base des estimations de la fin de l'exercice 2025, la valeur de marché des biens immobiliers du portefeuille a enregistré une variation en données comparables (*like for like*) de + 3% en glissement annuel. Cette variation est principalement attribuable à la légère diminution des taux d'escompte et des taux plafond de sortie utilisés dans les modèles d'évaluation, conséquence de la stabilisation à la baisse des taux d'intérêt par rapport à l'année précédente, ainsi qu'à l'augmentation des loyers résultant des activités de location.

4.7.3.2 Informations sur le régime spécial en vertu de l'art. 1, paragraphe 141-*bis*, l. 296 de 2006

Covivio S.A. (ci-après également dénommée « Covivio ») est une société immobilière de droit français, cotée à la bourse de Paris (Euronext) et soumise, en France, au régime des « *sociétés d'investissements immobiliers cotées* » (« Régime SIIC »), similaire, en ce qui concerne la réglementation de droit civil et fiscale, au régime prévu en Italie pour les « società di investimento immobiliare quotate » (« Régime SIIQ »), réglementé par les alinéas 119 et suivants de l'article 1 de la loi n° 296 du 27 décembre 2006, complétée par le Décret ministériel n° 174 du 7 septembre 2007.

Par un acte de fusion transfrontalière du 22 novembre 2018 (acte notarié établi par Me Mario Notari de Milan, Notaire, répertoire n° 24161, Recueil n° 14398), Covivio a absorbé – avec prise d'effet juridique à 23 h 59 le 31 décembre 2018 – sa propre filiale Beni Stabili S.p.A. SIIQ (« Beni Stabili »), société de gestion immobilière cotée, assujettie à l'impôt en Italie et soumise au Régime SIIQ susmentionné (ci-après, la « Fusion »).

À la suite de la fusion, Beni Stabili a cessé d'exister en tant qu'entité juridique autonome et Covivio a créé un siège secondaire sur le territoire italien, qui, d'un point de vue fiscal, est considéré comme un établissement permanent de Covivio sur le territoire italien (ci-après également dénommé « Établissement permanent »), auquel tous les actifs appartenant précédemment à Beni Stabili ont été attribués.

L'Établissement permanent a opté pour le régime spécial d'imposition prévu par l'article 1, alinéa 141-*bis*, loi n° 296/2006 (régime spécial prévu par la réglementation SIIQ pour les succursales), avec effet à compter de la période d'imposition 2019, en reprenant le régime fiscal SIIQ déjà appliqué à Beni Stabili, sans solution de continuité.

Cela implique que l'Établissement permanent continue à produire deux résultats distincts d'exercice à des fins fiscales, en continuité avec le Régime SIIQ appliqué par Beni Stabili (jusqu'à la période d'imposition 2018).

Plus précisément, le régime SIIQ réservé à l'Établissement permanent prévoit l'application (en remplacement de l'IRES et de l'IRAP) d'un impôt de substitution de 20% sur les revenus découlant de l'activité immobilière (ladite « gestion exonérée »). En revanche, les revenus provenant d'activités autres qu'immobilières, ou en tout cas ne relevant pas du périmètre du SIIQ, sont soumis à l'impôt ordinaire (ladite « gestion imposable »).

4.7.3.2.1 Respect des exigences relatives à la prévalence de l'activité de location de biens immobiliers aux fins du maintien dans le régime spécial

Comme stipulé à l'art. 1, al. 121 de la L. 296/2006, les SIIQ doivent exercer principalement des activités de location de biens immobiliers. Il en va de même pour les succursales qui appliquent le régime spécial en vertu de l'art. 1, al. 141-*bis*, de la même L. 296/2006.

L'activité de location immobilière est réputée exercée de manière prépondérante si les immeubles en pleine propriété ou possédés au titre d'un autre droit réel destinés à la location, les participations dans des SIIQ/SIINQ et dans des fonds (ou SICAF) immobiliers qualifiés constituent au moins 80% de l'actif patrimonial (*paramètre patrimonial*) et si, au cours de chaque exercice, les produits en découlant constituent au moins 80% des éléments de revenus positifs du compte de résultat (*paramètre économique*).

Le non-respect de l'un ou l'autre des paramètres ci-dessus pendant trois exercices consécutifs entraîne la cessation définitive du régime spécial à compter du deuxième des trois exercices. En revanche, le non-respect des deux paramètres, par rapport au même exercice, entraîne la cessation définitive du régime spécial à compter de l'exercice pour lequel la condition de déchéance est réalisée.

Vous trouverez ci-dessous les résultats du calcul des paramètres susmentionnés, qui ont tous deux été respectés pour 2025, sur la base des données résultant du Rapport économique et patrimonial (ci-après également dénommé « états financiers ») au 31 décembre 2025 de l'Établissement permanent en Italie de Covivio S.A. (en vertu de l'alinéa 1 de l'article 152 du Tuir – Code italien des impôts sur le revenu).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Paramètre patrimonial

(En milliers d'euros)	31 décembre 2025
Biens destinés à la location (A)	1 114 520
Participations dans SIIQ/SIINQ, Sicaf et fonds immobiliers qualifiés (B)	849 413
NUMÉRATEUR TOTAL (C) = (A) + (B)	**1 963 933**
TOTAL DE L'ACTIF PATRIMONIAL (D)	**2 386 202**
Éléments exclus du dénominateur du rapport :	
Valeur comptable du siège	-9 572
Trésorerie	-172 006
Financements en faveur des sociétés du Groupe (crédit pour la consolidation fiscale compris)	-3 259
Créances commerciales (créances envers des clients, des sociétés du Groupe et de tiers de nature commerciale)	-49 311
Actifs d'impôts différés	-32 660
Créances fiscales (y compris TVA)	-511
Charges constatées d'avance	-1 424
Total corrections (E)	-268 743
TOTAL DÉNOMINATEUR : ACTIF PATRIMONIAL « RECTIFIÉ » (F) = (D) + (E)	**2 117 459**
PARAMÈTRE PATRIMONIAL (C)/(F)	**92,75%**

Le paramètre patrimonial, comme le montre le tableau reporté ci-dessus, est donné par le rapport entre :

- le numérateur, pour un montant total de 1 963 933 K€, qui comprend la valeur comptable :

1) des biens immobiliers détenus à des fins de location, qui s'élèvent à 1 114 520 K€. Ce montant correspond à la valeur des biens immobiliers classés au bilan dans les immobilisations corporelles aux postes « terrains et constructions » (sous-postes « immeubles d'investissement » pour un montant de 1 111 566 K€, qui sont destinés à la location) et « immobilisations en cours » (relatives à des biens immobiliers destinés à la location pour un montant de 2 954 K€)

2) des investissements dans des SICAF immobilières qualifiées aux fins du Régime spécial (participation de 51% dans Central SICAF O.P.A. pour un total de 363 159 K€) et dans SIINQ (participation de 100% dans Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ à hauteur de 68 960 K€ et 100% dans Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ pour 417 294 K€)

- le dénominateur, d'un montant total de 2 117 459 K€, qui comprend le total de l'actif patrimonial au 31 décembre 2025 (2 386 202 K€), corrigé pour exclure, en application des critères indiqués à l'article 6 du décret ministériel 174/2007 : i) la valeur des biens immobiliers destinés au siège de l'Établissement permanent (classés comme « immobilisations corporelles – biens d'équipement », s'élevant à 9 572 K€) ; ii) la valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (172 006 K€) ; iii) la valeur des prêts et avances financières aux sociétés du Groupe (3 259 K€) ; iv) la valeur des créances commerciales provenant à la fois de la gestion exonérée et, comme précisé dans la circulaire de l'Agence des Recettes n° 8/E de 2008, de la gestion imposable (49 311 K€), y compris les créances sur clients, les créances pour relations commerciales avec les sociétés contrôlées, de crédits envers les fournisseurs pour les paiements anticipés (pour les immobilisations et autres) et pour les rétrofacturations. En outre, afin que le rapport ne soit pas impacté par d'autres éléments qui ne sont pas directement liés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable et dont l'inclusion dans le dénominateur du rapport pourrait modifier le résultat de la vérification du critère de prépondérance patrimoniale, sont exclues : v) la valeur des impôts différés actifs (d'un montant de 32 660 K€) ; vi) la valeur des créances fiscales (511 K€) ; vii) les charges constatées d'avance relatives à l'activité de location exonérée (1 424 K€).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Paramètre de revenu

(En milliers d'euros)	31 décembre 2025
Revenus locatifs et assimilés (A)	60 324
Plus-values réalisées sur la vente d'immeubles locatifs et la vente de droits de propriété sur ces derniers (B)	72
Dividendes et plus-values provenant de SIIQ/SIINQ, SICAF et de fonds immobiliers qualifiés (C)	31 699
NUMÉRATEUR TOTAL (D) = (A) + (B) + (C)	**92 095**
TOTAL ÉLÉMENTS ÉCONOMIQUES POSITIFS (1) (E)	**132 378**
Éléments exclus du dénominateur du rapport :	
Réévaluations du portefeuille immobilier au 31 décembre 2024 (libération de dépréciations précédentes) **(F1)**	-7 667
Produits pour refacturations de coûts **(F2)**	-5 734
Émission de provisions pour dépréciation et pour risques et charges **(F3)**	-6 006
Reprises de valeur en correction de dépréciations de participations **(F4)**	-9 888
Produits pour corrections de coûts **(F5)**	-18
Bénéfices exceptionnels pour impôts **(F6)**	-166
Intérêts sur les créances fiscales et sur la trésorerie (comptes courants bancaires et soldes de *cash pooling*) **(F7)**	-1 238
Actifs et passifs d'impôts différés, résultat de la consolidation fiscale **(F8)**	-3 118
Total corrections (F)	-33 835
TOTAL DÉNOMINATEUR (G) = (E) + (F)	**98 543**
PARAMÈTRE DE REVENU (D)/(G)	**93,46%**

(1) Compte de résultat : A) + B) 11) a) + C) 15) + C) 16 + C) 17*bis*) + D) 18) a) + 20) a) + 20) d).

Le paramètre de revenu, comme le montre le tableau reporté ci-dessus, est donné par le rapport entre :

- le numérateur, pour un montant total de 92 095 K€, qui comprend les produits des : (i) loyers des biens immobiliers destinés à la location (biens d'investissement, biens en cours de développement et biens locatifs destinés à la vente) qui s'élèvent à 60 324 K€. Il convient de noter que le montant ci-dessus inclut tout revenu assimilé aux loyers, comme les indemnités versées par les locataires (mais pas des produits découlant de la refacturation de coûts aux locataires) ; (ii) plus-values réalisées sur les ventes d'immeubles locatifs et des droits de propriété y afférents pour 72 K€ ; (iii) dividendes et plus-values provenant de participations dans des SIIQ/SIINQ, SICAF et des fonds immobiliers qualifiés aux fins du Régime spécial, d'un montant de 31 699 K€
- le dénominateur, pour un montant total de 98 543 K€. Ce chiffre correspond au montant total des éléments de revenu positifs du compte de résultat (132 378 K€), ajusté afin que le rapport ne soit pas impacté par des éléments supplémentaires qui ne sont pas directement liés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable et dont l'inclusion dans le dénominateur du rapport pourrait modifier le résultat de la vérification du critère de prévalence économique. En conséquence, les éléments suivants ont été exclus : (i) les réintégrations de valeurs immobilières comptabilisées au cours de l'année (7 667 K€) ; (ii) les produits représentant la refacturation de coûts tels que, principalement, ceux liés à la refacturation de coûts aux locataires d'immeubles destinés à la location et les refacturations à des sociétés contrôlées (5 734 K€) ; (iii) les déblocages de fonds et autres reprises de pertes de valeur (6 006 K€) ; (iv) les reprises de pertes de valeur de participations, en correction des dépréciations précédentes (9 888 K€) ; (v) les produits pour corrections de coûts (18 K€) ; (vi) les actifs contingents pour les impôts des exercices précédents (166 K€) ; (vii) les intérêts sur les comptes bancaires et la liquidité (1 238 K€) ; (viii) les produits d'impôts différés, les produits découlant de la consolidation fiscale (3 118 K€).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.3.2.2 Ventilation des éléments économiques entre gestion exonérée et gestion imposable et critères de répartition correspondants

Le compte de résultat au 31 décembre 2025 ventilé entre gestion exonérée et gestion imposable est reporté ci-dessous (données en euros).

	31 décembre 2025		
	Total (A)	Gestion exonérée (B)	Gestion imposable (A)- (B)
A) Valeur de la production			
1) revenus des ventes et des services	63 471	60 324	3 147
5) autres produits et revenus	19 555	16 089	3 466
TOTAL VALEUR DE LA PRODUCTION A)	**83 026**	**76 413**	**6 613**
B) Coûts de production			
6) pour les matières premières, les fournitures, les consommables et les marchandises	-	-	-
7) pour les services	-16 800	-15 047	-1 753
8) pour la jouissance de biens de tiers	-515	-482	-33
9) pour le personnel	-9 165	-8 241	-924
10) amortissements et dépréciations	-31 277	-31 221	-56
11) variations des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises	-	-	-
12) provisions pour risques	-2 910	-	-2 910
14) autres charges de gestion	-8 374	-7 893	-481
TOTAL DES COÛTS DE LA PRODUCTION B)	**-69 041**	**-62 884**	**-6 157**
DIFFÉRENCE ENTRE LA VALEUR ET LES COÛTS DE PRODUCTION (A + B)	**13 985**	**13 529**	**456**
C) Produits et charges financiers			
15) produits de participation	34 861	31 699	3 162
16) autres produits financiers	1 317	-	1 317
17) intérêts et autres charges financières	-39 207	-31 457	-7 750
TOTAL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS (15+16+17 + 17*BIS*) C)	**-3 029**	**242**	**-3 271**
D) Ajustements de la valeur des actifs financiers			
18) réévaluations	9 888	8 461	1 427
19) dépréciations	-471	-	-471
TOTAL AJUSTEMENTS DE LA VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (18+19) D)	**9 417**	**8 461**	**956**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS (A + B +/- C +/- D)	**20 373**	**22 232**	**-1 859**
20) impôts sur le revenu de l'exercice	-7 063	-10 360	3 297
21) bénéfice (perte) de l'exercice	13 310	11 872	1 438

Les résultats reportés dans le tableau précédent pour les deux gestions découlent de la séparation des éléments économiques de l'exercice 2025 tels que résultant de la comptabilité séparée adoptée par l'Établissement permanent (pour lesdits éléments). En effet, la comptabilité séparée vise à identifier les résultats de gestion de l'activité exonérée et de celle imposable par le biais de : i) l'attribution à chacune des deux gestions des éléments économiques leur étant spécifiquement imputables ; ii) l'attribution au prorata à chacune des deux gestions des éléments économiques « communs » (dans la mesure où ils ne peuvent pas être spécifiquement imputés à l'une des deux gestions).

En particulier, il convient de souligner que la répartition des éléments « communs », entre la gestion exonérée et la gestion imposable, a été effectuée en prenant comme référence le paramètre de revenu précédemment décrit, jugé comme étant le paramètre en pourcentage le plus adapté pour ladite répartition, étant donné qu'il exprime – déduction faite des éléments économiques ne pouvant être imputés à aucune activité exercée – efficacement le rapport d'incidence en pourcentage de l'activité de location par rapport à l'ensemble des activités exercées.

En ce qui concerne les différentes composantes économiques présentées dans le tableau ci-dessus, nous illustrons ci-dessous les principaux critères suivis pour leur attribution à l'une ou l'autre gestion.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.3.2.2.1 Valeur de la production

1) Revenus des ventes et des services

(1.1) Loyers : ils sont répartis entre gestion exonérée et gestion imposable selon le bien dont ils proviennent. En particulier, ils sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location (immeubles d'investissement, immeubles en phase de développement et immeubles locatifs en cours de vente) ; (b) à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente ou à la sous-location d'immeubles (que l'Établissement permanent détient en location et non comme propriété)

(1.2) Produits de services : ils incluent les produits pouvant être spécifiquement imputés aux activités de services immobiliers et administratifs, comptables et fiscaux fournis par l'Établissement permanent en faveur de sociétés contrôlées et/ou de tiers. S'agissant d'une activité non locative entrant dans le cadre de la gestion exonérée, les produits de service sont intégralement affectés à la gestion imposable

(1.3) Produits de cession d'immeubles achetés pour la revente : ils sont imputables à la gestion imposable.

2) Autres produits et revenus

Les produits de refacturation de coûts aux locataires, d'indemnisations d'assurance et les produits « assimilés » aux loyers et en tous les cas liés à l'activité locative, suivent la même règle que celle prévue pour les loyers et sont donc imputés à la gestion exonérée s'ils se rapportent à des immeubles destinés à la location, tandis qu'ils sont imputés à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente.

Les plus-values découlant de la cession d'immeubles destinés à la location sont imputées à la gestion exonérée, tandis que les plus-values dérivant de la cession d'autres immobilisations sont quant à elles affectées à la gestion imposable.

Les autres produits éventuels classés dans ce poste sont imputables à la gestion imposable, à l'exception des corrections de dépréciations de créances qui sont évoquées par la suite et des bénéfices exceptionnels et corrections de coûts comptabilisés au cours d'exercices précédents, qui sont imputés aux deux gestions sur la base de l'imputation initiale du coût corrigé.

4.7.3.2.2.2 Coûts de production

Les frais de gestion et d'entretien des immeubles, *les impôts indirects sur les contrats de location, l'impôt municipal unique sur les biens* et tous les coûts ou provisions pour risques et charges, en tous les cas directement liés à l'activité immobilière, quel que soit le poste du Compte de résultat dans lequel ils sont classés et dans le respect du critère d'imputation des produits, sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location, (b) à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente ou à la sous-location d'immeubles.

Les autres coûts des services, les coûts des matières premières, fournitures, consommables et marchandises, les coûts pour jouissance de biens de tiers, les frais de personnel et les autres provisions pour risques et les autres charges de gestion sont principalement des coûts « communs » aux deux gestions et, en tant que tels, sont répartis entre elles sur la base du paramètre de revenu tel que calculé ci-dessus (il en va de même pour les corrections de coûts effectuées au cours d'exercices ultérieurs à leur inscription dans le bilan).

Les exceptions sont les suivantes : (i) les coûts pour jouissance de biens appartenant à des tiers, constitués de loyers de biens objet d'une sous-location par l'Établissement permanent, qui sont imputables à la gestion imposable ; et (ii) parmi les autres charges de gestion, les moins-values découlant de la cession d'immeubles destinés à la location qui sont imputés à la gestion exonérée. Les coûts pour achats ou améliorations d'immeubles achetés pour la revente, classés au poste « *coûts pour matières premières, fournitures, consommables et marchandises* » et les produits correspondants (ou les variations de valeur des biens achetés pour la revente) classés au poste « *variation de stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises* », qui sont affectés à la gestion imposable, constituent une autre exception.

Les amortissements et les dépréciations des immobilisations sont imputés à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location. Les autres amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles sont considérés comme des charges « communes » aux deux gestions et sont répartis entre elles sur la base du paramètre de revenu.

Les *dépréciations* (les corrections ultérieures) et *les pertes sur prêts découlant de* la location et de la vente d'immeubles sont imputées à la gestion exonérée si elles se rapportent à des immeubles destinés à la location, à la gestion imposable si elles se réfèrent aux immeubles achetés en vue de revente ou si elles découlent d'accords de sous-location d'immeubles. Les dépréciations (les corrections ultérieures) et les pertes sur d'autres créances sont considérées comme des charges « communes » aux deux gestions et sont réparties entre elles sur la base du paramètre de revenu.

4.7.3.2.2.3 Produits et charges financiers

Les produits de participations et les autres produits financiers sont intégralement imputés à la gestion imposable, à l'exception : (i) de ce qui est indiqué ci-dessous pour les produits financiers découlant d'opérations de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêt des financements (qui expriment des éléments de correction des charges financières) ; (ii) des produits relatifs à des participations dans des SIIQ/SIINQ, Sicaf et autres fonds immobiliers qualifiés, qui en vertu d'une disposition réglementaire expresse sont inclus dans la gestion exonérée.

En ce qui concerne les principaux types de *charges financières*, il convient de noter ce qui suit :

- les charges financières relatives à des financements hypothécaires qui sont également structurées de manière à lier, d'une autre manière, les résultats découlant de la gestion des immeubles en garantie du remboursement de la dette sont considérés comme se rapportant « spécifiquement » à la gestion exonérée et/ou imposable selon que le bien objet de la garantie hypothécaire relève de l'une ou l'autre gestion. Par conséquent, pour les financements qui (i) ont une garantie immeubles destinés à la location et qui (ii) sont parallèlement assortis de structures qui lient les résultats correspondants de la gestion en garantie du remboursement de la dette, les charges financières correspondantes ont été affectées à la gestion exonérée, alors que si les prêts sont garantis par des biens immobiliers achetés en vue de leur revente, les charges financières correspondantes ont été affectées à la gestion imposable.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Dans les cas où les financements dont découlent lesdites charges financières font l'objet d'opérations de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêt, les produits et charges de couverture correspondants sont affectés à la gestion exonérée ou imposable en fonction de l'imputation des flux financiers couverts.

- les charges financières relatives à des dettes à court terme et à des financements à moyen/long terme non hypothécaires, ni assortis desdites caractéristiques d'asservissement des flux (tels que les prêts obligataires convertibles et les lignes de dette à court terme), y compris découlant de financements de sociétés contrôlées, sont considérées comme des coûts « communs » aux deux gestions et par conséquent sont réparties entre ces dernières sur la base du paramètre de revenu tel que calculé ci-dessus.

4.7.3.2.2.4 Corrections de valeur des actifs financiers

Les dépréciations de participations et autres titres (par ex. parts d'OPCVM) et les éventuelles reprises *ultérieures sont* imputées à la gestion exonérée si elles sont liées à des participations dans des SIIQ/SIINQ, SICAF et autres fonds immobiliers qualifiés. Dans les autres cas, elles sont imputées à la gestion imposable.

Les *dépréciations* (les éventuelles corrections ultérieures) et *les pertes sur prêts de* nature financière sont imputées à la gestion imposable.

Les produits et les charges comptabilisés en raison de variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne sont pas utilisés à des fins de couverture des flux financiers (ledit *cash-flow hedge*) sont imputés à la gestion imposable.

4.7.3.2.2.5 Impôts se rapportant à l'exercice

Les produits et charges d'impôts, courants et différés, sont attribués à la gestion exonérée ou à la gestion imposable selon que le revenu imposable dont ils découlent (découleront) est imputable à l'une ou l'autre gestion.

En ce qui concerne les produits et les charges constituant des corrections d'éléments économiques comptabilisés dans les états financiers des exercices antérieurs au moment de l'intégration dans le régime spécial, ou encore des actifs contingents représentant des coûts et des charges qui auraient été comptabilisés dans les exercices antérieurs à l'intégration dans le régime spécial (en continuité avec Beni Stabili S.p.A. SIIQ), ces éléments – indépendamment de leur classification parmi les marges ou autres postes identifiés ci-dessus – sont entièrement attribués à la gestion imposable, car ils sont étroitement liés (après correction) aux éléments accumulés au cours des exercices où la totalité du revenu était imposable.

4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation)

Les capitaux propres (fonds de dotation) se composent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variations
III Réserves de réévaluation			
• Réserve selon L. 266/05	911 943	911 943	-
• Réserve réévaluation L. 72/83	191	191	-
• Réserve réévaluation L. 413/91	53	53	-
• Réserve réévaluation L. 2/2009	24 130	24 130	-
• Réserve réévaluation L. 126/2020	182 390	182 390	-
• Réserve art. 89 Décret Présidentiel 917/86 et L. 342/2000	12	12	-
• Autres réserves de réévaluation en suspension de la scission de San Paolo IMI 1999	92 885	92 885	-
VI Autres réserves	**743 271**	**681 845**	**61 426**
VII Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus	**-**	**-**	**-**
IX Bénéfice/(Perte) de l'exercice	**13 310**	**-2 024**	**15 334**
TOTAL FONDS DE DOTATION	**1 968 185**	**1 891 425**	**76 760**

La variation du fonds de dotation sur l'exercice est globalement positive et s'élève à 76 760 K€.

Ce changement est dû :

i) au bénéfice de l'exercice 2025, d'un montant de 13 310 K€

ii) aux contributions pour trésorerie nette transférée durant l'exercice de la « société mère » (Covivio S.A. France) à l'Établissement permanent en Italie pour un montant de 34 900 K€

iii) à d'autres contributions versées par la « société mère » à l'Établissement permanent en Italie pour un montant de 28 550 K€, correspondant à la couverture financière de refacturations de charges financières, services et coûts engagés par cette dernière pour le compte du personnel de l'Établissement permanent.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

La perte de l'exercice 2024, d'un montant de 2 024 K€, a été reclassée en tant que réduction aux « autres réserves ».

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'évolution des capitaux propres (fonds de dotation) du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2025.

(En milliers d'euros)	Réserves de réévaluation	Autres réserves	Résultat de l'exercice	Total
SOLDE AU 01/01/2024	**1 211 604**	**441 762**	**-59 348**	**1 594 018**
Transfert du résultat 2023 aux autres réserves	-	-59 348	59 348	-
Contributions (remboursements) de (à) la « société mère »	-	299 431	-	299 431
Résultat de l'exercice 2024	-	-	-2 024	-2 024
SOLDE AU 31/12/2024	**1 211 604**	**681 845**	**-2 024**	**1 891 425**
Transfert du résultat 2024 aux autres réserves	-	-2 024	2 024	-
Contributions (remboursements) de (à) la « société mère »	-	63 450	-	63 450
Résultat de l'exercice 2025	-	-	13 310	13 310
SOLDE AU 31/12/2025	**1 211 604**	**743 271**	**13 310**	**1 968 185**

Il convient de noter qu'au 31 décembre 2025, les réserves suivantes (héritées de Beni Stabili S.p.A. SIIQ, fusionnée en Covivio Établissement permanent en Italie) étaient en suspension d'impôt, pour un total de 1 211 604 K€ : i) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 266/05, d'un montant de 911 943 K€ ; ii) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 72/83, pour 191 K€ ; iii) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 413/91, pour 53 K€ ; iv) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 2/2009, d'un montant de 24 130 K€ ; v) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 126/2020, d'un montant de 182 390 K€ ; vi) la réserve de contribution en vertu de l'article 55 (maintenant 89) Décret Présidentiel 917/86 et ex L. 342/2000, pour un montant de 12 K€ ; vii) la réserve de suspension fiscale transférée de San Paolo IMI suite à la scission partielle en 1999 pour un montant de 92 885 K€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5 Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques

Vous trouverez ci-dessous quelques tableaux détaillés des postes patrimoniaux et économiques des états financiers de l'exercice 2025.

Les tableaux présentés ci-dessous sont uniquement ceux qui sont jugés utiles pour une meilleure compréhension des données figurant dans les tableaux de calcul des paramètres (patrimonial et économique) visant à déterminer la prévalence des activités de location immobilière, rapportés ci-dessus. Lorsque cela est jugé opportun, pour faciliter la lecture des données 2025, des références croisées avec les schémas de calcul desdits paramètres ont été insérées.

Ces tableaux détaillés sont extraits de l'annexe du Rapport économique et patrimonial au 31 décembre 2025.

Toutes les données présentées ci-dessous sont exprimées en milliers d'euros.

4.7.5.1 Données patrimoniales

4.7.5.1.1 Immobilisations corporelles

4.7.5.1.1.1 Terrains et construction

	Solde au 31/12/2024				Acquisitions		
(En milliers d'euros)	Coût historique	Fonds d'amortissement	Fonds de dépréciation	Total	Acquisitions/ Dépenses supplémentaires	Amortissements	Dévaluation/ réévaluations
Terrain	521 008	-	-26 992	494 016	-	-	2 213
Structure immeuble	330 136	-22 578	-37 829	269 729	1 538	-3 733	2 170
Finitions internes	84 394	-41 719	-4 564	38 111	1 091	-7 386	-384
Couverture et finitions externes	155 140	-28 961	-14 426	111 753	1 075	-4 683	-304
Installations	164 852	-52 744	-11 251	100 857	3 185	-8 600	-595
Immeubles d'investissement	**1 255 530**	**-146 002**	**-95 062**	**1 014 466**	**6 889**	**-24 402**	**3 100**
Terrain	31 100	-	-	31 100	-	-	-
Constructions en phase de développement	74 952	-	-	74 952	5 911	-	-
Immeubles en développement	**106 052**	**-**	**-**	**106 052**	**5 911**	**-**	**-**
Terrain	6 165	-	-1 253	4 912	-	-	-
Structure immeuble	3 772	-211	-	3 561	-	-50	-
Finitions internes	395	-205	-	190	-	-39	-
Couverture et finitions externes	741	-153	-	588	-	-26	-
Installations	720	-242	-	478	-	-42	-
Biens d'équipement	**11 793**	**-811**	**-1 253**	**9 729**	**-**	**-157**	**-**
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	**1 373 375**	**-146 813**	**-96 315**	**1 130 247**	**12 800**	**-24 559**	**3 100**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Ventes			Élimination par remplacement			Reclassements			Solde au 31/12/2025			
Coût historique	Fonds d'amortis-sement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortis-sement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortis-sement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortis-sement	Fonds de dépréciation	Total
–	–	–	–	–	–	31 100			552 108	–	-24 779	527 329
–	–	–	0	0	0	32 345	-531	531	364 019	-26 842	-35 128	302 049
–	–	–	-204	145	7	10 512	-458	458	95 793	-49 418	-4 483	41 892
–	–	–	-175	42	40	17 790	-713	713	173 830	-34 315	-13 977	125 538
–	–	–	-592	250	37	20 216	-1 900	1 900	187 661	-62 994	-9 909	114 758
–	**–**	**–**	**-971**	**437**	**84**	**111 963**	**-3 602**	**3 602**	**1 373 411**	**-173 569**	**-88 276**	**1 111 566**
–	–	–	–	–	–	-31 100	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	-80 863	–	–	–	–	–	–
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**-111 963**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
–	–	–	–	–	–	–	–	–	6 165	–	-1 253	4 912
–	–	–	–	–	–	–	–	–	3 772	-261	–	3 511
–	–	–	–	–	–	–	–	–	395	-244	–	151
–	–	–	–	–	–	–	–	–	741	-179	–	562
–	–	–	–	–	–	–	–	–	720	-284	–	436
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**11 793**	**-968**	**-1 253**	**9 572**
0	**0**	**0**	**-971**	**437**	**84**	**0**	**-3 602**	**3 602**	**1 385 204**	**-174 537**	**-89 529**	**1 121 138**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le poste « *Biens d'investissement* » comprend les actifs détenus à des fins locatives qui ne font pas l'objet d'une opération de restructuration majeure en cours, ayant conduit à leur libération complète. Ces derniers biens, en tout état de cause destinés à la location et donc uniquement à des fins d'exposition optimales, sont classés temporairement sous la rubrique « *Biens en cours de développement* » pendant la durée du projet de réaménagement lui-même. Les coûts des petites interventions de réaménagement en cours sur les immeubles destinés à la location sont plutôt classés dans le poste du bilan « *Actifs en cours et avances* », jusqu'à la fin des interventions de réaménagement.

Le poste « *Biens d'équipement* » concerne la partie d'un immeuble situé à Milan, utilisée comme bureaux par l'Établissement permanent.

En ce qui concerne les mouvements de l'exercice 2025, il convient de noter que :

- au cours de l'exercice, des dépenses ont été engagées, qualifiées comme contribuant à l'augmentation de la valeur des biens immobiliers (conformément aux principes de référence) pour un total de 12 800 K€, dont 6 889 K€ relatifs aux biens immobiliers restés classés comme « *biens immobiliers d'investissement* » (pour des initiatives achevées), et 5 911 K€ à des biens immobiliers qui étaient classés comme « *biens immobiliers en phase de développement* ». Les dépenses supplémentaires engagées sur les « biens d'investissement » ont conduit à la cession de certains éléments immobiliers « *remplacés* » (mais pas encore totalement amortis) d'une valeur nette comptable de 450 K€ (valeur d'acquisition, nette d'amortissements et de réductions de valeur)
- les amortissements de l'exercice se sont élevés à 24 402 K€, en plus desquels des dépréciations ont été nécessaires en raison de pertes de valeur (évaluées sur des propriétés individuelles) considérées comme durables (et étayées par des évaluations établies par un expert indépendant) pour un montant de 4 566 K€, alors que les reprises suite aux dépréciations précédentes s'élèvent à 7 666 K€ (pour un montant net de 3 100 K€)
- à la suite à l'achèvement de l'initiative de réaménagement complet, un immeuble situé à Milan a été reclassé du poste « *Immeubles en cours de développement* » au poste « *Immeubles d'investissement* » pour une valeur nette totale (au moment du reclassement) de 111 963 K€.

4.7.5.1.1.2 Autres biens

	Solde au 31/12/2024					Ventes		Élimination		Solde au 31/12/2025		
(En milliers d'euros)	Coût historique	Fonds d'amortissement	Total	Augmentations	Amortissements	Coût historique	Fonds d'amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Total
Meubles et ameublement	1 216	-242	974	77	- 54	-	-	-	-	1 293	-296	997
Machines électroniques et équipements divers	452	-347	105	204	- 50	-	-	-	-	656	-397	259
Autres biens	1 668	-589	1 079	281	- 104	-	-	-	-	1 949	-693	1 256

4.7.5.1.1.3 Immobilisations en cours et acomptes

Le poste comprend le coût des initiatives de réhabilitation immobilière en cours sur des « *Immeubles d'investissement* » pour un montant de 2 954 K€. Une fois l'initiative achevée, ces coûts seront reclassés sur la valeur du bien immobilier correspondant.

4.7.5.1.2 Immobilisations financières

Participations

(En milliers d'euros)	a) Sociétés contrôlées	b) Sociétés affiliées	d-*bis*) Autres sociétés	Total
Solde au 31/12/2024	**838 179**	**55 015**	**3 748**	**896 942**
Constitution de sociétés, augmentations de capital et autres contributions	25 860	5 894	-	31 754
Achats	-	-	-	-
Ventes et liquidations	-	-	-	-
Dépréciations	-3	-	-468	-471
Reprise de valeur	9 888	-	-	9 888
Reclassement en actifs financiers qui ne constituent pas des immobilisations	-	-	-	-
Solde au 31/12/2025	**873 924**	**60 909**	**3 280**	**938 113**
dont :				
• SIIQ/SIINQ, Sicaf immobilières et fonds immobiliers qualifiés	849 413	-	-	849 413
• Entreprises différentes des précédentes	24 511	60 909	3 280	88 700

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

a) Sociétés contrôlées

(En milliers d'euros)	% de participation	Capitaux propres de la société détenue	Valeur comptable des participations (A)	% de capitaux propres de Covivio (B)	Delta entre valeur comptable des participations et % de capitaux propres correspondant (A) – (B)
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	100%	68 960	68 960	68 960	-
Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ	100%	492 406	417 294	492 406	-75 112
Covivio 7 S.p.A	100%	14 242	14 242	14 242	-
Covivio Development Trading S.r.l	100%	18 371	10 226	18 371	-8 145
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.l	100%	24	24	24	-
Covivio Attività Immobiliari 6 S.r.l	100%	19	19	19	-
Central Sicaf S.p.A.	51%	709 495	363 159	363 159	-
TOTAL		**1 303 517**	**873 924**	**957 181**	**-83 257**

b) Sociétés affiliées

(En milliers d'euros)	% de participation/ actions	Solde au 31/12/2024	Achats/ souscriptions/ contributions	Reprises de pertes de valeur	Dépréciations	Ventes	Reclas-sements	Solde au 31/12/2025	Capitaux propres de l'entreprise détenue par Covivio
A – Sociétés affiliées : sociétés de capitaux									
Zabarella 2023 S.r.l.	51%	13 876	-	-	-	-	-	13 876	13 482
TOTAL A		**13 876**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**13 876**	**13 482**
B – Sociétés affiliées : titres en Fonds d'investissement immobiliers									
Fonds Porta Romana	n° 940 649 – 42,77%	41 139	5 894	-	-	-	-	47 033	47 033
TOTAL B		**41 139**	**5 894**	**-**	**-**	**-**	**-**	**47 033**	**47 033**
TOTAL A + B		**55 015**	**5 894**	**-**	**-**	**-**	**-**	**60 909**	**60 515**

Zabarella 2023 S.r.l. est le véhicule destiné à la gestion d'une joint-venture entre Covivio et l'une des plus importantes entreprises italiennes dans le domaine de la construction et de la restauration, pour le réaménagement et la transformation en résidentiel d'une prestigieuse propriété du centre de Padoue, destinée à la revente. Bien que détenant 51% du véhicule, dans le bilan, conformément aux principes comptables en vigueur, l'investissement est classé parmi les participations dans des sociétés affiliées, car il s'agit d'une joint-venture. Il convient de noter que la valeur comptable de l'investissement dans Zabarella 2023 S.r.l. n'a pas été ajustée à la part inférieure correspondante des capitaux propres (part Covivio égale à 13 482 K€), la perte étant qualifiée de temporaire et non durable. L'entreprise poursuit en effet exclusivement l'initiative de redéveloppement et de vente de l'actif susmentionné, à la suite de laquelle des marges positives plus que suffisantes sont attendues pour réabsorber les pertes y afférentes subies à moyen terme.

d-*bis*) Autres sociétés

(En milliers d'euros)	% de participation/ actions	Solde au 31/12/2024	Achats/ souscriptions	Reprises de pertes de valeur	Dépréciations	Ventes	Reclassements	Solde au 31/12/2025
Titres en Fonds d'investissement immobiliers								
Fonds Securis Real Estate	99	3 748	-	-	-468	-	-	3 280
TOTAL DES TITRES DANS LES FONDS		**3 748**	**-**	**-**	**-468**	**-**	**-**	**3 280**
TOTAL		**3 748**	**-**	**-**	**-468**	**-**	**-**	**3 280**

Créances fixes « *a) sur les sociétés contrôlées* »

Ce poste, au 31 décembre 2024, comprenait exclusivement le solde résiduel d'un prêt accordé à la société contrôlée Covivio Development Trading S.r.l. (1 077 K€). Cette créance a été annulée avec l'encaissement en janvier 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.2 Actif circulant

4.7.5.2.1 Stocks

Terrains et constructions

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024 Coût historique	Fonds de dépré-ciation	Total	Achats	Hausse des dépenses	Dépré-ciations	Ventes Coût historique	Fonds de dépré-ciation	Reclassements Coût historique	Fonds de dépré-ciation	Solde au 31/12/2025 Coût historique	Fonds de dépré-ciation	Total
Terrain	152	-152	-	-	-	-	-	-	-	-	152	-152	-
Construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immeubles achetés en vue de revente	**152**	**-152**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**152**	**-152**	**-**
Terrain	8 297	-2 223	6 074	-	-	-	-8 297	2 223	-	-	-	-	-
Construction	23 120	-6 194	16 926	-	-	-	-23 120	6 194	-	-	-	-	-
Biens locatifs en cours de vente (1)	**31 417**	**-8 417**	**23 000**	**-**	**-**	**-**	**-31 417**	**8 417**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	**31 569**	**-8 569**	**23 000**	**-**	**-**	**-**	**-31 417**	**8 417**	**-**	**-**	**152**	**-152**	**-**

(1) Dans le compte de résultat, les dépréciations des immeubles loués en cours de vente sont classées au poste B) 10) c) de manière cohérente avec les dépréciations de tous les immeubles détenus en vue de la location.

4.7.5.2.2 Créances

4.7.5.2.2.1 Envers les clients

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances clients (commerciales) à moins de 12 mois		
Clients pour ventes d'immeubles et participations	-	-
Clients locataires	7 736	13 109
Provision pour créances commerciales douteuses dues à moins de 12 mois	-4 845	-6 334
Total créances clients (commerciales) exigibles à moins de 12 mois	**2 891**	**6 775**
Créances clients (commerciales) exigibles au-delà de 12 mois		
Clients locataires	13 346	13 744
Clients pour ventes d'immeubles et participations	30 764	-
Total créances clients (commerciales) exigibles au-delà de 12 mois	**44 110**	**13 744**
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	**47 001**	**20 519**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.2.2.2 Envers les sociétés contrôlées

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services et locations	1 098	953
Crédit résultant de la consolidation des revenus imposables au titre de l'IRES et avances financières	**3 259**	**1 933**
Total créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois	**4 357**	**2 886**
Créances sociétés contrôlées exigibles au-delà de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services et locations	**-**	**-**
TOTAL CRÉANCES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES EXIGIBLES AU-DELÀ DE 12 MOIS	**-**	**-**
TOTAL DES CRÉANCES DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	**4 357**	**2 886**

4.7.5.2.2.3 Détenues sur les sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services	692	144
Total créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois	**692**	**144**
Créances sociétés contrôlées exigibles au-delà de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services	-	-
Total créances sociétés contrôlées exigibles au-delà de 12 mois	**-**	**-**
TOTAL DES CRÉANCES DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	**692**	**144**

4.7.5.2.2.4 Créances fiscales

Les créances fiscales s'élèvent au total à 511 K€ et sont classées dans une période de 12 mois ou au-delà en fonction des délais de recouvrement attendus, comme indiqué ci-dessous.

Le solde du poste « *Créances fiscales* » à 12 mois, d'un montant total de 511 K€ (256 K€ au 31 décembre 2024), comprend principalement les créances au titre des impôts directs IRES et IRAP de 506 K€ (132 K€ au 31 décembre 2024), respectivement de 432 K€ (56 K€ au 31 décembre 2024) et de 74 K€ (76 K€ au 31 décembre 2024).

Au 31 décembre 2024, ce poste comprenait également le crédit TVA à recevoir en fin d'année pour un montant de 120 K€.

Les « *créances fiscales* » au-delà de 12 mois, au 31 décembre 2024, s'élevaient à un montant de 116 K€ et comprenaient :

i) le crédit IRES (92 K€) découlant de la déductibilité partielle aux fins de l'IRES, de l'IRAP versée lors des exercices précédents, comme l'exigent la L. 2/2009 et la L. 214/2011. Ce crédit a été clôturé en 2025

ii) le crédit IRAP (24 K€), demandé en remboursement par une société contrôlée lors de la liquidation et transféré à Covivio. Cette créance a été reclassée au cours de l'exercice 2025 en crédits IRAP dans les 12 mois.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.2.2.5 Impôts constatés d'avance

(En milliers d'euros)	Différence valeur comptable/valeur fiscale du bien	Pertes fiscales	Coûts temporairement non déductibles (y compris dépréciations de titres de participation)	Total
Solde au 31/12/2024	**39 704**	**-**	**820**	**40 524**
Augmentations/(diminutions) nettes du compte de résultat	-14 419	6 726	-171	-7 864
Augmentations/(diminutions) nettes des capitaux propres	-	-	-	-
Solde au 31/12/2025	**25 285**	**6 726**	**649**	**32 660**

Créances vis-à-vis de tiers

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Autres créances exigibles à moins de 12 mois		
Dépôts de cautions et dépôts de garanties	-	-
Avances et créances fournisseurs	520	152
Autres créances	928	429
Provision pour autres créances douteuses dues à moins de 12 mois	-143	-262
Total autres créances exigibles à moins de 12 mois	**1 305**	**319**
Autres créances exigibles au-delà de 12 mois		
Créance envers la Municipalité de Rome	-	3 867
Dépôts de cautions et dépôts de garanties	18	18
Provision pour autres créances douteuses dues au-delà de 12 mois	-	-3 867
Total autres créances exigibles au-delà de 12 mois	**18**	**18**
TOTAL CRÉANCES VIS-À-VIS DE TIERS	**1 323**	**337**

4.7.5.2.3 Actifs financiers qui ne constituent pas des immobilisations

i) Participations dans des sociétés affiliées

Le solde du poste au 31 décembre 2025 comprend uniquement la valeur de la participation de 30% dans une société affiliée sous la forme d'une Sicaf immobilière, qui exerce des activités de location.

Cette participation est classée dans l'actif courant en raison de la vente probable à moyen terme, sur la base de compromis de vente signés avec l'associé majoritaire actuel.

ii) Actifs financiers vis-à-vis des sociétés contrôlées pour la gestion centralisée de la trésorerie

Au 31 décembre 2024, le solde du poste (5 068 K€) se référait entièrement aux créances représentées par les soldes, actifs pour Covivio et porteurs d'intérêts, des relations de *cash pooling* avec les sociétés contrôlées, mises en place à des fins d'efficacité financière avec la gestion centralisée de la liquidité du Groupe Covivio en Italie.

Les soldes fin 2025 du *cash pooling* sont négatifs et, donc, enregistrés dans les dettes.

4.7.5.2.4 Trésorerie

Elle s'élève à un total de 172 006 K€ (7 258 K€ au 31 décembre 2024) et est entièrement constituée de dépôts bancaires.

4.7.5.3 Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation actifs, d'un montant de 1 424 K€ (1 124 K€ au 31 décembre 2024), comprennent les acomptes relatifs à la taxe d'enregistrement payée d'avance sur les annuités en cours des contrats de location et les acomptes des commissions de courtage engagées pour la conclusion des contrats de location existants (qui, conformément aux exigences des principes de référence, sont imputés au compte de résultat sur la durée du contrat de location sous-jacent).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.4 Données économiques

4.7.5.4.1 Valeur de la production

Revenus des ventes et des services

A1 – Revenus des ventes et des services	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) revenus locatifs	60 329	59 307		
• d'immeubles de location	60 324	59 302	60 324	(A)
• d'immeubles achetés pour la revente et en sous-location	5	5		
b) revenus des services	3 142	3 407		
c) revenus des ventes d'immeubles achetés en vue de revente	-	1		
TOTAL A1	**63 471**	**62 715**		

Autres produits et revenus

A5 – Autres produits et revenus	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) plus-values sur la vente d'immobilisations et produits de la vente d'autres droits de propriété	72	1 045		
dont :				
• plus-values réalisées sur la vente d'immeubles locatifs ou de la constitution de droits réels de jouissance	72	1 045	72	(B)
• plus-values découlant de la vente d'autres immobilisations	-	-		
	72	1 045		
b) reprises de valeur				
• réévaluations des immeubles d'investissement	7 667	1 349	7 667	(F1)
	7 667	1 349		
c) actifs contingents et inexistants				
• libération de provisions pour risques et charges	409	629	409	(F3)
• libération de provisions pour créances douteuses	5 597	4 333	5 597	(F3)
• actifs contingents pour rect. frais (y compris les remboursements d'assurance)	18	7		
• dont ceux pour recouvrement d'autres frais	18	7	18	(F5)
• dont ceux pour d'autres actifs contingents et inexistants	-	-		
• rabais actifs	-	-	-	
	6 024	4 969		
d) produits et revenus de la gestion non caractéristique, de nature non financière				
• recouvrement des frais annexes auprès des locataires	5 416	4 867	5 416	(F2)
• récupération intra-groupe des dépenses et des frais annexes	318	339	318	(F2)
• autres produits	58	94		
	5 792	5 300		
TOTAL A5	**19 555**	**12 663**		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.4.2 Produits financiers

4.7.5.4.2.1 Produits de participation

C15 – produits de participation :	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) dans des sociétés contrôlées et affiliées	34 699	33 223		
dont dividendes				
• *de SIIQ/SIINQ, SICAF et fonds immobiliers qualifiés (distributions de bénéfices)*	31 699	33 220	31 699	(C)
• *d'autres sociétés contrôlées et affiliées*	3 000	3		
dont marges positives découlant des cessions	–	–		
b) dans les sociétés exerçant le contrôle	–	–		
c) dans les sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	–	–		
d) dans d'autres sociétés	162	332		
TOTAL C15	**34 861**	**33 555**		

4.7.5.4.2.2 Autres produits financiers

C16- Autres produits financiers :	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) de créances inscrites dans les immobilisations	–	–		
b) de titres inclus dans des immobilisations qui ne constituent pas des participations	–	–		
c) de titres inclus dans l'actif circulant qui ne constituent pas des participations	–	–		
d) produits différents des précédents :	–	–		
• de sociétés contrôlées	201	1 030	201	(F7)
• de sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	–	–		
• d'autres entités	1 116	453		
dont les produits d'intérêts envers des banques	*1 037*	*453*	*1 037*	*(F7)*
dont les autres intérêts perçus d'avance et différences de change	*79*	–		
dont int. sur crédits d'impôt	–	–		
dont pour actualisation des créances et autres	–	–		
TOTAL C16	**1 317**	**1 483**		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.5 Ajustements de la valeur des actifs financiers : réévaluations

D18 – Réévaluations	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) de participations				
dont participations dans des SIIQ/SIINQ et SICAF immobilières	*8 461*	*16 148*	*8 461*	*(F4)*
dont des participations dans d'autres sociétés	*1 427*	*3 778*	*1 427*	*(F4)*
Total a) de participations	**9 888**	**19 926**		
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	-	-	-	(F4)
Total b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	**-**	**-**		
d) d'instruments financiers dérivés				
• dérivés à partie positive inefficace	-	-		
• option de conversion d'obligations à partie positive inefficace (ledit ORNANE) et IRS	-	-		
Total d) d'instruments financiers dérivés	**-**	**-**		
TOTAL D18 – RÉÉVALUATIONS	**9 888**	**19 926**		

4.7.5.6 Impôts

20 – Impôts sur le revenu de l'exercice :	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) impôts courants	**166**	**-1 260**		
• impôts courants	-	-1 466		
• revenus pour retraitement des impôts courants de l'exercice précédent	179	206	179	(F6)
• charges pour retraitement des impôts courants de l'exercice précédent	- 13	-	-13	(F6)
b) impôts différés	**-2 483**	**71**		
• provisions et déblocages pour impôts différés	-2 483	71		
• recalcul des impôts différés des années précédentes	-	-		
c) impôts constatés d'avance	**-7 864**	**-2 320**		
• provisions et déblocages pour impôts constatés d'avance	-7 864	-2 320		
• recalcul des impôts différés des années précédentes	-	-		
d) produits découlant de la consolidation fiscale	**3 118**	**1 658**	**3 118**	**(F8)**
TOTAL 20	**-7 063**	**-1 851**		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Grand Hotel Palazzo dei Dogi
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5

Assemblée générale et gouvernement d'entreprise

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 442
5.1.1 Ordre du jour 442
5.1.2 Texte des projets de résolutions 443

5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 456
5.2.1 À titre ordinaire 456
5.2.2 À titre extraordinaire 458

5.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise 464
Principes de gouvernance 464
5.3.1 Organes de direction 465
5.3.2 Conseil d'Administration 471
5.3.3 Les Comités spécialisés du Conseil d'Administration 508
5.3.4 Rémunérations des mandataires sociaux 519
5.3.5 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales et synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital 544
5.3.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 546
5.3.7 Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière 547

5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 548
Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale 548
Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale 549

5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital 553

5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription 554

5.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 556

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

5.1.1 Ordre du jour

5.1.1.1 À titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos le 31 décembre 2025.
- Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2025.
- Affectation du résultat – Distribution du dividende.
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce qui y sont mentionnées.
- Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration.
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général.
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué.
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration.
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général.
- Approbation de la politique de rémunération applicable à tout Directeur Général Délégué.
- Approbation de la politique de rémunération applicable aux Administrateurs.
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société ACM Vie.
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin.
- Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne.
- Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Daniela Schwarzer.
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions.

5.1.1.2 À titre extraordinaire

- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Modification de l'article 8 (*Franchissement de seuils*) des statuts de la société.

5.1.1.3 À titre ordinaire

- Pouvoirs pour formalités.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.1.2 Texte des projets de résolutions

5.1.2.1 À titre ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des comptes sociaux clos le 31 décembre 2025).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Conseil d'Administration, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 169 651 938,75 €.

L'Assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39.4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2025).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale constate que le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2025 s'élève à 738 749 K€.

TROISIÈME RÉSOLUTION

(Affectation du résultat – Distribution du dividende).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 169 651 938,75 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 3 053 743 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 172 705 681,75 €, décide, sur proposition du Conseil d'Administration :

- d'affecter le bénéfice distribuable d'un montant de 172 705 681,75 € à la distribution d'un dividende
- de procéder également à la distribution d'une somme de 245 882 323,25 € prélevée sur :
  - (i) le compte « Prime de fusion », à hauteur de 149 900,75 €, qui sera ainsi ramené de 149 900,75 € à 0 €
  - (ii) le compte « Prime d'apport », à hauteur de 245 732 422,50 €, qui sera ainsi ramené de 455 745 369,15 € à 210 012 946,65 €.

L'Assemblée générale constate que chaque action recevra un dividende en numéraire de 3,75 € (en ce compris l'acompte déjà versé), qui se compose fiscalement comme suit :

- un montant de 1,16052 € prélevé sur les résultats de l'activité exonérée de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, non éligible à l'abattement de 40% ;
- un montant de 0,38804 € prélevé sur les résultats des activités taxables, éligible à l'abattement de 40% mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts ; et
- un montant de 2,20144 € prélevé sur le compte « Prime d'apport » et considéré fiscalement comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

Dans la mesure où, par décision du Conseil d'Administration en date du 18 février 2026, il a été décidé de verser un acompte sur dividende de 1,50 € par action détaché le 17 mars 2026 et payé le 19 mars 2026, l'Assemblée générale décide que le solde du dividende, soit un montant de 2,25 € par action, fera l'objet d'un détachement le 15 juillet 2026 et d'une mise en paiement le 17 juillet 2026.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 18 février 2026, soit 111 623 468 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 25.3 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 418 588 005 €.

La partie de ce dividende prélevée sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre droit à l'abattement de 40% qu'en cas d'option annuelle, expresse et globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts. Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

L'Assemblée générale décide que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau ». En conséquence, l'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à l'effet de déterminer, en considération du nombre d'actions détenues par la société à la date d'arrêté des positions (incluse), le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera affecté au compte « Report à nouveau ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Conformément à la loi, l'Assemblée générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40% (1)	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40%
2022	Courant	3,75 €	1,2939 €	2,4561 €
2023	Courant	3,30 €	1,0121 €	2,2879 €
2024	Courant	3,50 €	1,7827 €	1,7173 € (2)

(1) en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu

(2) en ce inclus 1,0138 € constituant un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts

QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce qui y sont mentionnées).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce qui y sont présentées relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, et figurant au paragraphe 5.3.4.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

SIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.1 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

HUITIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.3 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.1 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

DIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur Général qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

ONZIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable à tout Directeur Général Délégué).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable à tout Directeur Général Délégué qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable aux Administrateurs).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux Administrateurs qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.3 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société ACM Vie).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de la société ACM Vie arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administrateur de la société ACM Vie [1] pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Daniela Schwarzer).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administratrice de Mme Daniela Schwarzer arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administratrice de Mme Daniela Schwarzer pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions des articles L. 225-210 et suivants et L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa dix-huitième résolution
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, ses propres actions ; et
- décide que les achats d'actions de la société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale). Il est précisé (i) qu'un montant maximal de 5% des actions composant le capital de la société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation et (iii) que les acquisitions réalisées par la société ne pourront en aucun cas l'amener à détenir, à quelque moment que ce soit, plus de 10% des actions composant son capital social.

(1) La biographie de la représentante permanente de la société ACM Vie figure au paragraphe 5.3.2.1.3 du document d'enregistrement universel de la Société relatif à l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le prix maximal d'achat par la société de ses propres actions ne devra pas excéder quatre-vingt-cinq euros (85 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. A cet effet, l'Assemblée générale décide de déléguer au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix maximal d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal des fonds destinés au programme de rachat s'élève à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €).

Dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, y compris par des interventions sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, notamment par voie d'acquisition ou de cession de blocs (sur le marché ou hors marché), par voie d'offre publique d'achat ou d'échange ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes, et aux époques que le Conseil d'Administration de la société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette autorisation est destinée à permettre à la société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options de souscription ou d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce et L. 22-10-56 du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce et (iv) de tout plan d'épargne salariale, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera
- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement et/ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée générale de la 19e résolution ci-dessous
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers
- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions
- établir tous documents notamment d'information
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ; et
- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'Assemblée générale prend acte que, dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente autorisation, le Conseil d'Administration en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce.

5.1.2.2 À titre extraordinaire

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa dix-neuvième résolution

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- délègue au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33 480 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 20e à 26e résolutions
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée générale
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et
- décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
  - **(i)** déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées
  - **(ii)** fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
  - **(iii)** procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société
  - **(iv)** fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles
  - **(v)** accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
  - **(vi)** modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingtième résolution
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale, les actions acquises par la société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 17e résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10% du capital social de la société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale ; et
- autorise le Conseil d'Administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Prime d'émission » ou sur tout poste de réserves et de primes disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10% de la réduction de capital réalisée.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts de la société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, en particulier des articles L. 225-129-2, L. 225-132 à L. 225-134 et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-et-unième résolution

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société, émises à titre gratuit ou onéreux. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de cent millions quatre cent soixante mille euros (100 460 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18e et 21e à 26e résolutions ; et
- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1000 000 000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 21e à 25e résolutions, ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (1000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'Administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'Administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou à l'étranger.

L'Assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes, et qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, en particulier des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, et des dispositions des articles L. 22-10-51, L. 22-10-52 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-deuxième résolution
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission, par voie d'offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder :

  (i) soixante-six millions neuf cent soixante-dix mille euros (66 970 000 €) si un délai de priorité est conféré par le Conseil d'Administration au profit des actionnaires, étant précisé que, sur ce montant, viendra s'imputer le montant nominal de toute augmentation de capital de la société résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées en vertu de la présente délégation au titre du paragraphe (ii) ci-après et par les 22e à 25e résolutions ; ou

  (ii) trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33 480 000 €) si aucun délai de priorité n'a été conféré au bénéfice des actionnaires, étant précisé que ce plafond est global avec les augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e à 25e résolutions.

  A ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ; et
- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e et 22e à 25e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

L'Assemblée générale décide :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation
- de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-51 du Code de commerce, la faculté de conférer au profit des actionnaires un délai de priorité de souscription sur la totalité de l'émission pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, et dans les conditions qu'il fixera en conformité avec la réglementation en vigueur à la date des opérations considérées. Le délai de priorité de souscription, ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'une offre au public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger ; et

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de la présente délégation de compétence, dans les limites suivantes :

  (i) le prix d'émission des actions sera fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation et devra être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10%

  (ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément au (i) de l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés
- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 à L. 225-129-6, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 à L. 228-93, L. 22-10-49, L. 22-10-51 et L. 22-10-52 du Code de commerce et des dispositions de l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-troisième résolution

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission par une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33 480 000 €), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23e à 25e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 21e résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution (émission avec délai de priorité).

  A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ; et

- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e, 21e et 23e à 25e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

L'Assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation seront exclusivement adressées (i) aux investisseurs qualifiés et/ou (ii) à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article D. 411-4 du Code monétaire et financier sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre.

Conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, l'Assemblée générale décide de déléguer au Conseil d'Administration le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de la présente délégation de compétence, dans les limites suivantes :

(i) le prix d'émission des actions sera fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation et devra être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10%

(ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément au (i) de l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits

- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés

- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime

- arrêter la liste des bénéficiaires des placements privés réalisés en application de la présente délégation et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements
- s'il y a lieu, décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et en arrêter la nature et les caractéristiques
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-quatrième résolution
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par les dispositions légales et règlementaires, à décider d'augmenter le nombre d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société à émettre pour chacune des émissions avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des 20e, 21e et 22e résolutions, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit à titre indicatif à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale)
- décide que le montant nominal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente résolution s'imputera sur le montant nominal du plafond stipulé dans la résolution en vertu de laquelle est décidée l'émission initiale ; et
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente autorisation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

L'Assemblée générale fixe à vingt-six (26) mois, à compter de la date de la présente Assemblée générale, la durée de validité de la présente autorisation.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 22-10-54 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-cinquième résolution
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e, 23e et 25e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 21e résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution (émission avec délai de priorité)
- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e à 23e et 25e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la société ; et
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres apportés à l'échange
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre et, le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la société
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, ainsi que de l'article L. 22-10-53 dudit Code :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-sixième résolution
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, la compétence pour décider, sur la base du rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1er et 2e alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, est fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e à 24e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 21e résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution (émission avec délai de priorité)
- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e à 24e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature ; et
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports
- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres émis en rémunération des apports
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre et, le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à une quotité du capital de la société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-septième résolution
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500 000 €), réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18e et 20e à 25e résolutions
- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société émises en application de la présente délégation
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 30% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'Assemblée générale autorise expressément le Conseil d'Administration à

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, inter alia, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Conseil d'Administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous ; et

- décide que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un nouveau plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ou la modification de plans existants
- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres
- le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 8 (*Franchissement de seuils*) des statuts de la société).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de modifier ainsi qu'il suit les dispositions du paragraphe 8.2 de l'article 8 (*Franchissement de seuils)* des statuts afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« *record date* »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale :

« ***Article 8. - Franchissement de seuils***

[…]

8.2 (i) *Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ; et*

(ii) *tout actionnaire qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la Société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « **SOCIMI** ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009 (la « **Loi 11/2009** ») ;*

*(ensemble un « **Actionnaire Concerné** »)*

*devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la Société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la Société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le **cinquième** jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la Société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le **cinquième** jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.*

[…] »

Le reste de l'article 8 des statuts demeure inchangé.

5.1.2.3 À titre ordinaire

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

(Pouvoirs pour formalités).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée générale mixte à l'effet de vous soumettre 28 projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué dans le document d'enregistrement universel de la société, qui sera déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») et mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

5.2.1 À titre ordinaire

Les 1re à 17e et 28e résolutions relèvent de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire.

5.2.1.1 Approbation des comptes sociaux et consolidés, affectation du résultat et distribution d'un dividende (1re, 2e et 3e résolutions)

Les projets des 1re et 2e résolutions concernent l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, arrêtés par le Conseil d'Administration le 18 février 2026, en application des dispositions de l'article L. 232-1 du Code de commerce. Les comptes sociaux et consolidés, qui figurent dans le document d'enregistrement universel, font ressortir respectivement un bénéfice de 169 651 938,75 € et un résultat net part du groupe de 738 749 K€.

Il vous est proposé, dans le cadre de la 3e résolution, d'approuver l'affectation du résultat de l'exercice 2025 et la distribution en numéraire d'un dividende d'un montant de 3,75 € par action (en ce compris l'acompte). Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 18 février 2026, soit 111 623 468 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 418 588 005 €.

Par décision du Conseil d'Administration en date du 18 février 2026, il a été décidé de verser un acompte sur dividende de 1,50 € par action, détaché le mardi 17 mars 2026 et payé le jeudi 19 mars 2026. Sous réserve de l'approbation de la 3e résolution, le solde du dividende s'élèverait donc à 2,25 € par action ; il serait détaché de l'action le mercredi 15 juillet 2026 et serait mis en paiement le vendredi 17 juillet 2026. Conformément aux dispositions légales, les actions détenues par la société à la date de détachement du coupon ne donneront pas droit à distribution.

5.2.1.2 Approbation des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce (4e résolution)

La 4e résolution a pour objet l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions réglementées conclues ou exécutées par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées figurant au paragraphe 5.4 du document d'enregistrement universel.

L'unique convention réglementée conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 est la suivante :

- Contrat de cession conclu le 29 décembre 2025 entre la SCI New Vélizy (filiale détenue directement et indirectement à 100% par Crédit Agricole Assurances), et la Holding Campus Hélios Vélizy (filiale détenue directement à 100% par Covivio), en présence de la SCI Lenovilla et de Covivio (le « **Contrat de Cession Lenovilla** »)

Ses principales modalités sont publiées, en application des articles L. 22-10-13 et R. 22-10-17 du Code de commerce, sur le site Internet de Covivio dans la rubrique dédiée à l'Assemblée générale.

Cette convention réglementée fait suite à la conclusion le 29 décembre 2025 par Covivio d'un protocole d'investissement avec des fonds gérés par Blue Owl Capital, afin de constituer une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, ayant vocation à détenir les trois sites de Thales à Vélizy-Meudon, et notamment le campus "Hélios 1" détenu à cette date en partenariat entre Covivio et Crédit Agricole Assurances au travers de la SCI Lenovilla (l' « **Opération** »).

Le Contrat de Cession Lenovilla porte sur (i) l'intégralité des parts sociales détenues par la SCI New Vélizy dans la SCI Lenovilla, représentant 49,9% du capital et des droits de vote de cette dernière (les « **Parts Cédées** ») et (ii) l'intégralité de la créance de prêt d'associé (en principal et intérêts) détenue par la SCI New Vélizy sur la SCI Lenovilla (le « **Prêt d'Associé New Vélizy** »).

La conclusion du Contrat de Cession Lenovilla a été autorisée par le Conseil d'Administration le 20 novembre 2025, qui a considéré qu'il permet à Covivio de déployer la stratégie de rééquilibrage du patrimoine arrêtée par le Conseil d'Administration et de réduire son exposition au site de Vélizy, étant précisé que l'acquisition des Parts Cédées et du Prêt d'Associé New Vélizy conformément au Contrat de Cession Lenovilla est une condition de l'Opération.

Il convient d'approuver le Contrat de Cession Lenovilla dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce, dans la mesure où :

(i) il peut être considéré que le Contrat de Cession Lenovilla est conclu par personne interposée, la société Holding Campus Hélios Vélizy, sans activité propre au jour de la signature dudit Contrat de Cession Lenovilla, ayant été constituée par Covivio pour les besoins de l'Opération (étant toutefois précisé que l'entrée de Blue Owl au capital de la Holding Campus Hélios Vélizy, à hauteur de 49% du capital et des droits de vote de celle-ci, est une condition suspensive à l'acquisition effective des Parts Cédées et du Prêt d'Associé New Vélizy par la Holding Campus Hélios Vélizy) ; et

(ii) Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances, siège en qualité d'Administrateur au sein du Conseil d'Administration de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.1.3 Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à la rémunération versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribuée au titre du même exercice aux mandataires sociaux (5e résolution)

En application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote de la 5e résolution, d'approuver les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice écoulé (*Say on Pay ex-post* dit « global »), décrites dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 5.3.4.2 du document d'enregistrement universel.

5.2.1.4 Approbation des éléments de rémunération individuelle versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux (6e, 7e et 8e résolutions)

En application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote des 6e, 7e et 8e résolutions, d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux (*Say on Pay ex-post* dit « individuel »), résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 17 avril 2025, étant précisé que le versement des éléments de rémunération variables ou exceptionnels sera conditionné à l'approbation par les actionnaires des éléments de rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux.

Les éléments de rémunération individuelle, présentés dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 5.3.4.3 du document d'enregistrement universel, sont relatifs à :

- Jean-Luc Biamonti, Président du Conseil d'Administration (6e résolution)
- Christophe Kullmann, Directeur Général (7e résolution), et
- Olivier Estève, Directeur Général Délégué (8e résolution).

5.2.1.5 Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux (9e, 10e, 11e et 12e résolutions)

En application des dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le Conseil d'Administration vous propose, par le vote des 9e, 10e, 11e et 12e résolutions, d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux applicable au Président du Conseil d'Administration (9e résolution), au Directeur Général (10e résolution), à tout Directeur Général Délégué (11e résolution) ainsi qu'aux Administrateurs (12e résolution), au titre de leur mandat pour l'exercice 2026.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de Covivio, arrêtée par le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, est décrite dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 5.3.4.1 du document d'enregistrement universel. Cette politique sera soumise chaque année au vote de l'Assemblée générale, et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération.

5.2.1.6 Renouvellement des mandats de deux Administrateurs et de deux Administratrices indépendantes (13e,14e, 15e et 16e résolutions)

Les mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie, représentée au Conseil d'Administration par Catherine Jean-Louis (13e résolution) et de Romolo Bardin (14e résolution), ainsi que ceux d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne (15e résolution) et de Daniela Schwarzer (16e résolution), arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, vous serez invités, au titre des 13e à 16e résolutions, à les renouveler dans leurs fonctions pour une durée de quatre ans, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

- Sous réserve de l'approbation de la 13e résolution, la société ACM Vie (détenant 7,32% du capital et des droits de vote de Covivio) restera représentée au Conseil d'Administration par Catherine Jean-Louis. Elle continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa solide expertise en finance et en gestion des risques. Depuis sa nomination le 23 avril 2024 en tant que représentante permanente, l'assiduité de Catherine Jean-Louis s'établit à 100%.
- Sous réserve de l'approbation de la 14e résolution, Romolo Bardin, Administrateur nommé à titre personnel le 17 avril 2015 (1), continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de son expertise de haut niveau en matière de stratégie, de gestion et de finance et de son expérience au sein de sociétés cotées. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administrateur, l'assiduité de Romolo Bardin s'établit à 100%.
- Sous réserve de l'approbation de la 15e résolution, Alix d'Ocagne, Administratrice indépendante depuis le 13 février 2020, continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa riche expertise dans le domaine des transactions immobilières, ainsi que de son expérience entrepreneuriale et en matière de RSE. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administratrice, l'assiduité d'Alix d'Ocagne s'établit à 91%.
- Sous réserve de l'approbation de la 16e résolution, Daniela Schwarzer, Administratrice indépendante nommée le 21 avril 2022, continuera à apporter son expérience et notamment sa connaissance fine de l'environnement économique et social allemand. Sur la durée de son mandat d'Administratrice, l'assiduité de Daniela Schwarzer s'établit à 95%.
- Sous réserve de l'approbation de leur renouvellement, ils poursuivront ainsi leur engagement en continuant à contribuer activement à la qualité des débats et à l'administration pertinente de la société.

Une notice biographique, la liste de l'ensemble de leurs mandats et fonctions exercés au cours des cinq derniers exercices, leur taux d'assiduité ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent au 31 décembre 2025, figurent au paragraphe 5.3.2.1.3 du document d'enregistrement universel.

Le Conseil d'Administration a constaté que, si l'ensemble des 13e à 16e résolutions est approuvé par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, la proportion d'Administrateurs indépendants et le taux de féminisation seraient maintenus respectivement à 50% et 43%.

(1) Romolo Bardin était le représentant permanent de la société Aterno, Administrateur depuis le 31 janvier 2011.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.1.7 Autorisation accordée au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions (17e résolution)

Au titre de la 17e résolution, il vous est proposé d'autoriser un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% des actions composant le capital social de la société
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 85 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 500 000 000 €
- ce programme ne pourrait pas être mis en œuvre en période d'offre publique.

Le rachat par la société de ses propres actions aurait pour finalité :

- l'attribution d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe
- la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société
- la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport (dans la limite de 5% du capital)
- l'annulation totale ou partielle des actions, sous réserve de l'adoption de la 19e résolution
- l'animation d'un contrat de liquidité, étant précisé que, conformément à la loi, en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale, et
- toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'AMF ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Cette autorisation serait donnée au Conseil d'Administration pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 16 avril 2026 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 18e résolution.

La société publiera, préalablement à sa réalisation, un descriptif du programme dans la forme prévue à l'article 241-2 du Règlement général de l'AMF.

5.2.1.8 Pouvoirs pour formalités (28e résolution)

La 28e résolution est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée générale.

5.2.2 À titre extraordinaire

5.2.2.1 Délégations et autorisations financières à conférer au Conseil d'Administration (18e à 26e résolutions)

Vous serez appelés à consentir, en Assemblée générale statuant à titre extraordinaire, certaines délégations financières à votre Conseil d'Administration et à autoriser ce dernier, dans les limites et conditions que vous fixerez, à décider l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la société (ou le cas échéant d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société).

Le Conseil d'Administration souhaite en effet continuer à disposer de moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés, de réunir les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

Il vous est proposé de conférer au Conseil d'Administration les délégations et autorisations financières suivantes dans le domaine des augmentations de capital :

- 18e résolution : augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 20e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 21e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre qu'un placement privé (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 22e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilière donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'un placement privé (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 23e résolution : augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 24e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 25e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 26e résolution : augmentation de capital réservée aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Vous serez également invités, au titre de la 19e résolution, à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social de la société par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En vous proposant de lui conférer ces délégations et autorisations, le Conseil d'Administration tient à vous éclairer, dans les paragraphes ci-après, sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

Par ailleurs, conformément à la réglementation applicable, le Conseil d'Administration établira le cas échéant un rapport complémentaire lors de l'utilisation de ces délégations financières, dans lequel seront notamment mentionnées :

- l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital (en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres), et
- l'incidence théorique de ladite émission sur la valeur boursière de l'action de la société.

Les Commissaires aux comptes de la société établiront leurs propres rapports sur les délégations et autorisations financières, qui seront mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

5.2.2.1.1 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (18e résolution)

Vous serez invités, au titre de la 18e résolution, à déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 20e à 26e résolutions.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 19e résolution.

5.2.2.1.2 Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par voie d'annulation d'actions (19e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la 17e résolution, il vous est proposé, au titre de la 19e résolution, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la société présentée à la 17e résolution, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Conformément aux dispositions légales, les actions ne pourraient être annulées que dans la limite de 10% du capital de la société par période de 24 mois.

En conséquence, vous serez invités à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social dans les conditions légales.

Cette autorisation, qui serait consentie pour une durée de 18 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 20e résolution.

5.2.2.1.3 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (20e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 20e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le Conseil d'Administration pourrait utiliser cette délégation afin de disposer, au moment opportun, des fonds nécessaires au développement de l'activité de la société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par émission de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions de la société – l'approbation de cette résolution emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 100 460 000 €, représentant environ 30% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18e et 21e à 26e résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder un montant total de 1 000 000 000 €. Ce montant constituerait en outre un plafond global pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées en vertu de la présente délégation et des 21e à 25e résolutions, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Conseil d'Administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 21e résolution.

5.2.2.1.4 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre celle mentionnée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (21e résolution)

Le Conseil d'Administration peut être conduit, dans l'intérêt de votre société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers, à procéder à de telles émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Aussi, votre Conseil d'Administration vous demande, par le vote de la 21e résolution, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, votre compétence en matière d'émission par voie d'offre au public (autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société.

Votre décision emporterait suppression de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le Conseil d'Administration aurait la faculté de conférer au bénéfice des actionnaires un délai de priorité de souscription pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, sur la totalité de l'émission et dans les conditions qu'il fixera en conformité avec la réglementation en vigueur à la date des opérations considérées.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder :

(i) 66 970 000 €, représentant environ 20% du capital social, si un délai de priorité vous était conféré par le Conseil d'Administration, étant précisé que sur ce montant viendrait s'imputer le montant nominal de toute augmentation de capital de la société résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées en vertu de la présente délégation au titre du paragraphe (ii) ci-après et par les 22e à 25e résolutions ; ou

(ii) 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social, si aucun délai de priorité ne vous était conféré, étant précisé que ce plafond serait global avec les augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e à 25e résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e et 22e à 25e résolutions.

Il vous serait demandé de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de cette délégation, dans les limites suivantes :

- le prix d'émission des actions serait fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, et devrait être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10% ;

  La loi 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France (la « **Loi Attractivité** ») donne la possibilité à l'Assemblée générale de donner tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour fixer librement le prix, sans aucune limite notamment de prix minimum. Toutefois, rejoignant la pratique observée chez la grande majorité des sociétés comparables et suivant les recommandations de la plupart des *proxies advisors* s'appuyant sur les principes de bonne gouvernance, il vous est proposé de poser des limites à la liberté donnée au Conseil d'Administration en matière de fixation du prix dans le cadre de l'utilisation de cette délégation. La stipulation proposée d'un prix plancher d'émission permettrait de préserver les intérêts des actionnaires en cas de suppression de leur droit préférentiel de souscription. La combinaison des différents indicateurs contribuant à la détermination du prix plancher donnerait néanmoins au Conseil d'Administration plus de latitude que celle dont il bénéficiait avant la Loi Attractivité, lui permettant d'arrêter plus librement un prix d'émission répondant aux conditions de marché au jour de l'utilisation de la présente délégation. Enfin, il est rappelé que le Conseil d'Administration devra établir un rapport complémentaire justifiant les modalités de détermination du prix d'émission lors de la mise en œuvre de la présente délégation ;

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation serait tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément aux dispositions ci-dessus, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 22e résolution.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.2.1.5 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier (22e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 22e résolution soumise à votre approbation, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier.

La mise en œuvre de cette délégation permettrait de faciliter l'accès au marché de la société en lui offrant la souplesse accordée par ce texte pour accéder rapidement aux investisseurs qualifiés.

Votre décision emporterait suppression de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social, plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23e à 25e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 21e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e, 21e et 23e à 25e résolutions.

Il vous serait demandé de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de cette délégation, dans les limites suivantes :

- le prix d'émission des actions serait fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, et devrait être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10% ;

  Les éléments relatifs aux modalités de détermination du prix d'émission prévus à la 21e résolution ci-dessus sont transposables à la présente résolution.

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation serait tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément aux dispositions ci-dessus, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 23e résolution.

5.2.2.1.6 Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires (23e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 23e résolution soumise à votre approbation, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à augmenter, pour chacune des émissions avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des 20e, 21e et 22e résolutions, le nombre d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société à émettre, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit à titre indicatif à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale).

Le montant nominal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution, s'imputerait sur le montant nominal du plafond applicable à l'émission initiale.

Cette autorisation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 24e résolution.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.2.1.7 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société (24e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 24e résolution soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, en France ou à l'étranger, à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e, 23e et 25e résolutions, et s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 21e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e à 23e et 25e résolutions.

Il vous sera demandé de prendre acte de l'absence de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports de titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la société, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le Conseil d'Administration aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions à émettre. Le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres visés par l'offre présentés à l'échange, compte tenu des parités arrêtées et des actions émises.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 25e résolution.

5.2.2.1.8 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (25e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 22-10-53 du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la 25e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la société, lorsque l'article L. 22-10-54 du Code de commerce n'est pas applicable.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e à 24e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 21e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e à 24e résolutions.

Il vous sera demandé de prendre acte de l'absence de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Le Conseil d'Administration sera notamment amené à statuer sur le rapport du ou des Commissaires aux apports qui seraient désignés, à fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, à constater le nombre de titres émis en rémunération des apports, et à déterminer les dates et conditions d'émission des actions et/ou des valeurs donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société et évaluer les apports.

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 26e résolution.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.2.1.9 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (26e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la 26e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce et du Code du travail relatives aux émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximal d'augmentation de capital de la société, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation, de 500 000 € représentant 0,15% du capital social, fixé indépendamment du nominal des actions de la société à émettre éventuellement au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions. Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée générale.

Votre décision emporterait suppression, en faveur desdits salariés, de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Conseil d'Administration dans les conditions de l'article L. 3332-19 du Code du travail étant entendu que la décote offerte ne pourrait excéder 30% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan serait supérieure ou égale à dix ans, étant précisé que le Conseil d'Administration pourrait également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Conseil d'Administration pourrait prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourrait pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renonceraient à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente délégation.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 27e résolution.

5.2.2.2 Modification statutaire de la société (27e résolution)

Par le vote de la 27e résolution, nous vous proposons de modifier les dispositions du paragraphe 8.2 de l'article 8 (*Franchissement de seuils*) des statuts afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 (1) à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« *record date* »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale.

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, opportun et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

Le Conseil d'Administration

(1) *Relatif à la modernisation des modalités de communication avec leurs actionnaires de certaines sociétés commerciales*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

Le présent rapport, établi par le Conseil d'Administration en application des dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 à L. 22-10-11 et L. 225-37-4 du Code de commerce, de la composition du Conseil, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux, ainsi que des limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Ce rapport, qui fournit les informations relatives aux mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux, présente la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux pour l'exercice 2026, ainsi que la rémunération globale et individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2025. Il décrit la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration (ses objectifs, ses modalités de mise en œuvre et les résultats obtenus), et expose les informations sur la manière dont la société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des organes de direction de la société. Il rend compte des modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée générale, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des conventions réglementées intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de Covivio et une autre société sur laquelle la société exerce le contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, de la procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales, ainsi que des délégations et autorisations financières en cours de validité en matière d'augmentation de capital. Enfin, il présente une description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière.

Ce rapport a été préparé sur la base des délibérations du Conseil d'Administration, prises le cas échéant sur avis/recommandations de ses Comités, et a bénéficié du concours de la Direction Juridique Corporate M&A, de la Direction des Ressources Humaines et du Secrétariat Général, qui se sont notamment appuyés sur les travaux et rapports d'activité du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (le « **HCGE** ») et sur les diverses recommandations et rapports de l'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** »).

Il a été arrêté par le Conseil d'Administration le 18 février 2026 et a fait l'objet d'une attestation des Commissaires aux comptes incluse dans leur rapport sur les comptes annuels.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels ont été rendus publics lors de leur publication sur le site Internet de la société postérieurement au dépôt du document d'enregistrement universel auprès de l'AMF.

Principes de gouvernance

1. Adhésion au Code Afep-Medef

Covivio se réfère au code Afep-Medef qui constitue son cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié le 29 décembre 2008. La société se réfère aujourd'hui au code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 20 décembre 2022 (le « **Code Afep-Medef** »), qui peut être consultée sur le site Internet du HCGE à l'adresse suivante : https://hcge.fr/le-code-afep-medef.

Covivio analyse de manière continue les meilleures pratiques de gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef et s'attache à les appliquer, consolidant ainsi sans relâche une gouvernance ouverte, transparente, efficace et pragmatique, au service des intérêts long terme de la société, de ses actionnaires, de ses clients, de ses salariés et de l'ensemble de ses parties prenantes.

À la date d'arrêté du présent rapport par le Conseil d'Administration, Covivio se conforme à l'ensemble des principes et recommandations du Code Afep-Medef et n'a jamais fait l'objet d'une saisine de la part du HCGE.

Le gouvernement d'entreprise de Covivio s'appuie également sur les statuts de la société, complétés par les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration (lequel intègre également les dispositions applicables à ses Comités, et auquel est annexé le guide sur la prévention des opérations d'initiés), adopté le 31 janvier 2011 et régulièrement mis à jour depuis en vue de son adaptation aux évolutions tant législatives et réglementaires que des règles et des pratiques de gouvernance.

Les versions intégrales et mises à jour des statuts et du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, peuvent être consultées sur le site Internet de la société, à l'adresse suivante : https://www.covivio.eu/fr/groupe/a-propos-de-covivio/gouvernance/.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2. Équilibre des pouvoirs

Dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général

Covivio est organisé depuis le 31 janvier 2011 selon le mode « moniste », avec un Conseil d'Administration qui a décidé de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général.

Cette structure, qui apparaît comme le mode de gouvernance le plus adapté à l'activité de la société, permet d'assurer une distinction claire entre la mission du Président, consistant à veiller au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives qui relèvent de la responsabilité de la Direction Générale. Cette dissociation des fonctions permet de renforcer la gouvernance et offre un meilleur équilibre des pouvoirs entre, d'une part, le Conseil et, d'autre part, la Direction Générale. La nomination, en 2012, du Directeur Général en qualité d'Administrateur, a permis à ce dernier d'être associé, au même titre que les autres Administrateurs, à la définition et aux décisions relatives à la stratégie de la société, dont il assure la mise en œuvre.

Limitation des pouvoirs de la Direction Générale

Pour assurer un équilibre des pouvoirs et une gouvernance harmonieuse, la société s'est attachée à mettre en place des limitations aux pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué par le Conseil d'Administration et le Comité des Investissements et Cessions, lesquelles sont définies à l'article 4.2 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration.

Par ailleurs, la Direction Générale est structurée autour d'un Comité Exécutif au niveau européen, instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe, et de trois Comités de Direction institués en France, en Allemagne et en Italie.

Indépendance du Conseil d'Administration et efficacité des Comités spécialisés

L'équilibre des pouvoirs au sein du Conseil d'Administration repose principalement sur sa composition regroupant une proportion d'Administrateurs indépendants conforme au Code Afep-Medef, une diversité et une complémentarité des profils, compétences et expériences de ses membres, un échelonnement du renouvellement de leurs mandats, permettant ainsi de garantir aux actionnaires et au marché que les missions du Conseil sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

L'équilibre des pouvoirs est également assuré par les travaux des quatre Comités spécialisés jugés efficaces par les Administrateurs pour la prise de décisions du Conseil d'Administration. Ils sont composés majoritairement de membres indépendants s'agissant du Comité d'Audit, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité RSE.

Afin de garantir l'équilibre des pouvoirs entre les organes de gouvernance de la société, le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration organise au moins une fois par an une réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef.

Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Secrétaire Général veille attentivement à l'application du dispositif de prévention des conflits d'intérêts, aux termes duquel chaque Administrateur a l'obligation formelle de déclarer les conflits d'intérêts, même potentiels, qui pourraient le concerner et, en tout état de cause, de s'abstenir de participer aux débats et délibérations correspondants.

5.3.1 Organes de direction

5.3.1.1 Composition de la Direction Générale

La Direction Générale de la société est confiée depuis le 31 janvier 2011 à Christophe Kullmann, Directeur Général, qui est assisté depuis cette même date par Olivier Estève, Directeur Général Délégué.

Membres de la Direction Générale	Titre	Nationalité	Date de première nomination	Durée du mandat	Date de renouvellement	Date d'échéance du mandat
Christophe Kullmann	Directeur Général	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019 01/01/2023	31/12/2026
Olivier Estève	Directeur Général Délégué	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019 01/01/2023	31/12/2026

Sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a choisi de ne pas faire coïncider la date de la fin des mandats du Directeur Général et du Directeur Général Délégué avec la date de l'Assemblée générale, afin de permettre au Comité des Rémunérations et des Nominations et au Conseil d'Administration de pouvoir se consacrer sereinement et pleinement, en dehors de la période d'Assemblée générale, à l'examen du renouvellement de ces mandats et aux conditions de rémunération des mandataires sociaux.

Il est rappelé que le mandat d'Administrateur de Christophe Kullmann lui permet d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est responsable au même titre que les autres Administrateurs.

Les dispositions relatives à la nomination et à la révocation des membres de la Direction Générale, ainsi qu'aux pouvoirs qui leur sont conférés, sont définies à l'article 19 des statuts de la société reproduit ci-après au paragraphe 6.5.2 et sont complétées par les dispositions du Règlement Intérieur.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Listes des mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Les informations sont présentées individuellement pour chaque dirigeant mandataire social exécutif en fonction au 31 décembre 2025 et comprennent notamment celles visées au point 12.1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- expérience et expertise en matière de gestion d'entreprises
- mandats et fonctions exercés durant l'exercice 2025
- mandats échus exercés au cours des cinq dernières années (hors filiales du groupe Covivio).

Christophe Kullmann
Âge : 60 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 10 rue de Madrid, 75008 Paris
Fonction principale exercée : Directeur Général de Covivio
Compétences et expertises :

(1) (2) (3) (4) (5) (6)

Biographie :

Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier. Il a notamment assuré la Direction Financière d'Immobilière Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina, dont il prend alors la Direction Financière. À la tête de Covivio depuis sa création en 2001, Christophe Kullmann assure les fonctions de Directeur Général et est membre du Conseil d'Administration.

Membre-fondateur de la Fondation Palladio avec Covivio, il est également Président de la Fédération des Entreprises Immobilières (anciennement FSIF).

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1er janvier 2015 – 1er janvier 2019 - 1er janvier 2023

Échéance du mandat : 31 décembre 2026

Administrateur

Date de nomination : 25 avril 2012

Date de renouvellement : 27 avril 2016 – 22 avril 2020 - 17 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 259 959 (auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée), Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Représentant légal de Covivio, Président : Holding Campus Hélios Vélizy SAS (depuis le 09.12.2025), Holding TED SAS (depuis le 09.12.2025), SAS 10-12 Pigalle (depuis le 31.03.2025), Technical SAS, 6 Rue Fructidor SAS

Représentant légal de Covivio, Gérant : Holding Hélios 2 SC (depuis le 09.12.2025), SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny le 9e Art, Chartres Avenue de Sully SCCV, SCI Meudon Juin, Telimob Paris SNC, Telimob Rhone Alpes SNC

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV, SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Rueil Lesseps

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président : FEI (Fédération des Entreprises Immobilières - Syndicat professionnel - depuis le 05.06.2025)

Administrateur : IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière - Association)

Représentant de Covivio, membre du Comité Exécutif : Fondation Palladio

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Président d'honneur : FEI (Fédération des Entreprises Immobilières - Syndicat professionnel - jusqu'au 05.06.2025)

Président du Comité d'attribution des bourses : Fondation Palladio (fin en 2023)

(1) Immobilier / Hôtellerie
(2) Banque / Finance
(3) Environnement / RSE
(4) Stratégie et M&A
(5) Expérience de sociétés cotées
(6) Expérience internationale

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Olivier Estève
Âge : 61 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 10 rue de Madrid, 75008 Paris
Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué de Covivio

Biographie :

Olivier Estève est diplômé de l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Après une carrière de 12 ans dans le groupe Bouygues (1990-2001), où il a notamment été Directeur Développement de la filiale SCREG Bâtiment, il rejoint Covivio en septembre 2002.

Après avoir été Directeur Immobilier, il supervise aujourd'hui notamment l'ensemble des activités de Développement de Covivio, la Commercialisation, le Design UX et le développement de Wellio.

Olivier Estève est Directeur Général Délégué de Covivio depuis 2011.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général Délégué

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1er janvier 2015 – 1er janvier 2019 - 1er janvier 2023

Échéance du mandat : 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 134 553 (auxquelles se rajoutent 10 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président : Covivio 2 SAS, Hotels N2 SAS

Président du Conseil d'Administration : Central Società di Investimento per Azioni a Capitale Fisso (Central Sicaf S.p.A - société de droit italien)

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Vice-Président du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Gérant : SNC Rueil Degremont (depuis le 20.05.2025), SNC Jean Jacques Bosc, SCI Terres Neuves, Covivio Ravinelle SARL, Covivio 4 EURL, Covivio 7 EURL, BGA Transaction SARL, Foncière Margaux SARL, SARL du 106-110 rue des Troènes, Imefa 127 SCI, SCI Atlantis, SNC Palmer Plage, SCI Dual Center, Latepromo SNC, SCI Avenue de la Marne, Omega B SARL, SCI Rueil B2, Wellio SNC, SNC Bordeaux Lac, SNC Gambetta Le Raincy, SCI du 21 rue Jean Goujon, SNC Villouvette Saint Germain, SNC Normandie Niemen Bobigny, SCI Cité Numérique, SCI Danton Malakoff, SNC Meudon Bellevue, SNC Valence Victor Hugo, SNC Nantes Talensac, Fructipromo SNC, SNC André Lavignolle, Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. (société de droit luxembourgeois), SNC Saint Germain Hennemont, SNC Antony Avenue de Gaulle, SNC Boulogne Jean Bouveri

Co-Gérant : SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, Euromarseille Invest EURL

Représentant légal de Foncière Margaux, Gérant : SCI du 3 Place A. Chaussy, SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs, SCI du 20 Avenue Victor Hugo, SCI du 32 Avenue P. Grenier, SCI du 40 rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 125 Avenue du Brancolar

Représentant légal de SCI Euromarseille 1, Gérant : SCI Euromarseille BI

Représentant légal de SCI Euromarseille 2, Gérant : SCI Euromarseille PK, SCI Euromarseille H

Représentant légal de Covivio, Gérant : Holding Hélios 2 SC (depuis le 09.12.2025), SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny le 9e Art, Chartres Avenue de Sully SCCV, SCI Meudon Juin, Telimob Paris SNC, Telimob Rhone Alpes SNC

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV, SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Rueil Lesseps

Représentant légal de Covivio 2, Gérant : SCI Cœur d'Orly Bureaux

Représentant légal de Covivio, Président : Holding Campus Hélios Vélizy SAS (depuis le 09.12.2025), Holding TED SAS (depuis le 09.12.2025), SAS 10-12 Pigalle (depuis le 31.03.2025), Technical SAS, 6 rue Fructidor SAS

Membre du Comité de Partenariat : Hotel N2 SAS, SCI Latécoère, SCI Lenovilla, SCI Latécoère 2, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SNC N2 Promotion, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, SCI Coeur d'Orly Bureaux

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président : Le Club de l'Immobilier (Association)

Administrateur : Corsalis (depuis le 09.09.2025)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.1.2 Pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué et leurs limitations

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi et les statuts attribuent expressément aux Assemblées générales d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés au Directeur Général Délégué. À l'égard des tiers, le Directeur Général Délégué dispose des mêmes pouvoirs de représentation et d'engagement de la société que ceux dont dispose le Directeur Général.

Les pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué sont limités par les dispositions de l'article 4.2 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration fixe chaque année un montant global à l'intérieur duquel le Directeur Général peut garantir, au nom de la société, des engagements pris par un tiers autre qu'une société contrôlée sous forme de cautions, avals ou garanties, et/ou un montant au-delà duquel chacun des engagements ci-dessus ne peut être pris. Tout dépassement du plafond global ou du montant maximum fixé pour un engagement doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Conseil. Par ailleurs, les autorisations de garanties d'engagements pris, au nom de la société, pour le compte de sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 II du Code de commerce, ou consentis aux administrations fiscales et douanières, sont déléguées par le Conseil d'Administration au Directeur Général sans limite de montant.

Les décisions suivantes sont soumises à l'accord du Comité des Investissements et Cessions :

- tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (part du groupe)
- toute cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

L'autorisation préalable du Conseil d'Administration est requise après avis du Comité des Investissements et Cessions concernant l'adoption des décisions suivantes :

- tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- toute cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

En outre, l'autorisation préalable du Conseil d'Administration est requise concernant l'adoption des décisions suivantes :

- l'approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs
- l'endettement ou la prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total (en part du groupe) excède 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe), étant précisé que le Directeur Général est autorisé à conclure les opérations de financements inférieures à ce montant ainsi qu'à signer les sûretés associées
- l'émission d'obligations, quel que soit le montant, conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- la signature de contrats relatifs à toute fusion, scission ou apport d'actifs, à l'exception des opérations intra-groupe ou si les opérations ont été approuvées par le Comité des Investissements et Cessions et/ou Conseil d'Administration
- l'acceptation, par un dirigeant mandataire social exécutif de la société, d'un nouveau mandat d'Administrateur dans une société cotée sur un marché réglementé, français ou étranger, extérieure au groupe.

Les décisions visées au présent paragraphe sont prises par le Conseil statuant à la majorité simple.

Conformément aux dispositions légales, ces limitations ne sont pas opposables aux tiers.

5.3.1.3 Participation au capital de la Direction Générale

Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres de la Direction Générale au cours de l'exercice 2025

Membres de la Direction Générale	Achat d'instruments financiers	Prix (en €)	Vente d'instruments financiers	Prix (en €)	Nombre d'actions détenues au 31/12/2025 (à la connaissance de la société)
Christophe Kullmann	29 481 actions (1)	-	-	-	259 959 (2)
Personnes liées à Christophe Kullmann	-	-	-	-	5 879
Olivier Estève	13 772 actions (1)	-	10 000 actions (3)	-	134 553 (4)
TOTAL					**400 391**

(1) Attribution définitive d'actions de performance et d'actions gratuites.

(2) Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété.

(3) Donation de la nue-propriété.

(4) Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 10 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

À la connaissance de la société, les dirigeants mandataires sociaux exécutifs détiennent 0,36% du capital social au 31 décembre 2025.

Postérieurement à la clôture de l'exercice :

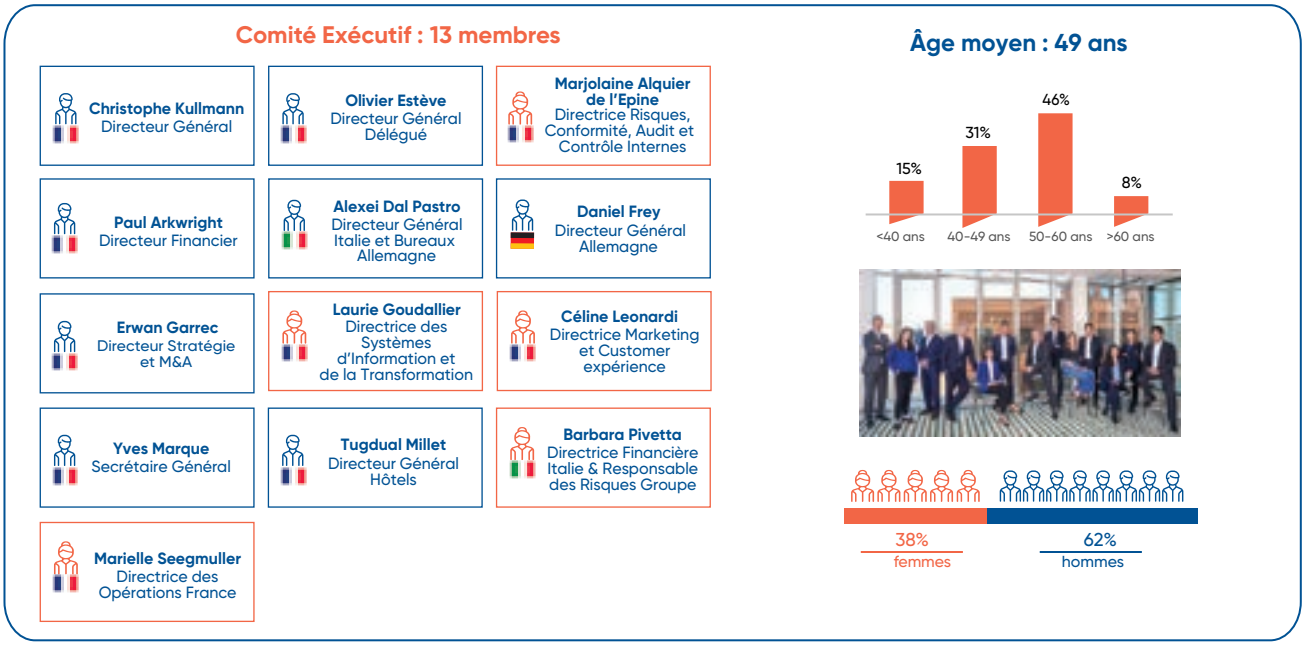
- Christophe Kullmann détient en pleine propriété 262 033 actions à la suite de (i) l'attribution définitive de 33 710 actions de performance et de 510 actions gratuites livrées le 23 février 2026 et (ii) la cession de 32 146 actions le 24 février 2026
- Olivier Estève détient en pleine propriété 149 271 actions à la suite de l'attribution définitive de 14 499 actions de performance et de 219 actions gratuites livrées le 23 février 2026.

5.3.1.4 Place du Comité Exécutif et des Comités de direction dans le fonctionnement de la Direction Générale

La Direction Générale est structurée autour de différents comités dont notamment le Comité Exécutif au niveau européen.

Le Comité Exécutif, organe au cœur du dispositif de gouvernance d'entreprise, est une instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe. Composé de représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » du groupe, ainsi que des fonctions *corporate*, il est en charge de la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil d'Administration, du suivi des projets transnationaux et transverses, et de la coordination des activités européennes. Il a vocation à assurer une coordination et une consultation entre ses membres à chaque fois qu'une opération ou une décision importante intéressant la marche générale de l'entreprise ou du groupe doit être envisagée ou prise. Il est notamment consulté à chaque décision ou opération importante en termes de politique de rotation des actifs, de suivi des filiales et participations et de politique financière. Il aborde également les questions d'organisation, d'outils, etc. Il valide tous les dossiers d'investissements et de cession supérieurs à 5 M€. Par ailleurs, ses membres sont en charge, dans leurs domaines de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du groupe arrêtés par le Conseil d'Administration, en coordination avec la Direction du Développement Durable.

Composition du Comité Exécutif au 31 décembre 2025



Le Comité Exécutif s'appuie sur des Comités de Direction institués respectivement en France, en Allemagne et en Italie, en charge (i) de l'activité de suivi des opérations, (ii) de la mise en œuvre du budget (finances, gestion des actifs, portefeuille) et (iii) des sujets *corporate*.

La diversité de ces instances dirigeantes, tant en matière de mixité qu'en termes de nationalité, d'âge, d'expérience et de compétences, permet à la société d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du groupe sur les différents marchés d'implantation du groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.1.5 Politique de diversité au sein des instances dirigeantes

La lutte contre les discriminations et la promotion de la diversité sont des engagements forts de Covivio, mis en œuvre via une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes de la société, dont le Conseil d'Administration détermine les objectifs sur proposition de la Direction générale.

Covivio est signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011. Sa Direction Générale est convaincue que la diversité, c'est-à-dire la variété des profils humains, constitue un facteur d'innovation, de performance et de qualité de vie au sein de l'entreprise. La Direction des Ressources Humaines s'attache ainsi à diversifier les profils des talents qui accompagnent la croissance du groupe. Covivio encourage aussi la féminisation de l'encadrement et garantit aux femmes des conditions d'emploi équivalentes à celles des hommes, en établissant notamment des analyses des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, en lien avec les institutions représentatives du personnel, et en corrigeant les cas échéant tout écart non justifié par des éléments objectifs.

La répartition de l'effectif féminin en France est stable : 58,2% à fin 2025 contre 58,7% à fin 2024. Dans les fonctions managériales, l'équilibre de répartition est en très léger recul : 48,5% des managers sont des femmes au 31 décembre 2025, contre 50% à fin 2024.

La part des femmes au sein du Comité Exécutif de Covivio s'établit à fin 2025 à 38%. Celle au sein du Comité de Direction Italie est stable à 50%, recule légèrement à 42% en France à la suite d'un départ non remplacé au 31 décembre 2025, et, en Allemagne, elle atteint 33% à fin 2025. La part des femmes dans les 10% de postes à plus forte responsabilité est de 45%.

La Direction Générale de Covivio promeut un environnement propice à la parité femmes-hommes à tous les niveaux du groupe, notamment via les actions suivantes :

- renforcer la parité dans les recrutements
- veiller à l'égalité des chances dans les parcours de carrière, *via* notamment des programmes de mentoring réservés aux femmes
- garantir l'égalité salariale entre les femmes et les hommes à métier équivalent, pour un même niveau de compétences, de responsabilités et de résultats
- garantir l'égalité en matière d'évolution professionnelle et salariale en cas d'interruption de carrière dans le cadre d'un congé parental, de maternité ou d'adoption.

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du groupe, Covivio a lancé dès 2017 le programme ex aequo. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité homme-femme au travers de sondages, et de réunions d'information
- un programme de *mentoring*, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle, en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de direction européenne.

En novembre 2023, le Comité des Rémunérations et des Nominations a proposé au Conseil d'Administration, qui l'a accepté, qu'une partie des objectifs de performance liés à l'attribution gratuite des actions de performance aux dirigeants mandataires sociaux soit liée à la féminisation du management, et ce une année sur deux, en alternance avec le critère d'engagement des collaborateurs. Le Conseil fixe ainsi un objectif chiffré de progression sur un indice composé pour l'occasion à partir de :

- la part des femmes dans le Comité Exécutif
- la part des femmes dans les Comités de Direction pays
- la part des femmes dans les managers
- l'index égalité publié annuellement.

Par ailleurs, sur proposition de la Direction Générale, et après examen par le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration de Covivio a fixé, lors de sa séance du 16 décembre 2020, l'objectif d'augmenter progressivement le taux de féminisation du Comité Exécutif pour le porter à 40% ou plus à horizon 2023. A date, cet objectif est en passe d'être atteint : la part des femmes au Comité exécutif s'établit à 38%. De même, le Conseil a déterminé dans le même temps l'objectif de porter la moyenne de féminisation des 3 Comités de Direction nationaux (France, Allemagne et Italie), à 40% à horizon 2023. Cet objectif est atteint, avec une moyenne à 41,5% à fin 2025.

Enfin, afin de promouvoir la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein de la Direction Générale et en application des dispositions de l'article L. 225-53 du Code de commerce, le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration garantit, tout au long du processus de sélection des Directeurs Généraux Délégués, la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats.

5.3.1.6 Plans de succession

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a dans ses attributions la supervision de l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux et des membres actuels ou pressentis du Comité Exécutif. A ce titre, il procède régulièrement à l'examen de l'équipe dirigeante et à une revue des talents pour construire le plan de succession des postes clés au niveau du groupe, en identifiant et en évaluant notamment les compétences et les qualités requises les plus adaptées aux enjeux du groupe. Il s'assure également depuis quelques années, au moyen de plans spécifiques d'attribution gratuite d'actions de performance, de la rétention des potentiels identifiés pour accéder à des postes de direction.

Les plans de succession ont pour objectif de garantir un fonctionnement continu, performant et efficace de l'organisation du groupe, en réduisant les risques de vacance de postes clés et en permettant ainsi d'assurer une parfaite continuité de l'activité et de la stratégie. Ils visent des échéances à court ou moyen terme (succession imprévue en cas de démission, d'empêchement, de décès), et à long terme (succession prévue en cas de départ à la retraite, d'échéance de mandat).

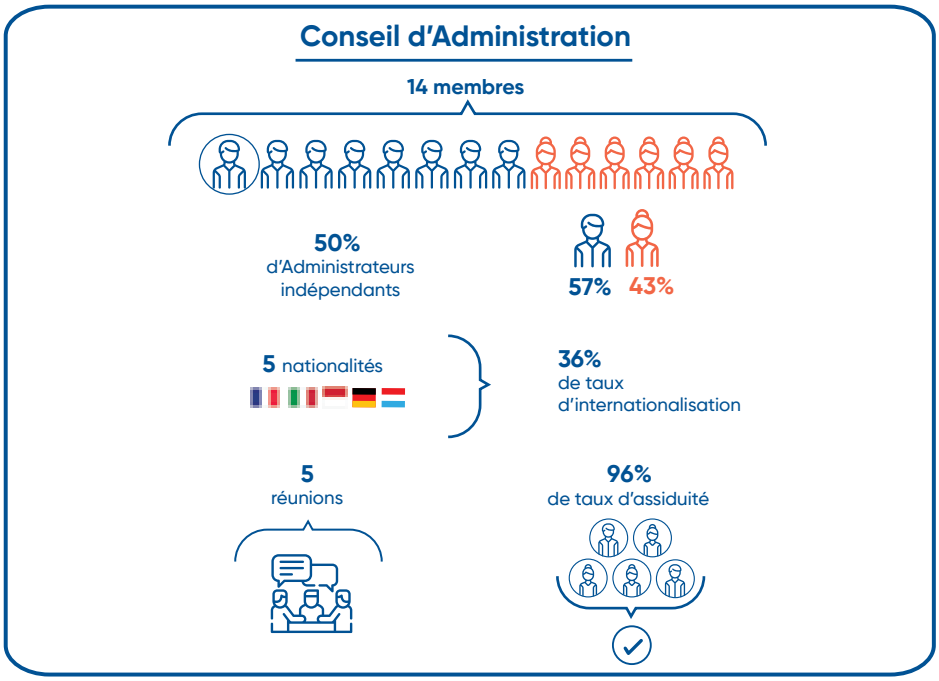
Au cours de l'exercice 2025, le Comité des Rémunérations et des Nominations, en lien avec le Directeur Général, a une nouvelle fois étudié notamment le plan de succession du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, dans une optique court terme et moyen terme.

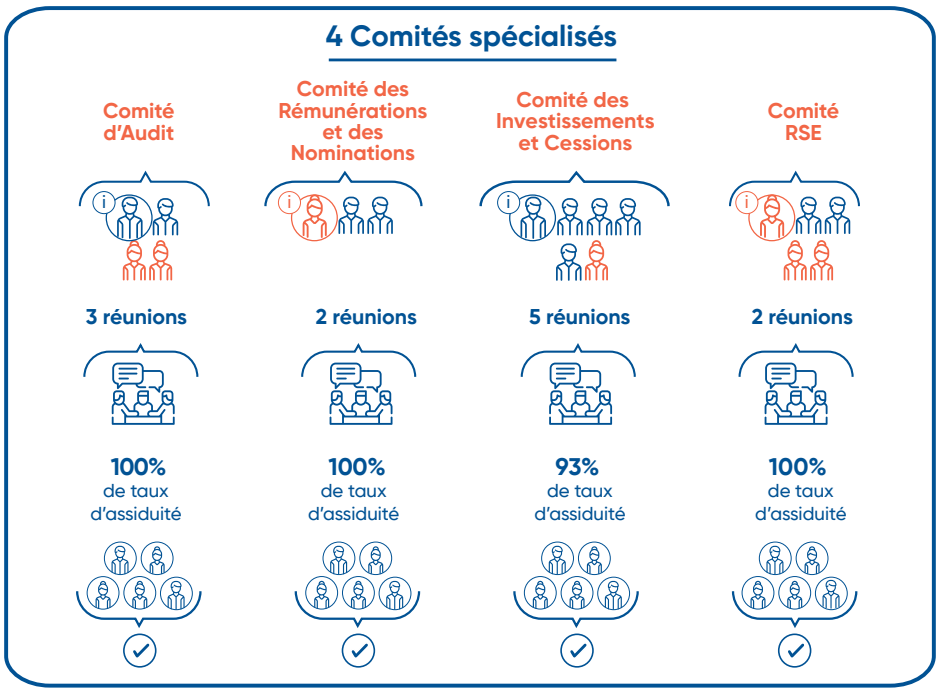
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2 Conseil d'Administration

5.3.2.1 Composition du Conseil d'Administration en 2025

Un Conseil d'Administration diversifié, axé sur des domaines de compétences et d'expertises complémentaires, et jugé efficace pour l'administration pertinente de la société





Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le tableau ci-après présente de manière synthétique la composition du Conseil d'Administration et des Comités au 31 décembre 2025.

	Informations personnelles (au 31 décembre 2025)						Expérience
	Titre	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025	Fonction principale exercée	Nombre de mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées extérieures au groupe Covivio
	Président du Conseil d'Administration						
Jean-Luc Biamonti	Administrateur	72			2 506 [2]	Président du Comité Stratégique de Calcium Capital	1
Romolo Bardin	Administrateur	47			35 279 [3]	Directeur Général de Delfin S.à.r.l.	1
ACM Vie représentée par Catherine Jean-Louis	Administrateur	50			Personne morale: 8 165 592 / Personne physique: 0	Directrice financier, risques et immobilier des ACM	0
Covéa Coopérations représentée par Olivier Le Borgne	Administrateur	59			Personne morale: 682 [5] / Personne physique: 0	Directeur Général Investissements de Covéa	0
Christian Delaire	Administrateur	58			829	Senior Advisor et Administrateur indépendant	2
Delfin S.à.r.l. représentée par Giovanni Giallombardo	Administrateur	70			Personne morale: 0 [6] / Personne physique: 20 000	Président et membre du Conseil d'Administration de Luxair SA	0
Christophe Kullmann	Directeur Général Administrateur	60			259 959 [7]	Directeur Général de Covivio	0
Micaela Le Divelec	Administratrice	57			90	Independant Advisor	2
Alix d'Ocagne	Administratrice	56			200	Présidente de DOCK75	0
Olivier Piani	Administrateur	71			701	Président d'OP Conseils	2
Predica représentée par Jérôme Grivet	Administrateur	63			Personne morale: 8 647 844 [8] / Personne physique: 0	Directeur Général Délégué de Crédit Agricole SA	1
Patricia Savin	Administratrice	59			205	Avocate associée chez DS Avocats	0
Daniela Schwarzer	Administratrice	52			800	Membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann	1
Catherine Soubie	Administratrice	60			743	Directrice Générale d'Arfilia	2

(1) La donnée est exprimée en nombre d'années et de mois à partir de la date de 1re nomination des personnes physiques.

(2) Etant précisé que Jean-Luc Biamonti a acheté 1 000 actions le 9 janvier 2026.

(3) Etant précisé que Romolo Bardin a acheté 1 000 actions en février 2026.

(4) Cette durée tient compte de l'ancienneté au sein de la société.

(5) Étant précisé que le groupe Covéa détient 8 394 824 actions.

(6) Étant précisé que le groupe Delfin détient 31 381 164 actions.

(7) Auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété, étant précisé que Christophe Kullmann s'est vu attribuer définitivement 33 710 actions de performance et 510 actions gratuites le 23 février 2026 et a cédé 32 146 actions le 24 février 2026.

(8) Etant précisé que le groupe Crédit Agricole Assurances détient 9 055 247 actions.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Position au sein du Conseil					Participation à des Comités de Conseil					Rémunération
					Nombre de réunions du Conseil d'Administration	Nombre de réunions du Comité d'Audit	Nombre de réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations	Nombre de réunions du Comité des Investissements et Cessions	Nombre de réunions du Comité RSE	
					5	3	2	5	2	
Indépendance	Date initiale de nomination au Conseil d'Administration	Date de renouvellement	Année d'échéance du mandat	Ancienneté au Conseil à la clôture de l'exercice [1]	Assiduité au Conseil d'Administration	Assiduité au Comité d'Audit	Assiduité au Comité des Rémunérations et des Nominations	Assiduité au Comité des Investissements et Cessions	Assiduité au Comité RSE	Montant brut de la rémunération allouée au titre du mandat d'Administrateur (en €)
	21/07/2022	20/04/2023								
X	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017 20/04/2021 20/04/2023	2027	14,11	100%	/	/	100%	100%	/
X	17/04/2015	19/04/2018 21/04/2022	2026	17,7[4]	100%	100%	/	100%	/	57 000
X	31/01/2011	17/04/2015 19/04/2018 21/04/2022	2026	1,8	100%	/	/	100%	/	44 000
X	17/02/2016	17/04/2019 20/04/2023	2027	5,1	100%	/	/	100%	/	44 000
√	17/04/2019	20/04/2023	2027	6,8	100%	100%	/	/	100%	71 000
X	21/07/2022	20/04/2023	2027	3,5	100%	/	/	/	/	26 000
X	25/04/2012	27/04/2016 22/04/2020 17/04/2024	2028	13,8	100%	/	/	/	/	/
√	17/04/2025	/	2029	0,8	100%	100%	/	/	/	34 387
√	13/02/2020	21/04/2022	2026	5,10	80%	/	/	/	100%	46 000
√	17/04/2019	20/04/2023	2027	6,8	80%	/	100%	80%	/	57 000
X	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017 20/04/2021 17/04/2025	2029	14,11	80%	/	100%	80%	/	46 000
√	27/04/2016	22/04/2020 17/04/2024	2028	9,8	100%	/	/	/	100%	38 000
√	21/04/2022	/	2026	3,8	100%	/	/	/	100%	41 000
√	27/04/2016	22/04/2020 17/04/2024	2028	9,8	100%	100%	100%	/	/	65 000
					Taux moyen d'assiduité : 96%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Taux moyen d'assiduité : 93%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Montant total : 569 387 €

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.1.1 Évolution de la composition du Conseil d'Administration et des Comités en 2025

Au cours de l'année 2025, la composition du Conseil d'Administration a été maintenue à 14 membres.

Les évolutions dans la composition de l'ensemble des instances de gouvernance sont présentées ci-dessous.

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination	Renouvellement
Conseil d'Administration	17 avril 2025	Sylvie Ouziel	Micaela Le Divelec	Predica [1]
Comité d'Audit	17 avril 2025	Sylvie Ouziel	Micaela Le Divelec	/
Comité des Rémunérations et des Nominations	17 avril 2025	/	/	Jérôme Grivet
Comité des Investissements et Cessions	17 avril 2025	/	/	Jérôme Grivet
Comité RSE	/	/	/	/

(1) Jérôme Grivet est le représentant permanent de Predica.

Synthèse de la composition des instances de gouvernance en 2025

	Nombre de membres		Taux d'indépendance		Taux de féminisation		Taux d'internationalisation		Âge moyen	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Conseil d'Administration	14	14	50%	50%	43%	43%	29%	36%	58 ans	60 ans
Comité d'Audit	4	4	75%	75%	50%	50%	25%	50%	54 ans	56 ans
Comité des Rémunérations et des Nominations	3	3	67%	67%	33%	33%	0%	0%	64 ans	65 ans
Comité des Investissements et Cessions	6	6	17%	17%	17%	17%	33%	33%	59 ans	60 ans
Comité RSE	5	5	80%	80%	60%	60%	40%	40%	58 ans	59 ans

5.3.2.1.2 Évolution de la composition du Conseil d'Administration proposée pour l'exercice 2026

L'échéance en avril 2026 des mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie et de Romolo Bardin, ainsi que des mandats d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer, ont amené le Comité des Rémunérations et des Nominations à se pencher sur l'évolution de la composition du Conseil d'Administration.

Conformément aux recommandations de l'article 7.2 du Code Afep-Medef et aux dispositions de la procédure de renouvellement des mandats des Administrateurs indépendants décrite au paragraphe 5.3.2.2.4.3, le Comité des Rémunérations et des Nominations, après s'être interrogé sur l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil d'Administration et de celle de ses Comités, s'est assuré de la disponibilité suffisante d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer pour le bon exercice de leur mandat, de leur contribution effective aux travaux de gouvernance, de l'absence de tout conflit d'intérêt potentiel et du maintien de leur indépendance.

Le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 18 février 2026 et sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, a décidé de soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale mixte convoquée le 16 avril 2026 le renouvellement des mandats d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer, ainsi que les mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie et de Romolo Bardin, pour une durée de 4 ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029 :

- Catherine Jean-Louis, en sa qualité de représentante permanente de la société ACM Vie, continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa solide expertise en finance et en gestion des risques. Sur la durée de son mandat de représentante permanente, l'assiduité de Catherine Jean-Louis s'établit à 100%.
- Romolo Bardin continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de son expertise de haut niveau en matière de stratégie, de gestion et de finance et de son expérience au sein de sociétés cotées. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administrateur, l'assiduité de Romolo Bardin s'établit à 100%.
- Alix d'Ocagne, continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa riche expertise dans le domaine des transactions immobilières, ainsi que de son expérience entrepreneuriale et en matière de RSE. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administratrice, l'assiduité d'Alix d'Ocagne s'établit à 91%.
- Daniela Schwarzer continuera à apporter son expérience et notamment sa connaissance fine de l'environnement économique et social allemand. Sur la durée de son mandat d'Administratrice, l'assiduité de Daniela Schwarzer s'établit à 95%.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Impacts de l'évolution de la composition du Conseil d'Administration sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 des renouvellements de mandats susvisés

Jean-Luc Biamonti
Président du Conseil d'Administration

Christophe Kullmann
Directeur Général et Administrateur

Romolo Bardin
Administrateur

Christian Delaire
Administrateur indépendant

Giovanni Giallombardo
Représentant permanent de Delfin S.à.r.l.
Administrateur

Jérôme Grivet
Représentant permanent de Predica
Administrateur

Catherine Jean-Louis
Représentante permanente d'ACM Vie
Administrateur

Olivier Le Borgne
Représentant permanent de Covéa Coopérations
Administrateur

Micaela Le Divelec
Administratrice indépendante

Alix d'Ocagne
Administratrice indépendante

Olivier Piani
Administrateur indépendant

Patricia Savin
Administratrice indépendante

Daniela Schwarzer
Administratrice indépendante

Catherine Soubie
Administratrice indépendante

5.3.2.1.3 Profils, expériences et expertises des mandataires sociaux non exécutifs

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'interroge régulièrement sur les besoins du Conseil d'Administration en termes de compétences et d'expertises.

Répondant à la volonté des Administrateurs d'internationaliser davantage le Conseil d'Administration au regard notamment de l'exposition géographique des activités de la société, les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société ont été renforcées en 2025 avec la nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante, à l'occasion du non-renouvellement du mandat d'Administratrice de Sylvie Ouziel [1]. En apportant sa solide expertise en finance et sa connaissance fine du marché italien, elle participe à maintenir les meilleurs standards d'engagement, d'indépendance et de compétence du Conseil d'Administration.

Le renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica, représentée par Jérôme Grivet, qui arrivait à échéance en 2025 a également permis au Conseil d'Administration de maintenir, avec ses 14 membres, l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises qu'il juge nécessaire à la bonne animation du Conseil. Les Administrateurs sont complémentaires du fait de leurs différentes expériences professionnelles. Leurs compétences et expertises individuelles recouvrent les domaines suivants, en lien avec la stratégie de Covivio.

(1) En considération de l'atteinte par Sylvie Ouziel en avril 2025 de la limite des 12 ans d'ancienneté, synonyme de perte d'indépendance au regard des critères retenus par le Code Afep-Medef.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Présentation des compétences et expertises individuelles des Administrateurs

	Immobilier/ Hôtellerie	Banque/ Finance	Environnement/ RSE	Stratégie/ M&A	Expérience de sociétés cotées	Expérience internationale
Jean-Luc Biamonti	√	√	√	√	√	√
Romolo Bardin	√	√		√	√	√
Christian Delaire	√	√	√	√	√	√
Giovanni Giallombardo	√	√	√	√	√	√
Jérôme Grivet	√	√		√	√	√
Catherine Jean-Louis	√	√	√	√	√	√
Christophe Kullmann	√	√	√	√	√	√
Olivier Le Borgne	√	√		√	√	
Micaela Le Divelec	√	√	√	√	√	√
Alix d'Ocagne	√	√	√	√		
Olivier Piani	√		√	√	√	√
Patricia Savin	√		√	√		
Daniela Schwarzer		√	√	√	√	√
Catherine Soubie	√	√		√	√	
Nombre d'Administrateurs concernés	**13**	**12**	**10**	**14**	**12**	**10**
Pourcentage d'Administrateurs concernés	**93%**	**86%**	**71%**	**100%**	**86%**	**71%**

√ Compétences et expertises les plus développées.

Liste des mandats et fonctions exercés par les Administrateurs non exécutifs

Les informations sont présentées individuellement pour chaque Administrateur en fonction au 31 décembre 2025 (1) et comprennent notamment celles visées au point 12.1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- expérience et expertise en matière de gestion d'entreprises
- mandats et fonctions exercés durant l'exercice 2025
- mandats échus exercés au cours des cinq dernières années.

(1) Étant précisé que celles relatives à Christophe Kullmann, Directeur Général et Administrateur de Covivio, sont exposées au paragraphe 5.3.1.1 ci-dessus.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Jean-Luc Biamonti
Âge : 72 ans
Nationalité monégasque
Adresse professionnelle : 18, avenue de Grande Bretagne, MC 98000 Monaco, Principauté de Monaco
Fonction principale exercée : Président du Comité Stratégique de Calcium Capital
Compétences et expertises :

(1) (2) (3) (4) (5) (6)

Biographie :

Titulaire d'un MBA de l'Université de Columbia et diplômé de l'ESSEC, Jean-Luc Biamonti a été banquier d'affaires au sein de la banque Goldman Sachs où il a exercé diverses responsabilités pendant 16 ans.

En tant que Partner de la firme, il a été responsable de l'activité de la banque en France ainsi que de la couverture du secteur des entreprises de distribution et de produits de grande consommation en Europe.

Après avoir quitté la banque en 2008, il a fondé Calcium Capital et développe, au travers de ce groupe, une activité d'investissement auprès de PME.

Jusqu'en janvier 2023, il occupait les fonctions de Président Délégué de la Société des Bains de Mer Monaco, dont il était Administrateur depuis 1985 et Président du Conseil d'Administration depuis 1995.

Jean-Luc Biamonti est Président du Comité d'Audit et des Risques d'EssilorLuxottica et Administrateur Référent depuis le 22 février 2023.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Président du Conseil d'Administration (depuis le 21 juillet 2022)

Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 - 20 avril 2021 - 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 2 506

Nombre d'actions détenues post clôture : 3 506

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président du Comité Stratégique : Calcium Capital SAS

Administrateur Référent et Président du Comité d'Audit et des Risques : EssilorLuxottica SA (société cotée)

Président Administrateur Délégué : Arx Advisory SAM (société anonyme monégasque)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur, Président du Conseil d'Administration et Président Délégué : Société des Bains de Mer Monaco SA (S.B.M. – société cotée étrangère - fin en 2023)

Administrateur : MC Financial Company (fin en 2023)

Président : S. B. M. USA Inc. (fin en 2023)

Représentant permanent de S. B. M., Administrateur et Président Délégué : S. H. L (fin en 2023)

Gérant : MC S.B.M. International S.à.r.l (fin en 2023)

Président du Comité d'Audit et membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Covivio (société cotée – fin en 2022)

Président du Comité d'Administration : Betclic Everest Group (fin en 2022)

ACM Vie, dont le renouvellement du mandat d'Administrateur est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026
RCS Strasbourg 332 377 597
4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen, 67000 Strasbourg

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 19 avril 2018 - 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 8 165 592

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Sérénis Assurances SA, ACM GIE, ACM Services SA, Foncière Massena SA, Valinvest Gestion

Membre du Conseil de Surveillance : SCPI CMCIC Pierre Investissement, SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, SCPI Selectipierre 1, SCPI Logipierre 1, SCPI Logipierre 3

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : Agrupacio AMCI de Seguros y Reaseguros SA, GACM Seguros Generales, Compania de Seguros y Reaseguros SAU, GACM Espagne SA (à la suite de la cession du GACM España par le GACM)

(1) Immobilier / Hôtellerie
(2) Banque / Finance
(3) Environnement / RSE
(4) Stratégie et M&A
(5) Expérience de sociétés cotées
(6) Expérience internationale

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catherine Jean-Louis

Âge : 50 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 42 rue des Mathurins, 75008 Paris
Fonction principale exercée : Directrice financier, risques et immobilier des ACM
Compétences et expertises :

Biographie :

Catherine Jean-Louis est diplômée de l'Ecole Nationale de la Statistique et de l'Administration Economique et membre de l'Institut des Actuaires

Elle a débuté sa carrière aux Assurances du Crédit Mutuel en tant qu'actuaire et a ensuite été nommée Responsable de l'ALM et S2 puis Responsable de la Direction Modélisation et Risques en 2016.

Elle devient Directrice financier, risques et immobilier des ACM en 2024.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentante permanente de la société ACM Vie, Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Date de nomination : 23 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directrice Générale : Assurances du Crédit Mutuel Vie SAM

Gérante : SCI ACM

Présidente : Mutuelles Investissement SAS

Présidente du Conseil d'Administration : Foncière Massena SA

Membre du Conseil de Surveillance : Groupe La Française SAS

Représentante permanente d'ACM Vie SA, Administrateur : Sérénis Assurances

Représentante permanente d'ACM Vie SAM, Administrateur : GIE ACM

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Gérante : Société Civile ACM Capital (jusqu'au 18.12.2025)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Romolo Bardin, dont le renouvellement du mandat d'Administrateur est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Âge : 47 ans

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Fonction principale exercée : Directeur Général de Delfin S.à.r.l.

Compétences et expertises :

Biographie :

Romolo Bardin est diplômé en Gestion des entreprises de l'université Ca'Foscari de Venise.

Il est Directeur Général de Delfin S.à.r.l.

Il avait auparavant travaillé pour Sunglass Hut Europe à Londres, et Luxottica Group en Italie.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 17 avril 2015 (étant précisé que Romolo Bardin était le représentant permanent de la société Aterno, Administrateur depuis le 31 janvier 2011)

Date de renouvellement : 19 avril 2018 - 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 35 279

Nombre d'actions détenues post clôture : 36 279

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général : Delfin S.à.r.l. (société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité des Risques et du Contrôle et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations : EssilorLuxottica SA (société cotée)

Membre du Conseil d'Administration et Président-Directeur Général des sociétés étrangères : Aterno S.à.r.l., DFR Investment S.à.r.l., Immochapelle SA, Vast Gain Group Ltd S.à.r.l., Blue Sky S.à.r.l.

Membre du Conseil d'Administration des sociétés étrangères : Fondazione Leonardo Del Vecchio (fondation), Luxair SA

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité Stratégique et des Investissements, membre du Comité des Nominations et membre du Comité des Conventions Réglementées : Assicurazioni Generali S.p.À (société cotée étrangère – fin en 2022)

Covéa Coopérations

RCS Le Mans 439 881 137

160, rue Henri Champion, 72100 Le Mans

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 17 février 2016

Date de renouvellement : 17 avril 2019 - 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 682 (étant précisé que le groupe Covéa détient 8 394 824 actions)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Assurland.com SA, AZ Plus SA, Carma SA, Covéa Lux, Covéa Protection Juridique SA, Fidélia Assistance SA, GMF Assurances SA, Le Finistère Assurance SAM, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA IARD SA, MMA Vie SA

Administrateur Délégué : Covéa Agora GIE, Logistic GIE

Membre du Comité Risques Audit et Conformité et du Comité des Rémunérations : Carma SA

Membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS

Président du Comité Stratégique : CAT.SA SAS

Président : CAT.SA SAS, Cesvi France SAS, Coparex SAS

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : Gespré Europe SA (fin en 2022)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Olivier Le Borgne

Âge : 59 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 86, rue Saint-Lazare, 75009 Paris
Fonction principale exercée : Directeur Général Investissements de Covéa
Compétences et expertises :

Biographie :

Olivier Le Borgne, diplômé de l'Institut Supérieur de Gestion de Paris, a débuté sa carrière en tant que Contrôleur de gestion.

En 1992, il intègre la direction administrative et technique de GMF Vie. En 1998, il rejoint la direction des finances Azur-GMF jusqu'en 2006 où il occupe différentes fonctions. Tout d'abord comme contrôleur de gestion en charge du suivi des sociétés puis responsable des prévisions de résultats et enfin en tant que responsable du contrôle financier.

De 2006 à 2015, il est Directeur de la stratégie financière de GMF puis de 2015 à 2020 Directeur des placements et de l'actif-passif de Covéa.

Depuis décembre 2020, Olivier Le Borgne est Directeur Général Investissements de Covéa.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Covéa Coopérations, Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Date de nomination : 1er décembre 2020

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général Délégué : GMF Assurances SA, GMF Vie SA, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA Iard SA, MMA Vie SA

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Finance SAS, Covéa Immobilier SAS

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Covéa Finance SAS

Président du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS, Covéa Immobilier SAS

Représentant de Covéa Coopérations, Président : Coparex SAS

Représentant de Covéa, membre du Comité des Investissements : France Assureurs

Représentant de Logistic, Administrateur : GIE Cibail

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Gérant : SCI Covéa Real Estate Développement (fin en 2021)

Représentant de MAAF Assurances SA, Président : CORED II SASU (fin en 2021)

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Salariés FCPE (fin en 2021)

Membre du Comité d'Investissements en réassurance : Coparex SAS (fin en 2023)

Membre du Comité d'Investissements dans les fonds : Coparex SAS (fin en 2023)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Christian Delaire
Âge : 58 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 33 avenue Paul Doumer, 75116 Paris
Fonction principale exercée : Senior Advisor et Administrateur indépendant
Compétences et expertises :

Biographie :

Christian Delaire est diplômé de l'ESSEC. Il a construit sa carrière autour de la finance et de l'immobilier.

Après avoir occupé plusieurs postes chez AXA Real Estate, il est devenu Chief Investment Officer d'AXA Real Estate en 2006. Il a ensuite occupé les postes de Directeur Général d'AEW Europe de 2009 à 2014 et de Directeur Général de Generali Real Estate de 2014 à 2016.

Son ambition d'évoluer vers la partie non exécutive du métier l'a amené à quitter Generali pour devenir conseiller senior.

Il est également Administrateur indépendant de SERT, d'Atenor, de Nodi, et de New Immo Holding.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Président du Comité d'Audit

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 17 avril 2019

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 829

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Gérant : CDE Advisors SARL

Administrateur : SERT SA (anciennement dénommée CEREIT SA - société cotée étrangère), Atenor SA (société cotée étrangère), Nodi SA, New Immo Holding

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Senior Advisor : Foncière Atland (fin en 2023)

Président du Comité RSE : Covivio (société cotée – fin en 2022)

Delfin S.à.r.l.
RCS Luxembourg B 117 420
7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 21 juillet 2022

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : Néant (étant précisé que le groupe Delfin détient 31 381 164 actions)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Giovanni Giallombardo

Âge : 70 ans
Nationalité italienne et luxembourgeoise
Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg
Fonction principale exercée : Président et membre du Conseil d'Administration de Luxair SA
Compétences et expertises :

Biographie :

Après avoir étudié l'Économie à l'École européenne de Luxembourg et obtenu un diplôme en Sciences économiques et commerciales de l'Université de Florence, Giovanni Giallombardo a effectué l'essentiel de sa carrière dans le secteur de la finance.

Il a en particulier rejoint la branche luxembourgeoise de UniCredit en 2001, où il occupait en dernier lieu les fonctions de Directeur Général et Senior Vice-Président.

Giovanni Giallombardo est aujourd'hui Administrateur de la holding Delfin S.à.r.l. et Président du Conseil d'Administration de LuxairGroup.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Delfin S.à.r.l., Administrateur

Date de nomination : 21 juillet 2022
Date de renouvellement : 20 avril 2023
Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 20 000

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président et membre du Conseil d'Administration : Luxair SA (société étrangère)
Membre du Conseil d'Administration des sociétés étrangères : Delfin S.à.r.l., CargoLux Airlines International SA, EssilorLuxottica RE, Immochapelle SA, Special Packaging Solutions Investments Sàrl, Lux-Pension SICAV, Lux-Portfolio SICAV, Aterno S.à.r.l., DFR Investment S.à.r.l.

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Vice Président Directeur Général : UniCredit Luxembourg SA (société étrangère)
Membre du Conseil d'Administration et du Comité RSE : EssilorLuxottica SA (société cotée – fin en 2021)
Membre du Conseil d'Administration : UniCredit Luxembourg SA (société étrangère), Mudam Foundation (société étrangère)

Micaela Le Divelec

Âge : 57 ans
Nationalité italienne
Adresse professionnelle : Via Ubaldino Peruzzi 160, 50012 Bagno a Ripoli, Italie
Fonction principale exercée : Independent Advisor
Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée en économie et gestion d'entreprise, Micaela Le Divelec a commencé sa carrière en tant qu'auditrice chez Ernst & Young avant d'intégrer le groupe Gucci, où elle occupe pendant 20 ans diverses fonctions, dont notamment celles de Directrice Financière, Chief Corporate Operations Officer, Chief Consumer Officer et de Vice-Présidente Exécutive. Après avoir rejoint en 2018 le groupe Salvatore Ferragamo en tant que Directrice Générale puis de Présidente Directrice Générale, elle se consacre à partir de 2021 au soutien de start-up innovantes en tant qu'investisseur et conseillère, puis fonde en 2023 Ethicarei, une plateforme dédiée à l'approvisionnement social dans le luxe. Elle est également membre du Conseil de surveillance de Porsche AG et Administratrice de De'Longhi S.p.A.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 17 avril 2025
Échéance du mandat : AG statuant en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 90

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance, membre du Comité d'Audit et membre du Comité des Parties Liées : Porsche AG (société cotée)
Administratrice, membre du Comité d'Audit : De'Longhi S.p.A. (société cotée)
Administratrice : Fondazione CRF, Fondazione Ecole 42 Firenze, Polimoda

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente Directrice Générale : Ferragamo Spa (fin en 2021)
Administratrice : Benetton (fin en 2024), Aeroporti di Roma (fin en 2023), Pitti Immagine Srl (fin en 2022)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Alix d'Ocagne, dont le renouvellement du mandat d'Administratrice est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Âge : 56 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 4, rue Saint Florentin, 75001 Paris

Fonction principale exercée : Présidente de DOCK75

Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée en droit de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne et formée à l'Executive MBA d'HEC, Alix d'Ocagne a fait l'ensemble de sa carrière dans le notariat, en se spécialisant dans le domaine des transactions immobilières pour les grands comptes.

Elle a travaillé pendant 25 ans, au sein de l'étude Cheuvreux, en tant que collaboratrice, associée, associée gérante et Présidente. Elle a activement participé au développement de cette entreprise.

Elle a quitté Cheuvreux fin 2019 pour se lancer dans un projet d'entreprenariat social.

Elle a fondé en 2021 Bring The Way, qui accompagne les entreprises dans leurs engagements sociétaux et crée des liens avec des associations.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Présidente du Comité RSE

Date de nomination : 13 février 2020

Date de renouvellement : 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 200

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Présidente : Fondation Covivio

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Présidente : DOCK75 SAS, SEGC SAS, Bring The Way Corporate et Association

Membre du Conseil de Surveillance : Eukratos SAS

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administratrice : Association B2X (fin en 2022), Association Habitat et Humanisme Ile de France

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Olivier Piani
Âge : 71 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 91 bis, rue du Cherche Midi, 75006 Paris
Fonction principale exercée : Président d'OP Conseils
Compétences et expertises :

Biographie :

Olivier Piani est diplômé de l'ESCP et titulaire d'un MBA de l'Université de Stanford. Il a plus de 30 ans d'expérience dans l'immobilier. Après 13 ans au sein du Groupe Paribas, il rejoint UIC-Sofal en tant que Directeur Général pour restructurer et vendre la société.

Il a rejoint GE Capital Real Estate en 1998, où il a occupé le poste de Président Directeur Général de GE Real Estate Europe de 2002 à 2008 et a développé avec succès la société et son portefeuille immobilier paneuropéen. Il a également été Président Directeur Général d'Allianz Real Estate de 2008 à 2015.

En 2016, il a décidé de fonder OP Conseils, une société de conseil en immobilier et en finance.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Président du Comité des Investissements et Cessions

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 17 avril 2019

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 701

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Atland (société cotée), Prologis (société cotée étrangère), Grosvenor Europe (société étrangère), Yam Invest (société étrangère)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Conseiller principal et Président du Comité d'Investissement : Ardian Real Estate (fin en 2021)

Predica
RCS Paris 334 028 123
16/18 boulevard de Vaugirard, 75015 Paris

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 - 20 avril 2021 - 17 avril 2025

Échéance du mandat : AG statuant en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 8 647 844

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Administrateur : B2 Hotel Invest OPPCI

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Sopresa SA, AEW Immocommercial OPCI, Fonds Nouvel Investissement 1 SICAV, Fonds Nouvel Investissement 2 SICAV, Gecina SA (société cotée), Messidor OPCI, Frey SA (société cotée), Clariane SE (société cotée), Carmila (société cotée), Aéroport de Paris SA (société cotée), OPCI Logistis SPPICAV, Previseo Obsèques SA, Lesica SAS, Semmaris SA, Fli 2 OPCI, Ullis OPCI, Praemia Healthcare SA, Icade Healthcare Europe, Fonds immobilier Ardian Luxembourg, Défense CB3 SAS, Fondis SCI

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea SCA (société cotée), Argan SA (société cotée), Patrimoine et Commerce SCA (société cotée), Effi-Invest II SCA, Effi-Invest III SCA, Ofelia SAS, Willow, CA Grands Crus SAS, Interfimo SA, Preim Healthcare SAS, Fli 1 SCI

Membre du Comité des Associés : SCI Paul Cézanne, SCI Grenelle, 92 Champs SAS, Cloud SAS, 103 Grenelle SCI

Membre du Comité Stratégique : Gingko SAS

Censeur : Siparex Associés SA

Co-Gérant : Predicare SARL

Président : Fonds Stratégique de Participations SICAV

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil de Surveillance : Unipierre Assurances SCPI (fin en 2025)

Administrateur : Predi Rungis SAS (fin en 2025), La Médicale de France SA (fin en 2022), CAAM Mone Cash SICAV (fin en 2022), CAA Commerces 2 OPCI (fin en 2025), Française des Jeux (société cotée - fin en 2025)

Président : Predica Bureaux OPCI

Censeur : Tivana France Holding SAS (fin en 2022)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Jérôme Grivet
Âge : 63 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge
Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué de Crédit Agricole SA
Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômé de l'ESSEC, de Sciences Po, et de l'ENA, Jérôme Grivet a mené la première partie de sa carrière dans l'administration (Inspection générale des finances, conseiller auprès du Premier ministre pour les affaires européennes) avant de rejoindre le Crédit Lyonnais en 1998 d'abord comme Directeur Financier des activités de banque de détail en France, puis comme Directeur de la Stratégie.

De 2007 à 2010, il a exercé la fonction de Directeur Général Délégué au sein de Calyon.

De 2010 à 2015, il a exercé les fonctions de Directeur Général de Crédit Agricole Assurances et de Predica. Membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole SA, il devient Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Finances Groupe en 2015, puis en 2021, en charge du Pôle Pilotage.

Il est nommé Directeur Général Délégué en septembre 2022.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Predica, Administrateur

Membre du Comité des Investissements et des Cessions

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 - 20 avril 2021 - 17 avril 2025

Échéance du mandat : AG statuant en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général Délégué et membre du Comité Exécutif et du Comité de Direction : Crédit Agricole SA (société cotée)

Président du Conseil d'Administration et Administrateur : Crédit Agricole Capital Investissement & Finance SA (CACIF)

Administrateur : Crédit Agricole Assurances SA, Predica, Crédit Agricole Assurances Retraite, Pacifica, Worldline (société cotée)

Vice-Président du Conseil d'Administration : Crédit Agricole Italia S.p.A.

Président du Conseil d'Administration : LCL, CAPFM

Président du Conseil de Surveillance : Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : CACEIS SA (fin en 2025), CACEIS Bank France SA (fin en 2025)

Administrateur, membre du Comité d'Audit et des Comptes et membre du Comité d'Investissement : Nexity SA (société cotée - fin en 2025)

Représentant permanent de Crédit Agricole SA, Administrateur : CA Immobilier (fin en 2025)

Représentant permanent de Casa, Président : Evergreen Montrouge SAS (fin en 2025)

Représentant permanent de Crédit Agricole SA, Gérant : Quentyvel SCI (fin en 2025)

Trésorier : Fondation Crédit Agricole Solidarité et Développement (fin en 2025)

Vice-Président du Conseil de Surveillance, membre du Comité d'Audit et des Comptes : Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR - fin en 2023)

Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Pilotage : Crédit Agricole SA (société cotée - fin en 2022)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Patricia Savin
Âge : 59 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 6, rue Duret, 75116 Paris
Fonction principale exercée : Avocate associée chez DS Avocats
Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires (IDPA), avocate inscrite au Barreau de Paris, Patricia Savin est Docteure en droit privé, diplômée de l'IHEDN (session intelligence économique). Associée du Cabinet DS Avocats, elle est responsable du Département Environnement et Développement durable au sein duquel elle est plus particulièrement en charge des dossiers liés à la Ville durable (déchets, sols pollués, biodiversité, économie circulaire...) et aux enjeux ESG. Patricia Savin est membre au sein du Ministère de l'Ecologie, du Conseil de la Biodiversité et du COPIL économie circulaire.

Ancienne Présidente de l'association Orée et responsable de la Commission Environnement et Développement Durable de l'Ordre des Avocats de Paris, elle est régulièrement consultée par les ministères de l'écologie ou de la justice sur les textes ou projets en discussion.

Avant de rejoindre le Cabinet DS Avocats, Patricia Savin a exercé au sein des Cabinets Moquet Borde, devenu Paul Hastings, puis De Pardieu Brocas, avant d'être cogérante de 2001 à 2015 du cabinet d'avocats Savin Martinet Associés.

Patricia Savin a été élue membre du Conseil National des Barreaux, dont elle était la Secrétaire Générale sous la mandature 2010-2013.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 27 avril 2016

Date de renouvellement : 22 avril 2020 - 17 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 205

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Comité des Parties Prenantes : Covivio

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente : OREE (association - fin en 2024)

Membre du Comité d'Audit : Covivio (société cotée – fin en 2021)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Daniela Schwarzer, dont le renouvellement du mandat d'Administratrice est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Âge : 52 ans

Nationalité allemande

Adresse professionnelle : Werderscher Markt 6, 10117 Berlin, Allemagne

Fonction principale exercée : Membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann

Compétences et expertises :

Biographie :

Titulaire d'un Doctorat en Économie politique de l'Université Libre de Berlin et d'une Maîtrise de Science politique et de Linguistique de l'Université de Tübingen, Daniela Schwarzer a consacré une grande partie de sa vie professionnelle à des questions économiques, financières et politiques européennes. Elle est spécialiste et conseillère reconnue des questions européennes et des relations franco-allemandes. Daniela Schwarzer est membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann.

Auparavant, elle a été la directrice générale des Fondations Open Society en Europe et en Asie, le plus grand donateur privé au monde pour les ONG et associations, œuvrant pour la défense des droits de l'homme, de la justice et de la démocratie. De 2016 à 2021, elle a dirigé le Conseil allemand des relations étrangères, dont elle est désormais membre non exécutif du conseil d'administration.

Elle est également membre non exécutif du Conseil d'Administration de BNP Paribas. Elle est professeure honoraire de la Freie Universität Berlin, où elle enseigne l'intégration européenne et les affaires internationales.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 800

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Membre du Directoire : Fondation Bertelsmann

Administratrice, membre du Comité de Gouvernance, d'Ethique, des Nominations et de la RSE : BNP Paribas (société cotée)

Administratrice : Association Notre Europe - Institut Jacques Delors, Deutsche Gesellschaft für Auswärtige Politik, Fondation Jean Monnet

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Directrice Générale : Fondations Open Society en Europe et en Asie (fin en 2023)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catherine Soubie

Âge : 60 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 137 rue de l'Université, 75007 Paris
Fonction principale exercée : Directrice Générale d'Arfilia
Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée de l'ESCP, Catherine Soubie a débuté sa carrière en 1989 chez Lazard à Londres puis à Paris. Par la suite, elle a exercé différentes fonctions au sein de Morgan Stanley à Paris, avant de devenir Directrice Générale Adjointe de la société Rallye, poste qu'elle a occupé de 2005 à 2010.

En 2010, Catherine Soubie a rejoint le groupe Barclays où elle était jusqu'en 2016 Managing Director en charge de l'Investment Banking France-Belgique-Luxembourg.

Elle est aujourd'hui Directrice Générale d'Arfilia et également Administratrice indépendante au sein du Conseil d'Administration de Sofina et membre indépendante du Conseil de Surveillance de Michelin.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 27 avril 2016

Date de renouvellement : 22 avril 2020 - 17 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 743

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directrice Générale : Arfilia

Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit : Michelin SA (société cotée)

Administratrice, Présidente du Comité des Rémunérations et du Comité des Nominations : Sofina SA (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente : Financière Verbateam (fin en 2023)

Directrice Générale : Alixio (fin en 2021), Taddeo (fin en 2021)

Administratrice, Présidente du Comité d'Audit et membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Clariane SE (société cotée - fin en 2024)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.1.4 Participation au capital des membres du Conseil d'Administration

Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres du Conseil d'Administration et les personnes qui leur sont liées au cours de l'exercice 2025

Membres du Conseil d'Administration [1]	Achat d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Vente d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Nombre d'actions détenues au 31/12/2025 (à la connaissance de la société)
Jean-Luc Biamonti	–	–	–	–	2 506
ACM Vie	–	–	–	–	8 165 592
Catherine Jean-Louis	–	–	–	–	0
Romolo Bardin	3 637 actions	52,6331	–	–	35 279
Covéa Coopérations	–	–	–	–	682
(personnes liées à Covéa Coopérations)	–	–	–	–	8 394 142
Olivier Le Borgne	–	–	–	–	0
Christian Delaire	–	–	–	–	829
Delfin S.à.r.l.	–	–	–	–	0
(personnes liées à Delfin S.à.r.l.)	98 102 actions	56,1644	–	–	31 381 164
Giovanni Giallombardo	7 137 actions	50,5492	14 000 actions	55,8971	20 000
Micaela Le Divelec	–	–	–	–	90
Alix d'Ocagne	–	–	–	–	200
Olivier Piani	–	–	–	–	701
Predica	–	–	–	–	8 647 844
(personnes liées à Predica)	–	–	–	–	407 403
Jérôme Grivet	–	–	–	–	0
Patricia Savin	–	–	–	–	205
Daniela Schwarzer	–	–	–	–	800
Catherine Soubie	–	–	–	–	743
TOTAL					**57 058 180**

(1) Étant précisé que les informations relatives à Christophe Kullmann, Directeur Général et Administrateur de Covivio, sont exposées au paragraphe 5.3.1.3 ci-dessus.

À la connaissance de la société, les mandataires sociaux non exécutifs (et les personnes qui leur sont liées) détiennent 51,12% du capital social au 31 décembre 2025.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, Jean-Luc Biamonti et Romolo Bardin ont chacun acquis 1 000 actions.

5.3.2.2 Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration

5.3.2.2.1 Rôle du Président du Conseil d'Administration

Depuis l'adoption en Assemblée générale, le 31 janvier 2011, de la forme de société anonyme à Conseil d'Administration, le Conseil a opté pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Le Conseil d'Administration délibère régulièrement sur le mode de gouvernance de la société à l'occasion notamment de l'échéance des mandats des dirigeants mandataires sociaux ou de la nomination d'un nouveau Président du Conseil d'Administration. A la suite de la nomination le 21 juillet 2022 de Jean-Luc Biamonti en qualité de nouveau Président du Conseil pour la durée de son mandat d'Administrateur et du renouvellement de son mandat le 20 avril 2023, le Conseil d'Administration a confirmé le choix d'une dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, qui s'inscrit dans un objectif permanent de gouvernance pérenne et équilibrée.

En étroite coordination avec la Direction Générale, le Président représente le Conseil d'Administration. Il agit et s'exprime en son nom et veille à l'animation du Conseil d'Administration et de ses Comités, et à leur bon fonctionnement. Le développement et la qualité de ses échanges avec le Directeur Général et le Directeur Général Délégué en amont des Conseils contribuent à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité de ses réunions. Il s'assure que l'ensemble des Administrateurs reçoit en permanence une information complète et pertinente sur la mise en œuvre de la stratégie. Il anime les débats du Conseil et contribue à leur synthèse. En étroite coordination avec les actions menées dans ce domaine par la Direction Générale, le Président veille au maintien de la qualité de la relation avec les actionnaires de la société, les grands partenaires et clients du groupe, ainsi que les pouvoirs publics, les autorités institutionnelles et réglementaires, les médias et l'ensemble des parties prenantes de la société. Le Président peut, sur délégation du Conseil d'Administration, être en charge de la relation des actionnaires avec le Conseil notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise, et lui rend compte le cas échéant de sa mission. Il assure également la présidence des Assemblées générales de la société, participe au contrôle de la gouvernance des filiales de la société, et veille au bon fonctionnement des instances d'audit et de contrôle des risques.

Le Président apporte son aide et ses conseils au Directeur Général et au Directeur Général Délégué pour l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie, tout en respectant leurs responsabilités exécutives. Sur sollicitation du Directeur Général et/ou du Directeur Général Délégué, il peut participer aux réunions internes avec les principaux dirigeants et équipes de la société, afin d'apporter son éclairage sur les enjeux stratégiques. Il contribue également à la promotion des valeurs et de l'image de Covivio tant au sein du groupe qu'à l'extérieur de celui-ci.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En qualité de Président non exécutif, il assiste, en tant qu'invité, aux réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations, et participe à ce titre au processus de recrutement des nouveaux Administrateurs. Il apporte également sa vision et sa connaissance des équipes internes à l'occasion de l'élaboration des plans de succession.

L'étendue de ces missions fait l'objet d'un dialogue régulier entre le Président et le Directeur Général, afin d'assurer une complémentarité permanente des deux rôles, en évitant toute zone de chevauchement potentiel et en assurant le respect des prérogatives exécutives du Directeur Général.

Durant l'exercice de son mandat en 2025, Jean-Luc Biamonti a présidé toutes les réunions du Conseil d'Administration, pour lesquelles il affiche un taux d'assiduité de 100%, et a participé à l'ensemble des séances du Comité des Investissements et Cessions et du Comité RSE, ainsi qu'à celles du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations et des Nominations, auxquelles il est invité. Sur l'exercice 2025, Jean-Luc Biamonti affiche un taux d'assiduité de 100% pour l'ensemble des réunions de gouvernance de la société.

Jean-Luc Biamonti a également rencontré au cours de l'année les Administrateurs de manière ponctuelle et individuelle, et les membres du Comité Exécutif de la société à de multiples reprises.

5.3.2.2.2 Principales missions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux grandes orientations stratégiques, économiques, sociales et financières de la société et veille à leur mise en œuvre par la Direction Générale. Il s'attache à promouvoir la création de valeur à long terme, en considérant les enjeux sociaux, environnementaux et économiques, en adéquation avec la Raison d'Etre adoptée par le Conseil d'Administration le 21 novembre 2019 et le manifeste publié à cette occasion. A ce titre, il est garant de la stratégie RSE de la société et détermine, sur recommandations du Comité RSE, les orientations stratégiques pluriannuelles dans ces domaines, tout particulièrement s'agissant du climat. Le Conseil d'Administration a ainsi défini une trajectoire carbone pour la société associée à des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social défini par les statuts, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Lorsqu'il est envisagé un investissement ou une cession significatif(ve), le Conseil et la Direction Générale apprécient l'intérêt stratégique de l'opération en ce compris sa dimension sociale, sociétale et environnementale, et s'assurent que le processus se déroule dans le respect de l'intérêt social. À ce titre, le Conseil peut instituer un comité ad hoc. Par ailleurs, toute opération significative doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil d'Administration, étant précisé que le Règlement Intérieur dresse la liste des opérations spécifiques nécessitant une telle autorisation préalable du Conseil. Elles sont détaillées au paragraphe 5.3.1.2 ci-dessus, relatif à la limitation des pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

Le Conseil étudie ainsi les projets d'investissements et toutes opérations, notamment d'acquisition, de restructuration lourde, de développement ou de cession, supérieurs à 100 M€.

Le Conseil examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux, ainsi que les mesures prises en conséquence. Il s'assure, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. Il s'assure également que les dirigeants mandataires sociaux exécutifs mettent en œuvre une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes. À cette fin, il détermine, sur proposition de la Direction Générale, les objectifs de mixité au sein de ces instances dirigeantes, et est informé des modalités de mise en œuvre des objectifs, avec un plan d'action et l'horizon de temps dans lequel ces actions seront menées, ainsi qu'annuellement des résultats obtenus.

Le Conseil est également tenu informé de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale de la société. Il est par ailleurs régulièrement informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la société. Il lui appartient d'approuver la politique de communication financière de la société et de veiller à la pertinence et à la qualité de celle-ci.

Le Conseil fixe également le mode d'exercice de la Direction Générale de la société, assumée soit par le Président, soit par une personne physique, Administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général, et justifie sa décision. À ce titre, il désigne les dirigeants mandataires sociaux exécutifs chargés de diriger la société et détermine à cette fin un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats au poste de Directeur Général Délégué. Le Conseil arrête les limitations des pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Il peut également nommer un ou plusieurs Censeurs et désigner un Vice-Président.

Le Conseil met en œuvre les autorisations et délégations de pouvoirs et/ou de compétence qui lui ont été conférées par l'Assemblée générale et peut, le cas échéant, les subdéléguer, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Il statue sur l'autorisation de la signature des conventions réglementées qui lui sont soumises et met en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales continuent à bien remplir ces conditions.

Le Conseil d'Administration définit la politique de rémunération des mandataires sociaux sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations : à ce titre, il arrête les modalités de répartition de la rémunération allouée aux Administrateurs, détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu, et détermine et motive également ses décisions prises en matière de rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, lesquelles sont détaillées au paragraphe 5.3.4.2 ci-après.

Il arrête les comptes annuels et semestriels, les documents de gestion prévisionnelle et convoque l'Assemblée générale.

Il examine annuellement, avant la publication du document d'enregistrement universel, au cas par cas, la situation de chacun des Administrateurs, puis porte à la connaissance des actionnaires les résultats de son examen, de sorte que puissent être identifiés les Administrateurs indépendants.

Enfin, il veille à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour la société, ainsi que sur ses perspectives à long terme.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.3 Conventions soumises au Conseil d'Administration

5.3.2.2.3.1 Conventions visées à l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce, il est porté à votre connaissance toutes conventions, autres que celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, conclues au cours de l'exercice 2025, directement ou par personne interposée, entre d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires détenant plus de 10% des droits de vote de la société, et, d'autre part, une société contrôlée par la société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce :

- Contrat de cession conclu le 29 décembre 2025 entre la SCI New Vélizy (filiale détenue directement et indirectement à 100% par Crédit Agricole Assurances), et la Holding Campus Hélios Vélizy (filiale détenue directement à 100% par Covivio), en présence de la SCI Lenovilla et de Covivio.

Ce contrat est présenté au paragraphe 5.2.1.2 du rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions.

5.3.2.2.3.2 Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

En application de l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, le Conseil d'Administration réuni le 21 novembre 2019 a mis en place une procédure de revue annuelle des conventions courantes conclues à des conditions normales [1] par un comité instauré au sein de la société.

La procédure prévoit l'instauration d'un comité interne amené à se réunir annuellement et qui a pour mission :

- d'effectuer une revue des critères de détermination des conventions courantes conclues à des conditions normales définis dans la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et sont conformes aux pratiques de marché
- d'analyser plus particulièrement le caractère normal des conditions financières et
- de soumettre à l'autorisation du Conseil les conventions ne répondant plus auxdits critères.

La liste de l'ensemble des conventions revues par le comité ainsi que les résultats de l'évaluation réalisée et le cas échéant les propositions de révision des critères de ces conventions sont présentés chaque année au Conseil d'Administration qui se réunit à l'occasion de l'examen des comptes annuels.

Ainsi :

- si le comité d'évaluation considère qu'une convention signée entre deux sociétés du groupe Covivio revêt le caractère de convention réglementée, elle devient soumise à la procédure de contrôle des conventions réglementées visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce
- si le comité d'évaluation identifie une incertitude sur la qualification d'une convention, il la soumet à l'évaluation du Conseil d'Administration, étant précisé que les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participent pas à son évaluation.

À l'issue de la mise en place de cette procédure, le Conseil d'Administration a mis à jour la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées publiée sur le site Internet de la société pour y intégrer ces dispositions, étant précisé le groupe s'attache, conformément à la proposition n°4.6 de la Recommandation AMF n°2012-05 du 2 juillet 2012 modifiée le 29 avril 2021, à nommer un expert indépendant dès lors que la conclusion d'une convention réglementée est susceptible d'avoir un impact significatif sur le bilan ou les résultats de la société et/ou du groupe. La charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées et sur la procédure relative à l'évaluation des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales a été revue par le Conseil d'Administration le 19 octobre 2023, qui a procédé à la réorganisation de sa structuration pour en permettre une plus grande lisibilité et a actualisé la liste des conventions considérées comme courantes au sein du groupe.

Faisant application de la procédure, le Conseil d'Administration réuni le 18 février 2026 a été informé de la liste de l'ensemble des conventions courantes conclues à des conditions normales en vigueur au sein du groupe, qui ont fait l'objet d'une revue par le comité, ainsi que des résultats de l'évaluation réalisée par ce dernier concluant sur le caractère courant et les conditions normales de l'ensemble de ces conventions.

5.3.2.2.4 Règles relatives à la composition du Conseil d'Administration

5.3.2.2.4.1 Règles générales relatives à la composition du Conseil d'Administration et à la nomination des Administrateurs

Les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 12 et suivants des statuts de la société figurant au paragraphe 6.5.1 ci-après, complétées par les dispositions du Règlement Intérieur. Elles sont décrites ci-après, étant précisé que :

- le Conseil d'Administration comprend entre trois et dix-huit Administrateurs, sous réserve des dérogations prévues par la loi, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires
- les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

Président et Vice-Président

Le Conseil élit parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique. Outre le Président, le Conseil d'Administration peut élire parmi ses membres un ou plusieurs Vice-Présidents. Le Vice-Président est chargé de remplacer le Président en cas d'empêchement ou d'absence. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à élection du nouveau Président du Conseil.

Le Conseil fixe la durée des fonctions du Président et du Vice-Président qui ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur. Le Président et le Vice-Président sont remplacés, en cas d'absence au Conseil d'Administration, par un des Administrateurs présents désigné en séance. Le Président et le Vice-Président sont rééligibles et le Conseil peut les révoquer à tout moment.

(1) A l'exclusion des conventions conclues avec les sociétés dont Covivio détient directement ou indirectement la totalité du capital.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

À la suite de la démission de Jean Laurent de l'ensemble de ses mandats de gouvernance, la Présidence du Conseil d'Administration a été confiée le 21 juillet 2022 à Jean-Luc Biamonti. Le Conseil d'Administration a estimé notamment que sa très grande connaissance de la société et de ses secteurs d'activité, ainsi que sa solide expérience professionnelle, seraient un atout pour la société et permettraient d'assurer une transition équilibrée dans le changement de Présidence du Conseil. Jean-Luc Biamonti a été renouvelé dans ses fonctions le 20 avril 2023 pour la durée de son mandat d'Administrateur, expirant à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Le poste de Vice-Président n'est à ce jour pas attribué.

Président d'honneur

Le Conseil d'Administration peut nommer à titre honorifique en tant que Président d'honneur, une personne physique et ancien Président du Conseil d'Administration. Cette nomination est faite pour une durée indéterminée, en tenant compte aussi bien de sa personnalité que de sa contribution au développement de la société.

Le Président d'honneur est invité à participer, sans voix délibérative, aux séances du Conseil d'Administration dédiées aux grandes orientations stratégiques de la société. Il se voit à cet effet communiquer les mêmes informations que les Administrateurs et est soumis aux mêmes devoirs de loyauté, de diligence, de confidentialité et d'abstention sur les titres que les Administrateurs.

Le Président d'honneur ne perçoit pas de rémunération au titre de l'exercice de cette fonction et ne bénéficie pas de moyens spécifiques à ce titre.

Le poste de Président d'honneur n'est à ce jour pas attribué.

Censeurs

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Censeurs (personnes physiques ou morales). Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant, s'il leur est confié une mission particulière, le montant de leur rémunération. Les Censeurs sont appelés à assister, sans voix délibérative, aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration. Ils bénéficient d'une quote-part de la rémunération allouée par l'Assemblée générale au Conseil d'Administration, selon les mêmes modalités de répartition que celles définies pour les Administrateurs.

Les Censeurs peuvent être invités aux séances des Comités du Conseil. Ils sont tenus à la même obligation générale de confidentialité que les Administrateurs, ainsi qu'aux devoirs de diligence, de loyauté et d'abstention sur les titres.

Le poste de Censeur n'est à ce jour pas attribué.

Administrateur référent

Compte tenu de la dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général, le Conseil d'Administration n'a pas jugé utile de procéder à la nomination d'un Administrateur référent.

Secrétaire du Conseil

Le Conseil d'Administration nomme également un Secrétaire, qui peut être choisi soit parmi les Administrateurs, soit en dehors. Il fixe le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Secrétaire assure le respect des procédures relatives au fonctionnement du Conseil et des Comités, et veille plus particulièrement à l'application du dispositif de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels. Il dresse le procès-verbal des séances du Conseil et des Comités dont il assure le secrétariat.

Ces fonctions sont assurées par Yves Marque, Secrétaire Général de Covivio, nommé par le Conseil d'Administration le 31 janvier 2011 et renouvelé dans ses fonctions les 17 avril 2015, 17 avril 2019 et 20 avril 2023 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Représentants des salariés

Le Conseil d'Administration ne comprend aucun Administrateur représentant les salariés : cette absence de représentation au Conseil tient au fait que la société ne remplit pas les critères fixés par les dispositions légales.

Représentants des salariés actionnaires

La participation des salariés actionnaires au capital de Covivio étant inférieure au seuil de 3% fixé par les dispositions de l'article L. 225-23 alinéa 1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration ne comprend pas d'Administrateur représentant les salariés actionnaires.

En revanche, deux salariés du Comité Social et Économique sont convoqués à chaque réunion, et y assistent avec un accès à l'information identique à celui des Administrateurs.

5.3.2.2.4.2 Durée et échelonnement des mandats

La durée des mandats des Administrateurs est, sauf exception, de quatre ans, permettant ainsi aux actionnaires de se prononcer plus fréquemment sur leur nomination et leur renouvellement. Compte tenu de la volonté de la société d'avoir une proportion d'Administrateurs indépendants conforme au Code Afep-Medef, et en application de la règle exposée à l'article 10.5.6 dudit Code sur la perte de la qualité d'Administrateur indépendant au-delà de 12 ans de mandat, la durée des mandats des Administrateurs peut exceptionnellement être réduite de manière à ce que leur renouvellement soit proposé dans la limite de la durée de leur indépendance.

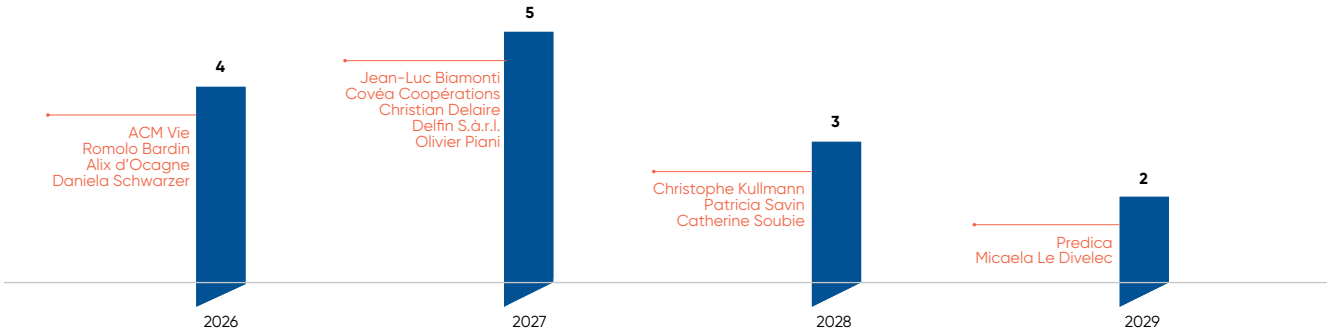
Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

Afin de favoriser un renouvellement harmonieux du Conseil, depuis 2015, les mandats des Administrateurs s'échelonnent dans le temps.

Le renouvellement régulier des Administrateurs par les actionnaires est ainsi facilité, d'une part par une durée statutaire limitée à quatre ans, d'autre part par un étalement des dates d'échéance des différents mandats, permettant ainsi à l'Assemblée générale de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Situation de l'échelonnement des mandats arrivant à échéance



5.3.2.2.4.3 Procédure de sélection des Administrateurs indépendants

Le Conseil d'Administration, sur recommandation et/ou avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, revoit sa composition et celle de ses Comités régulièrement, et à tout le moins une fois par an à l'occasion des mandats qui arrivent à échéance chaque année.

La procédure de sélection des Administrateurs indépendants, conduite par le Comité des Rémunérations et des Nominations, repose sur les principes suivants :

- la recherche d'un équilibre dans la composition du Conseil et celle de ses Comités, notamment en termes de diversité (représentation des femmes et des hommes, indépendance des membres, compétences et expertises, expériences internationales, nationalités, âge, ancienneté, échelonnement des mandats, besoins spécifiques identifiés au sein d'un Comité)
- la recherche de profils complémentaires adaptés aux enjeux et à la stratégie de la société ainsi qu'à la structure et à l'évolution de son capital
- la plus stricte confidentialité des travaux de sélection et dans l'approche de tout candidat potentiel.

La procédure de sélection, décrite à l'article 7 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, est mise en œuvre à l'occasion du renouvellement de mandats des Administrateurs indépendants ou de la nomination de nouveaux Administrateurs indépendants lorsqu'un ou plusieurs sièges viennent à être vacants ou lorsque le Conseil décide de modifier ou d'élargir sa composition.

Procédure de renouvellement de mandats des Administrateurs indépendants

Le Comité des Rémunérations et des Nominations apprécie l'opportunité des renouvellements de mandats des Administrateurs indépendants en tenant compte de l'équilibre recherché dans la composition du Conseil et de ses Comités, ainsi qu'au regard notamment de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux de gouvernance.

À l'issue de cette analyse, la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations interroge, le cas échéant, les Administrateurs indépendants sur leur souhait de voir renouveler leur mandat, dans un délai raisonnable avant leur échéance.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations fait part au Conseil d'Administration de sa recommandation.

En cas de recommandation favorable du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil soumet à l'approbation de la prochaine Assemblée générale d'actionnaires les renouvellements de mandats des Administrateurs indépendants qui arrivent à échéance.

Le processus de renouvellements des mandats d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer, qui sont soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, a été mené dans le respect de ces dispositions.

Procédure de nomination de nouveaux Administrateurs indépendants

À l'occasion du recrutement de nouveaux Administrateurs indépendants, le Conseil d'Administration mandate le Comité des Rémunérations et des Nominations pour lui proposer des candidats.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur la base de la cartographie des compétences en place, définit les éventuelles compétences additionnelles recherchées chez le futur Administrateur en prenant en compte la politique de diversité du Conseil. En plus des compétences techniques recherchées, les candidats doivent disposer d'une bonne expérience en matière de participation à des Comités de direction ou des Comités exécutifs, être disponibles et avoir la capacité à la fois d'apporter un point de vue critique et constructif aux débats et de contribuer à une prise de décision.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations réalise ses propres études sur les candidats potentiels, le cas échéant avec l'aide d'un cabinet spécialisé, avant toute démarche auprès de ces derniers.

Les candidats présélectionnés par le Comité des Rémunérations et des Nominations sont rencontrés par le Président du Conseil d'Administration, la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Directeur Général, et, dans la mesure du possible, par d'autres Administrateurs. A cette occasion, après avoir présenté les attentes de la société ainsi que les droits et devoirs de tout Administrateur, ils s'assurent également de leur disponibilité, de l'absence de condamnations, de liens familiaux avec un mandataire social de la société et de conflits d'intérêts, ainsi que du respect des règles de cumul de mandats.

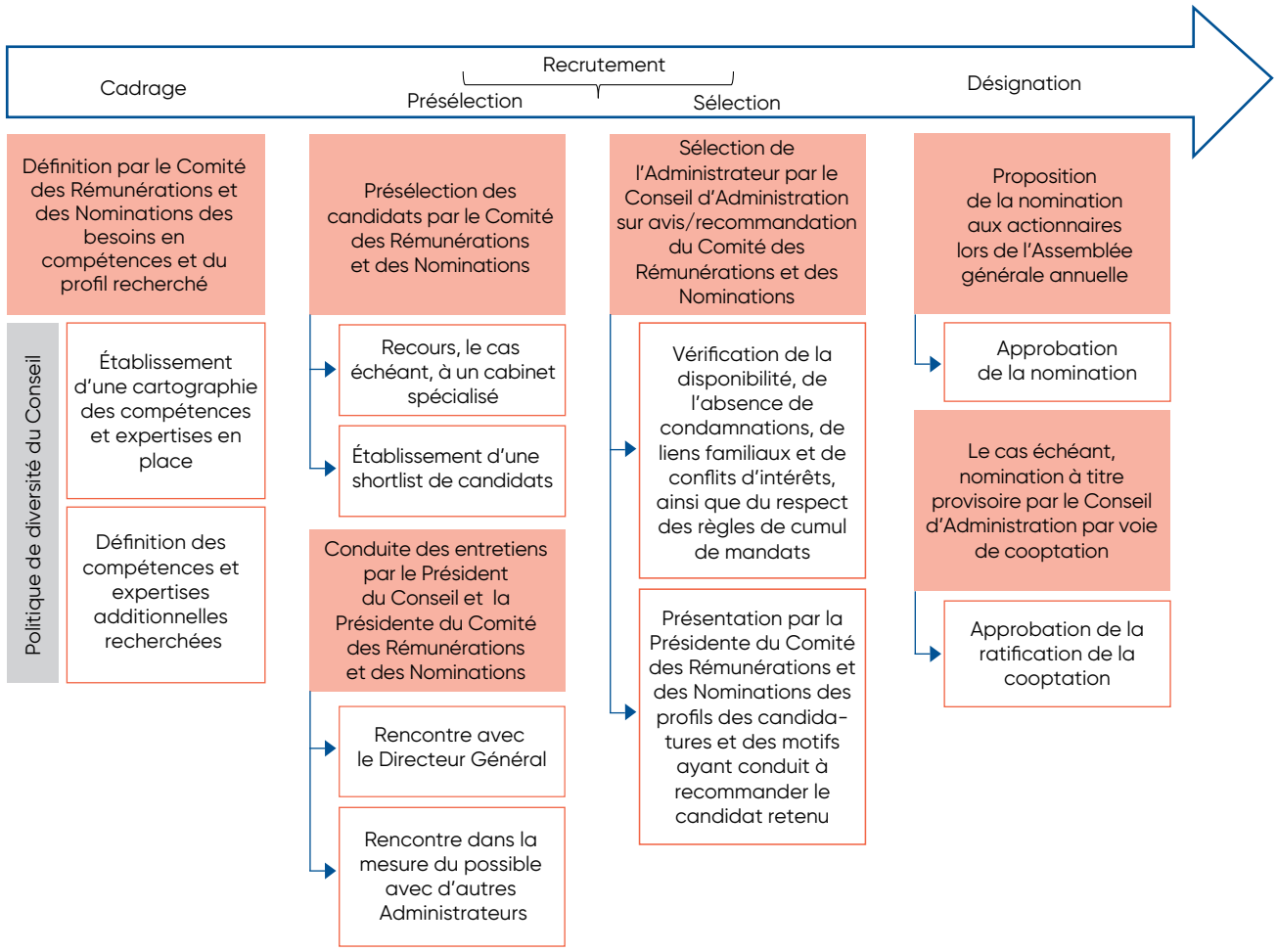
Aux termes de ses travaux, le Comité des Rémunérations et des Nominations sélectionne la ou les candidatures retenues pour présentation au Conseil, en motivant ses choix.

Au terme d'une présentation des profils par la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations et sur avis et/ou recommandation de ce dernier, le Conseil choisit le candidat final.

La nomination de l'Administrateur sélectionné par le Conseil ou la ratification de sa cooptation en cas de nomination provisoire par le Conseil, est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Présentation synthétique de la procédure destinée à la sélection des futurs Administrateurs indépendants



5.3.2.2.4.4 Absence de condamnations, de liens familiaux et de conflits d'intérêts

Dans le cadre de l'examen des déclarations annuelles des mandataires sociaux en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du présent document d'enregistrement universel, tous les mandataires sociaux de la société ont déclaré à la société, en application des points 12.1 et 12.2 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à leur encontre
- qu'aucun d'eux n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire au cours des cinq dernières années au moins
- qu'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre eux par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années
- ne pas avoir été déchus par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'une société au cours des cinq dernières années au moins
- ne pas avoir de lien familial avec un mandataire social de la société
- ne pas avoir connaissance de conflits d'intérêts potentiels entre ses devoirs à l'égard de la société, et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

5.3.2.2.5 Politique de diversité du Conseil d'Administration

5.3.2.2.5.1 Principes

Le Conseil d'Administration s'interroge annuellement à l'occasion de la revue de sa composition et des propositions de renouvellement et/ou de nomination soumises à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle, sur l'équilibre souhaitable de sa composition et celle des Comités de gouvernance institués en son sein, notamment en termes de diversité. Son objectif permanent est d'améliorer l'équilibre des genres, l'indépendance de ses membres, la diversité et la complémentarité des compétences, des expertises, des expériences internationales, des âges et des provenances géographiques, afin de garantir aux actionnaires que ses missions sont accomplies avec l'indépendance, l'objectivité et le regard critique nécessaires.

Cette diversité, source de dynamisme et de performance, garantit une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux de la société, permet d'assurer la qualité des débats et des décisions du Conseil et contribue à l'efficacité des travaux des Comités.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Pour y parvenir, le Conseil d'Administration a mis en place une politique de diversité dans la composition des organes de gouvernance.

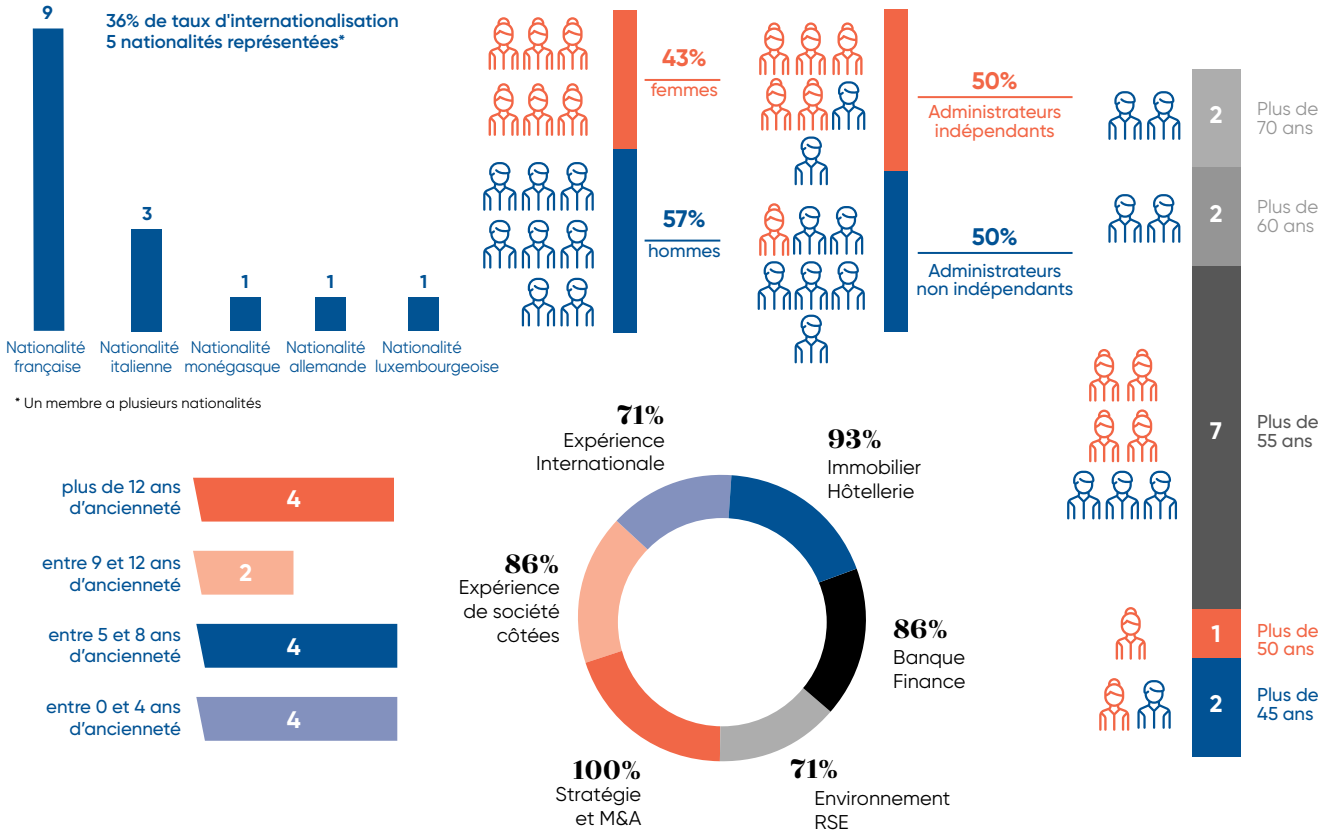
Dans le cadre de la réflexion menée sur le profil de la nouvelle Administratrice indépendante appelée à remplacer Sylvie Ouziel qui a atteint 12 ans d'ancienneté à l'échéance de son mandat le 17 avril 2025, le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil d'Administration ont validé le principe d'introduire un nouveau profil financier permettant de constituer un plan de succession pour la présidence du Comité d'Audit, et d'internationaliser davantage sa composition compte tenu de l'exposition géographique de la société.

Le tableau ci-dessous décrit la politique de diversité appliquée au sein du Conseil d'Administration en indiquant les critères pris en compte, les objectifs fixés par le Conseil d'Administration, les modalités de mise en œuvre ainsi que les résultats obtenus au cours de l'exercice 2025.

Critères	Objectifs visés	Mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2025
Représentation des femmes et des hommes	❑ Recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil et des Comités : → la proportion de femmes a sensiblement évolué depuis fin 2013 pour atteindre 40% au terme de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2016.	❑ Le Conseil d'Administration considère que la composition actuelle correspond à une représentation relativement équilibrée des femmes et des hommes : - 43% de femmes au sein du Conseil - 50% de femmes au sein du Comité d'Audit - 60% de femmes au sein du Comité RSE - 33% au sein du Comité des Rémunérations et des Nominations qui peut bien sûr encore progresser au grès de futurs mouvements. ❑ Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Comité RSE sont présidés par une femme.
Durée et échelonnement des mandats	❑ Sécuriser la continuité du Conseil, au travers de l'échelonnement régulier dans le temps des mandats des Administrateurs, par ailleurs limités à quatre ans.	❑ La durée des mandats des Administrateurs, fixée pour une durée de 4 ans par les statuts, permet aux actionnaires de se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur nomination et leur renouvellement. ❑ Les mandats s'échelonnent dans le temps depuis 2015, permettant aux actionnaires de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.
Indépendance des membres	❑ Assurer une proportion équilibrée de membres indépendants, permettant de garantir une indépendance de jugement.	❑ Au terme de la perte d'indépendance de Jean-Luc Biamonti le 31 janvier 2023, le taux d'indépendance a été ramené de 57% à 50%. ❑ Le Conseil d'Administration considère toutefois que la proportion d'Administrateurs indépendants de 50%, conforme au seuil recommandé par le Code Afep-Medef, est équilibrée au regard de la composition de l'actionnariat de la société. ❑ L'Assemblée générale du 17 avril 2025 a approuvé la nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante en remplacement de Sylvie Ouziel, qui a atteint en avril 2025 la limite des 12 ans d'ancienneté, synonyme de perte d'indépendance au regard des critères retenus par le Code Afep-Medef.
Compétences, expertises et expériences	❑ Promouvoir une diversité et une complémentarité des compétences, des expertises et des expériences, à la fois sur le plan des fonctions exercées et des secteurs d'activité. ❑ Associer les compétences nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de la société et à ses objectifs de développement. ❑ Favoriser la formation sur les spécificités de l'entreprise, ses métiers, son secteur d'activité et ses enjeux en matière de responsabilité sociale et environnementale, en particulier sur les sujets climatiques.	❑ Le Conseil d'Administration, avec l'aide du Comité des Rémunérations et des Nominations, s'assure que les compétences, expertises et expériences de ses membres sont variées, complémentaires et équilibrées, permettant ainsi une compréhension approfondie des enjeux de développement de la société et une prise de décision éclairée, indépendante et de qualité. ❑ Ces dernières sont détaillées au paragraphe 5.3.2.1.3 ainsi que dans les biographies des Administrateurs. ❑ La nomination en 2025 de Micaela Le Divelec, de par sa solide expertise en finance, a permis de renforcer les compétences financières du Conseil. ❑ Compte tenu de la montée en puissance des enjeux RSE et notamment climatiques, le Comité RSE organise régulièrement des cessions de travail dédiées à certains thèmes, qui sont ainsi approfondis.
Âge et ancienneté	❑ Recherche d'un équilibre entre les âges étant précisé que le nombre d'Administrateurs ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction (article 13 des statuts). ❑ Recherche d'une répartition équilibrée en termes d'ancienneté dans le Conseil.	❑ Les Administrateurs ont entre 47 ans et 72 ans. ❑ La moyenne d'âge des Administrateurs est de 60 ans. ❑ Le Conseil estime que sa composition est équilibrée avec d'une part des Administrateurs en fonction depuis déjà plusieurs années et ayant une connaissance approfondie du groupe et, d'autre part, des Administrateurs qui apportent une nouvelle expérience et un regard nouveau pouvant servir les intérêts du groupe et notamment son développement.
Nationalités	❑ Favoriser le recrutement de profils offrant une diversité de provenances géographiques et permettant la connaissance des principaux marchés de la société (Administrateurs de nationalité étrangère ou de culture internationale et/ou ayant une expérience à l'international des marchés stratégiques de la société).	❑ Le Conseil d'Administration a enrichi son internationalisation en 2025 avec la nomination de Micaela Le Divelec, qui dispose d'une connaissance fine du marché italien. Le taux d'internationalisation a ainsi été porté de 29% à 36%. ❑ Le Conseil d'Administration considère que les nationalités représentées reflètent correctement la diversité géographique des activités du groupe. ❑ 71% des Administrateurs ont une expérience à l'international. ❑ 5 Administrateurs sont basés à l'étranger.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le Conseil d'Administration veille à ce que chaque évolution dans sa composition et, dans la mesure du possible, dans celle de ses Comités, soit conforme à cette politique.



Compte tenu des éléments exposés ci-dessus et au regard de la politique de diversité mise en œuvre par la société, le Conseil d'Administration considère que sa composition sur l'exercice 2025 est pertinente au regard des profils et compétences des Administrateurs qu'il juge équilibrés et adaptés aux enjeux stratégiques de la société et à la structure de son capital.

Ainsi, les renouvellements qui seront proposés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 (tels que présentés au paragraphe 5.3.2.1.2) dans le cadre des mandats qui arrivent à échéance, maintiendront les équilibres recherchés dans la diversité de la composition du Conseil et la complémentarité des compétences requises.

5.3.2.2.5.2 Indépendance

Le Règlement Intérieur de la société prévoit que le Conseil d'Administration doit comprendre une part significative d'Administrateurs indépendants et précise, en son article 6, qu'est indépendant l'Administrateur qui n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le Conseil d'Administration, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, consacre chaque année un point de son ordre du jour à l'évaluation de l'indépendance de ses membres au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Dans son appréciation de l'indépendance de chacun des Administrateurs, le Conseil d'Administration retient, dans un premier temps, comme clé d'analyse, les critères retenus par le Code Afep-Medef, lequel stipule qu'est réputé indépendant l'Administrateur qui répond cumulativement aux critères d'indépendance suivants :

Critère 1	**Salarié ou mandataire social au cours des cinq années précédentes** Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes : • salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société • salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la société consolide • salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.
Critère 2	**Mandats croisés** Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire exécutif social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.
Critère 3	**Relations d'affaires significatives** Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil : • significatif de la société ou de son groupe • ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité. L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel.
Critère 4	**Lien familial** Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.
Critère 5	**Commissaire aux comptes** Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de la société au cours des cinq années précédentes.
Critère 6	**Durée de mandat supérieure à 12 ans** Ne pas être Administrateur de la société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'Administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des douze ans.
Critère 7	**Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif** Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe.
Critère 8	**Statut de l'actionnaire important** Des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Dans un second temps, et conformément à l'article 10.4 du Code Afep-Medef, au-delà de la simple constatation de la conformité ou non à ces critères, le Conseil cherche en particulier à établir si un Administrateur, qui pourrait être présumé indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretient pas d'autres liens (relations professionnelles ou personnelles significatives en termes de montant par rapport aux coûts de fonctionnement de Covivio, ou fréquentes) susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision. À l'inverse, le Conseil cherche aussi à établir si un Administrateur, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, n'est pas pour autant libre de contraintes, le critère en question ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société.

Prenant en compte les préconisations de l'AMF et du HCGE, le Conseil apprécie également, le cas échéant, le caractère significatif ou non des relations d'affaires entre les Administrateurs et la société ou son groupe, au regard notamment de la nature et des montants engagés dans le cadre de ces relations.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le Conseil a ainsi adopté une approche multicritère du caractère significatif d'une relation d'affaires, en privilégiant une analyse qualitative. À cet effet, il a pris en compte l'ensemble des critères suivants pour apprécier, si relation d'affaires il y a, sa matérialité et évaluer l'indépendance de l'administrateur concerné :

Critère qualitatif	• Importance de la relation d'affaires pour l'Administrateur et la société (éventuelle dépendance économique, exclusivité ou prépondérance dans le secteur objet de la relation d'affaires, etc.). • Organisation de la relation, et notamment position de l'Administrateur concerné dans la société contractante (ancienneté du mandat, existence d'une fonction opérationnelle dans l'entité concernée, pouvoir décisionnel direct sur les contrats constitutifs de la relation d'affaires, intérêt direct de l'Administrateur ou perception par l'Administrateur d'une rémunération liée aux contrats, etc.). • Durée et continuité de la relation d'affaires.
Critère quantitatif	• Part du chiffre d'affaires réalisé, dans le cadre de la relation d'affaires, par la société auprès des entités auxquelles l'Administrateur est lié.

Le 19 février 2025, le Conseil d'Administration a procédé à l'évaluation de l'indépendance de ses membres et a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations :

- de maintenir en 2025 la qualification d'indépendance de Christian Delaire, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel (jusqu'à l'échéance de son mandat d'Administratrice à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025), Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie
- de considérer Micaela Le Divelec comme Administratrice indépendante, sous réserve de sa nomination soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

Le Conseil d'Administration a considéré qu'ils satisfont à l'ensemble des critères Afep- Medef. Ils ne sont notamment pas directement ou indirectement en relation d'affaires avec la société, et n'ont jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Ils n'entretiennent ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères.

À la suite de l'examen le 18 février 2026 de l'indépendance des Administrateurs, le Conseil d'Administration a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, de maintenir en 2026 la qualification d'indépendance de Christian Delaire, Micaela Le Divelec, Alix d'Ocagne, Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie.

Le Conseil d'Administration comptant sept membres indépendants sur 14 administrateurs en fonction, le taux d'indépendance s'établit à 50% ; la société se conforme ainsi au seuil recommandé par le Code Afep-Medef en matière d'Administrateurs indépendants.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-02 du 9 février 2012 modifiée le 14 décembre 2023, le tableau ci-après présente la situation de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration au regard des critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef, étant précisé que ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et X représente un critère d'indépendance non satisfait.

Critères retenus par le Code Afep-Medef	Critère 1 : Salarié ou mandataire social au cours des 5 années précédentes	Critère 2 : Mandats croisés	Critère 3 : Relations d'affaires significatives	Critère 4 : Lien familial	Critère 5 : Commissaires aux comptes	Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif	Critère 8 : Statut de l'actionnaire important	Qualification retenue par le Conseil d'Administration
Jean-Luc Biamonti	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	Non indépendant
Romolo Bardin	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	X	Non indépendant
Christian Delaire	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Delfin S.à.r.l., représentée par Giovanni Giallombardo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	X	Non indépendant
Predica, représentée par Jérôme Grivet	X	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendant
ACM Vie, représentée par Catherine Jean-Louis	X	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendante
Christophe Kullmann	X	X	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendant
Covéa Coopérations, représentée par Olivier Le Borgne	✓	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendant
Micaela Le Divelec	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Alix d'Ocagne	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Olivier Piani	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Patricia Savin	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Daniela Schwarzer	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Catherine Soubie	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.5.3 Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont des facteurs d'efficacité et de performance économique et sociale que Covivio a placé depuis de nombreuses années au cœur de ses préoccupations. Avec une proportion de femmes au sein du Conseil d'Administration de 43%, la société satisfait son obligation légale. La nomination le 17 avril 2025 de Micaela Le Divelec en qualité de nouvelle Administratrice indépendante en remplacement de Sylvie Ouziel a permis, par son expérience et son expertise, de compléter les compétences et la diversité du Conseil tout en maintenant le niveau de représentation des femmes en son sein.

5.3.2.2.5.4 Nationalités

La diversité du Conseil d'Administration a été enrichie avec la nomination de Micaela Le Divelec, de nationalité italienne, portant ainsi le taux d'internationalisation à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 de 29% à 36%. Le Conseil comprend trois Italiens (dont un ayant la double nationalité Luxembourgeoise), un Monégasque et une Allemande. Cette diversité, qui tient compte notamment de l'exposition géographique des activités de la société, assure au Conseil une grande ouverture dans ses débats, et permet d'élargir l'angle d'analyse des sujets examinés en séance.

5.3.2.2.5.5 Formation

La société assure un parcours d'intégration aux nouveaux Administrateurs, adapté aux compétences individuelles, à l'expérience et à l'expertise de chacun d'entre eux, afin de leur permettre de mieux connaître le groupe Covivio et son activité, et d'appréhender ses enjeux et priorités stratégiques. A cette occasion, les Administrateurs qui n'étaient pas familiers avec les marchés et activités rencontrent à plusieurs reprises le Directeur Général de la société, le Directeur Général Délégué, le Secrétaire Général, la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, ainsi que le Directeur Financier, et peuvent également bénéficier, s'ils le jugent nécessaire, d'un programme de formation complémentaire sur les spécificités de la société, ses métiers, son secteur d'activité et les différents enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels les activités de la société sont confrontées, en particulier sur les sujets climatiques et RSE. Les nouveaux Administrateurs sont également informés, via notamment la communication des statuts de la société et du Règlement Intérieur du Conseil et de ses Comités, du fonctionnement de sa gouvernance ainsi que des règles de déontologie boursière et de prévention des conflits d'intérêts.

Compte tenu de la montée en puissance des enjeux RSE et notamment climatiques, le Comité RSE organise des cessions de travail dédiées à certains thèmes, qui sont ainsi approfondis : par exemple, en 2025, les énergies renouvelables, les avancées de la trajectoire carbone du groupe ainsi que les leviers de réduction des émissions carbone, et notamment l'avancement du programme de Capex verts, le verdissement de la dette, la stratégie biodiversité, la taxonomie européenne, l'avancement de la mise au point du reporting CSRD, la mise en œuvre de la politique achats responsables mais aussi les résultats du baromètre engagement, la politique d'égalité professionnelle et de diversité, les actions en matière de diversité et d'inclusion, la politique de droits humains et les travaux de la Fondation Covivio. La Présidente du Comité RSE rend compte de manière détaillée de ces travaux au Conseil, et diffuse systématiquement les dossiers de travail du Comité à l'ensemble des Administrateurs. De plus, chaque édition du séminaire stratégique du Conseil, qui a lieu tous les 2 ans pendant 2 jours, permet également d'approfondir notamment l'environnement économique et financier dans lequel évolue la société, ainsi que ses différents marchés immobiliers. La dernière édition du séminaire stratégique du Conseil, qui s'est tenue à Berlin en juin 2025, a également permis de visiter certains actifs immobiliers du groupe. Elle a aussi été l'occasion pour le Conseil d'Administration de bénéficier d'un point d'actualité sur les enjeux climat, d'entendre l'intervention d'un prévisionniste économique et financier, ainsi que celle d'un spécialiste sur la situation politique et économique de l'Allemagne, 1er pays du groupe en termes d'exposition géographique. Par ailleurs, les Comités d'Audit et RSE ont pu bénéficier, à l'occasion de leur séance commune en septembre 2025, d'une intervention sur l'approche financière du risque climat par un des leaders mondiaux dans le domaine de l'Assurance.

5.3.2.2.5.6 Présence du Directeur Général au Conseil

La nomination en 2012 en qualité d'Administrateur de Christophe Kullmann, par ailleurs Directeur Général, a permis à ce dernier d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est ainsi responsable au même titre que les autres Administrateurs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.6 Règles de fonctionnement et d'organisation du Conseil d'Administration

5.3.2.2.6.1 Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration prévoit, en son article 10, une procédure de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels, dans le cadre de la présentation des dossiers d'investissements soumis au Conseil et/ou au Comité des Investissements et Cessions.

Préalablement à l'envoi des dossiers d'investissement, et s'il existe des motifs sérieux de penser qu'un membre du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions est en situation de conflit d'intérêts, le Secrétaire Général de la société s'assure auprès de ce dernier de la prévention de tout conflit d'intérêts, en lui communiquant quelques éléments d'information sur chacun des dossiers d'investissement présentés, lui permettant de déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, étant précisé par ailleurs que chaque membre du Conseil ou du Comité es Investissements et Cessions est tenu d'informer à tout moment le Secrétaire Général de la société s'il entend, directement ou indirectement, se positionner sur tout dossier d'investissement dont il considère de bonne foi qu'il est susceptible d'intéresser et d'être examiné par la société.

À défaut de confirmation par le membre du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions concerné de l'absence de conflit d'intérêts, ce dernier ne sera pas rendu destinataire des dossiers de présentation des opérations en cause et ne pourra pas participer à la séance du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions lors de l'examen des points correspondants de l'ordre du jour.

Dans l'hypothèse où, malgré ces précautions, les membres du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions rendus destinataires des dossiers d'investissement viendraient à considérer, à la lecture de ces derniers, qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts, ils devront en faire part dans les meilleurs délais au Secrétaire Général préalablement à la réunion de gouvernance. À ce titre, ils ne pourront pas participer à la séance du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions lors de l'examen des points à l'ordre du jour faisant l'objet du conflit d'intérêts. Il en sera également fait part au Président du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions.

En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts au cours de l'examen d'un dossier d'investissement, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, en avertir le Président et le Président du Comité des Investissements et Cessions. Il ne pourra plus participer aux séances du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce projet d'investissement, et devra plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

Dans l'hypothèse où une situation de conflit d'intérêts viendrait à ne plus exister, le membre du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions pourra à nouveau prendre part aux débats et délibérations du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions à compter de la réception par leur Président de la notification par le membre concerné de la disparition du conflit d'intérêts.

Toute décision en matière de conflit d'intérêts sera consignée dans le procès-verbal du Conseil d'Administration et du Comité des Investissements et Cessions.

Ce dispositif de prévention des conflits d'intérêts peut également être mis en œuvre à l'occasion de la présentation de dossiers soumis au Comité d'Audit.

La société n'a pas eu connaissance de l'existence d'un potentiel conflit d'intérêt au cours de l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.6.2 Déontologie des membres du Conseil d'Administration

Les règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil d'Administration sont définis à l'article 5 du Règlement Intérieur de la société.

Compétence	Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil. Chaque membre du Conseil s'assure en particulier qu'il respecte les dispositions légales en vigueur en matière de cumul de mandats (pas plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au groupe, y compris étrangères), et est tenu d'informer le Conseil des mandats exercés dans d'autres sociétés, y compris sa participation aux comités du Conseil de toutes sociétés françaises ou étrangères. Lorsqu'un membre du Conseil exerce des fonctions exécutives, il doit veiller, outre l'autorisation à solliciter du Conseil avant toute acceptation d'un nouveau mandat dans une société cotée extérieure au groupe, à ne pas accepter d'exercer plus de deux autres mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.
Détention d'actions	Les actions de la société détenues par chacun des membres du Conseil au moment où celui-ci accède à cette fonction doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement. À titre de principe interne, afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil devraient détenir un nombre d'actions de la société équivalent à environ une année de rémunération.
Transparence	Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du Règlement général de l'AMF, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la société et à l'AMF les opérations notamment d'acquisition, de cession, de souscription, de conversion, d'emprunt, de prêt ou d'échange qu'il a réalisées sur les actions ou les titres de créance de la société ainsi que sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liés, dans les trois jours ouvrés qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 50 000 €. Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions des articles L. 225-38 du Code de commerce et suivants est soumise aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-38 à L. 225-42 du même code.
Devoir de loyauté	Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et a l'obligation de faire part au Président, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêts entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou toute société du même groupe, et, d'autre part, la société ou toute société de son groupe. En cas de conflit d'intérêts permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission. Par ailleurs, chaque membre du Conseil est tenu d'établir une déclaration sur l'honneur relative à l'existence ou non d'une situation de conflit d'intérêts, même potentiel, au moment de son entrée en fonction, et chaque année en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du document d'enregistrement universel.
Devoir de diligence	Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre ainsi qu'aux Assemblées générales d'actionnaires.
Devoir de confidentialité	S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque Administrateur (étant rappelé à toutes fins utiles, qu'il n'est pas opéré de distinction entre l'Administrateur personne physique et le représentant permanent mandataire de la personne morale Administrateur) ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil et des Comités, sont astreints au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce, et doivent en préserver strictement la confidentialité, et ce même après la cessation de leurs fonctions. Chaque représentant permanent est toutefois autorisé à communiquer à la personne morale l'ayant désigné, par le biais de son dirigeant mandataire social exécutif, les informations qu'il a recueillies et qui sont strictement nécessaires à l'accomplissement de sa mission d'Administrateur. Ce dernier est alors autorisé à communiquer ces informations, de manière limitative, à d'autres personnes au sein de la personne morale Administrateur, à condition de prendre toutes mesures utiles afin de s'assurer du respect par ces personnes d'une stricte confidentialité et des règles régissant la communication et l'utilisation d'informations privilégiées, telles que précisées dans le guide sur la prévention des opérations d'initiés figurant en annexe du Règlement Intérieur. Cette obligation stricte de confidentialité, qui s'applique par principe, que le Président ait ou non signalé explicitement le caractère confidentiel de l'information, porte sur le contenu des débats et des délibérations du Conseil et des Comités ainsi que sur l'ensemble des informations et documents qui y sont présentés, ou qui leur sont communiquées pour la préparation de leurs travaux, ou encore dont ils auraient eu connaissance dans le cadre de leurs fonctions.
Devoir d'abstention sur les titres	Chaque membre du Conseil doit s'abstenir d'intervenir sur les titres de la société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées et ce conformément aux principes prévus par le guide sur la prévention des opérations d'initiés figurant en annexe du Règlement Intérieur.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.6.3 Évaluation des travaux du Conseil d'Administration

Le Conseil procède à l'évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue périodiquement sa composition, son organisation et son fonctionnement, ainsi que ceux de ses Comités.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef et aux dispositions de son Règlement Intérieur, le Conseil débat annuellement sur son fonctionnement et celui de ses Comités et procède à une évaluation formalisée tous les trois ans au moins, le cas échéant avec l'aide d'un conseil externe.

L'évaluation des travaux du Conseil vise à faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration (et le cas échéant sur la pertinence du mode de gouvernance de la société), à vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues, et peut permettre également de se prononcer sur la mesure de la contribution effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil. À cette occasion, les Administrateurs non exécutifs peuvent également évaluer les performances du Président du Conseil, du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

2013	2016	2019	2022	2025
Evaluation externe	Evaluation interne	Evaluation interne	Evaluation interne	Evaluation interne

La société a procédé à la fin de l'exercice 2025 à une évaluation interne qui a consisté en un questionnaire anonyme et exhaustif, préparé sur la base du modèle élaboré par l'Afep et adapté aux spécificités de Covivio, adressé par le Directeur Juridique à l'ensemble des Administrateurs, passant en revue la composition, l'organisation, les modalités du fonctionnement du Conseil et des Comités au cours de l'année 2025 et offrant la possibilité aux Administrateurs de s'exprimer sur la contribution individuelle effective de chacun des Administrateurs. Au cours de cette évaluation, aucun Administrateur n'a sollicité d'entretien individuel avec le Secrétaire Général. Pour assurer une impartialité, le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général ont décidé de s'abstenir et les résultats restitués aux membres lors de la séance du 18 février 2026 les excluent de la base de calcul.

Aux termes de cette évaluation, les Administrateurs ont exprimé leur satisfaction générale concernant le fonctionnement du Conseil d'Administration et des Comités spécialisés. L'analyse globale de cette cinquième évaluation souligne notamment la diversité et complémentarité des profils et des compétences, la qualité des débats, l'efficacité des comités et la pertinence des séminaires stratégiques.

Cette évaluation a permis de vérifier que le Conseil d'Administration est jugé équilibré, efficace, dans une dynamique positive, et dispose de tous les outils nécessaires pour mener à bien sa mission au regard des enjeux et priorités stratégique de la société.

	Principaux points forts relevés par les Administrateurs	Suggestions et axes d'amélioration relevés par les Administrateurs

Composition du Conseil et des Comités	• Profils et compétences des Administrateurs équilibrés et adaptés aux enjeux actuels et futurs de la société
	• Renforcement de l'internationalisation du Conseil d'Administration
	• Comités spécialisés efficaces, bien informés et composés de manière pertinente
		• Poursuivre l'intégration de nouveaux profils lors de l'échéance des mandats :
		  ◦ continuer l'internationalisation du Conseil d'Administration
		  ◦ ajouter de nouvelles compétences (ex. Tech/IT, Hôtels, Développement urbain)
		• Sans augmenter la taille du conseil et en préservant dans la durée les équilibres trouvés

Qualité des débats	• Des séances de qualité • Pertinence des séminaires stratégiques	• Alléger les ordres du jour des séances pour favoriser davantage les échanges et approfondir les réflexions

Information et formation	• Bon accès à l'information avant et entre chaque séance du Conseil d'Administration
	• Qualité des dossiers et des procès-verbaux
	• Bonne interaction avec les Comités pour la prise de décision du Conseil d'Administration
		• Fournir davantage d'informations sur :
		  ◦ l'actionnariat, sa composition et son évolution
		  ◦ les concurrents, leur stratégie et l'évolution des marchés
		  ◦ certaines politiques et procédures mises en place au sein du groupe (ex. en matière d'éthique, d'anticorruption, de cybersécurité, de RSE)
		• Améliorer la connaissance des actifs, via davantage de visites et des conseils délocalisés
		• Mettre en place des sessions de formation sur des sujets spécifiques (ex. climat, biodiversité)

Méthode d'évaluation	• Satisfaction globale quant à l'évaluation formalisée.	• Simplifier le questionnaire d'évaluation • Proposer un format digital

L'année 2026 et les suivantes seront mises à profit pour poursuivre la bonne dynamique actuelle et mettre en oeuvre les actions en faveur des axes d'amélioration relevés par les Administrateurs.

5.3.2.2.6.4 Organisation du Conseil d'Administration

Calendrier de gouvernance

L'agenda prévisionnel de gouvernance de l'année N+1 est communiqué aux membres, aux éventuels Censeurs, aux représentants du Comité Social et Économique ainsi qu'aux Commissaires aux comptes et aux auditeurs de durabilité lors du Conseil d'Administration d'examen et d'arrêté des comptes semestriels. Le calendrier définitif de gouvernance leur est adressé en septembre.

Tenue des réunions

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge utile, sur convocation de son Président.

Un dispositif audio de traduction simultanée en langues française et italienne peut être mis en œuvre pendant les séances, à la demande de certains membres.

Par ailleurs, depuis 2015, le Conseil se réunit tous les deux ans pendant deux jours complets, à l'occasion d'un séminaire stratégique, qui est aussi l'occasion de visiter des actifs immobiliers du groupe et d'apprécier leurs performances environnementales.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Délibération du Conseil d'Administration hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration organise les modalités de réunion du Conseil hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, au moins une fois par an, au cours d'une séance dédiée ou avant ou à l'issue d'une séance.

En 2025, ces sessions ont eu lieu à l'issue des séances du 19 février et du 20 novembre, après le compte-rendu des travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations et l'examen – délibérations et votes – des décisions portant sur les éléments de rémunération des dirigeants, permettant au besoin aux Administrateurs de poursuivre les échanges sur d'autres sujets.

Forme des convocations

Les convocations, adressées aux Administrateurs et aux autres participants, sont effectuées par tous moyens écrits au moins cinq jours à l'avance. Ce délai de cinq jours peut être réduit dans le cas où le tiers des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Autres participants

Le Directeur Général Délégué ainsi que certains membres du Comité Exécutif, le Directeur Juridique du groupe et l'attaché de direction du Directeur Général assistent, en tant qu'invités, aux réunions du Conseil. Le Secrétaire du Conseil y assiste également, sans voix délibérative.

Les éventuels Censeurs, désignés par le Conseil, participent le cas échéant aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2312-72 du Code du travail, deux représentants du Comité Social et Économique, désignés par le Comité, assistent aux séances du Conseil, avec voix consultative. Ces représentants disposent des mêmes documents que ceux adressés ou remis aux membres du Conseil.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux et/ou consolidés, sont examinés et arrêtés.

Les auditeurs de durabilité sont convoqués aux réunions au cours desquelles les informations en matière de durabilité sont examinées et arrêtées.

En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou consultant externe, afin d'obtenir un avis technique sur les sujets qui sont présentés par la société au Conseil d'Administration.

Information des membres du Conseil

La société fournit aux Administrateurs et aux éventuels Censeurs l'information utile à une participation efficace aux travaux du Conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des conditions appropriées. Cette information permanente comprend toute information pertinente concernant la société, et notamment des articles de presse et rapports d'analyse financière.

Lors de chaque séance du Conseil, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie du groupe et intervenus depuis la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers à remettre aux Administrateurs, aux éventuels Censeurs, aux représentants du personnel assistant au Conseil, et le cas échéant aux Commissaires aux comptes, comportant les informations et documents nécessaires aux Administrateurs pour remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et lui permettant d'en apprécier la portée) sont préparés avant chaque réunion du Conseil et communiqués aux participants en temps utile, avec un préavis raisonnable avant la tenue du Conseil.

La société utilisait depuis 2015 une plateforme digitale qui permettait une mise à disposition sécurisée et dématérialisée de l'ensemble des dossiers de gouvernance, et assurait une gestion électronique historique de la documentation du Conseil et des Comités (dossiers, procès-verbaux, Règlement Intérieur, etc.), en toute confidentialité et sécurité. Depuis le début de l'exercice 2026, cette plateforme digitale a été remplacée par une solution équivalente hébergée par Covivio.

Consultation écrite du Conseil d'Administration

En application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce et de l'article 15 des statuts de la société, le Conseil d'Administration peut également prendre des décisions par voie de consultation écrite des Administrateurs. Cette faculté a été mise en oeuvre à deux reprises au cours de l'exercice 2025.

Délibérations du Conseil

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou ont exprimé leur vote à la consultation écrite. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par un moyen de télécommunication conformément aux dispositions légales et règlementaires en vigueur, dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, ou ayant participé à la consultation écrite. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis par le Secrétaire du Conseil à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.3 Activité du Conseil d'Administration en 2025

Au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration s'est réuni à cinq reprises sur convocation de son Président. La durée moyenne des réunions du Conseil d'Administration a été de deux heures.

5.3.2.3.1 Assiduité des membres du Conseil d'Administration

En 2025, l'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration a été de 96%. Elle était de 97% pour l'ensemble des réunions de gouvernance.

Le détail par réunion figure ci-dessous :

Dates	Taux d'assiduité
19 février 2025	93%
16 avril 2025	93%
18 juillet 2025	93%
22 octobre 2025	100%
20 novembre 2025	100%

Les taux de participation individuelle des mandataires sont présentés ci-dessous :

Mandataire	Qualité au sein du Conseil	Participation aux réunions du Conseil	Taux d'assiduité
Jean-Luc Biamonti	Président et Administrateur	5/5	100%
Romolo Bardin	Administrateur	5/5	100%
Christian Delaire	Administrateur indépendant	5/5	100%
Giovanni Giallombardo	Représentant permanent de Delfin S.à.r.l., Administrateur	5/5	100%
Jérôme Grivet	Représentant permanent de Predica, Administrateur	4/5	80%
Catherine Jean-Louis	Représentante permanente d'ACM Vie, Administrateur	5/5	100%
Christophe Kullmann	Administrateur	5/5	100%
Olivier Le Borgne	Représentant permanent de Covéa Coopérations, Administrateur	5/5	100%
Micaela Le Divelec	Administratrice indépendante (depuis le 17 avril 2025)	3/3	100%
Alix d'Ocagne	Administratrice indépendante	4/5	80%
Sylvie Ouziel	Administratrice indépendante (jusqu'au 17 avril 2025)	2/2	100%
Olivier Piani	Administrateur indépendant	4/5	80%
Patricia Savin	Administratrice indépendante	5/5	100%
Daniela Schwarzer	Administratrice indépendante	5/5	100%
Catherine Soubie	Administratrice indépendante	5/5	100%

5.3.2.3.2 Principaux travaux du Conseil d'Administration

Outre les questions relevant de ses attributions légales ou réglementaires, le Conseil d'Administration, dans ses principaux domaines d'intervention, a débattu et statué notamment sur les points ci-après en s'attachant à prendre ses décisions en considération des enjeux sociaux et environnementaux des activités de la société. Ainsi lors d'un investissement immobilier, les performances environnementales de l'actif sont systématiquement présentées aux membres du Conseil d'Administration pour s'assurer de la cohérence des futurs investissements avec la stratégie du groupe. Les investissements immobiliers (acquisition, restructuration lourde, développement) sont également analysés au regard de critères définis par une grille d'investissement ESG, permettant ainsi d'identifier les actions nécessaires pour intégrer les futurs actifs dans une trajectoire compatible avec les ambitions ESG du groupe. De plus, à la suite de l'adoption de la raison d'être de la société, qui a été inscrite le 17 avril 2024 dans les statuts de la société, le Conseil analyse régulièrement ses décisions à la lumière de celle-ci.

A l'occasion du séminaire stratégique qui s'est tenu sur deux jours à Berlin en juin 2025, les Administrateurs ont partagé sur l'état d'avancement des mesures mises en place depuis le précédent séminaire. Ils ont eu l'occasion d'échanger avec les membres du Comité Exécutif notamment sur l'environnement macro et immobilier de Covivio, ainsi que sur la stratégie par classe d'actifs et la trajectoire carbone, et ont défini des plans d'actions à moyen terme liés aux grandes orientations stratégiques.

Les membres du Conseil ont été systématiquement informés des travaux, avis/recommandations et décisions du Comité des Investissements et Cessions, du Comité des Rémunérations et des Nominations, du Comité d'Audit et du Comité RSE, ainsi que des travaux et avis des Commissaires aux comptes. Le Directeur Général, et le cas échéant le Directeur Général Délégué, ont régulièrement rendu compte au Conseil des délégations qui leur avait été consenties par ce dernier.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le Conseil d'Administration a délibéré sur les éléments de rémunération et les performances des dirigeants mandataires sociaux hors la présence de ces derniers, lors de la présentation des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Au cours de l'exercice 2025, les travaux du Conseil d'Administration ont notamment porté sur l'examen des points suivants :

Activités du groupe et stratégie	• Revue des orientations stratégiques du groupe au regard notamment de l'environnement économique, géopolitique et financier et de l'évolution des marchés immobiliers. • Points réguliers sur l'environnement économique, géopolitique, financier et immobilier. • Suivi de la performance du cours de bourse. • Présentation des opérations autorisées par le Comité des Investissements et Cessions. • Approbation des opérations ayant reçu une recommandation préalable favorable du Comité des Investissements et Cessions. • Points d'avancement réguliers des différents projets précédemment autorisés. • Points d'étape réguliers sur la marche des affaires. • Revue de l'activité trimestrielle. • Information régulière sur l'évolution de l'activité du groupe, son patrimoine, son environnement, ses performances et valorisation boursières. • Retour sur la réunion du séminaire stratégique.
Gouvernance	• Examen et arrêté des rapports du Conseil d'Administration dont le rapport de gestion, le rapport de durabilité, le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le rapport sur les attributions gratuites d'actions. • Examen de la composition du Conseil d'Administration et des Comités au regard des mandats arrivant à échéance en avril 2025 et en avril 2026. • Propositions de renouvellement du mandat d'Administrateur de Predica arrivant à échéance en avril 2025 et de nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante (en remplacement de Sylvie Ouziel au regard de sa perte d'indépendance à l'échéance de son troisième mandat en avril 2025). • Constatation de la fin des mandats d'Administratrice indépendante et de membre du Comité d'Audit de Sylvie Ouziel à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. • Décision de renouvellement des mandats de Jérôme Grivet en qualité de membres du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité des Investissements et Cessions. • Décision de nomination de Micaela Le Divelec en qualité de membre du Comité d'Audit. • Proposition de renouvellement des mandats d'Administrateurs arrivant à échéance en avril 2026 (ACM Vie, Romolo Bardin, Alix d'Ocagne et Daniela Schwarzer). • Examen annuel de l'indépendance des Administrateurs au regard des critères définis par le Code Afep-Medef. • Débat annuel sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et suivi de l'avancement des axes d'amélioration identifiés lors de l'évaluation triennale réalisée fin 2022. • Examen et comptes-rendus des délégations consenties par le Conseil d'Administration au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué. • Evaluation de la possession par Micaela Le Divelec des exigences d'honorabilité, d'intégrité, de professionnalisme et en matière en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux. • Approbation des mises à jour du Règlement Intérieur du Conseil et des Comités et de son annexe relative au guide sur la prévention des opérations d'initiés. • Communication de l'agenda de la gouvernance 2025 et 2026, incluant la communication financière et les périodes d'abstention associées.
Assemblée générale	• Convocation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 : arrêté de son ordre du jour et des projets de résolutions • Désignation de Christophe Kullmann aux fonctions d'Administrateur délégué afin de présider l'Assemblée générale en l'absence éventuelle du Président du Conseil d'Administration. • Délégation consentie au Directeur Général pour répondre aux questions écrites des actionnaires à l'Assemblée générale.
Rémunérations	• Approbation des éléments et critères de rémunérations des dirigeants mandataires sociaux exécutifs soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. • Examen et arrêté de la politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. • Arrêté des critères et des objectifs RSE des bonus et de l'intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. • Approbation des plans d'attribution gratuite d'actions allouées aux mandataires sociaux et aux salariés du groupe, et arrêté des modalités d'attribution.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Gestion financière	• Examen et arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels. • Revue régulière de la situation financière, des indicateurs financiers et de la situation de trésorerie de la société. • Détermination de l'affectation du résultat 2024 proposée à l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, du montant du dividende et de sa date de mise en paiement en numéraire. • Examen et arrêté des résultats trimestriels. • Approbation de la guidance 2025 et de sa révision. • Point sur les liquidités et les financements. • Autorisations relatives à des projets d'émission obligataire. • Examen et arrêté des comptes et documents de gestion prévisionnelle et des rapports y afférents. • Revue de la mise à jour du programme EMTN (Euro Medium Term Notes). • Points réguliers sur l'avancement du budget 2025. • Suivi de l'atterrissage du budget 2025 et approbation du budget de l'année 2026. • Approbation des communiqués financiers. • Mise en œuvre du programme de rachat d'actions. • Autorisation d'une garantie financière. • Compte-rendu sur l'utilisation de l'autorisation des cautions, avals et garanties consentis au cours de l'exercice et renouvellement des autorisations annuelles consenties au Directeur Général de délivrer des cautions, avals et garanties. • Examen et approbation, le cas échéant, d'opérations de (re)financement. • Comptes-rendus sur les attributions définitives d'actions gratuites livrées en 2024 et 2025. • Compte-rendu des résultats du placement par les salariés de l'UES Covivio de l'intéressement de l'exercice 2024 (majoré de l'abondement) en actions de la société.
Gestion des risques	• Suivi du dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. • Approbation de la politique de gestion des risques à travers la revue de la cartographie des risques attachés à l'activité de la société. • Revue des plans d'actions mis en place pour les risques majeurs identifiés. • Approbation du plan d'audit 2026. • Arrêté de la proposition de renouvellement de la société Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes titulaire. • Examen des résultats de l'évaluation interne de la revue des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. • Suivi des activités de contrôle de l'établissement stable en Italie et analyse du rapport annuel de l'organisme de vigilance. • Rappel aux Administrateurs des obligations incombant aux personnes exerçant des responsabilités dirigeantes (et aux personnes qui leur sont étroitement liées) au titre de la réglementation sur les abus de marché (dont notamment les règles d'abstention (i) de communication d'une information privilégiée et (ii) d'effectuer des transactions sur les titres en cas de détention d'une information privilégiée) ainsi qu'au titre de la norme comptable IAS 24.
Responsabilité sociale, sociétale et environnementale	• Examen et arrêté du reporting de durabilité. • Suivi du processus d'appel d'offres pour la sélection des auditeurs de durabilité : arrêté des propositions de renouvellement du mandat de la société Ernst & Young et Autres et de nomination de la société KPMG S.A. • Suivi de l'avancement de la politique ESG. • Revue des conclusions de la session de travail mixte du Comité d'Audit et du Comité RSE. • Approbation de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil et des Comités, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus. • Approbation de la politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes. • Approbation de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale. • Suivi des travaux de la Fondation Covivio. • Examen de la liste des risques de nature sociale et environnementale inhérents à Covivio tels qu'ils ressortent de l'analyse de la cartographie des risques et approbation des plans d'actions à mener.
Conventions réglementées	• Revue de l'ensemble des conventions réglementées conclues et/ou autorisées en 2024. • Autorisation de la poursuite des conventions réglementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie en 2025. • Examen et autorisation de la conclusion d'une convention réglementée au regard de son intérêt pour la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.3.3 Appui du Comité des Parties Prenantes dans les travaux du Conseil d'Administration

Afin de suivre les engagements associés à l'expression de sa raison d'être en 2019, et de mener une réflexion long terme sur les enjeux futurs de la société, Covivio a créé en 2020 un Comité des Parties Prenantes. Présidé par Bertrand de Feydeau, ancien Administrateur indépendant de Covivio, ancien Président de la Fondation Palladio et de la Fondation des Bernardins, il rassemble à ce jour les personnalités suivantes :

- Stephan de Faÿ, ancien Directeur Général de l'EPA Bordeaux Euratlantique, aujourd'hui Directeur Général de Grand Paris Aménagement
- Jade Francine, co-fondatrice de Growth, Wemaintain
- Alexande Labasse, Directeur Général de l'Atelier Parisien d'Urbanisme
- Sonia Lavadinho, Directrice Fondatrice de Bfluid, Institut de recherche prospective & expertise en mobilité et développement territorial
- Jérôme Ruskin, Fondateur et Directeur Général d'Usbek et Rica
- Patricia Savin, Avocate associée chez DS Avocats, ancienne Présidente d'Orée, Administratrice indépendante de Covivio
- Jean Paul Viguier, Architecte, Président de Viguier architecture urbanisme paysage.

Ces personnalités reconnues dans les domaines de l'environnement, de la sociologie et de l'anthropologie, du numérique, de la construction de la Ville et l'aménagement des territoires, sont chargées, auprès de Jean-Luc Biamonti, Président du Conseil d'Administration, Christophe Kullmann, Directeur Général, Olivier Estève, Directeur Général Délégué et Yves Marque, Secrétaire Général, d'aider Covivio à anticiper les mutations sociales, sociétales et environnementales en cours, afin de les intégrer dans sa stratégie, ses produits et ses services.

Dans l'environnement post-Covid, le Comité des Parties Prenantes a fait le choix de mener une réflexion prospective sur les disruptions en cours pouvant affecter la stratégie et les produits de Covivio. Ce travail a été réalisé via un constant va-et-vient entre réflexion prospective long-terme et cas pratiques sur des projets passés, en cours et à venir de Covivio.

Les réflexions prospectives du Comité des Parties Prenantes, sur notamment la nature dans la ville et la biodiversité, la réversibilité des bâtiments, la mixité des usages, la mobilité urbaine et la relation à soi-même et aux autres, permettent d'inspirer ou de renforcer les partis pris immobiliers sur les projets de développement de Covivio, et d'intégrer les mutations en cours dans les choix stratégiques.

Au terme de la première restitution des travaux du Comité des Parties Prenantes effectuée le 20 octobre 2022, le Conseil d'Administration a approuvé les propositions d'évolutions du Comité des Parties Prenantes, visant à :

- recentrer la mission de ce dernier sur l'exploration et l'analyse des grandes tendances et signaux faibles impactant directement ou indirectement le champ d'intervention de Covivio
- revoir la répartition des rôles entre Comité des Parties Prenantes et Comité RSE
- poursuivre le va-et-vient entre réflexion prospective et application sur les projets immobiliers, en creusant le thème de la réversibilité et en élargissant l'horizon d'examen des projets à d'autres immeubles que ceux de Covivio
- revoir sa composition afin d'y intégrer de nouveaux profils.

En 2023, les travaux du Comité des Parties Prenantes ont notamment porté sur la fracture du lien social, les façons de redonner une place dans la ville aux plus fragiles, les pistes concrètes pour créer de la mixité et des rythmes collectifs, pour redonner aux citadins la possibilité de ralentir.

Une seconde restitution de la synthèse des travaux du Comité des Parties Prenantes a été effectuée au Conseil d'Administration lors de sa séance du 21 novembre 2024, au cours de laquelle son Président, Bertrand de Feydeau, a notamment détaillé la démarche ayant abouti au concept de « fabrique des rythmes sociaux ». Un document présentant cette synthèse du cycle de travaux du Comité des Parties Prenantes sur 2023 et 2024 a été publiée sur le site internet de Covivio.

En 2025, le Comité des Parties Prenantes s'est réuni à deux reprises, pour des sessions de travail suivies de dîners permettant de poursuivre les échanges. Pour partager les travaux du Comité et nourrir le débat et la réflexion collective, deux conférences ont été organisées à l'Atelier, siège européen de Covivio, sur les thèmes suivants :

- la ville intergénérationnelle, mythe urbain ou modèle d'avenir ?
- la ville partagée face au défi démographique. Virage ou mirage ?

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3 Les Comités spécialisés du Conseil d'Administration

Afin d'améliorer la qualité de ses travaux et en conformité avec les principes de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'Administration s'appuie sur des Comités spécialisés ayant un rôle d'étude et de préparation de certaines décisions du Conseil, en lui soumettant leurs avis, propositions ou recommandations.

Le Conseil d'Administration s'appuie sur les travaux de quatre Comités spécialisés institués en son sein : le Comité d'Audit, le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Comité des Investissements et Cessions (anciennement dénommé Comité Stratégique et des Investissements) et le Comité RSE.

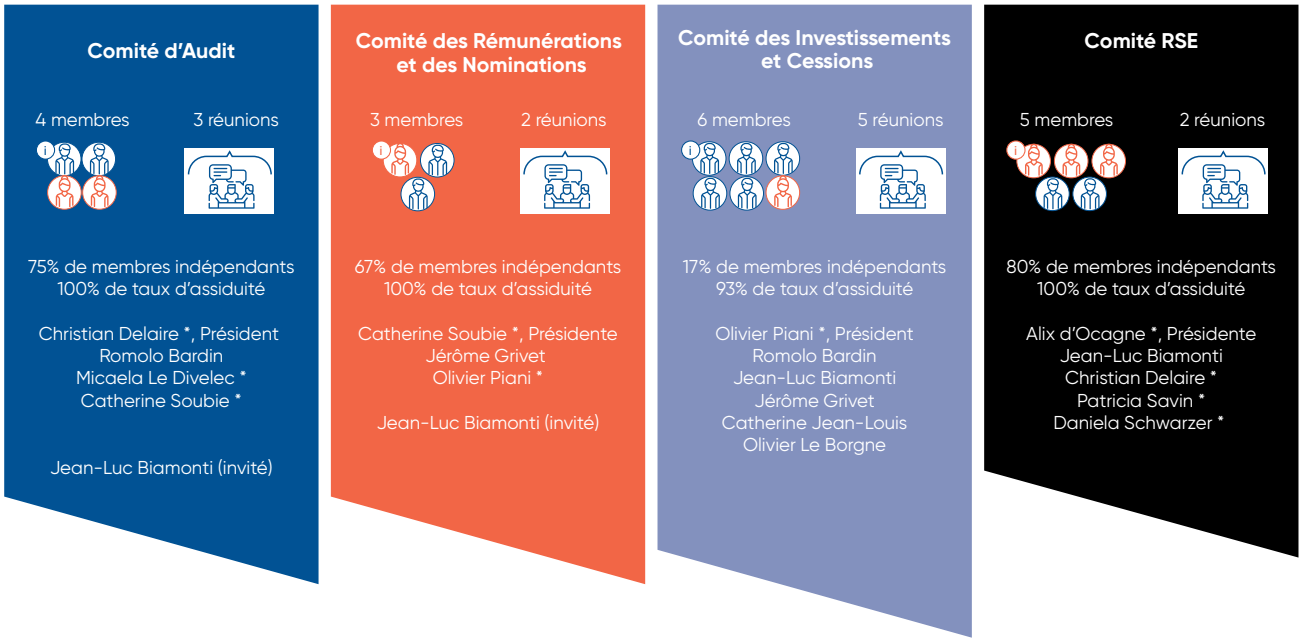
Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, disponible dans son intégralité sur le site Internet de la société, détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chacun de ces Comités. Une description de leur activité est présentée ci-après.

La composition des Comités spécialisés illustre la volonté de la société de favoriser la présence d'Administrateurs indépendants au sein de ces Comités.

Le secrétariat de l'ensemble des Comités est assuré par Yves Marque en sa qualité de Secrétaire du Conseil.

En 2025, l'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions de l'ensemble des Comités est de 97%.

Synthèse de la composition des Comités



* Membres indépendants

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 du renouvellement des mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie, représentée par Catherine Jean-Louis, et de Romolo Bardin, ainsi que des mandats d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, reconduira leurs mandats respectifs au sein des différents Comités sans faire évoluer la composition de ces derniers telle que présentée ci-dessus.

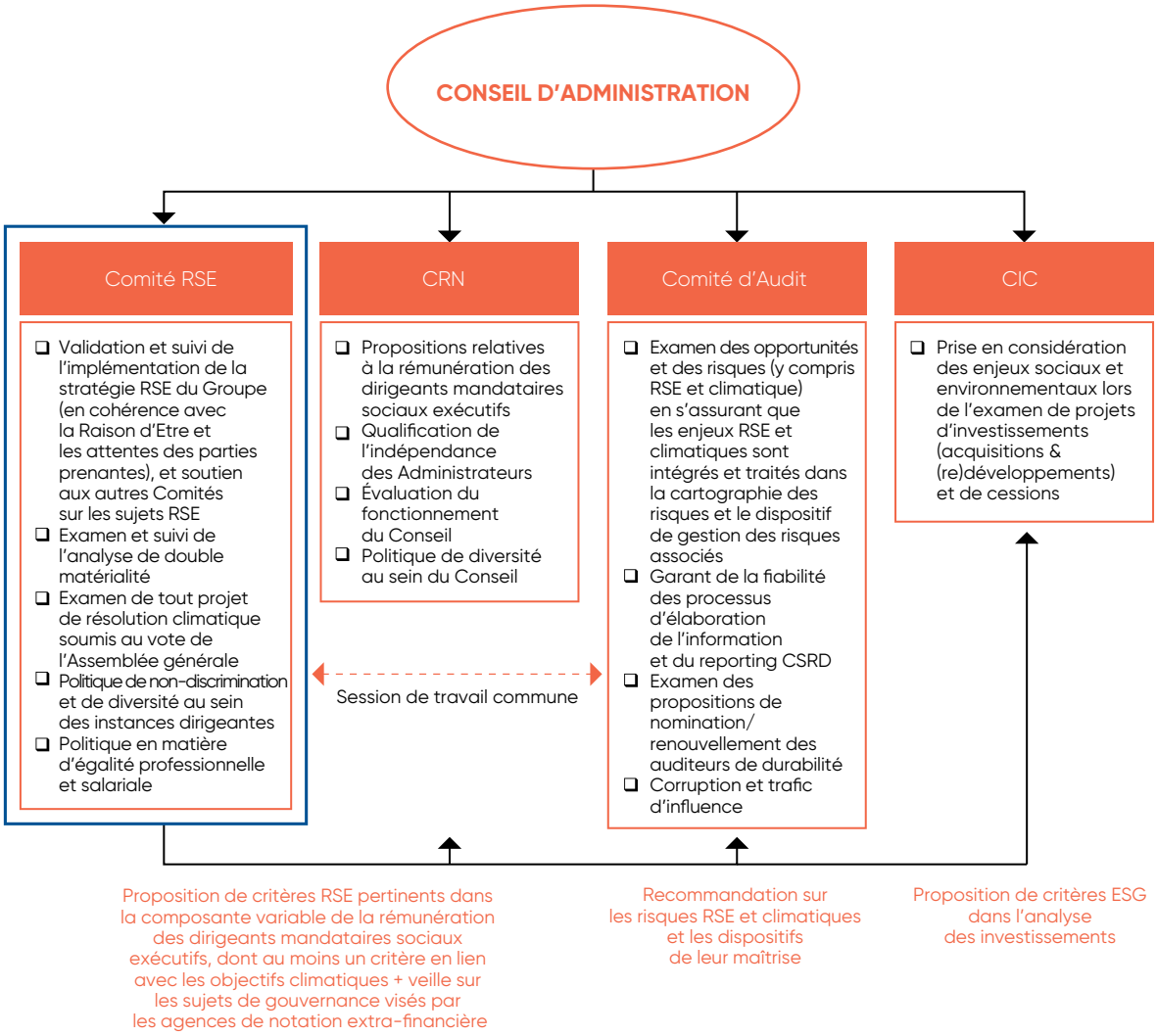
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Articulation entre les missions des Comités

La transversalité de la RSE, par la pluralité des domaines qu'elle recouvre, nécessite des interactions entre le Comité RSE et les autres Comités, indispensables à la prise des décisions du Conseil d'Administration, lequel en sa qualité de garant de la stratégie RSE, détermine sur recommandations du Comité RSE, les orientations stratégiques pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale, tout particulièrement s'agissant du climat.

Ainsi, les Comités spécialisés sont impliqués dans la détermination et le suivi de la stratégie RSE, chacun sur les sujets relevant de leur domaine d'expertise, tout en veillant à assurer la coordination de leurs activités respectives afin de garantir une approche transversale des sujets RSE. Il a ainsi été décidé d'organiser une session de travail commune entre le Comité RSE et le Comité d'Audit, notamment pour s'assurer de la qualité du reporting extra-financier de la société. La première session a eu lieu le 25 septembre 2025, au cours de laquelle les membres de ces Comités ont notamment pris acte de l'avancement du déploiement de la politique achats responsables, et ont validé la matrice de double matérialité 2025 (sous réserve des remarques éventuelles du Comité Social et Economique), ainsi que le programme de travail pour la publication du prochain rapport de durabilité.

L'ensemble des Comités se coordonne sur les sujets étudiés au cours de l'exercice et rend compte au Conseil d'Administration pour proposer leurs recommandations en la matière.



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3.1 Le Comité d'Audit

Ses missions, sa composition et son organisation sont régies par les articles L. 821-67 et suivants du Code de commerce. Le Règlement Intérieur de la société est par ailleurs conforme aux dispositions sur le Comité d'Audit prévues par les articles précités.

5.3.3.1.1 Composition

Sylvie Ouziel était membre du Comité d'Audit jusqu'au 17 avril 2025, date d'échéance de son mandat d'Administratrice.

À la suite de sa nomination en qualité d'Administratrice par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, le Conseil d'Administration a décidé de nommer Micaela Le Divelec en qualité de membre du Comité d'Audit.

La composition du Comité d'Audit a donc été maintenue à quatre membres sur l'exercice 2025, et compte parmi eux deux membres de nationalité italienne.

Les Administrateurs indépendants représentent 75% des membres : Christian Delaire, Micaela Le Divelec et Catherine Soubie.

La Présidence du Comité d'Audit est assurée par un Administrateur indépendant.

Les membres du Comité d'Audit disposent tous d'une compétence comptable ou financière, appréciée au regard de leur formation et de leur expérience professionnelle mentionnées dans leurs parcours professionnels. Christian Delaire, Président du Comité d'Audit, a construit sa carrière autour de la finance et l'immobilier. Romolo Bardin dispose d'une expertise de haut niveau en termes de gestion et de finance. Micaela Le Divelec a acquis une solide compétence financière à travers l'exercice de ses différentes fonctions de leadership. Le parcours diversifié et pluridisciplinaire de Catherine Soubie lui apporte une forte expertise financière et bancaire.

De plus, Jean-Luc Biamonti, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration depuis le 21 juillet 2022, participe, sans voix délibérative, à l'ensemble des séances du Comité d'Audit.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social exécutif.

5.3.3.1.2 Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité d'Audit par le Conseil.

Le Président du Comité d'Audit fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'Audit ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité.

La convocation des membres du Comité d'Audit est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

Le délai d'examen des comptes par le Comité d'Audit est en moyenne de trois à quatre jours avant l'examen mené par le Conseil.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions auxquelles participent également le Directeur Financier et le Directeur de la Comptabilité, ainsi que la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

5.3.3.1.3 Missions

Aux termes de l'article 24 du Règlement Intérieur, le Comité d'Audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière et de l'information en matière de durabilité. Il est chargé plus particulièrement :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et de l'information en matière de durabilité, ainsi que du processus mis en œuvre pour déterminer les informations à publier conformément aux normes pour la communication d'informations en matière de durabilité, et le cas échéant de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité
- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe Covivio
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la société, avant leur présentation au Conseil ainsi que, le cas échéant, les opérations importantes à l'occasion desquelles aurait pu se produire un conflit d'intérêts
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que de l'audit interne concernant les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et de l'information en matière de durabilité ; à ce titre, il examine les éléments du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise relatifs au dispositif de contrôle interne et de gestion des risques et formule le cas échéant des observations, et donne son avis sur l'organisation du service de l'audit interne et du contrôle des risques

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes ainsi que le suivi du contrôle légal de la certification des informations en matière de durabilité par les auditeurs de durabilité [1], et de tenir compte des constatations et conclusions de la Haute autorité de l'audit consécutives aux contrôles réalisés en application de la règlementation
- de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes et des auditeurs de durabilité pour l'exercice de leurs missions
- d'examiner les propositions de nomination et de renouvellement des Commissaires aux comptes de la société et des auditeurs de durabilité et d'émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes et sur les auditeurs de durabilité dont la désignation et le renouvellement de mandat sont proposés à l'Assemblée générale
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché
- d'examiner les risques et les engagements hors-bilan significatifs
- de manière générale, de s'assurer de l'établissement et de la communication de toute information requise par la législation en vigueur en matière de RSE
- d'approuver préalablement à leur conclusion les services mentionnés à l'article L. 821-30 du Code de commerce fournis par les commissaires aux comptes et les auditeurs de durabilité à la société, et
- d'examiner le rapport complémentaire des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement 537/2014.

Le Comité d'Audit rend compte régulièrement au Conseil d'Administration :

- de l'exercice de ses missions
- des résultats de la mission de certification des comptes, de la mission de certification des informations en matière de durabilité ainsi que de la manière dont ces missions ont contribué à l'intégrité de l'information financière et de l'information en matière de durabilité, et
- du rôle qu'il a joué dans ce processus.

Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tout avis ou toute suggestion qui lui semblerait opportun et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil. Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Toutefois, le Comité d'Audit n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2025.

5.3.3.1.4 Travaux du Comité d'Audit en 2025

Le Comité d'Audit s'est réuni à trois reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 100%.

Au cours de ces réunions, les membres du Comité d'Audit ont entendu les Commissaires aux comptes, ainsi que le Directeur Financier et la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, qui assistent à toutes les réunions.

Plusieurs réunions particulières ont également été tenues entre les Commissaires aux comptes et ces mêmes Directeurs, hors la présence de la Direction Générale.

(1) En application des dispositions des articles L. 232-6-3 III et L. 233-28-4 III du Code de commerce, la certification des informations en matière de durabilité est assurée par un Commissaire aux comptes ou par un organisme tiers indépendant (OTI).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'examen des comptes par le Comité d'Audit a été accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels au sujet non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation de la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes décrivant l'exposition aux risques, y compris ceux de natures sociale et environnementale, et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit travaille en interaction avec la Direction Financière ainsi que la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, avec lesquels il échange notamment sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Au cours de ces séances, le Comité d'Audit a notamment examiné les principaux sujets suivants. Le Président du Comité d'Audit a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

Séance du 17 février 2025	• Examen des évènements marquants de l'exercice 2024 et des indicateurs financiers au 31 décembre 2024. • Point sur les expertises immobilières. • Synthèse de la rotation du patrimoine en 2024. • Suivi du pipeline de développement et du montant des fonds propres engagés à risque. • Point sur l'endettement et les covenants. • Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024. • Présentation par les Commissaires aux comptes de leurs travaux sur la valorisation du patrimoine et sur les comptes annuels. • Point sur les principaux contrôles fiscaux et sur la réforme fiscale « Pilier 2 ». • Présentation des honoraires relatifs aux services autres que la certification des comptes (SACC). • Examen du rapport de durabilité et présentation par l'auditeur de durabilité de ses conclusions. • Point sur l'appel d'offres de la mission d'audit du rapport de durabilité et examen des propositions de nomination de la société KPMG S.A. et de renouvellement du mandat de la société Ernst & Young et Autres en qualité d'auditeurs de durabilité. • Suivi des engagements hors bilan.
Séance du 16 juillet 2025	• Examen des évènements marquants du 1er semestre 2025 et des indicateurs financiers au 30 juin 2025. • Point sur les expertises immobilières. • Synthèse de la rotation du patrimoine au 1er semestre 2025. • Suivi du pipeline de développement et du montant des fonds propres engagés à risque. • Point sur l'endettement et les covenants. • Examen des comptes consolidés au 30 juin 2025. • Présentation par les Commissaires aux comptes de leurs travaux sur la valorisation du patrimoine et sur les comptes semestriels. • Point sur les contrôles fiscaux et sur la réforme fiscale « Pilier 2 ».
Séance du 25 septembre 2025	• Echange sur les conclusions de la session commune du Comité d'Audit et du Comité RSE du 25 septembre 2025. • Point sur l'organisation et l'activité de la Direction Audit, Risques, Compliance, Assurances, Sécurité IT. • Revue des outils de contrôle interne et des dispositifs en place au sein du groupe y compris les réglementations Sapin 2, RGPD et lutte anti-blanchiment. • Focus sur la base incidents et les incidents majeurs. • Point sur la gestion des assurances. • Revue du dispositif de gestion des risques incluant la nouvelle cartographie des risques, la priorisation des risques (y compris RSE et climat) et les plans d'actions associés. • Point sur les principaux enjeux fiscaux. • Suivi de l'avancement du plan d'audit 2025. • Approbation du plan d'audit 2026.

Au cours de la séance du 25 septembre 2025, une réunion s'est tenue entre les Commissaires aux comptes et les membres du Comité d'Audit, en l'absence du management de la société. À cette occasion, les Commissaires aux comptes se sont félicités du bon niveau de contrôle des activités et ont confirmé que la communication avec les équipes de Covivio est fluide. Leurs points d'attention portent sur le renforcement en hôtellerie, et l'organisation en place dans les pays secondaires du patrimoine.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3.2 Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a pour rôle de placer le Conseil d'Administration dans les meilleures conditions pour déterminer la politique de rémunération et l'ensemble des rémunérations et avantages des mandataires sociaux. Par ailleurs, il est aussi en charge notamment de faire des recommandations au Conseil sur la composition des instances dirigeantes, la nomination de nouveaux Administrateurs, le renouvellement des mandats arrivant à échéance, et la succession des dirigeants mandataires sociaux.

5.3.3.2.1 Composition

À la suite du renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, le Conseil d'Administration a renouvelé Jérôme Grivet en qualité de membre du Comité des Rémunérations et des Nominations.

La composition du Comité des Rémunérations et des Nominations a été maintenue à trois membres sur l'exercice 2025. Les Administrateurs indépendants, Catherine Soubie et Olivier Piani, représentent 67% des membres.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations invite à ses réunions le Président du Conseil d'Administration.

Il ne comprend aucun dirigeant mandataire social exécutif. Toutefois, le Directeur Général est consulté par le Comité des Rémunérations et des Nominations sur les sujets des nominations et de succession.

La composition de ce Comité, présidé par une Administratrice indépendante, ainsi que les échanges qui ont lieu entre cette Administratrice indépendante et les autres membres indépendants du Conseil d'Administration, assurent la bonne représentation des intérêts des différents actionnaires de la société. De plus, conformément aux dispositions du Code Afep-Medef, le Président du Conseil d'Administration est associé aux travaux du Comité s'agissant du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux.

Compte tenu de l'absence d'Administrateurs représentant tant les salariés que les salariés actionnaires (comme précisé au paragraphe 5.3.2.2.4.1 ci-dessus), le Comité des Rémunérations et des Nominations ne comprend aucun Administrateur salarié.

5.3.3.2.2 Fonctionnement

Le Comité des Rémunérations et des Nominations se réunit à l'initiative de sa Présidente ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an et en principe avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité des Rémunérations et des Nominations par le Conseil.

La Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations, ou, en son absence, le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Elle dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Rémunérations et des Nominations.

La convocation des membres du Comité des Rémunérations et des Nominations est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité des Rémunérations et des Nominations est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité des Rémunérations et des Nominations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

5.3.3.2.3 Missions

Aux termes de l'article 20 du Règlement Intérieur, le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de :

- examiner toute candidature à la nomination à un poste du Conseil ou à un mandat de Directeur Général, de Directeur Général Délégué, rechercher ou apprécier les candidats possibles, formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil en tenant compte notamment de l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de l'évolution de l'actionnariat de la société
- apprécier l'opportunité des renouvellements de mandats, au regard notamment, s'agissant des Administrateurs, de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux du Conseil et des Comités
- superviser l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux
- proposer la nomination ou le renouvellement du Président du Comité d'Audit
- proposer le montant de l'enveloppe globale et les modalités de répartition de la rémunération allouée à chaque membre du Conseil qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale
- formuler des propositions quant à la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux (y compris les membres du Conseil), et à la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables, en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise et en contrôlant l'application annuelle de ces règles)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- émettre un avis préalable sur toute proposition de rémunération exceptionnelle proposée par le Conseil en vue de rémunérer l'un de ses membres qu'il aura chargé d'une mission ou d'un mandat conformément aux dispositions de l'article L. 225-46 du Code de commerce
- faire le cas échéant des propositions au Conseil quant aux programmes de stock-options, d'attribution gratuite d'actions, et aux règlements et à l'attribution de celles-ci
- donner un avis au Conseil sur la qualification des membres du Conseil au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société
- faire des recommandations relatives aux conditions financières de cessation des mandats sociaux.

Le Comité s'attache de même à étudier les systèmes de retraite des dirigeants de la société, la fiscalité attachée aux différents modes de rémunération, ainsi que son évolution, et la succession potentielle des différents mandataires sociaux. Il peut faire appel, en veillant à l'objectivité du conseil concerné, à des consultants externes. Toutefois, le Comité des Rémunérations et des Nominations n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2025.

Au cours de ses travaux, le Comité des Rémunérations et des Nominations travaille en étroite liaison avec le Secrétaire Général, qui supervise notamment la Direction des Ressources Humaines de la société. Il assiste, en tant qu'invité et Secrétaire, aux séances du Comité.

5.3.3.2.4 Travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations en 2025

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni à deux reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 100%.

Au cours de ces séances, le Comité des Rémunérations et des Nominations a notamment examiné les principaux sujets suivants. La Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

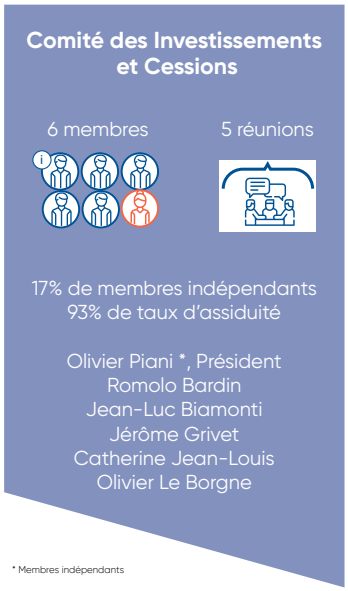
Séance du 17 février 2025	• Examen de l'indépendance des Administrateurs : proposition de maintien de l'indépendance des sept Administrateurs indépendants en fonction (dont Sylvie Ouziel jusqu'à l'échéance de son mandat le 17 avril 2025) et de qualification de Micaela Le Divelec sous réserve de sa nomination par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. • Rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs : examen du montant du bonus 2024, de l'intéressement long terme 2024, des critères d'attribution du bonus 2025, du montant versé au titre de l'intéressement long terme 2021 au regard de l'atteinte des conditions de performance. • Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des dirigeants mandataires sociaux exécutifs du groupe. • Point sur l'équipe de management et plans de succession.
Séance du 7 novembre 2025	• Revue de la composition du Conseil d'Administration : proposition de renouvellement des mandats des Administrateurs arrivant à échéance en 2026. • Proposition des critères RSE conditionnant l'attribution des bonus et de l'intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. • Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés du groupe. • Point sur l'équipe de management et plans de succession.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3.3 Le Comité des Investissements et Cessions

Considérant que la revue de la stratégie est réalisée directement en Conseil d'Administration, notamment lors des séminaires stratégiques qui ont lieu tous les 2 ans, le Conseil d'Administration a décidé le 21 novembre 2024 de renommer le Comité Stratégique et des Investissements en Comité des Investissements et Cessions.

Le Comité des Investissements et Cessions a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil d'Administration en matière d'investissements et de cessions. Tous les Administrateurs sont informés de ses réunions et de son ordre du jour, et sont destinataires des dossiers qui sont adressés aux membres.



5.3.3.3.1 Composition

À la suite du renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, le Conseil d'Administration a renouvelé Jérôme Grivet en qualité de membre du Comité des Investissements et Cessions.

La composition du Comité des Investissements et Cessions a été maintenue à six membres sur l'exercice 2025. Présidé par Olivier Piani, seul membre indépendant, le Comité comprend un membre de nationalité italienne et un membre de nationalité monégasque.

Le Comité des Investissements et Cessions invite à ses réunions l'ensemble des Administrateurs qui sont libres d'y assister s'ils le souhaitent dans la mesure de leur disponibilité.

5.3.3.3.2 Fonctionnement

Le Comité des Investissements et Cessions se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité des Investissements et Cessions par le Conseil.

Le Président du Comité des Investissements et Cessions ou, en son absence, le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité. Il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Investissements et Cessions.

La convocation des membres du Comité des Investissements et Cessions est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

Tout Administrateur non-membre du Comité des Investissements et Cessions peut assister, sans voix délibérative, aux réunions du Comité.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité des Investissements et Cessions est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis et décisions du Comité des Investissements et Cessions sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité des Investissements et Cessions rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration. À cette occasion, un large compte-rendu des travaux est effectué au Conseil, afin que les Administrateurs puissent, en toute connaissance de cause, se prononcer sur la stratégie de la société, en s'appuyant sur le travail préparatoire du Comité.

5.3.3.3.3 Missions

Aux termes de l'article 16 du Règlement Intérieur, le Comité des Investissements et Cessions est chargé, préalablement à toute décision du Conseil, d'examiner et d'émettre un avis sur les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Par ailleurs, le Comité des Investissements et Cessions est chargé, préalablement à toute décision du Directeur Général, d'examiner et d'autoriser les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 30 000 000 € (part du groupe)
- cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 30 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Plus généralement, le Comité des Investissements et Cessions est chargé notamment :

- d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement *via* croissance externe ou de partenariat
- d'analyser, le cas échéant, les plans et prévisions du groupe Covivio à moyen terme
- de réunir le cas échéant des experts afin d'examiner l'opportunité des choix stratégiques envisagés, et
- d'entretenir la réflexion du Conseil sur la stratégie.

Il peut recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs, en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Le Comité des Investissements et Cessions n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2025.

5.3.3.3.4 Travaux du Comité des Investissements et Cessions en 2025

Le Comité des Investissements et Cessions s'est réuni à cinq reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 93%, étant précisé que les réunions du Comité ont été suivies par un nombre important d'Administrateurs invités.

Le détail par réunion figure ci-dessous :

Dates	Taux d'assiduité
19 février 2025	83%
16 avril 2025	83%
18 juillet 2025	100%
22 octobre 2025	100%
20 novembre 2025	100%

Les taux de participation individuelle des mandataires sont présentés ci-dessous :

Mandataire	Qualité au sein du Comité	Participation aux réunions du Comité	Taux d'assiduité
Olivier Piani	Président	4/5	80%
Romolo Bardin	Membre	5/5	100%
Jean-Luc Biamonti	Membre	5/5	100%
Jérôme Grivet	Membre	4/5	80%
Catherine Jean-Louis	Membre	5/5	100%
Olivier Le Borgne	Membre	5/5	100%

Au cours de ces séances, le Comité des Investissements et Cessions a notamment examiné les principaux sujets suivants. Le Président du Comité des Investissements et Cessions a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations et décisions.

Séance du 19 février 2025	• Examen d'une opération de cession et de la souscription au paiement du dividende en actions de Covivio Hotels et émission de recommandations favorables au Conseil d'Administration. • Présentation du post-mortem d'opérations de redéveloppement et d'investissement.
Séance du 16 avril 2025	• Examen et approbation d'opérations d'acquisition et de développement. • Présentation du post-mortem d'opérations de développement et d'investissement.
Séance du 18 juillet 2025	• Examen d'une opération de partage d'actif. • Examen et approbation d'opérations portant sur la transformation d'un actif, la mise en place d'un véhicule d'investissement en résidentiel allemand, et la mise en oeuvre d'un plan de travaux. • Présentation du post-mortem d'une opération d'investissement.
Séance du 22 octobre 2025	• Examen d'une opération de partage d'actif. • Examen et approbation d'une opération de transformation d'actif. • Présentation du post-mortem d'une opération d'investissement.
Séance du 20 novembre 2025	• Examen d'opérations d'acquisition et de partage d'actif et émission de recommandations favorables au Conseil d'Administration. • Présentation du post-mortem d'une opération d'investissement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3.4 Le Comité RSE

Créé le 21 juillet 2021, le Comité RSE a notamment pour missions de valider la stratégie RSE du groupe et suivre son implémentation en s'assurant de sa cohérence avec la Raison d'Etre dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes. Il est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risque RSE, et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques du groupe, dans le cadre de la rémunération des dirigeants ainsi que sur d'éventuels sujets de gouvernance identifiés par les agences de notation extra-financière.

5.3.3.4.1 Composition

La composition du Comité RSE a été maintenue à cinq membres sur l'exercice 2025.

Les Administrateurs indépendants représentent 80% des membres : Alix d'Ocagne, Christian Delaire, Patricia Savin et Daniela Schwarzer.

Présidée par une Administratrice indépendante, le Comité RSE comprend un membre de nationalité monégasque et un membre de nationalité allemande.

5.3.3.4.2 Fonctionnement

Le Comité RSE se réunit à l'initiative de sa Présidente ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité RSE par le Conseil.

La Présidente du Comité RSE ou, en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité RSE. Elle dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité RSE.

La convocation des membres du Comité RSE est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité RSE est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité RSE sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés, et le Comité RSE rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité RSE peut demander communication de tout document qu'il juge utile à l'accomplissement de sa mission. Il peut également, lorsqu'il l'estime nécessaire, entendre les collaborateurs du groupe sur des aspects RSE et toute personne qu'il jugera utile d'entendre dans le cadre de sa mission, le cas échéant, hors la présence des membres de la Direction Générale.

5.3.3.4.3 Missions

Aux termes de l'article 28 du Règlement Intérieur, le Comité RSE est chargé des missions suivantes :

- examiner et valider les engagements et les orientations de la politique du groupe en termes de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et en matière de gouvernance (ci-après « RSE »)
- assurer leur cohérence avec la Raison d'Etre dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes
- en suivre le déploiement
- plus généralement s'assurer de la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie du groupe et dans sa mise en œuvre
- examiner et assurer le suivi de l'analyse de double matérialité
- le cas échéant, émettre des recommandations, en interaction avec le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur la détermination des critères RSE, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques du Groupe, à prendre à compte dans la fixation des composantes de la partie variable de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, et sur le suivi de leur atteinte
- le cas échéant, émettre des recommandations, en interaction avec le Comité d'Audit, sur les risques en matière de RSE et les dispositifs de maîtrise de ces risques
- examiner tout projet de résolution climatique soumis au vote de l'assemblée générale
- examiner les politiques, référentiels et chartes du groupe sur les sujets RSE et s'assurer de leur efficacité
- apprécier et rendre compte de la performance et de l'impact de l'activité RSE du groupe

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- examiner et suivre les notations extra-financières (en ce compris celles liées aux informations en matière de durabilité) obtenues par le groupe de la part des organismes de notation extra-financière
- identifier et débattre des tendances émergentes, des nouveaux enjeux et des meilleures pratiques en matière de RSE, et s'assurer que le groupe s'y prépare au mieux au regard des enjeux propres à son activité et à ses objectifs en proposant, dans la continuité, les évolutions nécessaires ou souhaitables.

Il peut recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs, en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Le Comité RSE a eu recours en 2025 à un expert d'un des leaders mondiaux de l'Assurance, venu expliquer l'approche financière du risque climat.

5.3.3.4.4 Travaux du Comité RSE en 2025

Le Comité RSE s'est réuni à deux reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 100%.

Au cours de ces séances, le Comité RSE a notamment examiné les principaux sujets suivants. La Présidente du Comité RSE a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

Séance du 17 avril 2025	• Point d'avancement du programme pluriannuel de travail du Comité. • Synthèse du bilan 2024 sur les indicateurs ESG, la CSRD, le verdissement de la dette et le déploiement de la stratégie nature. • Débat sur la trajectoire carbone. • Point d'étape sur les énergies renouvelables. • Proposition d'une grille d'investissement ESG.
Séance du 25 septembre 2025	• Point d'avancement du programme pluriannuel de travail du Comité. • Examen des résultats du baromètre engagement 2025. • Revue de la politique en matière d'égalité professionnelle et salariale. • Revue des actions menées dans le cadre de la politique de non-discrimination et de diversité. • Point d'avancement sur le déploiement de la stratégie nature. • Suivi des notations des agences extra-financières. • Suivi de la formalisation de la politique droits humains. • Point d'avancement sur le déploiement de la grille d'investissement ESG. • Arrêté des critères ESG de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, qui seront proposés au Comité des Rémunérations et des Nominations. • Echange sur les conclusions de la session commune du Comité d'Audit et du Comité RSE du 25 septembre 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4 Rémunérations des mandataires sociaux

5.3.4.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires du 16 avril 2026 (*Say on Pay ex-ante*)

Dans le cadre du vote *ex-ante* prévu à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général, au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ainsi qu'aux Administrateurs, fait l'objet de projets de résolutions (9e, 10e, 11e et 12e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026. Cette politique sera soumise au vote de l'Assemblée générale, dans les conditions prévues par l'article L.225-98 du Code de commerce, chaque année et, le cas échéant, en cas de modification importante dans la politique de rémunération.

5.3.4.1.1 Politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration (9e résolution)

5.3.4.1.1.1 Composition de la rémunération du Président du Conseil d'Administration

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio est uniquement composée d'une partie fixe, incluant, le cas échéant, un avantage en nature constitué d'une voiture de fonction. Elle n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, ou de rémunération versée en actions de la société.

Cette rémunération du Président du Conseil d'Administration est fixée par le Conseil pour toute la durée de son mandat et n'a pas vocation à être revalorisée en cours de mandat. Elle est, pour le mandat actuellement en cours exercé par Jean-Luc Biamonti, de 200 K€.

Le Conseil s'assure qu'elle est en ligne avec les rémunérations des Présidents non exécutifs du SBF 120 et qu'elle respecte l'intérêt social de la société. Il se réserve la possibilité de la faire évoluer à l'occasion d'un nouveau mandat, en justifiant des raisons de son choix.

Le Président du Conseil d'Administration peut également bénéficier du même régime de santé et de prévoyance que les salariés du groupe en France.

Il ne reçoit aucune autre rémunération allouée par la société ou ses filiales au titre de l'exercice de mandats.

Le Président du Conseil d'Administration ne dispose pas de contrat de travail et ne bénéficie :

- d'aucun élément de rémunération, indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Il est rappelé, en application des dispositions de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le Président du Conseil d'Administration est désigné par le Conseil parmi ses membres, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'Administrateur fixée à quatre ans et prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Le Président est rééligible selon les mêmes modalités, étant précisé qu'au titre de son mandat d'Administrateur, il peut être révoqué à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

5.3.4.1.1.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération du Président du Conseil d'Administration

En application des dispositions de l'article 18 des statuts, le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, étant précisé qu'en application de l'article 20 du Règlement Intérieur du Conseil, le Comité des Rémunérations et des Nominations formule au Conseil des propositions quant à la rémunération du Président.

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio est fixée par le Conseil pour la durée de son mandat de quatre ans.

À l'occasion de la nomination de Jean-Luc Biamonti comme Président du Conseil d'Administration, sa rémunération fixe a été fixée à 200 K€ par le Conseil d'Administration le 21 juillet 2022, sur la base d'un benchmark des sociétés du SBF 120 et de sociétés du même secteur d'activité.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 18 février 2026, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modifications depuis le 21 juillet 2022.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que :

- le processus de décision mis en place au sein de la société, qui implique un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération du Président du Conseil d'Administration, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.1.2 Politique de rémunération applicable au Directeur Général et à tout Directeur Général Délégué (10e et 11e résolutions)

5.3.4.1.2.1 Composition de la rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué

La rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué est composée des seuls éléments suivants, qui respectent l'intérêt social et contribuent à la bonne mise en œuvre de la stratégie de la société.

5.3.4.1.2.1.1 Partie fixe

Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil s'assurent régulièrement, au moyen de benchmarks réalisés sur la rémunération des dirigeants d'entreprises du SBF 80 et ceux des entreprises d'une capitalisation boursière équivalente à celle de Covivio, complétés par des études sectorielles françaises et européennes, que le montant de la rémunération fixe des dirigeants mandataires sociaux exécutifs se situe correctement dans le marché.

Par principe, la rémunération fixe du Directeur Général et du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) est fixée pour la durée de leur mandat, et le Conseil s'attache à ne revoir cette rémunération qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles de responsabilités, ou des événements structurants affectant l'entreprise, ainsi qu'au moment du renouvellement du mandat, le cas échéant.

Sur la période 2023-2026, la rémunération fixe de Christophe Kullmann en tant que Directeur Général a ainsi été fixée à 800 K€, et celle d'Olivier Estève en tant que Directeur Général Délégué à 460 K€.

5.3.4.1.2.1.2 Partie variable

S'agissant de la partie variable de la rémunération (bonus annuel), le Comité des Rémunérations et des Nominations évalue les dirigeants mandataires sociaux exécutifs sur la base d'objectifs clairs, précis, chiffrables et opérationnels. Ces objectifs sont arrêtés chaque année, en février, par le Conseil d'Administration, sur la base des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ils sont déterminés en fonction du plan stratégique, du budget approuvé par le Conseil pour l'année en cours et des enjeux du moment de la société, contribuant ainsi à la stratégie et à la pérennité de la société.

À titre illustratif, pour 2025, les critères sont composés comme suit :

- 30% : objectif d'atteinte du niveau de résultat opérationnel (Epra Earnings) communiqué au marché
- 20% : objectif lié au niveau de l'ANR NTA
- 30% : objectifs opérationnels liés à l'exécution du budget : par exemple, cessions, investissements, projets de développement, financements, commercialisations
- 20% : objectifs RSE et stratégiques.

Les bonus cible du Directeur Général et du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) équivalent à 100% de leur rémunération fixe annuelle.

Dans un souci de différenciation, de motivation et d'incitation à la surperformance, un *upside* pouvant atteindre 50% du bonus cible est prévu en cas de dépassement des objectifs fixés en début d'année. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires et de rétention des dirigeants, l'éventuelle partie *upside* du bonus n'est pas versée en numéraire mais fait l'objet d'une attribution d'actions gratuites. La livraison de ces actions est soumise à une condition de présence au sein de la société trois ans après l'attribution.

Enfin, un système de « coupe-circuit » prévoit de ne verser aucun bonus dans l'hypothèse d'une dégradation significative d'un ou plusieurs indicateurs de performance de la société au cours de l'exercice.

En cas d'année incomplète ne permettant pas de fixer ou d'évaluer des objectifs sur une durée pertinente, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, peut être amené à proposer de verser la cible de bonus, au *prorata temporis*.

5.3.4.1.2.1.3 Prime exceptionnelle

Le système de part variable exposé ci-dessus exclut *a priori* le versement de toute prime exceptionnelle. Le Conseil d'Administration n'a ainsi versé aucune prime exceptionnelle aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs depuis leur nomination le 31 janvier 2011.

Un éventuel versement de prime exceptionnelle ne pourrait être décidé par le Conseil que dans l'hypothèse d'une situation exceptionnelle :

- ne rentrant pas dans le cadre des objectifs annuels stratégiques et opérationnels déterminés en début d'année
- non prévisible au moment de la détermination des critères de la part variable annuelle
- structurante pour la société en termes de taille, de périmètre ou de stratégie.

En tout état de cause, cette prime exceptionnelle serait plafonnée à 50% du bonus cible du Directeur Général et du (ou des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s).

5.3.4.1.2.1.4 Intéressement Long Terme (ILT)

Les principes retenus pour l'attribution au Directeur Général et au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) des actions de performance sont les suivants :

- l'attribution d'actions, troisième composante de la rémunération, constitue un intéressement long terme, en complément du salaire fixe et de la part variable
- l'ILT au titre de l'année N est attribué après l'arrêté des comptes, au début de l'année N+1
- ce décalage, proposé par le Comité des Rémunérations et des Nominations, permet de conditionner l'attribution des actions à l'obtention de résultats opérationnels et l'atteinte d'objectifs individuels, et de constater les performances au vu notamment de l'arrêté des comptes de l'exercice N
- le Comité des Rémunérations et des Nominations, en figeant cette période d'attribution annuelle des actions, éloigne tout effet d'aubaine lié à la volatilité éventuelle du cours de l'action.

Cet intéressement long terme vise, pour les attributaires de ces actions, les objectifs suivants :

- fidéliser : les actions ne sont définitivement attribuées qu'au terme de la période d'acquisition (de trois ans en règle générale), à condition d'être toujours présent dans la société
- motiver et impliquer : la valorisation des actions à long terme repose sur les performances de la société dans son secteur d'activité, qui se reflètent dans son cours de bourse
- aligner les intérêts des dirigeants mandataires sociaux exécutifs avec ceux des actionnaires : les actions ne sont définitivement attribuées qu'en cas de réalisation de critères de performance
- enfin, permettre aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de constituer une épargne retraite, en l'absence de système de retraite surcomplémentaire dans la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En 2025, l'ILT cible représente 40% de la rémunération cible globale du Directeur Général et 1/3 de la rémunération cible globale du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s). Par principe, le Conseil s'attache à ne revoir ces proportions qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles de responsabilités, ou des événements structurants affectant l'entreprise, ainsi qu'au moment du renouvellement du mandat, le cas échéant. Ces montants cibles constituent de fait également des plafonds (soit 133,25% de la rémunération fixe pour le Directeur Général et 100% de la rémunération fixe pour le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s)).

100% des actions attribuées dans le cadre de l'ILT sont soumises à une condition de présence et à des conditions de performance, analysées chacune sur la période de trois ans d'attribution des actions, étant entendu que le nombre d'actions définitivement attribuées ne pourra pas dépasser le nombre cible établi au moment de l'attribution.

Le Conseil s'attache à la fois à conserver les mêmes conditions de performance sur plusieurs exercices, mais aussi à les faire évoluer en fonction des retours des actionnaires exprimés à l'occasion de leur vote en Assemblée générale, et en fonction de l'évolution des priorités stratégiques et RSE de la société.

Ainsi, à titre illustratif, le Conseil d'Administration a fixé les conditions suivantes pour l'ILT 2024 attribué en 02/2025 et l'ILT 2025 attribué en 02/2026 :

30% : Condition de performance boursière relative :

Performance boursière globale (TSR) relative de Covivio par rapport à l'indice EPRA « Eurozone », définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts.

Le nombre d'actions cible sera versé en cas de surperformance de 8 points par rapport à l'indice (pas de versement complémentaire en cas de surperformance au-delà de +8 pts). Une surperformance de +6 pts donnera lieu au versement de 90% du nombre d'actions cible, une surperformance de +4 pts donnera lieu au versement de 80% du nombre d'actions cible, une surperformance de +2 pts donnera lieu au versement de 70% du nombre d'actions cible. Une performance égale à l'indice donnera lieu à l'attribution de 60% du nombre cible d'actions. Enfin, une sous-performance de -10 pts annulera tout versement d'actions. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

20% : **Condition de performance boursière absolue :**

Performance boursière globale (TSR) absolue de Covivio, définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts.

Le nombre d'actions cible sera versé en cas d'un TSR supérieur ou égal à 20% (pas de versement complémentaire en cas de surperformance au-delà de 20%). Un TSR de 18% donnera lieu au versement de 83,3% du nombre d'actions cible, un TSR de 16% donnera lieu au versement de 66,7% du nombre d'actions cible, un TSR de 14% donnera lieu au versement de 50% du nombre d'actions cible, un TSR de 12% donnera lieu au versement de 33,3% du nombre d'actions cible. Enfin, un TSR < 10% annulera tout versement d'actions. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

20% : **Condition de respect des guidances d'Epra Earnings ajusté :**

Si l'Epra Earnings ajusté de Covivio est supérieur de 3% à la guidance communiquée au marché en début d'année (moyenne sur les 3 ans de la période de vesting), le nombre cible d'actions sera livré. Si l'Epra Earnings ajusté de Covivio atteint la guidance de marché, 80% du nombre d'actions cible seront livrées. Enfin, si l'Epra Earnings ajusté de Covivio est inférieur à la guidance, aucune action ne sera livrée. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

30% : **Critères RSE :** ces critères sont décidés par le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur proposition du Comité RSE. Un de ces critères, comptant pour au moins 15%, est lié aux objectifs environnementaux de Covivio, contribuant à la lutte contre le réchauffement climatique.

A titre d'exemple, les critères RSE retenus sur les derniers exercices sont :

15% = Objectif de **réduction des émissions carbone**

Pour l'**ILT 2024**, 100% du nombre d'actions seront livrés si Covivio atteint en 2027 son objectif de **réduction des émissions de carbone**, à 51 kgeqCO_2/m^2/an. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'intensité carbone atteint 53,2 kgeqCO_2/m^2/an et aucune action ne sera livrée si l'intensité carbone dépasse 55,4 keqCO_2/m^2/an.

Pour l'**ILT 2025**, 100% du nombre d'actions seront livrés si Covivio atteint en 2028 son objectif de **réduction des émissions de carbone**, à 49,3 kgeqCO_2/m^2/an. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'intensité carbone atteint 51,5 kgeqCO_2/m^2/an et aucune action ne sera livrée si l'intensité carbone dépasse 53,7 keqCO2/m^2/an.

Pour mémoire, à fin 2024, les émissions s'élevaient à 55,3 keqCO_2 /m^2/an.

En cas d'indisponibilité du chiffre définitif d'émissions carbone sur l'année N, c'est celui de l'année N-1 qui sera retenu.

15% = Autre(s) objectif(s) RSE : depuis quelques années, un objectif lié à l'**engagement des équipes** alterne, une année sur deux, avec un objectif lié à la **féminisation des équipes**. Le Conseil d'Administration se réserve la possibilité de faire évoluer ces critères en fonction des enjeux du moment.

Pour l'**ILT 2024**, 100% du nombre cible d'actions seront livrés si l'**engagement des équipes** de Covivio est supérieur de 10 pts au benchmark. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'engagement des équipes n'est supérieur au benchmark que de 5 pts. Aucune action ne sera livrée si l'engagement de Covivio est inférieur au benchmark. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

Pour l'**ILT 2025**, 100% du nombre cible d'actions seront livrés si le score Covivio en matière de **féminisation des équipes** atteint 90/100. Aucune action ne sera livrée si le score Covivio est inférieur à 70/100. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

Le score interne sur 100 pts, établi par le Conseil, est composé à 30% du taux de féminisation du Comex (0 pt si taux = 0%, 30 pts si taux compris entre 40% et 60%), à 30% du taux de féminisation des CODIR pays (même calcul), à 20% du taux de féminisation du management (0 pt si taux = 0%, 20 pts si taux = 50%), et à 20% du score Index égalité (note de 0 si index < 75, 5 si index compris entre 76 et 80, 10 si index compris entre 81 et 90, 15 si index compris entre 91 et 95, 20 si index > 95). Pour mémoire, à fin 2024, le score était de 75/100.

Ces conditions de performance de l'ILT ont été revues en profondeur par le Comité des Rémunérations et des Nominations, puis par le Conseil d'Administration, pour tenir compte d'un taux d'opposition en hausse exprimé, lors de l'Assemblée générale tenue en 2022, sur les résolutions liées à la rémunération des mandataires sociaux exécutifs, et pour répondre aux demandes des investisseurs et des *proxy advisors*. Elles s'appliquent depuis l'attribution en février 2023 de l'ILT 2022. Elles permettent notamment de :

- réserver une part significative aux critères RSE (30%)
- fixer un critère de performance boursière absolue aux côtés d'un critère de performance boursière relative

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- rendre impossible la compensation de la sousperformance d'un critère par la surperformance d'un autre critère
- fixer pour chaque critère des objectifs ambitieux
- supprimer l'attribution d'actions en cas de sousperformance, à l'exception du critère boursier relatif (30% de l'ILT). En réaction aux réticences de certains investisseurs et proxys sur cette possibilité résiduelle de rémunérer la sousperformance, il est précisé que la nature de ce critère le rend volatil et très dépendant de facteurs macro-économiques (le cours des foncières est fortement corrélé aux taux d'intérêts longs). Dans ces conditions, une sécurité (beaucoup plus faible qu'auparavant) permet de maintenir, le cas échéant, une partie de l'objectif de rétention de l'ILT. Par ailleurs, pour compenser ce facteur, la pente fixée pour les objectifs de ce critère est très exigeante : le TSR Covivio doit surperformer de 8 pts le benchmark pour que 100% des actions soient livrées. Seulement 60% des actions sont livrées en cas de performance équivalente au benchmark, et un retrait de 5 pts vs benchmark prive de 70% des actions.

Ces conditions combinent des performances externes et internes qui assurent aux actionnaires :

- que la rétribution long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs est directement liée à la performance boursière de Covivio
- qu'elle est aussi liée aux performances opérationnelles et RSE de la société.

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) prennent l'engagement formel de ne pas recourir à des opérations de couverture de leur risque lié à la détention d'actions Covivio.

En cas de départ contraint (ce qui exclut le cas de la démission), le Conseil peut être amené, dans certaines circonstances, à maintenir tout ou partie des actions de performance en cours de période d'attribution. Cette possibilité ne pourra s'exercer que dans l'hypothèse d'un départ correspondant à la qualification de *good leaver*, ce qui exclut notamment tout départ lié à un motif fautif. Par ailleurs, dans cette situation, le Conseil procédera à un examen de l'atteinte à date des critères de performance, pour déterminer la quotité d'actions éventuellement maintenues.

À titre indicatif, le nombre d'actions de performance attribuées au titre de 2025 au Directeur Général et au Directeur Général Délégué a représenté 23,4% de l'ensemble des actions attribuées au sein du groupe.

Il est enfin précisé que, depuis 2008, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, a mis fin aux plans d'attribution d'options de souscription, qui étaient auparavant déployés en parallèle des plans d'attribution gratuite d'actions.

5.3.4.1.2.1.5 Autres avantages

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) bénéficient par ailleurs de :

- un véhicule de fonction
- le même régime de santé et de prévoyance que les salariés du pays de résidence fiscale, avec la même participation employeur, ainsi que de la possibilité d'un bilan médical
- pour les résidents fiscaux français, une assurance perte de mandat souscrite auprès de la GSC. En cas de révocation (pour un motif autre que fautif) du Directeur Général ou d'un Directeur Général Délégué et dans le cas où l'assurance GSC ne pourrait être mise en œuvre du fait de la période de carence de 12 mois, il sera versé au mandataire une indemnité de révocation d'un montant égal au montant qu'il aurait perçu au titre de l'assurance GSC et pendant toute la durée de cette dernière si celle-ci avait été effective.
- pour les résidents fiscaux non français (non couverts par l'assurance GSC), tout autre avantage équivalent en montant (autre assurance, appartement de fonction, etc...), dans la limite de 35 K€ par an.

5.3.4.1.2.1.6 Indemnités à verser en fin de mandat

En contrepartie de l'abandon sans indemnités de leur contrat de travail, le Conseil d'Administration a mis en place une indemnité de fin de mandat pour le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s).

L'indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

a) Montant théorique de l'indemnité
Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, étant entendu que le système de rémunération actuel ne prévoit pas le versement de bonus exceptionnel. Ce montant est plafonné à 24 mois de rémunération globale (fixe + bonus).

b) Critères de performance
Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants :

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR NTA de Covivio est inférieure de 25% à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée. De plus, le Conseil d'Administration a introduit un critère de non-versement de l'indemnité en cas de baisse dans l'absolu de l'ANR de Covivio de 50% ou plus durant la période de trois ans précédant la cessation de fonctions
- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonctions. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne bénéficient pas de rémunération de Covivio autre que celle versée au titre de leur mandat social.

La détermination des critères de performance énoncés ci-dessus permettra au Conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant d'une indemnité de départ, la performance objective et réelle du Directeur Général et du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s). Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Ces engagements ne prévoient pas de conditions de résiliation.

5.3.4.1.2.1.7 Rémunération allouée au titre de l'exercice de mandats d'Administrateur ou de membre du Conseil de Surveillance

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne perçoivent pas de rémunération liée à leur éventuelle participation au Conseil d'Administration de la société ainsi qu'au Conseil d'Administration ou de Surveillance des filiales du groupe.

5.3.4.1.2.1.8 Régimes de retraite surcomplémentaires

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne bénéficient pas de régime de retraite à cotisations définies ou à prestations définies.

5.3.4.1.2.1.9 Contrat de travail

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne bénéficient pas de contrat de travail.

En application du Code Afep-Medef qui dispose que : « lorsqu'un dirigeant devient mandataire social de l'entreprise, il est recommandé de mettre fin au contrat de travail qui le lie à la société, soit par rupture conventionnelle, soit par démission », le contrat de travail de Christophe Kullmann a été rompu, d'un commun accord entre Covivio et lui-même, le 26 novembre 2008, sans versement d'indemnités.

Christophe Kullmann bénéficie depuis cette date d'une assurance perte de mandat type GSC.

Il bénéficie par ailleurs d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.

De la même façon, il a été mis fin au contrat de travail d'Olivier Estève, Directeur Général Délégué, le 1er novembre 2012, sans versement d'indemnités. Il bénéficie aussi, depuis cette date, d'une assurance perte de mandat type GSC, ainsi que d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.

5.3.4.1.2.1.10 Indemnité de non-concurrence

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne bénéficient pas d'indemnité relative à une clause de non-concurrence.

5.3.4.1.2.1.11 Prime de recrutement (Welcome bonus ou Golden hello)

Covivio n'a jamais versé de prime de recrutement à un Directeur Général ou un Directeur Général Délégué. Si la situation devait se présenter, le Conseil veillerait à ce que cette prime soit calibrée de façon à couvrir les pertes occasionnées par le dirigeant recruté à raison du départ de son employeur précédent.

5.3.4.1.2.1.12 Obligation de conservation des actions

Le Code Afep-Medef préconise que le Conseil définisse une obligation de conservation, pour les mandataires sociaux exécutifs, des actions attribuées gratuitement, suffisamment contraignante pour permettre une réelle prise en compte des performances de la société à long terme. Le Conseil d'Administration de Covivio a fixé une obligation de détention de 50% des actions de performance pendant toute la durée du mandat, jusqu'à ce qu'ils détiennent en actions l'équivalent de deux ans de rémunération fixe. Au-delà de ce seuil, ils retrouvent la liberté de céder des actions.

5.3.4.1.2.1.13 Clause de « clawback »

Le Conseil d'Administration se réserve la possibilité de demander la restitution de tout ou partie de la rémunération variable annuelle versée à des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, et ce dans les cinq années suivant le versement d'une part variable annuelle, dans le cas où le dirigeant a commis une faute grave et délibérée, telle que la falsification intentionnelle et manifeste des données financières, comptables ou quantitatives ayant servi à mesurer la performance.

La politique de rémunération applicable au Directeur Général et au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, le Directeur Général est désigné par le Conseil d'Administration qui fixe la durée de son mandat et est rééligible et révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Par ailleurs, le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) est(sont) nommé(s) sur proposition du Directeur Général par le Conseil d'Administration. Le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) est(sont) révocable(s) à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général.

Christophe Kullmann et Olivier Estève ont été nommés le 31 janvier 2011 pour une durée de quatre années et ont été renouvelés dans leurs fonctions respectives à trois reprises pour cette même durée. Leur mandat en cours s'étend sur les exercices 2023 à 2026.

5.3.4.1.2.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué

La politique de rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué est déterminée par le Conseil d'Administration, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ce dernier s'est réuni à deux reprises en 2025, pour notamment s'assurer de la conformité de cette politique avec les principes énoncés par les dernières évolutions du Code Afep-Medef.

Il est rappelé que le Comité des Rémunérations et des Nominations formule au Conseil des propositions quant à la rémunération du Directeur Général et du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables), en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise, et en contrôlant l'application annuelle de ces règles.

Le Comité et le Conseil s'attachent en particulier à ce que l'intégralité de la rémunération soit appréhendée de façon exhaustive au travers de trois composantes principales : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performance, les avantages en nature étant essentiellement composés de la mise à disposition d'une voiture de fonction et la prise en charge de l'assurance perte de mandat pour les résidents fiscaux français.

Les principes fondateurs recherchés sont :

- un équilibre entre les différentes composantes court terme et long terme, fixe et variable
- une rémunération correctement située dans le marché et de nature à fidéliser

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- des outils simples, lisibles pour le marché et les actionnaires
- un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles
- une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la surperformance et un système de « coupe-circuit » qui sanctionnerait une dégradation des indicateurs clés de la société
- un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme
- une évolution en cohérence globale avec celle des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société.

Le Comité et le Conseil s'appuient sur des benchmarks et études générales et sectorielles, aux seules fins de vérifier que le positionnement des rémunérations globales reste cohérent avec le marché.

L'ensemble des conditions et éléments de rémunération alloués à Christophe Kullmann et Olivier Estève, proposés par le Comité des Rémunérations et des Nominations, a été arrêté le 24 novembre 2022 par le Conseil d'Administration à l'occasion du renouvellement de leur mandat respectif de Directeur Général et Directeur Général Délégué pour une durée de quatre ans à compter du 1er janvier 2023.

Les éléments de rémunération ont fait l'objet de communiqués publiés sur le site Internet de la société, en date du 24 novembre 2022 pour Christophe Kullmann et Olivier Estève.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant au Directeur Général et au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s), qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 18 février 2026.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le processus de décision mis en place au sein de la société, qui implique un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations comme mentionné ci-dessus, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts.

5.3.4.1.3 Politique de rémunération applicable aux Administrateurs (12e résolution)

5.3.4.1.3.1 Composition de la rémunération des Administrateurs

La rémunération des Administrateurs, mandataires sociaux non exécutifs selon le Code Afep-Medef, est composée d'une partie fixe et d'une partie variable. La somme annuelle fixée par l'Assemblée générale correspondant au montant global alloué à la rémunération des membres du Conseil d'Administration est de 800 000 €.

Les critères de répartition et les conditions financières de la rémunération sont les suivants :

- la partie fixe est allouée annuellement à chaque Administrateur selon la fonction exercée au sein du Conseil d'Administration et, le cas échéant, des Comités, et
- la partie variable est calculée à partir de montants forfaitaires par réunion, permettant de tenir compte de la participation effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil et de ses Comités, tout en veillant à favoriser la participation en présentiel aux réunions de gouvernance.

Au sein du Conseil d'Administration

- Part fixe/Administrateur/an : 6 000 €.
- Dotation complémentaire au Président/an : 4 000 €.
- Part variable d'assiduité/Administrateur : 4 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/Administrateur non-résident français présent physiquement : 2 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/Administrateur résident français présent physiquement : 1 000 €/séance.

Au sein des Comités spécialisés

- Part fixe/membre/an : 3 000 €.
- Dotation complémentaire au Président du Comité d'Audit/an : 17 000 €.
- Dotation complémentaire aux Présidents du Comité des Rémunérations et des Nominations, du Comité des Investissements et Cessions et du Comité RSE/an : 12 000 €.
- Part variable d'assiduité/membre :
  - membres du Comité des Investissements et Cessions, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité RSE : 2 000 €/séance
  - membres du Comité d'Audit : 3 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/membre non-résident français présent physiquement : 2 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/membre résident français présent physiquement : 1 000 €/séance.

Les règles de répartition énoncées ci-dessus seraient également applicables au *prorata temporis* en cas de création en cours d'exercice d'un nouveau Comité ayant pour objet d'assister le Conseil dans la poursuite de ses travaux. Les membres de ce Comité nouvellement créé percevraient alors une rémunération similaire à celle des membres d'un des Comités préexistants, au *prorata temporis*.

La part variable de la rémunération des Administrateurs est prépondérante car elle représente 70,5% du total de la rémunération qui leur est allouée en 2025.

Il est précisé les éléments suivants :

- la part variable est versée même en cas de participation à une réunion par un moyen de télécommunication
- à la suite de sa nomination et/ou de sa démission, l'Administrateur perçoit la part fixe de sa rémunération au titre de sa participation aux réunions du Conseil d'Administration et des Comités, au *prorata temporis* sur l'exercice
- la rémunération supplémentaire au profit des Administrateurs présents physiquement n'est pas cumulable pour les réunions du Conseil et des Comités qui se tiennent sur une même journée
- aucun montant de rémunération n'est retenu pour absence aux réunions du Conseil et des Comités
- dans l'hypothèse où le Conseil se réunit à plusieurs reprises le même jour, notamment le jour de l'Assemblée générale, les participations des Administrateurs à ces réunions ne comptent que pour une
- le montant versé à chaque Administrateur est, le cas échéant, rabaissé d'un même pourcentage de telle façon que le montant global versé reste dans l'enveloppe maximale fixée par l'Assemblée générale
- les prélèvements fiscaux et sociaux sont acquittés directement par la société auprès de l'Administration fiscale

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil d'Administration sont invités à détenir, dans la seconde année de leur nomination, un nombre d'actions Covivio d'une valeur équivalent à environ une année de rémunération.

L'Administrateur qui exerce un mandat de Président du Conseil d'Administration ou de Directeur Général au titre duquel il est rémunéré ne reçoit pas de rémunération supplémentaire à raison de son mandat d'Administrateur.

Conformément aux dispositions statutaires et celles du Règlement Intérieur, les Administrateurs et les éventuels Censeurs ont droit au remboursement, sur justificatifs, des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées en vue d'assister aux réunions du Conseil et des Comités.

La politique de rémunération applicable aux Administrateurs ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles ou, pour la société, de demander la restitution de la rémunération variable. Elle ne prévoit pas non plus de périodes de report éventuelles ni de critères de performance.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que les Administrateurs ne bénéficient :

- d'aucune rémunération en actions
- d'aucun élément de rémunération, indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celle-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La rémunération allouée aux Administrateurs rétribue leur participation aux travaux du Conseil d'Administration et des Comités institués en son sein, ainsi que leur responsabilité encourue dans le contrôle de la société. Elle a pour objectif d'attirer et de fidéliser des professionnels de qualité, capables de maintenir l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société. Cette rémunération peut être suspendue lorsque le Conseil d'Administration n'est pas composé conformément au premier alinéa de l'article L. 225-18-1 du Code de commerce (proportion de femmes inférieure à 40%) en application des dispositions de l'article L. 22-10-3 dudit Code.

La durée des mandats d'Administrateurs est sauf exception de quatre années prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Les Administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge. Les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

5.3.4.1.3.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération des Administrateurs

La politique de rémunération des Administrateurs, y compris les modalités de répartition de la rémunération définies à l'article 11 du Règlement Intérieur du Conseil, est arrêtée, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, par le Conseil d'Administration, qui détermine le montant global maximum de la rémunération à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Le montant annuel maximal de l'enveloppe est autorisé par l'Assemblée générale.

Il est précisé que le Conseil d'Administration attribue aux éventuels Censeurs une quote-part de la rémunération qui lui est allouée par l'Assemblée générale, selon les mêmes modalités de répartition.

L'Assemblée générale mixte du 19 avril 2018 a alloué au Conseil d'Administration une somme totale annuelle brute maximale de 800 000 € pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de sa part.

Les modalités de répartition de cette rémunération aux Administrateurs ont été révisées pour la dernière fois par le Conseil d'Administration en date du 20 octobre 2022, qui a décidé, sur recommandations du Comité des Rémunérations et des Nominations :

- de porter de 6 000 € à 15 000 € la part fixe annuelle des Président(e)s du Comité RSE et du Comité des Investissements et Cessions
- de porter de 10 000 € à 15 000 € la part fixe annuelle de la Présidente du Comité des Rémunérations
- de conserver celle du Président du Comité d'Audit à 20 000 €
- d'allouer une part variable supplémentaire de 1 000 € au profit des Administrateurs résidents français participant physiquement aux séances de gouvernance.

Ces modifications ont pris effet à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023.

Le montant de l'enveloppe annuelle autorisé par l'Assemblée générale et les modalités de répartition arrêtées par le Conseil d'Administration sont revus avec l'appui du Comité des Rémunérations et des Nominations en cas de changements survenus au sein de la société et/ou du marché à l'aide de la réalisation de benchmarks.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant aux Administrateurs, qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 18 février 2026, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modifications depuis le 20 octobre 2022.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que :

- le processus de décision mis en place au sein de la société, qui implique un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations comme mentionné ci-dessus, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération des Administrateurs, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

5.3.4.2 Mise en œuvre de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (*Say on Pay ex-post* dit « global »)

Dans le cadre du vote sur le *Say on Pay ex-post* dit « global » prévu à l'article L. 22-10-34 I. du Code de commerce, les informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce font l'objet d'un projet de résolution (5e résolution) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.2.1 Rémunération versée et/ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

5.3.4.2.1.1 Informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce relatives à la rémunération versée et/ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Il est précisé qu'aucun dirigeant mandataire social exécutif n'a bénéficié, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, de rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation de Covivio au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

5.3.4.2.1.1.1 Partie fixe

Le 24 novembre 2022, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat de Christophe Kullmann pour quatre ans, et de porter sa rémunération fixe annuelle, à compter du 1er janvier 2023, à 800 K€. Sauf évènement exceptionnel, cette rémunération restera inchangée sur la durée de 4 ans du mandat, et donc jusqu'en 2026.

De la même façon, le 24 novembre 2022, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat d'Olivier Estève pour quatre ans, et de porter sa rémunération fixe annuelle à 460 K€. Sauf évènement exceptionnel, cette rémunération restera inchangée sur la durée de 4 ans du mandat, et donc jusqu'en 2026.

La proportion relative de la rémunération fixe représente en 2025 :

- 29% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 33% de la rémunération totale d'Olivier Estève.

5.3.4.2.1.1.2 Partie variable

Il est rappelé que les bonus cible du Directeur Général et du Directeur Général Délégué équivalent à 100% de leur rémunération fixe annuelle, avec un *upside* potentiel de 50% de la cible en cas de surperformances.

Pour l'exercice 2025, le « coupe-circuit », fondé sur un seuil de *Loan To Value* (LTV) dont le non-respect aurait entraîné le non-versement du bonus, n'a pas été actionné.

Pour **2025**, les critères d'attribution de la partie variable de la rémunération de **Christophe Kullmann, Directeur Général**, étaient liés :

- pour 80% à des objectifs quantitatifs
- pour 20% à des objectifs qualitatifs.

Le 16 février 2026, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations avait instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le 1er dirigeant de l'entreprise est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé.

Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

		Critères	Cible	Upside	Degré d'atteinte	Bonus en K€
30%		EPRA Earnings/action : cible = 4,47 €, upside maxi si > 4,87 €, downside 50% si <4,07, 0 si <3,67 **Résultat 2025 = 4,75 €**	240 K€	360 K€	135%	324 K€
20%		ANR NTA/action : cible = 81,7 € ; upside maxi si > 86,7 €, downside 50% si < 76,7 € (0 si 71,7 €) **Résultat 2025 : 82,90 €**	160 K€	240 K€	112%	179 K€
30%	**30%**	**Objectifs opérationnels** Rééquilibrage du patrimoine : renforcement dans l'hôtellerie, baisse de la part relative des bureaux, amélioration de la qualité des bureaux **Résultats : Bureaux = -180 bps, Hôtels = +100bps, bureaux non core = -140 bps**	72 K€	108 K€	115%	83 K€
	30%	Désendettement : baisser le ratio de dette nette/EBITDA et contenir la LTV à 39% **Résultats : Ratio dette nette / EBITDA ramené de 11,4 à 10,7, LTV stable à 38,9%, LTV EPRA = - 54 bps**	72 K€	108 K€	135%	97 K€
	20%	Commercialisation bureaux : 100 000 m² loués ou préloués **Résultats : 81 500 m² loués ou préloués (53 200 m² renouvelés)**	48 K€	72 K€	81%	39 K€
	20%	Dynamique de LFL loyers de +3,5% **Résultats : LF loyers = +3,4%**	48 K€	72 K€	90%	43 K€
20%		**Stratégie, orga et RSE** 1/ Mise en œuvre du plan de CAPEX verts : >47 M€ (32 M€ pdg) **Résultats : objectif atteint** 2/ Déclinaison d'objectifs RSE pour le top 50 managers **Résultats : top 50 couvert pour la première fois en 2026 par des objectifs RSE** 3/ Maintien des notations AAA MSCI et 5 stars GRESB **Résultats : notations obtenues en 2025** 4/ Revue stratégique de qualité lors du séminaire de Berlin (juin 2025) **Résultats : le séminaire du Conseil d'Administration a permis de réaliser une revue stratégique extensive sur l'ensemble des classes d'actifs, la structure du bilan et les axes de développement, s'appuyant sur des analyses, supports et interventions de grande qualité** 5/ Rétention des talents **Résultats : les équipes de direction de chaque pays ont connu un turnover très faible (3%, un seul départ sur 30 personnes)**	160 K€	240 K€	122%	195 K€
		COUPE CIRCUIT SI LTV > 48%	**800 K€**	**1 200 K€**	**120%**	**960 K€**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 18 février 2026, que le bonus 2025 soit versé à hauteur de 120% de la cible, soit un montant de **960 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, il sera versé en numéraire à hauteur de la cible, soit 800 K€, et la partie upside du bonus 2025 (160 K€) sera versée en actions gratuites dont la livraison en février 2029 est assortie d'une condition de présence.

Le Comité a également proposé au Conseil, qui les a approuvés, les critères du bonus 2026 de Christophe Kullmann, qui seront les suivants :

	Critères
30%	EPRA Earnings/action : cible = guidance communiquée au marché = 4,94 €/action
20%	ANR NTA/action
30%	**Objectifs opérationnels liés notamment à :** Poursuivre le rééquilibrage du patrimoine : renforcer l'hôtellerie, réduire la part des actifs bureaux non core et hors centre ville, augmenter l'exposition résidentielle Désendettement : ratio dette nette/EBITDA et LTV Commercialisation bureaux Dynamique de LFL loyers
20%	**Stratégie, orga et RSE** Mise en oeuvre du plan de CAPEX verts Notations extra-financières : MSCI et GRESB Attraction et développement des talents et renforcement de l'équipe dirigeante Déclinaison d'objectifs RSE pour l'ensemble des équipes

Hormis l'objectif d'EPRA Earnings, les objectifs associés à ces critères demeurent confidentiels.

Le bonus **2025** d'**Olivier Estève, Directeur Général Délégué**, a été calculé :

- à 80% sur des objectifs quantitatifs
- à 20% sur des critères qualitatifs.

Le 16 février 2026, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations a instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le Directeur Général Délégué est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé.

Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

		Critères	Cible	Upside	Degré d'atteinte	Bonus en K€
30%		EPRA Earnings/action : cible = 4,47 €, upside maxi si > 4,87 €, downside 50% si <4,07, 0 si <3,67 **Résultat 2025 = 4,75 €**	138 K€	207 K€	135%	186 K€
20%		ANR NTA/action : cible = 81,7 € ; upside maxi si > 86,7 €, downside 50% si < 76,7 € (0 si 71,7 €) **Résultat 2025 : 82,90 €**	92 K€	138 K€	112%	103 K€
30%	**40%**	**Objectifs opérationnels** Suivi des projets de développement : • France : maîtrise des coûts sur les projets Beige et Helios 2, lancement travaux sur Gds Boulevards, obtention des autorisations sur projets Voltaire, Bobillot, obtention des autorisations Nice et lancement de la commercialisation, sécurisation des travaux et mise en œuvre de la stratégie de copromotion sur Rueil Vinci + obtention PC, commercialisation réussie de Rueil Degrémont et sécurisation des travaux • Allemagne : négocier bail sur la partie commerciale du projet Alexanderplatz, avancement du projet selon planning • Italie : livraisons Symbiosis Moncler et Corso Italia Central SICAF : suivi activité et ventes Scalo : poursuite définition du projet et préparation du permis **Résultats : tout OK (suivi ligne à ligne par le CRN)**	55 K€	83 K€	120%	66 K€
	20%	Asset management France : remembrement Tour CB21, partenariat Velizy sur Campus Thalès, contribution aux cessions **Résultat : rachat de la part de CNP (création de valeur immédiate), signature partenariat avec Blue Owl**	28 K€	42 K€	120%	34 K€
	20%	22 200 m² d'objectifs de commercialisation en France + 31 000 m² sur pipeline **Résultat : 31 800 m² sur patrimoine en exploitation, 20 400 m² sur pipeline**	28 K€	42 K€	100%	28 K€
	20%	Chiffre d'affaires Wellio : 36,7 M€ France et Italie + commercialisation espaces events l'Atelier **Résultat : 36,7 M€ + l'Atelier : +1 M€ vs budget**	28 K€	42 K€	110%	31 K€
20%		**RSE** 100% des développements visant une certification Excellent Gold et alignés taxonomie **Résultats : résultat atteint** Label BBCA sur 75% des opérations en France **Résultats : Label sur l'ensemble des opérations** 100% des appels d'offre couverts par la politique achats responsables et la notation EcoVadis **Résultats : 100% des appels d'offre couverts** Démarche d'économie circulaire sur 100% des projets de développement **Résultats : 100% des projets font l'objet de démarches de plus en plus poussées en matière de recyclage et réemploi**	92 K€	138 K€	100%	92 K€
		COUPE CIRCUIT SI LTV > 48%	**460 K€**	**690 K€**	**117%**	**540 K€**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 18 février 2026, que le bonus soit versé à hauteur de 117% de la cible, soit un montant de **540 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, il sera versé en numéraire à hauteur de la cible, soit 460 K€, et la partie upside du bonus 2025 (80 K€) sera versée en actions gratuites dont la livraison en février 2029 est assortie d'une condition de présence.

Le Comité a également proposé au Conseil, qui les a approuvés, les critères du bonus 2026 d'Olivier Estève, qui seront les suivants :

	Critères
30%	EPRA Earnings/action : cible = guidance communiquée au marché = 4,94 €/action
20%	ANR NTA/action
30%	**Objectifs opérationnels liés notamment à :** Projets de développement en France (bureaux et résidentiel), Italie et Allemagne Commercialisation bureaux Chiffre d'affaires et marge Wellio
20%	**Stratégie, orga et RSE** 100% de développements = certification Gold ou Excellent et alignés taxonomie Label BBCA sur 75% des opérations en France 100% des appels d'offre couverts par la politique achats responsables Ecovadis Démarche d'économie circulaire sur 100% des projets de développement

Hormis l'objectif d'EPRA Earnings, les objectifs associés à ces critères demeurent confidentiels.

La proportion relative de la rémunération variable annuelle 2025 représente :

- 33% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 36% de la rémunération totale d'Olivier Estève.

5.3.4.2.1.1.3 Intéressement Long Terme

L'ILT 2025 a été attribué par le Conseil d'Administration le 18 février 2026.

Le nombre d'actions attribuées est le suivant :

- Christophe Kullmann : 38 235 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,03% du capital
- Olivier Estève : 16 499 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,01% du capital.

L'atteinte des critères est la suivante :

Ces attributions ont été réalisées dans le respect de la politique de rémunération approuvée par les actionnaires. La permanence au fil des années de la méthode et du calendrier d'attribution permet de prévenir sur la durée tout effet d'aubaine pour les mandataires sociaux.

Par ailleurs, le 16 février 2026, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'atteinte des critères de performance fixés pour les actions attribuées en février 2023 au titre de l'ILT 2022.

Poids	Critères sur 3 années de vesting (2023/2024/2025)	Résultats	Résultat
30%	**TSR Covivio de Covivio vs EPRA ex UK** (1)	+0,55 pts	63%
20%	**TSR Covivio** (2)	28,66%	100%
20%	Respect des **guidances** d'EPRA Earnings (3)	107%	100%
10%	**Verdissement du patrimoine** à fin 2025 si 95% => 50% si 100% => 100%	99,6%	96%
10%	**Engagement des équipes** Index Covivio = +5 pts vs benchmark => 50% Index Covivio = +10 pts vs benchmark => 100%	+18 pts	100%
TOTAL (CAP À 100% SI > 100%)			**88%**

(1) Échelle d'attribution :

performance > 8 pts vs indice => 100% actions
performance = +6 pts vs indice => 90% des actions
performance = +4 pts vs indice => 80% des actions
performance = +2 pts vs indice => 70% des actions
performance = indice => 60% des actions
performance < 10 pts vs indice => 0% des actions

(2) Échelle d'attribution :

performance > 20% => 100% actions
performance = 18% => 83,3% des actions
performance = 16% => 66,7% des actions
performance = 14% => 50% des actions
performance = 12% => 33,3% des actions
performance < 10% => 0% des actions

(3) Échelle d'attribution :

Epra Earnings > 103% guidance => 100% actions
Epra Earnings = guidance => 80% des actions
Epra Earnings < guidance => 0% des actions

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En conséquence, les actions de performance attribuées en février 2023 ont été livrées à hauteur de 88% aux bénéficiaires :

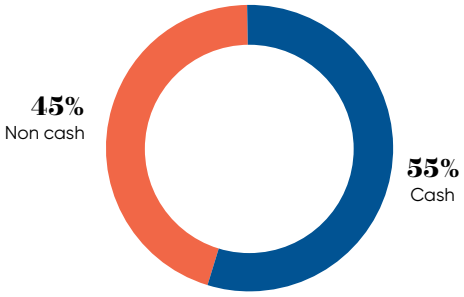
- 33 710 actions pour Christophe Kullmann
- 14 499 actions pour Olivier Estève.

Par ailleurs, les actions gratuites attribuées au titre de l'*upside* du bonus 2022 ont été livrées, soit 510 actions pour Christophe Kullmann et 219 actions pour Olivier Estève.

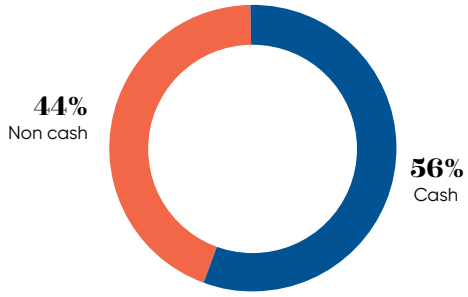
Il est enfin rappelé qu'il n'existe pas de plan d'attribution d'options de souscription.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2024 à 2025 de la rémunération **de Christophe Kullmann** :

2024

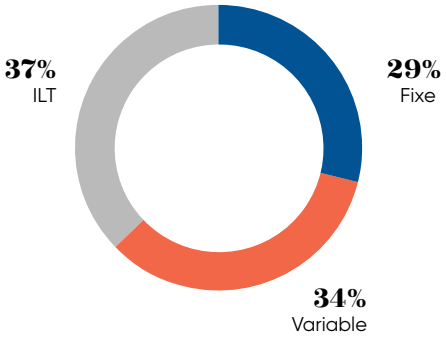


2025

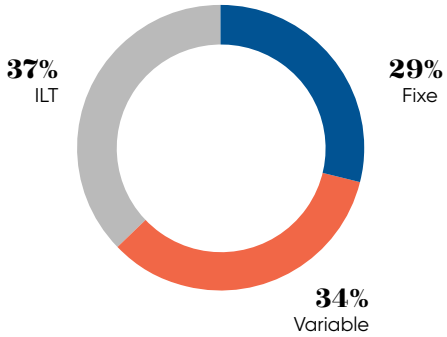


L'évolution du *mix* Fixe/Variable/ILT entre 2024 et 2025 montre ci-dessous que 71% de la rémunération du Directeur Général est soumise à des conditions de performance.

2024

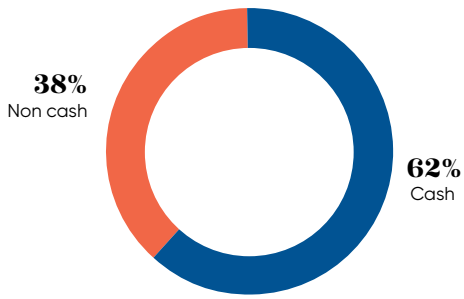


2025

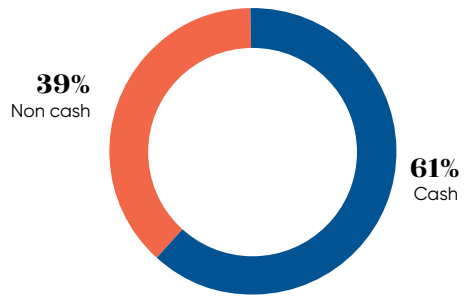


Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2024 à 2025 de la rémunération **d'Olivier Estève** :

2024



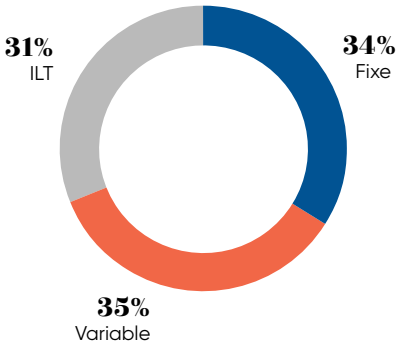
2025



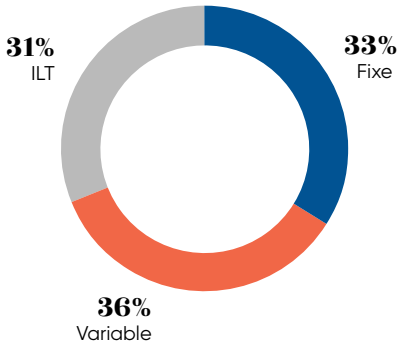
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'évolution du *mix* Fixe/Variable/ILT entre 2024 et 2025 montre ci-dessous que 67% de la rémunération d'Olivier Estève est soumise à des conditions de performance.

2024



2025



5.3.4.2.1.1.4 Indemnités à verser en fin de mandat

Il est rappelé que, à la suite des abandons, sans indemnités, de leur contrat de travail, lequel prévoyait le versement d'une indemnité de fin de contrat en cas de départ contraint, le Conseil d'Administration a proposé de mettre en place une indemnité de fin de mandat pour Christophe Kullmann, Directeur Général, et Olivier Estève, Directeur Général Délégué.

Cette indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

Les modalités et montant théorique de l'indemnité sont présentées au paragraphe 5.3.4.1.2.1.6 relatif à la composition de la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué au titre de leur politique de rémunération.

Le montant total de l'indemnité de fin de mandat susceptible d'être versé est plafonné à deux ans de rémunération totale (fixe + part variable), soit une estimation à date, sur la base de la seule année 2025 :

- 3 520 K€ pour Christophe Kullmann
- 2 000 K€ pour Olivier Estève.

A l'occasion du renouvellement de leur mandat de Directeur Général et de Directeur Général Délégué à compter du 1er janvier 2023, les indemnités de fin de mandat de Christophe Kullmann et d'Olivier Estève ont été approuvées par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022, puis soumises chaque année à l'approbation des actionnaires et notamment lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 dans le cadre du vote de la politique de rémunération applicable au Directeur Général et au Directeur Général Délégué au titre des 10e et 11e résolutions.

Le montant et les conditions d'octroi de ces indemnités ont fait l'objet de communiqués publiés sur le site Internet de la société, en date du 24 novembre 2022, à la suite du renouvellement de leur mandat à compter du 1er janvier 2023.

5.3.4.2.1.2 Tableaux récapitulatifs sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et les tableaux ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Christophe Kullmann (Directeur Général) ainsi qu'à Olivier Estève (Directeur Général Délégué)
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa dernière version révisée et publiée le 20 décembre 2022
- respectent les recommandations de l'AMF n° 2012-02 du 9 février 2012 mise à jour le 14 décembre 2023 (Gouvernement d'entreprise et rémunération des dirigeants des sociétés se référant au Code Afep-Medef – Présentation consolidée des recommandations contenues dans les rapports annuels de l'AMF) et n° 2021-02 du 8 janvier 2021 mise à jour le 28 juillet 2023 (Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels), (les « ***Recommandations AMF*** »).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 1 [1] – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2024		2025	
Christophe KULLMANN : Directeur Général	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunérations *(détaillées au tableau 2)*	1 816 813	1 543 813	1 803 094	1 817 094
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées	0	0	0	0
Valorisation des actions attribuées *(détaillées au tableau 6)* [2]	1 066 000	1 066 000	1 066 000	1 066 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	**2 882 813**	**2 609 813**	**2 869 094**	**2 883 094**

(1) L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N+1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

(2) La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2024		2025	
Christophe KULLMANN : Directeur Général	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunération fixe	800 000	800 000	800 000	800 000
Rémunération variable annuelle [1]	974 000	701 000	960 000	974 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance GSC, check up)	42 813	42 813	43 094	43 094
TOTAL	**1 816 813**	**1 543 813**	**1 803 094**	**1 817 094**

(1) Le variable dû au titre de 2024, de 974 K€, a été versé en cash à hauteur de 800 K€ + 5 490 actions gratuites (période de vesting de 3 ans) attribuées en février 2025.

Le variable dû au titre de 2025, de 960 K€, sera versé en cash à hauteur de 800 K€ + 4 443 actions gratuites attribuées en février 2026 (période de vesting de 3 ans), sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 16 avril 2026.

Tableau 1 [1] – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2024		2025	
Olivier ESTÈVE : Directeur Général Délégué	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	1 023 143	894 143	1 042 675	1 022 675
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance *(détaillées au tableau 6)* [2]	460 000	460 000	460 000	460 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	**1 483 143**	**1 354 143**	**1 502 675**	**1 482 675**

(1) L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N+1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

(2) La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2024		2025	
Olivier ESTÈVE : Directeur Général Délégué	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunération fixe	460 000	460 000	460 000	460 000
Rémunération variable annuelle (1)	520 000	391 000	540 000	520 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0		0	
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance GSC, check up)	43 143	43 143	42 675	42 675
TOTAL	**1 023 143**	**894 143**	**1 042 675**	**1 022 675**

(1) Le variable dû au titre de 2024, de 520 K€, a été versé en cash à hauteur de 460 K€ + 1 893 actions gratuites (période de vesting de 3 ans) attribuées en février 2025.

Le variable dû au titre de 2025, de 540 K€, sera versé en cash à hauteur de 460 K€ + 2 221 actions gratuites (période de vesting de 3 ans) attribuées en février 2026, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 16 avril 2026.

Tableau 4 – Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant	néant		
Olivier ESTÈVE	néant	néant	néant	néant		

Tableau 5 – Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant
Olivier ESTÈVE	néant	néant	néant

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 6 – Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice (1)	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (2)	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Christophe KULLMANN	19/02/2025	42 966	17,34 €	19/02/2028	19/02/2028	30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA +20% liés à la performance boursière absolue, +20% au respect des guidances d'EPRA +30% liés aux performances RSE
Christophe KULLMANN	19/02/2025	5 490 (3)	31,69 €	19/02/2028	19/02/2028	
Olivier ESTÈVE	19/02/2025	18 541	17,34 €	19/02/2028	19/02/2028	
Olivier ESTÈVE	19/02/2025	1 893 (3)	31,69 €	19/02/2028	19/02/2028	

(1) Au titre de l'année N-1.

(2) Valeur de l'action prise en compte par le Comité des Rémunérations et des Nominations = 24,81 €.

(3) Partie upside du bonus, versée en actions sans conditions de performance.

Tableau 7 – Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'acquisition
Christophe KULLMANN	22/02/2022	29 481	50% = performance boursière relative par rapport à l'EPRA +30% = condition de présence et de performance économique par rapport au marché (évolution EPRA Earnings et ANR) vs EPRA +20% = liés aux performances RSE	22/02/2025
Olivier ESTÈVE	22/02/2022	13 772		22/02/2025

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 9 – Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions de performance

	Plan du 17 février 2021	Plan du 25 novembre 2021	Plan du 25 novembre 2021	Plan du 25 novembre 2021	Plan du 22 février 2022	Plan du 24 novembre 2022	Plan du 24 novembre 2022	Plan du 21 février 2023
Date de l'Assemblée générale	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022
Date du Conseil d'Administration	17/02/2021	25/11/2021	25/11/2021	25/11/2021	22/02/2022	24/11/2022	24/11/2022	21/02/2023
Nombre total d'actions attribuées gratuitement dont le nombre attribué à :	**61 675**	**126 000**	**9 090**	**80 000**	**50 753**	**9 390**	**82 705**	**62 372**
Christophe KULLMANN	30 333	0	0	0	29 481	0	0	38 719
Olivier ESTÈVE	13 046	0	0	0	13 772	0	0	16 653
Date d'acquisition des actions	17/02/2024	25/11/2025	25/11/2024	25/11/2024	22/02/2025	24/11/2025	24/11/2025	21/02/2026
Date de fin de période de conservation	17/02/2024	25/11/2025	25/11/2024	25/11/2024	22/02/2025	24/11/2025	24/11/2025	21/02/2026
Conditions de performance	Pour les mandataires sociaux, présence +50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, 30% liés à la performance relative de l'ANR et l'EPRA Earnings vs EPRA et 20% sur des critères RSE	Plan rétention, **présence** +50% liés à la **performance boursière** relative par rapport à l'EPRA, et 50% liés au taux d'**atteinte des objectifs** annuels individuels	Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence +50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, 30% liés à la performance relative de l'ANR et l'EPRA Earnings vs EPRA et 20% sur des critères RSE	Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence +50% liés à la performance boursière (relative et absolue), 20% au respect de guidance de résultat et 30% de critères RSE
Nombre d'actions acquises au 31/12/2025	46 592	118 000	6 750	69 795	50 753	7 050	72 000	0
Nombre d'actions annulées ou caduques	15 083	8 000	2 340	10 205		2 340	10 705	
Actions attribuées gratuitement restantes en cours d'acquisition en fin d'exercice	0	0	0	0	0	0	0	62 372

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Plan du 23 novembre 2023	Plan du 23 novembre 2023	Plan du 15 février 2024	Plan du 21 novembre 2024	Plan du 21 novembre 2024	Plan du 21 novembre 2024	Plan du 19 février 2025	Plan du 20 novembre 2025	Plan du 20 novembre 2025	Plan du 20 novembre 2025
21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	17/04/2025	17/04/2025	17/04/2025
23/11/2023	23/11/2023	15/02/2024	21/11/2024	21/11/2024	21/11/2024	19/02/2025	20/11/2025	20/11/2025	20/11/2025
9 090	**94 625**	**80 643**	**9 120**	**87 885**	**18 500**	**77 890**	**9 030**	**88 405**	**119 000**
0	0	50 047	0	0	0	48 456	0	0	0
0	0	21 596	0	0	0	20 434	0	0	0
23/11/2026	23/11/2026	15/02/2027	21/11/2027	21/11/2027	21/11/2028	19/02/2028	20/11/2028	20/11/2028	20/11/2029
23/11/2026	23/11/2026	15/02/2027	21/11/2027	21/11/2027	21/11/2028	19/02/2028	20/11/2028	20/11/2028	20/11/2029
Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence +30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, +20% au respect des guidances d'EPRA +30% liés aux performances extra-financières	Présence	Présence	Présence +30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, +50% liés aux performances individuelles	Pour les mandataires sociaux, présence +30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, +20% au respect des guidances d'EPRA +30% liés aux performances RSE	Présence	Présence	Présence +30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, +50% liés aux performances individuelles
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 860	5 650		1 230	3100					
7 230	88 975	80 643	7 890	84 785	18 500	77 890	9 030	88 405	119 000

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 11

Dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Christophe KULLMANN Directeur Général Début du mandat : 01/01/2023 Fin du mandat : 31/12/2026		x		x	x			x
Olivier ESTÈVE Directeur Général Délégué Début du mandat : 01/01/2023 Fin du mandat : 31/12/2026		x		x	x			x

5.3.4.2.1.3 Ratio d'équité

Les données relatives aux 6° et 7° du I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, qui sont présentées ci-après, ont été calculées en pleine application des lignes directrices actualisées par l'Afep en février 2021.

La rémunération retenue pour les dirigeants mandataires sociaux exécutifs est calculée à partir des **éléments versés ou attribués** au cours de l'exercice N, sur une base brute. Elle correspond à la rémunération affichée chaque année dans les tableaux de synthèse des rémunérations présentés dans le document d'enregistrement universel et soumise au vote des actionnaires : fixe, bonus annuel, ILT, avantages en nature.

Afin de présenter le panel le plus large possible, les effectifs pris en compte pour le calcul du ratio sont d'une part 100% des effectifs de la société (lignes société Covivio), d'autre part 100% des effectifs français du Groupe (sur la ligne UES Covivio). Ont été retenus pour le calcul d'une année tous les salariés présents sur l'exercice complet, à l'exception des alternants et des stagiaires. Les salariés à temps partiels ont été considérés sur une base temps plein. Les éléments de rémunération retenus sont : fixe, bonus, actions gratuites ou actions de performance (valorisées selon la même méthode que pour les mandataires), avantages en nature, participation et intéressement.

Tableau des ratios au titre du I. 6° et 7° de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

Informations sur la rémunération des mandataires sociaux	Exercice 2021	Exercice 20212	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
Rémunération du Président du Conseil d'Administration	400 000	313 679	200 000	200 000	200 000
Évolution (en %) de la rémunération du Président du Conseil d'Administration	0,0%	-21,6%	-36,24%	0,0%	0,00%
Rémunération du Directeur Général : Christophe Kullmann	2 165 467	2 568 407	2 491 296	2 609 813	2 883 094
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général	-14,8%	18,6%	-3,00%	4,76%	10,47%
Rémunération du Directeur Général Délégué : Olivier Estève	1 080 966	1 380 926	1 310 262	1 354 143	1 482 675
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général Délégué	-19,3%	27,7%	-5,12%	3,35%	9,49%
Rémunération du Directeur Général Délégué : Dominique Ozanne	1 041 055	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général Délégué	-15,7%	N/A	N/A	N/A	N/A
Informations sur le périmètre de la société cotée : Covivio					
Rémunération moyenne des salariés	115 446	114 011	113 072	111 138	141 896
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	7,1%	-1,2%	-0,82%	-1,71%	27,68%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération moyenne des salariés	3,5	2,8	1,8	1,8	1,4
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-6,6%	-20,6%	-35,71%	1,74%	-21,68%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération médiane des salariés	4,9	3,6	2,3	2,4	2,4
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-1,3%	-27,2%	-36,1%	4,2%	1,6%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération moyenne des salariés	18,8	22,5	22,0	23,5	20,3
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-20,4%	20,1%	-2,2%	6,6%	-13,5%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération médiane des salariés	26,7	29,4	28,6	31,2	35,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-15,9%	10,2%	-2,8%	9,2%	12,3%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération moyenne des salariés	9,4	12,1	11,6	12,2	10,4

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Informations sur la rémunération des mandataires sociaux	Exercice 2021	Exercice 20212	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-24,6%	29,4%	-4,3%	5,1%	-14,2%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération médiane des salariés	13,3	15,8	15,0	16,2	18,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-20,4%	18,7%	-4,9%	7,7%	11,3%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération moyenne des salariés	9,0	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-21,3%	N/A	N/A	N/A	N/A
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération médiane des salariés	12,8	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-16,8%	N/A	N/A	N/A	N/A
Informations complémentaires sur le périmètre élargi : UES Covivio					
Rémunération moyenne des salariés	108 980	107 791	107 828	110 256	131 243
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	2,5%	-1,1%	0,0%	2,3%	19,0%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération moyenne des salariés	3,7	2,9	1,9	1,8	1,5
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-2,4%	-20,7%	-36,3%	-2,2%	-16,0%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération médiane des salariés	4,9	3,6	2,3	2,4	2,3
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-1,3%	-26,4%	-36,8%	4,0%	-3,9%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération moyenne des salariés	19,9	23,8	23,1	23,7	22,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-16,8%	19,9%	-3,0%	2,5%	-7,2%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération médiane des salariés	26,6	29,7	28,5	31,1	33,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-15,9%	11,4%	-3,9%	8,9%	6,1%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération moyenne des salariés	9,9	12,8	12,2	12,3	11,3
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-21,3%	29,2%	-5,1%	1,1%	-8,0%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération médiane des salariés	13,3	16,0	15,0	16,1	17,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-20,4%	19,9%	-6,0%	7,5%	5,2%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération moyenne des salariés	9,6	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-17,8%	N/A	N/A	N/A	N/A
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération médiane des salariés	12,8	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-16,8%	N/A	N/A	N/A	N/A
Performance de la société					
ANR EPRA NTA (€ par action)	106,4	106,4	84,1	79,8	82,9
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	6,3%	0,0%	-21,0%	-5,1%	3,9%
EPRA Earnings (€ par action)	4,35	4,58	4,47	4,47	4,75
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	3,3%	5,3%	-2,4%	0,0%	6,3%
Dividende (€ par action)	3,75	3,75	3,30	3,50	3,75
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	4,2%	0,0%	-12,0%	6,1%	7,1%
Patrimoine (Md€ 100%)	26,7	26,1	23,1	23,1	23,7
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	3,9%	-2,2%	-11,5%	0,0%	2,6%
Revenus nets (Md€ 100%)	838,2	937,5	963,3	1 004,7	1 037,1
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	2,7%	11,8%	2,8%	4,3%	3,2%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.2.2 Rémunération versée et/ou attribuée aux mandataires sociaux non exécutifs sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

5.3.4.2.2.1 Informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

Informations relatives au Président du Conseil d'Administration

Conformément à la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration approuvée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 17 avril 2025 dans le cadre de la 9e résolution, la rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio, dont le rôle est présenté au 5.3.2.2.1 ci-dessus, a été revue le 21 juillet 2022 par le Conseil pour la durée du mandat du nouveau Président, et s'établit pour 2025 à un montant global fixe annuel de 200 K€.

Cette rémunération fixe n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, de rémunération allouée à raison de son mandat d'Administrateur ou de rémunération versée en actions de la société.

Il est précisé que le Président du Conseil d'Administration n'a bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- d'aucun élément variable ou exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager
- d'aucune rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation de Covivio au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

La proportion relative de la rémunération fixe représente donc 100% de la rémunération totale.

Les données relatives aux 6° et 7° du I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sont présentées au paragraphe 5.3.4.2.1.3 ci-dessus.

Informations relatives aux Administrateurs

Conformément à la politique de rémunération applicable aux Administrateurs présentée ci-dessus, il a été versé par la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 aux membres du Conseil d'Administration pour leur participation aux travaux de celui-ci et des Comités spécialisés institués en son sein, une rémunération totale brute de 586 000 € dont la répartition individuelle est indiquée au paragraphe 5.3.4.2.2.2 ci-dessous.

Le montant brut moyen de la rémunération allouée par membre du Conseil d'Administration, établi sur la base de l'ensemble des mandataires sociaux ayant perçu une rémunération au titre de l'exercice 2025, s'élève à 45 077 €.

La rémunération versée aux membres du Conseil d'Administration personnes physiques résidant fiscalement en France a donné lieu à l'application d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8% et à des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un prélèvement total de 30%, représentant en 2025 une somme de 88 083 €.

La rémunération versée aux membres du Conseil d'Administration personnes physiques ne résidant pas fiscalement en France a donné lieu à l'application d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8%, représentant en 2025 une somme de 20 274 €.

Ces prélèvements, d'un montant total de 108 357 €, ont été acquittés directement par la société auprès de l'Administration fiscale.

Il est précisé que :

- Jean-Luc Biamonti et Christophe Kullmann ne perçoivent pas de rémunération au titre de l'exercice de leur mandat d'Administrateur
- la société Predica, Administrateur de Covivio, est également membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, et a perçu en rémunération de l'exercice de ce mandat en 2025, un montant brut de 3 400 € versé par Covivio Hotels
- la société ACM Vie, Administrateur de Covivio, est également membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, et a perçu en rémunération de l'exercice de ce mandat en 2025, un montant brut de 3 100 € versé par Covivio Hotels.

Il est rappelé que les Administrateurs n'ont bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- d'aucun élément exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager.

La proportion relative de la rémunération fixe représente 29,5% de la rémunération totale.

Le Conseil d'Administration de la société, avec une proportion de femmes de 43%, est conforme aux dispositions des articles L. 225-69-1 et L. 22-10-21 du Code de commerce.

5.3.4.2.2.2 Tableau récapitulatif sur la rémunération des mandataires sociaux non exécutifs établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et le tableau ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Jean-Luc Biamonti (Président du Conseil d'Administration) ainsi qu'à chaque Administrateur, en leur qualité de mandataires sociaux non exécutifs
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 20 décembre 2022 et aux Recommandations AMF.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 3 – Tableau sur les rémunérations des mandataires sociaux non exécutifs versées et/ou attribuées par la société et les entreprises comprises dans son périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce – Nomenclature du Code Afep-Medef

	Exercice clos le 31 décembre 2024		Exercice clos le 31 décembre 2025	
Mandataires sociaux non exécutifs (en fonction en 2025)	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Jean-Luc Biamonti				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres rémunérations	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €
Total	**200 000 €**	**200 000 €**	**200 000 €**	**200 000 €**
ACM Vie représentée par Catherine Jean-Louis [1]				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	44 926 €	44 926 €	44 000 €	44 000 €
Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	4 300 €	4 300 €	3 100 €	3 100 €
Total	**49 226 €**	**49 226 €**	**47 100 €**	**47 100 €**
Romolo Bardin				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	61 000 €	61 000 €	57 000 €	57 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**61 000 €**	**61 000 €**	**57 000 €**	**57 000 €**
Covéa Coopérations représentée par Olivier Le Borgne [1]				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	44 000 €	44 000 €	44 000 €	44 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**44 000 €**	**44 000 €**	**44 000 €**	**44 000 €**
Christian Delaire				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	75 000 €	75 000 €	71 000 €	71 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**75 000 €**	**75 000 €**	**71 000 €**	**71 000 €**
Delfin S.à.r.l. représentée par Giovanni Giallombardo [2]				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	28 000 €	28 000 €	26 000 €	26 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**28 000 €**	**28 000 €**	**26 000 €**	**26 000 €**
Micaela Le Divelec				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio à compter du 17 avril 2025	/	/	34 387 €	34 387 €
Autres rémunérations	/	/	0 €	0 €
Total	/	/	**34 387 €**	**34 387 €**
Alix d'Ocagne				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	55 000 €	55 000 €	46 000 €	46 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**55 000 €**	**55 000 €**	**46 000 €**	**46 000 €**
Sylvie Ouziel				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio jusqu'au 17 avril 2025	47 000 €	47 000 €	16 613 €	16 613 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**47 000 €**	**47 000 €**	**16 613 €**	**16 613 €**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

	Exercice clos le 31 décembre 2024		Exercice clos le 31 décembre 2025	
Mandataires sociaux non exécutifs (en fonction en 2025)	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Olivier Piani				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	64 000 €	64 000 €	57 000 €	57 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**64 000 €**	**64 000 €**	**57 000 €**	**57 000 €**
Predica représentée par Jérôme Grivet (1)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	50 000 €	50 000 €	46 000 €	46 000 €
Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	4 200 €	4 200 €	3 400 €	3 400 €
Total	**54 200 €**	**54 200 €**	**49 400 €**	**49 400 €**
Patricia Savin				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	42 000 €	42 000 €	38 000 €	38 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**42 000 €**	**42 000 €**	**38 000 €**	**38 000 €**
Daniela Schwarzer				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	39 000 €	39 000 €	41 000 €	41 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**39 000 €**	**39 000 €**	**41 000 €**	**41 000 €**
Catherine Soubie				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**65 000 €**	**65 000 €**	**65 000 €**	**65 000 €**
TOTAL	**823 426 €**	**823 426 €**	**792 500 €**	**792 500 €**

(1) La rémunération a été versée à la société et non à son représentant permanent.

(2) La rémunération a été versée au représentant permanent de la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.3 Rémunération versée et/ou attribuée au Président du Conseil d'Administration et aux membres de la Direction Générale au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (*Say on Pay ex-post* dit « individuel »)

Dans le cadre du vote sur le *Say on Pay ex-post* dit « individuel » prévu à l'article L. 22-10-34 II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice, au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général et au Directeur Général Délégué de la société font l'objet de projets de résolution distincts (6e, 7e et 8e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026.

5.3.4.3.1 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Jean-Luc Biamonti en sa qualité de Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (6e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	200 K€ versés en 2025	Cette rémunération fixe a été déterminée par le Conseil à l'occasion de la désignation de Jean-Luc Biamonti comme Président le 21 juillet 2022
Rémunération variable annuelle	0 €	Sans objet
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	0 €	Sans objet
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	0 €	Sans objet
Indemnité de départ	0 €	Sans objet
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.3.2 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (7e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	800 K€ versés en 2025	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 1er janvier 2023. Elle reste inchangée en 2026.
Rémunération variable annuelle	960 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un *upside* pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2025 décrit au 5.3.4.2.1.1.2 du document d'enregistrement universel 2025, le Conseil a arrêté un bonus 2025 représentant 120% de la cible. Il sera versé en cash à hauteur de la cible (800 K€) et en actions gratuites pour la partie *upside*. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 des éléments de rémunération de Christophe Kullmann.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	1 066 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 5.3.4.2.1.1.3 du document d'enregistrement universel 2025.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 K€	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	43 K€	Ce montant comprend principalement un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.
Indemnité de départ	0 €	Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale (salaire fixe et part variable), augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise. Le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants : • 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions • 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. L'indemnité potentielle telle que décrite ci-dessus (et détaillée aux 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 du document d'enregistrement universel 2025) ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où le Directeur Général quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance. A l'occasion du renouvellement de son mandat de Directeur Général à compter du 1er janvier 2023, elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022 et votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, par le vote de la 10e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.3.3 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (8e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	460 K€ versés en 2025	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 1er janvier 2023. Elle reste inchangée en 2026.
Rémunération variable annuelle	540 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un *upside* pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2025 décrit au 5.3.4.2.1.1.2 du document d'enregistrement d'universel 2025, le Conseil a arrêté un bonus 2025 représentant 117% de la cible. Il sera versé en cash à hauteur de la cible (460 K€) et en actions gratuites pour la partie *upside*. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 des éléments de rémunération d'Olivier Estève.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	460 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 5.3.4.2.1.1.3 du document d'enregistrement universel 2025.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	43 K€	Ce montant comprend principalement un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.
Indemnité de départ	0 €	Cette indemnité potentielle prévoit exactement les mêmes dispositions que celle du Directeur Général, décrite ci-dessus et aux 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 du document d'enregistrement universel 2025. A l'occasion du renouvellement de son mandat de Directeur Général Délégué à compter du 1er janvier 2023, elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022 et votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, par le vote de la 11e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.5 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales et synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

5.3.5.1 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales

La participation des actionnaires aux Assemblées générales est régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Ces modalités sont décrites à l'article 22 des statuts de la société qui figure in extenso au paragraphe 6.2.1.16 du document d'enregistrement universel, étant précisé que Covivio a maintenu, au terme de son Assemblée générale du 17 avril 2015, le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Les modalités de participation aux Assemblées générales sont également détaillées dans les avis de réunion et de convocation disponibles sur le site internet de Covivio dans la rubrique dédiée aux Assemblées générales.

Conformément aux dispositions de l'article R. 22-10-28 du Code de commerce modifié par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026, le droit pour tout actionnaire de participer aux Assemblées générales ou de s'y faire représenter est subordonné à l'inscription en compte de ses titres en son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus pour la société par son mandataire, Société Générale Securities Services, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité. L'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité doit être constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique dans les conditions prévues à l'article R. 225-61 du Code de commerce, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-88 du Code de commerce modifié par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026, la société ne donnera pas suite aux demandes de ses actionnaires portant sur l'envoi des documents et renseignements mentionnés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de commerce, dans la mesure où ces documents et renseignements seront publiés sur le site internet de la Société (www.covivio.eu : rubrique « Finance/ Investisseurs & actionnaires/ Assemblées générales/Assemblée Générale du 16 avril 2026 »).

5.3.5.2 Synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

L'Assemblée générale consent annuellement au Conseil d'Administration des délégations et autorisations financières pour augmenter le capital social de la société par l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 3° du Code de commerce, la synthèse des délégations et autorisations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 dans le domaine des augmentations de capital et l'utilisation qui en a été faite en 2025 et postérieurement à la clôture de l'exercice, sont présentées ci-après.

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025	Validité	Utilisation en 2025 et 2026
Dix-neuvième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 33 480 000 €. Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027	Non utilisée
Vingt-et-unième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 100 460 000 €. Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (plafond global de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de ladite délégation et de celles conférées au titre des 22e à 26e résolutions). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027	Non utilisée
Vingt-deuxième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 66 970 000 € avec délai de priorité (sur lequel s'impute les émissions réalisées au titre des 22e à 26e résolutions) et 33 480 000 € sans délai de priorité (plafond global commun avec les 23e à 26e résolutions). Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027	Non utilisée

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025	Validité	Utilisation en 2025 et 2026	
Vingt-troisième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2,1° du Code monétaire et financier. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 33 480 000 € (plafond global commun avec la 22e résolution (émission sans délai de priorité) et les 24e à 26e résolutions. Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-quatrième résolution	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires. Dans la limite de 15% de l'émission initiale décidée en application des 21e à 23e résolutions (s'impute sur le montant nominal du plafond des 21e à 23e résolutions)	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-cinquième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 10% du capital de la société (plafond global commun avec la 22e résolution (émission sans délai de priorité) et les 23e, 24e et 26e résolutions). Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-sixième résolution	Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 10% du capital de la société (plafond global commun avec la 22e résolution (émission sans délai de priorité) et les 23e à 25e résolutions). Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-septième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 500 000 €.	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-huitième résolution	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, emportant renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre. Plafond fixé à 1% du capital social au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.	38 mois Expiration le 17/06/2028	2025 : Attribution gratuite de 216 645 actions	2026 : Attribution gratuite de 70 398 actions

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration a mis en oeuvre la délégation suivante qui lui a été consentie par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022.

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022	Validité	Utilisation en 2025
Vingt-sixième résolution	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre. Plafond fixé à 1% du capital social au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.	38 mois Expirée le 17/04/2025	Attribution gratuite de 77 890 actions

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sont exposés ci-après.

5.3.6.1 Structure du capital de la société

La structure du capital est présentée aux points 6.3.2 et 6.3.3 du document d'enregistrement universel.

5.3.6.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce

L'article 8-1 des statuts prévoit une obligation de déclaration à la société, par toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, de tout franchissement de seuil d'une fraction du capital ou des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société, égale ou supérieur à 1% du capital et des droits de vote de celle-ci ou d'un quelconque multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils légaux et réglementaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de 2 ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément au moins 1% du capital social ou des droits de vote de la société.

L'article 8-2 des statuts de la société prévoit (i) pour les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital social et (ii) pour les actionnaires détenant indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « SOCIMI ») au moins égal à celui visé à l'article 9-3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009, et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale des actionnaires de la société, un plafonnement des droits de vote au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date, étant précisé qu'ils devront faire en sorte que les entités qu'ils contrôlent au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues directement ou indirectement, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la plus prochaine Assemblée générale.

Il est proposé aux actionnaires réunis en Assemblée générale mixte le 16 avril 2026 de modifier les dispositions de l'article 8-2 ci-dessus afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« *record date* »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale.

L'article 8-3 des statuts prévoit que pour la détermination des seuils en capital et en droits de vote dont le franchissement est à déclarer au titre de l'article 8, il est fait application des cas d'assimilation et modalités de calcul prévus aux articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce et des dispositions des articles 223-11 et suivants du règlement général de l'AMF.

À la date du document d'enregistrement universel, la société n'a pas connaissance de clauses de conventions prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions portant sur au moins 0,5% du capital ou des droits de vote de la société.

5.3.6.3 Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce

Ces éléments sont exposés au paragraphe 6.3.4 du document d'enregistrement universel.

5.3.6.4 Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

5.3.6.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

5.3.6.6 Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Il n'existe à la connaissance de la société aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la société.

5.3.6.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société

Les statuts de la société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société anonyme.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.6.8 Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

Ces informations figurent au paragraphe 5.3.2.2.2 ci-dessus et aux paragraphes 6.3.8 et 6.5.1.4 du document d'enregistrement universel. Les délégations de compétence accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital sont mentionnées au paragraphe 5.3.5.2 ci-dessus. Celles-ci sont, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale, suspendues à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre (à l'exception des délégations de compétence relatives à l'actionnariat salarié).

5.3.6.9 Accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Il existe dans la plupart des contrats de financement de Covivio des clauses de changement de contrôle, qui si elles étaient activées, pourraient avoir pour conséquence l'annulation ou le remboursement anticipé des dettes concernées sous réserve que les prêteurs l'exigent.

5.3.6.10 Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Il n'existe pas, contrairement aux indemnités accordées dans certaines circonstances aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la société qui sont détaillées aux paragraphes 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 ci-dessous, d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions d'Administrateur ou applicables aux salariés.

5.3.7 Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière

Les principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière de Covivio sont décrites, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-10 du Code de commerce, au chapitre 2 du document d'enregistrement universel de la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec la société Predica, administrateur de votre société et associée de la S.C.I. New Vélizy

Nature, objet et modalités

Contrat de cession conclu le 29 décembre 2025 entre la S.C.I. New Vélizy (filiale détenue directement et indirectement à 100 % par Crédit Agricole Assurances) et la Holding Campus Hélios Vélizy (filiale détenue directement à 100 % par Covivio), en présence de la S.C.I. Lenovilla et de la société Covivio, portant sur (i) l'intégralité des parts sociales détenues par la S.C.I. New Vélizy dans la S.C.I. Lenovilla, représentant 49,90 % du capital et des droits de vote de cette dernière et (ii) l'intégralité de la créance de prêt d'associé (en principal et intérêts) détenue par la S.C.I. New Vélizy sur la S.C.I. Lenovilla.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : La signature de ce contrat de cession permettra à la société Covivio de déployer la stratégie de rééquilibrage de son patrimoine arrêtée par le Conseil d'administration et de réduire son exposition au site de Vélizy.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, en présence de la société Hotel N2, filiale de votre société

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et associée de la société Hotel N2.

Nature, objets et modalités

Pacte d'associés autorisé par votre Conseil d'administration du 21 février 2023 et conclu le 21 mars 2023.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la société Hotel N2, propriétaire du fonds de commerce hôtelier géré par la société Zoku, dans le cadre de l'opération mixte Stream Building portant sur le développement d'un ensemble immobilier à usage de commerces, de bureaux, de résidence hôtelière, d'espace événementiel et d'un rooftop situé dans la ZAC Clichy-Batignolles à Paris (17e).

Avec les sociétés MMA IARD et Generali Vie, en présence de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre société

Personne concernée

La société Covéa Coopérations, administrateur de votre société, représentée par M. Olivier Le Borgne, et affiliée à la société MMA IARD.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. autorisé par votre Conseil d'administration du 25 novembre 2020 et conclu le 8 juin 2021, modifié par les avenants n° 1 du 29 juillet 2022, n° 2 du 14 octobre 2022 (autorisé par votre Conseil d'administration du 21 juillet 2022) et n° 3 du 29 novembre 2024 (autorisé par votre Conseil d'administration du 19 juillet 2024).

Le pacte d'associés a pour objet d'organiser les relations entre les associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., dans le cadre du projet de développement, sur Alexanderplatz à Berlin (Allemagne), d'un ensemble immobilier d'environ 60.000 m² à usage mixte de bureaux, commerces et logements (le « Projet ») porté par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l..

L'avenant n° 1 a pour objet de prendre en compte la modification des termes et conditions apportés au financement du Projet donnant lieu à une augmentation des apports de fonds propres par les associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l.

L'avenant n° 2 a pour objet de prendre en compte les modifications convenues entre les parties des termes et conditions du Projet et portant notamment sur (i) le contrat de promotion immobilière, (ii) le refinancement du Projet et (iii) les contrats de prestations de services conclus par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio.

L'avenant n° 3 a pour objet de prendre en compte les modifications convenues entre les parties des termes et conditions du Projet et portant notamment sur le refinancement du Projet et les contrats de prestations de services conclus par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio.

Nature, objet et modalités

Contrat de subordination autorisé par votre Conseil d'administration du 20 avril 2021 et conclu le 8 juin 2021, modifié par avenant n° 1 du 29 novembre 2024 (autorisé par votre Conseil d'administration du 19 juillet 2024).

Le contrat de subordination, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet de subordonner de manière usuelle les paiements aux associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l, (en ce compris au titre des prêts intra groupe et/ou avances en compte courant d'associés qui seraient consenties à Covivio Alexanderplatz S.à.r.l) au règlement de sommes devenues exigibles aux termes du financement transitoire du Projet par votre société.

L'avenant n°1 a pour objet de prendre en compte les modifications convenues entre les parties concernant les termes et conditions du Projet, portant notamment sur le refinancement du Projet et sur les contrats de prestations de services conclus par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio, ainsi que de reporter au 31 décembre 2025 la date de constitution des nantissements prévus par le contrat de subordination.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Avec la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre société, et la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, filiale indirecte de la société Covivio Hotels

Personnes concernées

MM. Christophe Kullmann, Directeur Général et administrateur de votre société et Président du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels, et Olivier Estève, Directeur Général Délégué de votre société, membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels et gérant de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., la société Predica, administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet et membre du Conseil de surveillance de la société Covivio Hotels, représentée par M. Matthieu Arlot, et la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels, représentée par M. François Morrisson.

Nature, objet et modalités

Convention-cadre (« *Framework Deed* ») autorisée par votre Conseil d'administration du 20 février 2019 et conclue le 26 avril 2019.

La convention-cadre, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet de définir les conditions et les modalités de la cession de la réserve foncière et des commerces existants.

Nature, objet et modalités

Accord de voisinage (« *Neighbour Agreement* ») conclu le 26 avril 2019 et son avenant n° 1 conclu les 8 et 9 avril 2020 s'agissant des représentants légaux de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., et le 21 avril 2020 s'agissant du représentant légal de la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, autorisés respectivement par votre Conseil d'administration des 20 février 2019 et 13 février 2020.

Le *Neighbour Agreement* a pour objet de régir les relations de voisinage dans le cadre de la réalisation des travaux du Projet et prévoit également le versement par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. à BRE/GH II Berlin II Investor GmbH d'une indemnité de 26,5 M€ en dédommagement de la démolition intégrale de certains commerces et de la démolition partielle de Primark.

L'avenant n° 1 au Neighbour Agreement a pour objet de confirmer la prise d'effet du Neighbour Agreement et de préciser les accords intervenus entre les parties dans le cadre du Projet concernant notamment :

1) la prise en charge par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une partie des coûts liés à la construction d'une extension d'un des restaurants de l'hôtel Park Inn afin d'y accueillir un autre restaurant pour l'hôtel qui sera démoli dans le cadre du Projet ; et
2) la compensation par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une éventuelle perte d'exploitation de l'opérateur hôtelier liée à la relocalisation de ce restaurant.

Avec la société Indigo Infra

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, détenant indirectement plus de 10 % du capital et des droits de vote de la société Indigo Infra.

Nature, objet et modalités

Protocole d'accord autorisé par votre Conseil d'administration du 20 avril 2021 et conclu le 25 janvier 2022.

Le protocole d'accord conclu entre votre société et la société Indigo Infra a pour objet de fixer les modalités selon lesquelles votre société s'engage à examiner les solutions d'exploitation de parkings et de mobilité douce sur certains de ses sites.

Avec l'OPCI Predica Bureaux, en présence de la société Predica et/ou de la société 6 rue Fructidor

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de l'OPCI Predica Bureaux.

Nature, objet et modalités

Protocole d'investissement et pacte d'associés relatifs à la société 6 rue Fructidor autorisés par votre Conseil d'administration du 23 juillet 2019 et conclus le 29 octobre 2019.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la société 6 rue Fructidor dans le cadre du redéveloppement et du partage d'un immeuble de bureaux (Seine-Saint-Denis). Le protocole d'investissement a pris fin le 31 janvier 2023.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence de la S.C.I. N2 Batignolles

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et associée de la S.C.I. N2 Batignolles.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. N2 Batignolles autorisé par votre Conseil d'administration du 14 février 2018 et conclu le 25 mai 2018.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. N2 Batignolles dans le cadre de l'opération « N2 » consistant dans la construction et le partage d'un actif immobilier situé dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris (17e).

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et associée des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers.

Nature, objet et modalités

Pactes d'associés relatifs aux S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers autorisés par votre Conseil d'administration du 19 octobre 2017 et conclus le 7 décembre 2017.

Les pactes d'associés ont pour objet de régir les relations d'associés des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers relatives aux opérations Silex 1 et Silex 2, dans le cadre du partage des actifs immobiliers situés à Lyon Part-Dieu.

Avec la S.C.I. DS Campus, en présence de la société Predica, de la S.C.I. Latécoère et de la S.C.I. Latécoère 2

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la S.C.I. DS Campus.

Nature, objet et modalités

Avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 relatif à la S.C.I. Latécoère 2, autorisé par votre Conseil d'administration du 17 octobre 2019 et conclu le 12 décembre 2019.

L'avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension du campus de la société Dassault Systèmes via la construction d'un nouvel ensemble immobilier, assorti d'une prolongation de dix ans des baux portant sur les actifs existants du campus.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nature, objet et modalités

Avenant n° 1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 relatif à la S.C.I. Latécoère, autorisé par votre Conseil d'administration du 19 février 2015 et conclu le 20 avril 2015.

L'avenant n° 1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay.

Avec la S.C.I. New Vélizy, en présence de la société Predica

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la S.C.I. New Vélizy.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. Lenovilla autorisé par votre Conseil d'administration du 25 avril 2012 et conclu le 1er février 2013.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Lenovilla dans le cadre de l'opération « New Vélizy » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

KPMG SA	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Dix-neuvième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée générale du 16 avril 2026

Vingtième, vingt et unième, vingt-deuxième, vingt-troisième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions, et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
  - émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription (vingtième résolution) d'actions de votre société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de votre société, étant précisé que les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont votre société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce
  - émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (vingt et unième résolution) d'actions de votre société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de votre société, étant précisé que les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont votre société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce
  - émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres au public visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dans la limite légale de 30% du capital social par an (vingt-deuxième résolution), d'actions de votre société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de votre société, étant précisé que les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont votre société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce
  - émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (vingt-quatrième résolution), d'actions de votre société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de votre société, dans la limite de 10% du capital de votre société tel qu'existant à la date de l'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation
  - émission d'actions et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de votre société, existants ou à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à votre société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (vingt-cinquième résolution), dans la limite de 10% du capital de votre société tel qu'existant à la date de l'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation.

Le montant nominal maximal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourront excéder :

- € 100 460 000 au titre de la vingtième résolution
- € 66 970 000 au titre de la vingt et unième résolution, étant précisé que (i) le montant nominal de toute augmentation du capital de votre société susceptible d'être réalisée en vertu de la présente délégation, si un délai de priorité a été conféré au bénéfice des actionnaires, s'imputera sur le montant du plafond applicable aux augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-deuxième à vingt-cinquième résolutions, et (ii) le montant nominal ne peut excéder € 33 480 000 si aucun délai de priorité n'a été conféré au bénéfice des actionnaires, étant précisé que ce plafond est global avec les augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-deuxième à vingt-cinquième résolutions ; et
- € 33 480 000 au titre de la vingt-deuxième résolution étant précisé que (i) ce plafond est global avec l'ensemble des augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-troisième à vingt-cinquième résolutions, et (ii) s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la vingt-et-unième résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la vingt-et-unième résolution (émission avec délai de priorité) ; et

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- 10% du capital de votre société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par votre conseil d'administration de la présente délégation), étant précisé que (i) ce plafond global avec l'ensemble des augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-cinquième résolutions, et (ii) ce plafond viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la vingt-et-unième résolution (émission avec délai de priorité) ; et
- 10% du capital de votre société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par votre conseil d'administration de la présente délégation), au titre des vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions.

Le montant nominal global des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de votre société immédiatement et/ou à terme susceptibles d'être émises ne pourra excéder un milliard d'euros (€ 1 000 000 000) au titre des vingtième, vingt-et-unième, vingt-deuxième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux vingtième, vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la vingt-troisième résolution.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre des vingt et unième et vingt-deuxième résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des vingtième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les vingt et unième et vingt-deuxième résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Paris-La-Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Assemblée générale du 16 avril 2026

Vingt-sixième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de votre société et des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le montant maximal de l'augmentation du capital susceptible de résulter de cette émission s'élève à € 500 000.

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nice Anantara plaza
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6

Renseignements et gestion

6.1 Présentation de la société 560
6.1.1 Historique de la société (données part du Groupe) 560
6.1.2 Organigramme du groupe 562

6.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital 563
6.2.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur 563
6.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital 568

6.3 Actionnariat 569
6.3.1 Information sur le capital 569
6.3.2 Titres donnant accès au capital 569
6.3.3 Répartition du capital et des droits de vote 569
6.3.4 Déclarations de franchissement de seuils 570
6.3.5 Déclarations d'intention 571
6.3.6 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices 571
6.3.7 Actionnariat salarié 571
6.3.8 Informations relatives au programme de rachat d'actions 572
6.3.9 Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions 573

6.4 Bourse – Dividende 574
6.4.1 Fiche signalétique 574
6.4.2 Cours de bourse au 31 décembre 2025 574
6.4.3 Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices 575
6.4.4 Politique de distribution de dividende 575
6.4.5 Affectation du résultat de l'exercice 575

6.5 Administration et direction 576
6.5.1 Conseil d'Administration 576
6.5.2 Direction Générale 578

6.6 Informations relatives à la société et à ses participations 579
6.6.1 Organisation du groupe 579
6.6.2 Prises de participation 580
6.6.3 Résultats des filiales et participations 580
6.6.4 Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices 580
6.6.5 Informations sur les participations croisées 580
6.6.6 Faits exceptionnels et litiges 580
6.6.7 Notations 580

6.7 Contrats importants 581

6.8 Responsables du contrôle des comptes 582

6.9 Responsables du contrôle des informations en matière de durabilité 582

6.10 Responsable du document d'enregistrement universel 583
6.10.1 Responsable du document d'enregistrement universel 583
6.10.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 583
6.10.3 Responsable de l'information 583

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.1 Présentation de la société

6.1.1 Historique de la société (données part du Groupe)

1963	Constitution de la société sous l'appellation « Société des Garages Souterrains et du centre commercial Esplanade – Belvédère » dont la vocation d'origine était d'assurer l'exploitation du premier parking souterrain construit à Metz.
1983	Inscription des titres sur le second marché de la bourse de Nancy le 16 juin.
1998	Acquisition d'Immobilière Batibail et d'un ensemble d'actifs essentiellement résidentiels. Adoption de « Garages Souterrains et Foncière des Régions, GSFR » comme nouvelle dénomination sociale.
1999	Fusion entre Immobilière Batibail et Gecina. GSFR passe sous le contrôle du holding familial Batipart présidé par Charles Ruggieri.
2002	Changement de dénomination sociale : GSFR devient « Foncière des Régions ». Filialisation de l'activité Parking : création de la société Parcs GFR.
2003	Option pour le statut fiscal des SIIC (Société Immobilière d'Investissement Cotée). Acquisition de la pleine propriété des actifs en partenariat avec Morgan Stanley et loués à EDF ou France Télécom (1,15 million de m^2 valorisés 850 M€) et acquisition de 133 immeubles auprès de l'assureur Azur-GMF.
2004	Lancement d'une OPA amicale sur la société Bail Investissement Foncière.
2005	Création de Foncière Développement Logements et apports d'actifs logements à cette structure.
2006	Fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par la société.
2007	Acquisition de 68% du capital de Beni Stabili, 2e société immobilière cotée en Italie. Création de Foncière Europe Logistique, structure cotée (statut fiscal SIIC) dédiée à l'activité logistique, et apport d'actifs à cette structure.
2008	Intégration du SBF 120.
2009	Lancement des travaux de rénovation de la Tour CB 21.
2010	Évolution de l'actionnariat et de la gouvernance : cession par Batipart d'une part significative de sa participation au capital de Covivio à Delfin, Predica et Assurances du Crédit Mutuel Vie (ACM Vie). Cooptation de Jean Laurent en qualité d'Administrateur et nomination en qualité de Président du Conseil de Surveillance à la suite de la démission de Charles Ruggieri, Président de Batipart.
2011	Adoption le 31 janvier 2011 par l'Assemblée générale et le Conseil d'Administration qui s'ensuit, d'une nouvelle gouvernance : • adoption du régime de société à Conseil d'Administration • dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, confiées respectivement à Jean Laurent et Christophe Kullmann • renforcement du poids des Administrateurs indépendants porté à 40% des membres.
2012	Offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire par Covivio sur Foncière Europe Logistique. Obtention du rating BBB- perspective stable auprès de l'agence de notation Standard & Poor's.
2013	Séparation des patrimoines France et Allemagne de l'activité résidentielle. Renforcement de Covivio en Allemagne : • succès de l'Offre Publique d'Échange sur Foncière Développement Logements au terme de laquelle Covivio détient 59,7% du capital de Foncière Développement Logements • acquisition pour 351 M€ de logements en Allemagne, à Berlin et Dresde.
2014	Annonce de la création de FDM Management, filiale spécialisée dans l'exploitation de fonds de commerce hôteliers.
2015	Succès de l'augmentation de capital de 255 M€. Relève par S&P de la notation de Covivio à BBB, perspective Stable.
2016	Renforcement de Covivio au capital de sa filiale Covivio Hotels avec une participation de 49,9% du capital, ainsi qu'au capital de sa filiale Beni Stabili avec une détention portée à 52,2% du capital. Placement par Covivio de son premier *Green Bond* de 500 M€ à 10 ans et 1,875%. Acquisition de 18 hôtels en Murs et Fonds en Allemagne, France et Belgique pour 936 M€, *via* FDM Management.
2017	Lancement de la nouvelle offre de *flex-office* et *coworking* de Covivio sur trois immeubles à Paris et Marseille. Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 40% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest à la fin du premier semestre 2017. Lancement du pipeline de développement en résidentiel allemand représentant 488 M€ de projets de construction ou d'extension, essentiellement à Berlin. Augmentation de la participation de Covivio dans sa filiale Foncière Développement Logements, détenue à 100% à fin décembre. Sortie de la côte de Foncière Développement Logements.

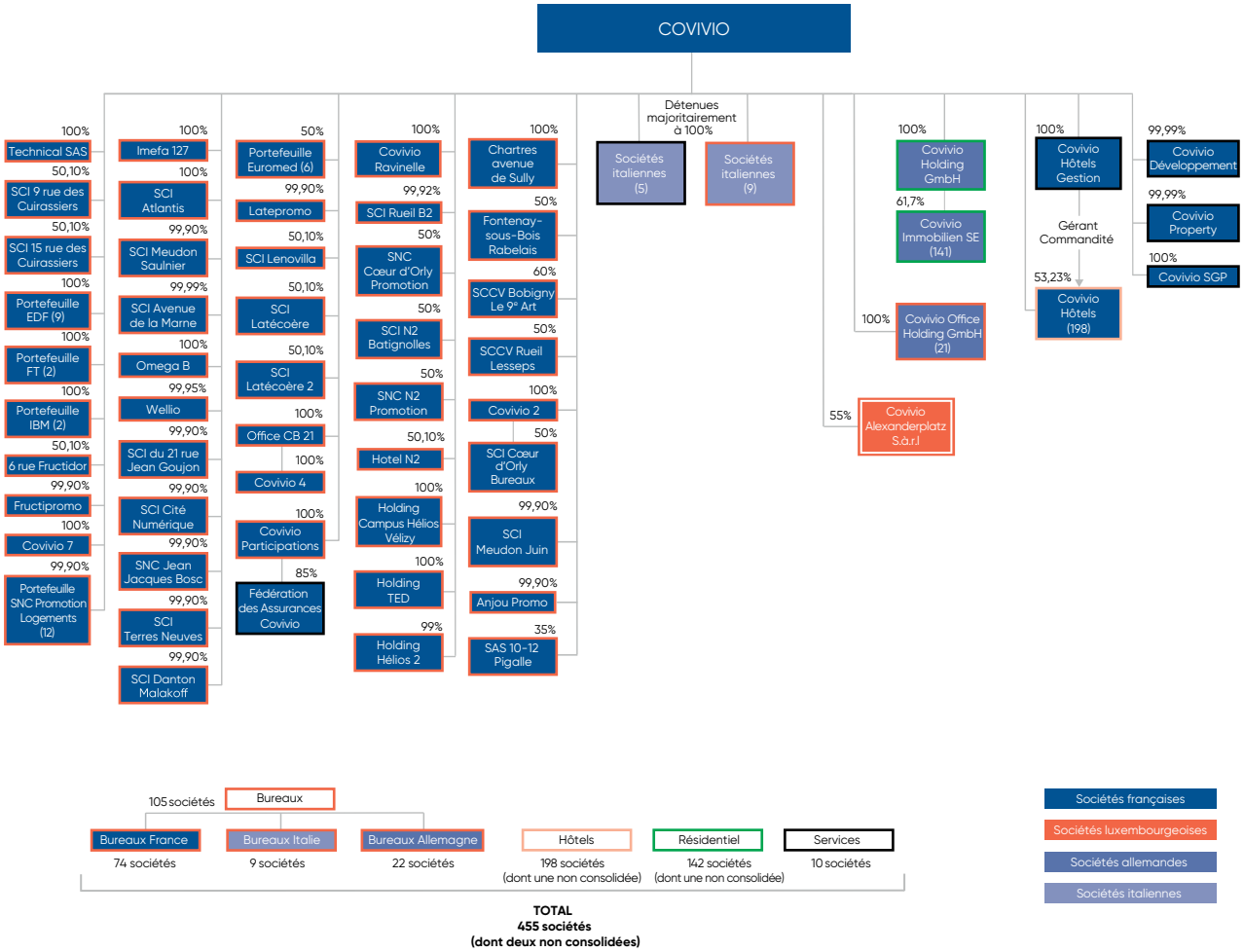
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2018	Changement d'identité de la société qui devient Covivio, regroupant ainsi l'ensemble de ses équipes européennes sous une bannière commune. Réalisation de la fusion transfrontalière de Beni Stabili par Covivio, étape clé dans la simplification du groupe. Nomination de Dominique Ozanne en tant que Directeur Général Délégué de Covivio et Laurie Goudallier en tant que *Chief Digital Officer*. Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 9% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest début 2018, après le partage de 40% du portefeuille en 2017. Amélioration de l'exposition à l'hôtellerie avec l'opération de fusion-absorption de FDM Management par Covivio Hotels. Obtention par Covivio du rating BBB, perspective positive, auprès de S&P.
2019	Covivio exprime sa Raison d'être : Construire du bien-être et des liens durables. Obtention par Covivio du rating BBB+, perspective stable, auprès de S&P, grâce à l'amélioration du profil opérationnel et financier. Covivio reçoit la meilleure note (A1+) au Corporate Rating de Vigeo-Eiris et se classe 1 de son secteur. Covivio place avec succès son deuxième Green Bond, de 500 M€ à 12 ans, avec un coupon de 1,125%.
2020	Impact du Coronavirus sur les activités du groupe : bonnes performances en Bureaux et Résidentiel, activité hôtelière affectée par la crise. Mobilisation de Covivio pour apporter son aide aux autorités médicales, aux personnels soignants et aux TPE-PME affaiblies par la crise. Renforcement en Allemagne via l'acquisition de la société Godewind AG. Ouverture du 1er site de bureaux flexibles Wellio à Milan. Covivio se classe parmi les leaders mondiaux auprès de Vigeo Eiris, Sustainalytics, GRESB, MSCI, ISS-ESG. Placement par Covivio avec succès 500 M€ d'obligations à 10 ans avec un coupon de 1,625%.
2021	L'Allemagne devient la première exposition de Covivio en termes de valeurs de patrimoine. Réduction de la Loan to Value à 39%, deux points de moins qu'en 2020. Nouvelle trajectoire carbone visant une neutralité carbone pour les scope 1 et 2 et un alignement sur la trajectoire well below 2° C pour le scope 3 y compris construction, soit une réduction de 40% des émissions d'ici à 2030 (vs. 2010), validée par l'initiative SBT. Pour sa première année de fonctionnement, la fondation Covivio a accompagné 12 associations et projets venant en aide aux populations les plus fragilisées par les effets de la crise sanitaire. Nomination de Tugdual Millet en tant que Directeur Général de Covivio Hotels et nomination de Paul Arkwright en tant que Directeur Financier Groupe.
2022	Résultats en hausse, avec un résultat net récurrent en progression de +5%, tiré par la bonne performance opérationnelle et l'indexation des loyers. Renforcement du bilan via 485 M€ de cessions ; dette nette réduite de 220 M€ ; LTV stabilisé à 39,5%. Nouvelles avancées sur la stratégie ESG avec 93% du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 2 points de plus qu'en 2021. Nomination de Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration à la suite de la démission de Jean Laurent le 21 juillet 2022 pour des raisons de santé.
2023	Résultat net récurrent en hausse de +1% malgré le désendettement et un contexte de baisse des valeurs, porté par la croissance des revenus (+6,4 % à périmètre constant). Renforcement du bilan : 720 M€ de cessions, dette nette réduite d'environ 700 M€, liquidité portée à 2,4 Md€, LTV stabilisé à 40,8%. Entrée en négociations exclusives avec AccorInvest en vue de remembrer la propriété des murs et fonds de commerce. Nouvelle progression de la stratégie ESG du groupe avec désormais 95,3% du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 2 points de plus qu'en 2022. Augmentation de la part de la dette liée à des objectifs ESG, à 57% contre 38% à fin 2022.
2024	Mise en place de la nouvelle stratégie du groupe visant à rééquilibrer, à moyen terme, son portefeuille entre ses trois classes d'actifs (bureaux, résidentiel et hôtels). Revenus en hausse de +6,5% à périmètre constant et résultat net récurrent en progression de +3%, portés par une dynamique commerciale solide. Renforcement significatif de l'exposition à l'hôtellerie qui passe de 15% à 20% du patrimoine du groupe entre 2020 et 2024. Renforcement de la qualité du bilan avec une évolution favorable des indicateurs de levier : Dette Nette / EBITDA de 11,4x (vs 12,3x) et retour à une LTV <40% (38,9%) en ligne avec la politique du groupe. Progression notable de la stratégie ESG du Groupe avec désormais 98,5% du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 3 points de plus qu'en 2023. Augmentation de la part de la dette liée à des objectifs ESG, à 64% contre 57% à fin 2023.
2025	Le Groupe poursuit sa stratégie de rééquilibrage entre bureaux principalement de centre ville, résidentiel allemand et hôtellerie. L'exposition hôtelière se renforce : la participation dans Covivio Hotels atteint 53,2%, plus de 400 M€ d'opérations de transformation bureaux en hôtels sont initiées. Covivio initie un nouveau partenariat avec Blue Owl sur le campus Thalès et rachète dans de bonnes conditions la part minoritaire dans la tour CB21. Les valeurs du patrimoine repartent à la hausse, à +2,1% à périmètre constant, portées par les bureaux en centres villes, le résidentiel en Allemagne et l'hôtellerie. Le bilan continue de s'améliorer, avec un ratio Dette nette / EBITDA en baisse à 10,7x et un LTV stable à 38,9%, en ligne avec la politique financière. Très bonne performance opérationnelle, avec la commercialisation de 135 000 m² de bureaux. En résidentiel allemand, les loyers progressent de +4,8% à périmètre constant. En hôtels, le portefeuille d'hôtels en murs et fonds remembrés fin 2024 commence à porter ses fruits avec une valeur qui progresse de +13% à périmètre constant. En conséquence le résultat récurrent progresse de +10% et +6% par action. Covivio conforte son leadership sur l'ESG : 100% du patrimoine est désormais certifié, Covivio est la première foncière à émettre une obligation EU Green Bond, la part de dette indexée sur des critères ESG atteint 74% (vs. 64% fin 2024). Covivio rejoint début 2026 la Climate A List du CDP.

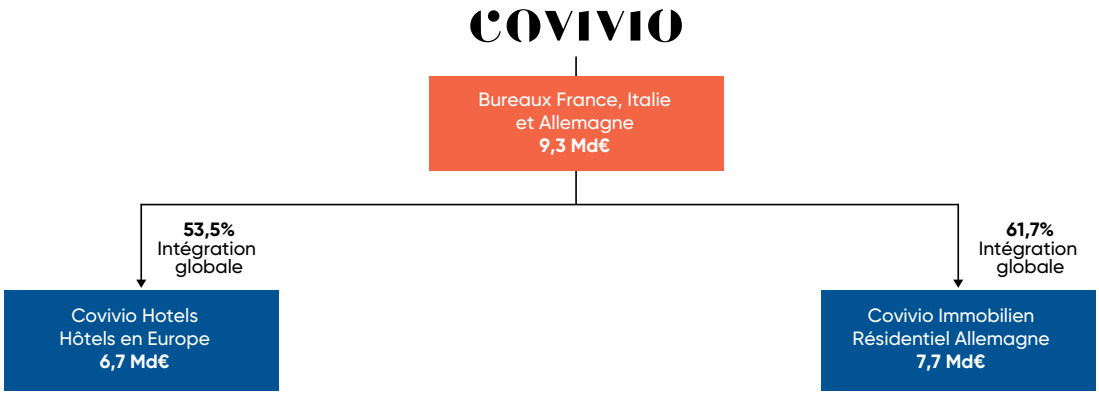
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.1.2 Organigramme du groupe

6.1.2.1 Organigramme juridique simplifié du groupe au 31 décembre 2025



6.1.2.2 Patrimoine simplifié du groupe au 31 décembre 2025



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

6.2.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur

6.2.1.1 Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Covivio

6.2.1.2 Forme juridique (article 1 des statuts)

Covivio a été transformée en société anonyme le 31 janvier 2011.

6.2.1.3 Nationalité

La société est soumise au droit français.

6.2.1.4 Siège social (article 4 des statuts) et siège de la Direction Administrative

Le siège social de Covivio est situé 18, avenue François Mitterrand - 57000 Metz (téléphone : 03 87 39 55 00).

Le siège de sa Direction Administrative est situé 10, rue de Madrid – 75008 Paris (téléphone : 01 58 97 50 00).

6.2.1.5 Immatriculation de la société

Covivio est immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés du tribunal judiciaire de Metz sous le numéro 364 800 060.

Données d'identification	Numéro
Numéro Siret	364 800 060 00287
Code APE	6820 B
Numéro d'identification européen (EUID)	FR5751.364800060
LEI (*Legal Entity Identifier)*	969500P8M3W2XX376054

6.2.1.6 Succursale

Covivio dispose d'une succursale en Italie dont le siège social est situé à Milan (20123), *via* Carlo Ottavio Cornaggia 10.

6.2.1.7 Date de constitution et durée de la société (article 5 des statuts)

La société a été créée le 2 décembre 1963 pour une durée de 99 ans.

6.2.1.8 Marchés de cotation des actions et des obligations

Titres cotés sur Euronext Paris	Code ISIN
Actions Covivio	FR0000064578
Obligations Covivio 1,875% échéance 20 mai 2026	FR0013170834
Obligations Covivio 1,5% échéance 21 juin 2027	FR0013262698
Obligations Covivio 1,125% échéance 17 septembre 2031	FR0013447232
Obligations Covivio 1,625% échéance 23 juin 2030	FR0013519279
Obligations Covivio 0,875% échéance 20 janvier 2033	FR0014001LV5
Obligations Covivio 4,625% échéance du 5 juin 2032	FR001400MDV4
Obligations Covivio 3,625% échéance 17 juin 2034	FR0014010IN9
Titres cotés à la Bourse de Luxembourg	
Obligations Covivio 2,375% échéance 20 février 2028	XS1772457633

Le titre Covivio est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 - COV), admis au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans les indices ESG FTSE4 Good, DJSI World et Europe, Euronext (Sustainable World 120, Sustainable Euro 120, CDP Environment ESG France EW, SBF Top 50 ESG, SBT 1.5°) Stoxx ESG, Ethibel et Gaïa et bénéficie des reconnaissances et notations EPRA BPRs Gold Awards (rapport financier et développement durable), CSA S&P (top 10%), CDP (A), GRESB (91/100, 5-Star, 100% public disclosure), ISS-ESG (B) et MSCI (AAA).

Les obligations Covivio émises le 20 mai 2016 (*Green Bonds*) pour un montant de 500 M€, à échéance du 20 mai 2026, offrent un coupon fixe de 1,875% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013170834.

Les obligations Covivio émises le 21 juin 2017 pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 21 juin 2027, offrent un coupon fixe de 1,5% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013262698. Ces obligations ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022. Le montant nominal a été porté à 595 M€ au terme de l'émission (TAP) le 23 février 2018 de nouvelles obligations assimilables aux obligations émises en 2017.

Les obligations Covivio émises le 17 septembre 2019 (*Green Bonds*) pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 17 septembre 2031, offrent un coupon fixe de 1,125% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013447232. Le montant nominal a été porté à 599 M€ au terme de l'émission (TAP) le 13 juin 2023 de nouvelles obligations assimilables aux, et formant une souche unique avec les, obligations émises en 2019.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les obligations Covivio émises le 23 juin 2020 pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 23 juin 2030, offrent un coupon fixe de 1,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013519279. Ces obligations ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022. Le montant nominal a été porté à 599 M€ au terme de l'émission (TAP) le 28 juillet 2023 de nouvelles obligations assimilables aux, et formant une souche unique avec les, obligations émises en 2020.

Les obligations Covivio émises le 20 janvier 2021 (Placement privé *Green* dans le cadre du programme EMTN (*Euro Medium Term notes*)) pour un montant nominal de 100 M€, à échéance du 20 janvier 2033, offrent un coupon fixe de 0,875% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0014001LV5.

Les obligations Covivio émises le 5 décembre 2023 (*Green Bonds*) dans le cadre du programme EMTN pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 5 juin 2032, offrent un coupon fixe de 4,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR001400MDV4.

Les obligations Covivio émises le 17 juin 2025 (*European Green Bonds*) dans le cadre du programme EMTN pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 17 juin 2034, offrent un coupon fixe de 3,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0014010IN9.

Par effet de la loi au terme de la fusion-absorption de sa filiale Beni Stabili et en application notamment des dispositions de l'article L. 228-101 du Code de commerce, Covivio assume également toutes les obligations relatives aux valeurs mobilières émises le 20 février 2018 par Beni Stabili pour un montant nominal de 300 M€. Ces obligations, à échéance du 20 février 2028, offrent un coupon fixe de 2,375% et sont cotées à la Bourse de Luxembourg sous le code ISIN XS1772457633. Elles ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022.

6.2.1.9 Objet social (article 3 des statuts)

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- À titre principal :
  - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, y compris par voie de bail à construction, de bail emphytéotique, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public et de crédit-bail ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers
  - la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles
  - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers
  - directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation par voie d'apport, de souscription, d'achat ou d'échange de titres ou de droits sociaux ou autrement, dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.
- À titre accessoire directement ou indirectement :
  - la prise à bail de tous biens immobiliers
  - l'acquisition, y compris par voie de concession, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, et l'exploitation de parkings
  - la gestion, l'administration, la négociation et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes, affectés aux besoins de l'exploitation d'entreprises industrielles et commerciales dans le domaine de l'immobilier locatif du secteur tertiaire (bureaux, commerces et logistique) et accessoirement du secteur logement
  - la mise à disposition et la commercialisation de nouveaux espaces de travail collaboratifs et intelligents, ou plus généralement d'espaces de travail, espaces de bureaux ouverts et/ou fermés, salons, salles de réunions ou salles de conférence, centres d'affaires meublés ou équipés, locaux d'archivage et parkings
  - l'acquisition, la détention, la cession et l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur du tourisme, des loisirs et l'hébergement au sens large
  - pour le compte exclusivement de toutes filiales directes et indirectes, toutes activités d'intermédiation en assurance et en réassurance se rapportant au placement et à la gestion de contrats d'assurances de toute nature, recours et contentieux, notamment en tant que mandataire d'assurance et courtier d'assurance, et de réassurance, et toutes prestations de services en matière de conseil, prévention, études de risque et assistance dans le domaine de l'assurance et de la réassurance
  - l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes.
- À titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport, d'échange et de fusion des actifs de la société
- Et plus généralement :
  - la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres
  - et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.

6.2.1.10 Raison d'être (article 3 des statuts)

La raison d'être de la société est de « construire du bien-être et des liens durables ». La société entend également générer un impact social, sociétal et environnemental positif et significatif dans l'exercice de ses activités.

Dans le cadre de cette démarche, le Conseil d'Administration et la direction générale s'engagent à prendre en considération (i) les conséquences sociales, sociétales et environnementales de leurs décisions sur l'ensemble des parties prenantes de la société, et (ii) les conséquences de leurs décisions sur l'environnement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.2.1.11 Régime fiscal

La société a opté avec effet au 1er janvier 2003 au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts. À ce titre, elle bénéficie d'une exonération des produits locatifs, des plus-values immobilières et des dividendes de filiales SIIC, à condition de distribuer aux actionnaires au moins 95% du résultat locatif, 70% des plus-values et 100% des dividendes.

6.2.1.12 Site Internet

Les informations relatives à la société sont disponibles sur son site Internet : www.covivio.eu. Les informations figurant sur le site Internet ne font pas partie du document d'enregistrement universel, à moins que certaines des informations n'y soient incorporées expressément par renvoi.

6.2.1.13 Documents accessibles au public

Les actionnaires disposent de plusieurs supports et outils pour se tenir informés sur la société et sur la vie du titre : le site Internet www.covivio.eu, les avis financiers dans la presse, la lettre aux actionnaires, une adresse e-mail dédiée (actionnaires@covivio.fr), un numéro vert dédié (0 805 400 865) ainsi que le rapport d'activité.

Le présent document d'enregistrement universel, édité en français et en anglais, est disponible sans frais sur simple demande adressée au siège de la Direction administrative de la société auprès du service Relations Investisseurs, ainsi que sur son site Internet et sur celui de l'AMF (www.amf-france.org).

Pendant la durée de validité du présent document d'enregistrement universel, les statuts de la société, les documents sociaux ainsi que tous rapports, évaluations ou déclarations établis par un expert à la demande de la société dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement, peuvent le cas échéant être consultés sur son site Internet ainsi qu'au siège social de la société.

6.2.1.14 Exercice social (article 24 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

6.2.1.15 Répartition statutaire des bénéfices (article 25 des statuts)

- **25.1** Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième (1/10) du capital social.

  Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

  Sur ce bénéfice, l'Assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge opportun d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

  Le solde, s'il en existe, est réparti par l'Assemblée générale entre les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions leur appartenant.

  En outre, l'Assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

  Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital social.

  À l'issue de l'approbation des comptes par l'Assemblée générale ordinaire, les pertes, s'il en existe, sont reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs, jusqu'à extinction.

  Il peut être distribué, sur décision du Conseil d'Administration, des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice, dans les conditions prévues par la loi.

- **25.2** Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée générale sont fixées par elle, ou à défaut par le Conseil d'Administration. Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

  L'Assemblée générale peut ouvrir aux actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire et le paiement en actions nouvelles de la société dans les conditions fixées par la loi.

  L'Assemblée générale ordinaire peut décider de la distribution de bénéfices ou de réserves par répartition de valeurs mobilières négociables figurant à l'actif de la société, avec obligation pour les actionnaires, s'il y a lieu, de se grouper pour obtenir un nombre entier de valeurs mobilières ainsi réparties.

- **25.3** Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend :

  (i) la société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou

  (ii) les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, redevables du prélèvement espagnol (le « **Prélèvement Espagnol** ») visé à l'article 9.3 de la loi 11/2009

  (un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la société du Prélèvement et/ou du Prélèvement Espagnol dû(s) en conséquence de la distribution par la société ou les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts ou de la Loi du Royaume d'Espagne 27/2014 du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, respectivement, dans les conditions de l'article 9.3 ci-dessous.

  Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra fournir à la société sur demande de cette dernière :

  (i) pour les besoins du Prélèvement, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français ou du pays de résidence de l'Actionnaire Concerné attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement, qu'il est bénéficiaire effectif des dividendes et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du Prélèvement

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(ii) pour les besoins du Prélèvement Espagnol, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions par les SOCIMI dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, un certificat de résidence fiscale délivré par l'autorité compétente du pays dans lequel l'Actionnaire Concerné déclare être résident et, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis satisfaisant et sans réserve attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement Espagnol et que les distributions mises en paiement par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, ne donnent pas lieu au paiement du Prélèvement Espagnol à raison de leur participation dans la société.

- **25.4** Dans l'hypothèse où (a) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») ou (b) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009 d'une ou plusieurs sociétés SOCIMI et, où la SIIC Fille ou ladite SOCIMI, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille ou à la SOCIMI concernée au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille ou du Prélèvement Espagnol par la SOCIMI soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille ou de la SOCIMI par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille ou au Prélèvement Espagnol acquitté par la SOCIMI concernée, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol payé respectivement par l'une quelconque des SIIC ou des SOCIMI dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« **Indemnisation Complémentaire** »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

  La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes distribuées par la société devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû par la société ou les SOCIMI au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

  Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol n'avait pas été rendu exigible. En particulier, l'indemnisation devra inclure tout impôt dû par la société au titre de l'indemnisation.

  La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

- Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, de réserves ou primes, ou de « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts par la société, ou par une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts ou postérieurement à une distribution par une SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, au sens de la loi 27/2014 du Royaume d'Espagne du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société, la SIIC Fille et/ou ladite SOCIMI aurait dû procéder au paiement du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient déjà fait l'objet de l'indemnisation prévue à l'article 25.3 ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale (a) au Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée, (b) à tout préjudice subi par la société résultant du versement du Prélèvement Espagnol par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société dès lors que ce versement est imputable à l'Actionnaire Concerné et (c) le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« **Indemnité** »).

  Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au quatrième alinéa de l'article 25.3 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

6.2.1.16 Assemblées Générales (article 22 des statuts)

Les Assemblées générales sont convoquées dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Les Assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un Vice-Président ou, en l'absence de ce dernier, par un Administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux (2) membres présents de l'Assemblée générale qui disposent du plus grand nombre de voix et qui acceptent cette fonction.

Le bureau désigne un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Lors de chaque Assemblée générale, il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée générale sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration, par un Administrateur ou par le secrétaire de l'Assemblée générale.

Les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir en exprimant leur vote ou en adressant leur pouvoir par tous moyens dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Notamment, les actionnaires peuvent transmettre à la société des formulaires de procuration et de vote par correspondance par télétransmission ou par voie électronique avant la tenue de l'Assemblée générale dans les conditions prévues par la loi. Lorsqu'il y est fait recours, la signature électronique des formulaires de procuration et de vote par correspondance peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1367 du Code civil.

Sur décision du Conseil d'Administration, les actionnaires peuvent participer à l'Assemblée générale ou voter par un moyen de télécommunication, dans les conditions prévues par la réglementation applicable au moment de son utilisation. Cette décision est communiquée dans l'avis de convocation publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée générale par des moyens de télécommunication permettant l'identification des actionnaires dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

6.2.1.17 Franchissement de seuils statutaires (article 8 des statuts [1])

- **8.1** Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, une fraction du capital ou des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société, égale ou supérieure à un pour cent (1%) du capital et des droits de vote de la société, ou tout multiple de ce pourcentage, doit en informer la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce, en indiquant également le nombre de titres donnant accès à terme au capital social qu'elle détient, le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

  Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement de seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi et les règlements. À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément au moins un pour cent (1%) du capital social ou des droits de vote de la société.

- **8.2**

  (i) Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts, et

  (ii) qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « **SOCIMI** ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009 (la « **Loi 11-2009** »)

  (ensemble un « **Actionnaire Concerné** »)

  devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce plafonnés, lors de l'Assemblée générale concernée, au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée générale.

- **8.3** Pour la détermination des seuils en capital et en droits de vote dont le franchissement est à déclarer au titre du présent article 8, il est fait application des cas d'assimilation et modalités de calcul prévus aux articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce et des dispositions des articles 223-11 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

(1) Il est proposé aux actionnaires réunis en Assemblée générale mixte le 16 avril 2026 de modifier les dispositions du paragraphe 8.2 afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« record date »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital

6.2.2.1 Forme des actions – Identification des porteurs de titres (article 7 des statuts)

- Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.
- Les actions donnent lieu à inscription au compte de leur propriétaire dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales en vigueur.
- La société ou un tiers désigné par celle-ci est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification (i) de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées générales d'actionnaires (une « **Assemblée Générale** ») et (ii) de porteurs d'obligations ou de titres de créances négociables émis par la société.

6.2.2.2 Cession des actions (article 9 des statuts)

Les actions sont librement négociables.

6.2.2.3 Droits et obligations attachés aux actions (article 10 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur nominale des actions qu'ils possèdent.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des Assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de détenir plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en cas d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autres opérations sociales, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement de l'achat ou de la vente des actions ou des droits d'attribution nécessaires.

Les actions étant indivisibles à l'égard de la société, celle-ci ne reconnaît qu'un propriétaire pour chaque action. Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par une seule personne. Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées générales extraordinaires.

6.2.2.4 Conditions de modification du capital

Les statuts de la société ne prévoient pas de dispositions relatives à la modification du capital. Ces décisions sont soumises aux dispositions légales et réglementaires qui prévoient notamment que l'Assemblée générale extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, les pouvoirs ou la compétence nécessaires à la modification du capital social et du nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

Vous serez appelés à consentir en Assemblée générale extraordinaire certaines délégations et autorisations financières au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital et de réduction de capital par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions. Elles sont présentées dans le rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions au paragraphe 5.2.2.1.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.3 Actionnariat

Covivio compte parmi ses actionnaires significatifs les groupes Delfin, Crédit Agricole Assurances, Covéa et les Assurances du Crédit Mutuel.

6.3.1 Information sur le capital

Au 1er janvier 2025, le capital social de Covivio, entièrement souscrit et libéré, s'élevait à 334 870 404 €, divisé en 111 623 468 actions d'une valeur nominale de 3 € chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Au cours de l'exercice 2025, le capital social de la société n'a pas évolué.

6.3.2 Titres donnant accès au capital

À l'exception des actions gratuites présentées ci-dessous, il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société.

Le nombre d'actions pouvant être issues des plans d'attribution gratuite d'actions mis en place par la société s'élève à 644 720 à la clôture de l'exercice.

Conformément aux décisions du Directeur Général prises sur délégation du Conseil d'Administration, et sous réserve de satisfaire la condition de présence et, le cas échéant, les conditions de performance auxquelles certains attributaires sont soumis, l'attribution définitive de ces actions sera effectuée au moyen d'actions autodétenues par la société.

Les informations relatives aux attributions gratuites d'actions sont présentées ci-après au paragraphe 6.3.9.2 du présent chapitre.

6.3.3 Répartition du capital et des droits de vote

Aux termes des dispositions de l'article 10 des statuts modifié par l'Assemblée générale du 17 avril 2015, chaque actionnaire continue de disposer d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce. Toutefois, le nombre de droits de vote exerçables en Assemblée générale est ajusté pour tenir compte des actions autodétenues par la société qui en sont privées.

À la connaissance de la société, la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices, entre les actionnaires ou groupe d'actionnaires qui possèdent ou sont susceptibles de posséder, compte tenu des actions et des droits de vote qui y sont assimilés en application de l'article L. 233-9 du Code de commerce, 5% ou plus du capital ou des droits de vote, est la suivante :

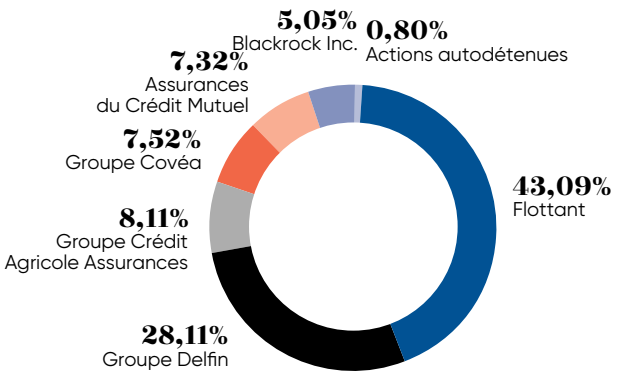
	31/12/2025				31/12/2024				31/12/2023			
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote exerçables en AG (2)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote exerçables en AG (2)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote exerçables en AG (2)
Public	48 097 108	43,09	43,09	43,44	48 257 472	43,23	43,23	43,56	41 325 372	40,92	40,92	41,27
Groupe Delfin (3)	31 381 164	28,11	28,11	28,34	31 283 062	28,03	28,03	28,24	27 918 616	27,64	27,64	27,87
Groupe Crédit Agricole Assurances	9 055 247	8,11	8,11	8,18	9 055 247	8,11	8,11	8,17	8 343 810	8,26	8,26	8,33
Groupe Covéa	8 394 824	7,52	7,52	7,58	8 394 824	7,52	7,52	7,58	7 365 314	7,29	7,29	7,35
Assurances du Crédit Mutuel	8 165 592	7,32	7,32	7,37	8 165 592	7,31	7,31	7,37	8 165 592	8,08	8,08	8,15
Blackrock Inc.	5 634 196	5,05	5,05	5,09	5 634 196	5,05	5,05	5,08	7 043 176	6,97	6,97	7,03
Actions autodétenues	895 337	0,80	0,80	/	833 075	0,75	0,75	/	844 509	0,84	0,84	/
Total	111 623 468	100%	100%	100%	111 623 468	100%	100%	100%	101 006 389	100%	100%	100%

(1) Ces pourcentages sont calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions temporairement privées de droits de vote.

(2) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la société qui sont privées de droits de vote.

(3) Delfin S.à.r.l. est une holding qui appartient à la famille Del Vecchio. Delfin S.à.r.l. a une activité principalement financière et détient des participations et le contrôle des sociétés Aterno et DFR Investment, actionnaires de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E



À la connaissance de la société :

- il n'y a pas eu de variation significative dans la répartition du capital et des droits de vote depuis la clôture de l'exercice
- il n'existe aucun autre actionnaire détenant, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5% du capital et des droits de vote
- il n'existe pas de pactes d'actionnaires portant sur au moins 0,5% du capital et des droits de vote de la société, ni d'action de concert.

La société n'est pas directement ou indirectement contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Au 31 décembre 2025, Covivio détient directement, hors contrat de liquidité (81 209), 814 128 de ses propres actions. La description des programmes de rachat d'actions mis en œuvre au cours de l'exercice figure au paragraphe 6.3.8.

Il n'existe pas d'autocontrôle : Covivio ne détient pas de participations directes ou indirectes dans le capital d'une société participant à son contrôle.

La société a procédé auprès d'Euroclear à une identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires. Les résultats obtenus font ressortir un nombre d'actionnaires (1) de l'ordre de 7 939 particuliers et 2 170 institutions financières.

6.3.4 Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2025, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et/ou statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
Groupe Generali	31 janvier 2025	/	/	/	2%	2 182 051	2 182 051	1,95	1,95
Groupe Generali	24 février 2025	/	/	/	1%	1 092 014	1 092 014	0,98	0,98
Norges Bank	10 mars 2025	/	/	/	1%	1 203 782	1 203 782	0,81	0,81
Zürcher Kantonalbank	19 septembre 2025	/	/	/	1%	1 101 765	1 101 765	0,987	0,994
Zürcher Kantonalbank	4 novembre 2025	/	1%	/	/	1 164 671	1 164 671	1,043	1,051
Zürcher Kantonalbank	5 novembre 2025	/	/	/	1%	1 102 333	1 102 333	0,988	0,995
Zürcher Kantonalbank	6 novembre 2025	/	1%	/	/	1 192 092	1 192 092	1,068	1,076
Zürcher Kantonalbank	7 novembre 2025	/	/	/	1%	1 102 333	1 102 333	0,988	0,995
Zürcher Kantonalbank	12 novembre 2025	/	1%	/	/	1 120 725	1 120 725	1,004	1,011
Zürcher Kantonalbank	13 novembre 2025	/	/	/	1%	1 102 333	1 102 333	0,988	0,995
Zürcher Kantonalbank	17 novembre 2025	/	1%	/	/	1 149 964	1 149 964	1,030	1,038
Zürcher Kantonalbank	18 novembre 2025	/	/	/	1%	1 102 334	1 102 334	0,988	0,995
BNP Paribas Asset Management Holding (1)	31 décembre 2025	/	2%	/	/	2 319 323	2 237 810	2,0778	2,0048

(1) Déclaration unique pour le compte des entités qu'elle contrôle au sens de l'article 233-3 du Code de commerce et dont les OPCVM ou mandat leur délèguent l'exercice des droits de vote, à l'exception de BNPP AM Argentina, TEB Asset Management et BNPP AM India.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et/ou statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
BNP Paribas Asset Management Holding (1)	6 janvier 2026	/	/	/	2%	2 216 237	2 216 237	1,9854	1,9854

(1) Déclaration unique pour le compte des entités qu'elle contrôle au sens de l'article 233-3 du Code de commerce et dont les OPCVM ou mandat leur délèguent l'exercice des droits de vote, à l'exception de BNPP AM Argentina, TEB Asset Management et BNPP AM India.

(1) Les données indiquées excluent les investisseurs sous le seuil de 1 000 actions.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.3.5 Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2025.

6.3.6 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Le capital social de la société a évolué de la façon suivante au cours des cinq derniers exercices :

	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2024	31 décembre 2025
Capital social	283 946 073 €	284 358 288 €	303 019 167 €	334 870 404	334 870 404
Nombre d'actions	94 648 691	94 786 096	101 006 389	111 623 468	111 623 468

Les variations du capital de la société proviennent des opérations décrites ci-après :

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes (en €)	Nombre d'actions	Montant du capital (en €)
12 février 2021	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	10 523	/	94 554 755	283 664 265
17 février 2021	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	24 726	/	94 579 481	283 738 443
19 novembre 2021	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	69 210	/	94 648 691	283 946 073
11 février 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	51 052	/	94 699 743	284 099 229
18 février 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	25 123	/	94 724 866	284 174 598
18 novembre 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	60 830	/	94 785 696	284 357 088
9 décembre 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	400	/	94 786 096	284 358 288
1er juin 2023	Augmentation de capital à la suite du paiement du dividende en actions	6 220 293	260 443 667,91	101 006 389	303 019 167
19 avril 2024	Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature consentis par les entités du groupe Generali à la société	3 818 084	264 434 116,00	104 824 473	314 473 419
27 mai 2024	Augmentation de capital à la suite du paiement du dividende en actions	6 638 915	236 411 763,15	111 463 388	334 390 164
25 juin 2024	Augmentation de capital en rémunération de titres apportés à l'offre publique d'échange initiée par la société sur les titres de Covivio Hotels	160 080	11 086 761,60	111 623 468	334 870 404

6.3.7 Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, l'état de la participation des salariés au capital social de la société au dernier jour de l'exercice 2025, représentant 995 970 actions Covivio, soit 0,89% du capital.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.3.8 Informations relatives au programme de rachat d'actions

Au cours de l'année 2025, Covivio a procédé à l'acquisition et à la cession de ses propres actions dans le cadre de ses programmes de rachat d'actions au titre de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 17 avril 2024 puis celle conférée par l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

Le programme de rachat d'actions en cours, qui ne peut pas être mis en œuvre en période d'offre publique, présente les caractéristiques et modalités suivantes :

- le prix maximum d'achat est de 85 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 500 000 000 €
- les opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou encore par le recours à des instruments financiers, en vue des principaux objectifs suivants :
  - la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues
  - l'attribution aux salariés et aux mandataires sociaux de la société et/ou des sociétés de son groupe
  - la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions
  - la conservation et remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
  - l'annulation d'actions
  - l'utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'AMF ou tout autre objectif permettant de bénéficier de la présomption de légitimité.

La dernière autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, dont le bilan fait état au 17 avril 2025 de 873 318 actions autodétenues par la société, dont :

- 91 858 actions issues du contrat de liquidité confié à la société BNP Paribas Financial Markets
- 781 460 actions affectées à la couverture de plans d'actionnariat salarié dans le cadre (i) de plans d'attribution gratuite d'actions de la société au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux de Covivio et/ou des sociétés de son groupe et (ii) du placement de l'intéressement et de la participation (majoré de l'abondement y relatif) en actions de la société par les salariés de l'UES Covivio.

Le nouveau programme de rachat d'actions a été mis en œuvre par décision du Conseil d'Administration en date du 16 avril 2025, sous condition suspensive de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 de la 18e résolution y relative, étant précisé que le Directeur Général a, par décisions du 17 avril 2025, constaté la levée de la condition suspensive et confirmé, en tant que besoin, la mise en oeuvre du programme de rachat d'actions de la société selon les modalités arrêtées par le Conseil d'Administration.

Les conditions de mise en œuvre de ce programme de rachat d'actions ont fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions publié sur le site Internet de la société le 17 avril 2025.

Les mouvements sur les actions propres présentés par type d'objectifs poursuivis par la société ont été les suivants au cours de l'exercice 2025 :

		Mouvements sur la période							
(En nombre d'actions)	Situation au 31/12/2024	Acquisition	Vente	Transfert	Réaffectation	Annulation	Situation au 31/12/2025	Fraction du capital au 31/12/2025	Valeur nominale au 31/12/2025 (en €)
Contrat de liquidité	100 862	763 185	782 838	-	-	-	81 209	0,07%	243 627
Couverture de plan d'actionnariat salarié	732 213	375 027	-	293 112 (1)	-	-	814 128	0,73%	2 442 384
ACTIONS DÉTENUES PAR LA SOCIÉTÉ	**833 075**						**895 337**	**0,80%**	**2 686 011**

(1) Transfert consécutif à :

- l'attribution définitive d'actions gratuites et de performance au bénéfice des salariés et des mandataires sociaux de Covivio et des sociétés de son groupe,
- l'attribution d'actions aux salariés de l'UES Covivio au titre du placement de l'intéressement 2024, majoré de l'abondement, en actions.

Les acquisitions et ventes d'actions effectuées au cours de l'exercice 2025 s'établissent comme suit :

	Acquisition		Vente	
Programme de rachat d'actions	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)
Assemblée générale du 17 avril 2024	344 492	49,51	253 496	49,67
Assemblée générale du 17 avril 2025	793 720	54,33	529 342	54,40
TOTAL	**1 138 212**	**52,87**	**782 838**	**52,87**

Au 31 décembre 2025, Covivio détient 895 337 actions propres représentant 0,80% du capital, évaluées au cours d'achat à 60 181 661 € (soit 67,22 € par action) et représentant une valeur nominale de 2 686 011 €.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ces programmes de rachat d'actions durant l'exercice 2025.

Au titre de l'exercice 2025, les frais de négociation se sont élevés à 48 565 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée générale du 17 avril 2025 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée générale du 16 avril 2026.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.3.9 Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions

6.3.9.1 Options de souscription ou d'achat d'actions

Depuis 2008, la société n'a pas mis en place de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions.

Le dernier plan en vigueur n° 1403008 du 4 mai 2007 ayant expiré le 11 octobre 2014, il n'existe plus d'option de souscription d'actions exerçable au sein du groupe Covivio.

6.3.9.2 Attributions gratuites d'actions

Les attributions gratuites d'actions mises en place au sein du groupe Covivio visent à associer aux résultats de la société les collaborateurs contribuant à son développement, dans un souci de motivation et de fidélisation.

Au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, et en vertu des autorisations conférées par les Assemblées générales des 21 avril 2022 et 17 avril 2025, a procédé à l'attribution gratuite de 294 535 actions ci-après détaillées, représentant 0,26% du capital au 31 décembre 2025 :

Date des plans d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement	Bénéficiaires des actions attribuées gratuitement	Valeur unitaire estimée par un actuaire indépendant				Durée de la période d'acquisition				Durée de la période de conservation			
			France	Italie	Allemagne	Luxembourg	France	Italie	Allemagne	Luxembourg	France	Italie	Allemagne	Luxembourg
19 février 2025	77 890	Mandataires sociaux et dirigeants du groupe Covivio	17,34 € (1) 31,69 € (2)	31,69 € (2)		N/A	3 ans			N/A	/			N/A
20 novembre 2025	9 240	Salariés du groupe Covivio (plan collectif)	32,35 € (2)	N/A			3 ans	N/A			/	N/A		
	88 405	Salariés du groupe Covivio (plan discrétionnaire)	32,35 € (2)				3 ans				/			
	119 000	Salariés du groupe Covivio (plan de rétention)	14,99 € (1)			N/A	4 ans			N/A	/			N/A

(1) Attributions soumises à des conditions de performance.

(2) Attributions non soumises à des conditions de performance.

Les attributaires ne sont soumis à aucune obligation de conservation, hormis les dirigeants mandataires sociaux exécutifs de Covivio, qui ont obligation de détenir 50% des actions de performance pendant toute la durée de leur mandat, jusqu'à ce qu'ils détiennent en actions l'équivalent de deux ans de rémunération fixe. Au-delà de ce seuil, ils retrouvent la liberté de céder des actions.

Les attributions gratuites d'actions consenties en 2025 à l'égard des dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la société sont présentées au paragraphe 5.3.4.2.1 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

Les critères d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel du groupe Covivio sont liés à une condition de présence et, s'agissant plus particulièrement des plans discrétionnaires, à la performance et au potentiel d'évolution, dans un objectif de fidélisation et d'association à la performance boursière de l'entreprise.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, le Conseil d'Administration a procédé le 18 février 2026 à l'attribution gratuite de 70 398 actions.

Au cours de l'exercice 2025, 247 803 actions attribuées gratuitement ont été livrées aux bénéficiaires mentionnés ci-dessous :

Date de livraison des actions attribuées gratuitement	Date du plan d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement livrées en 2025			
		Attributaires Français	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands	Attributaires Espagnols
24 février 2025	22 février 2022	43 253	4 500	3 000	/
24 novembre 2025	24 novembre 2022	48 400	9 800	20 250	600
25 novembre 2025	25 novembre 2021	71 000	35 000	12 000	/

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 55 938 actions attribuées gratuitement ont été livrées aux bénéficiaires mentionnés ci-dessous :

Date de livraison des actions attribuées gratuitement	Date du plan d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement livrées en 2026		
		Attributaires Français	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands
23 février 2026	21 février 2023	48 938	4 000	3 000

L'historique des attributions gratuites d'actions au cours des cinq derniers exercices est présenté au paragraphe 5.3.4.2.1.2 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

6.3.9.3 Éléments relatifs aux ajustements des options de souscription d'actions et des actions gratuites

Il n'a été procédé à aucun ajustement au cours de l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.4 Bourse – Dividende

6.4.1 Fiche signalétique

CAPITALISATION
au 31/12/2025
6 323 M€

NOMBRE D'ACTIONS COTÉES
au 31/12/2025
111 623 468

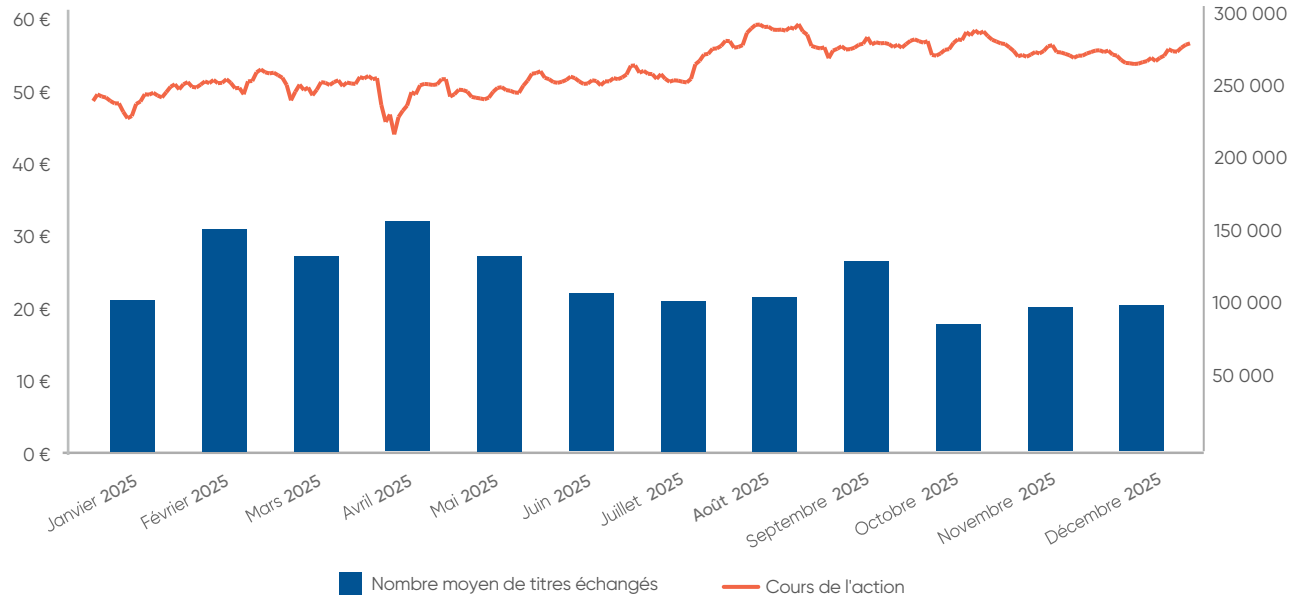
Fiche action - Euronext Paris

- Code ISIN : FR0000064578
- Code mnémonique : COV
- Place de cotation : Euronext Paris
- Marché : Valeurs locales - Compartiment A (Blue Chips) - SRD
- Secteur d'activité : *Real Estate Investment Trusts*
- SRD : éligible
- Indice : S.I.I.C FRANCE, SBF 120, CAC MID100, EPRA Europe, MSCI, Euronext IEIF, GPR 250, FTSE4 Good, CAC SBT 1.5°C, DJSI World, Euronext Vigeo, Euronext® CDP Environment France EW
- Notation Standard and Poor's : BBB+, perspective stable

6.4.2 Cours de bourse au 31 décembre 2025

Le dernier cours de l'action Covivio à la clôture de l'exercice 2025 s'établit à 56,65 €, portant la capitalisation boursière à 6,3 Md€ à la clôture de l'exercice. En 2025, le titre Covivio a connu une hausse de +16,4% et une hausse de +22,3% avec le dividende réinvesti.

Évolution du cours de bourse de l'action Covivio et du nombre moyen de titres échangés au cours de l'exercice



Cours de bourse et volumes de transactions de l'action Covivio

2025	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés (en €)
Janvier	51,45	46,08	2 335 246	119 798 120
Février	53,40	49,36	3 074 998	161 744 895
Mars	52,85	48,08	2 833 270	146 763 386
Avril	52,85	43,40	3 165 418	156 055 107
Mai	53,50	48,22	2 828 820	149 361 696
Juin	53,75	50,40	2 286 481	122 441 058
Juillet	57,55	50,85	2 392 172	136 234 195
Août	59,85	55,35	2 238 177	125 226 003
Septembre	58,20	54,55	2 893 335	165 498 762
Octobre	58,70	54,30	2 014 711	112 017 932
Novembre	56,80	54,20	1 986 336	110 638 915
Décembre	56,70	53,30	2 112 819	119 691 196
2026				
Janvier	56,60	52,40	2 057 952	127 901 717
Février	62,80	53,15	2 974 132	172 499 656

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.4.3 Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices

Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués et l'abattement correspondant ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40% (1)	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40%
2021	Courant	3,75 €	0,9761 €	2,7739 €
2022	Courant	3,75 €	1,2939 €	2,4561 €
2023	Courant	3,30 €	1,0121 €	2,2879 €
2024	Courant	3,50 €	1,7827 €	1,7173 € (2)
2025	Courant	3,75 € (3)	0,38804 €	3,36196 € (4)

(1) En cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu (fiscalité applicable aux résidents fiscaux français).

(2) En ce inclus 1,0138 € constituant un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

(3) Dividende proposé à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 se décomposant en (i) un acompte sur dividende d'un montant de 1,50 € par action, détaché de l'action le 17 mars 2026 et payé en numéraire le 19 mars 2026, et (ii) un solde de dividende de 2,25 € par action, détaché de l'action le 15 juillet 2026 et mis en paiement en numéraire le 17 juillet 2026.

(4) En ce inclus 2,20144 € constituant un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement, et doivent être reversés au Trésor public.

Les actions détenues par la société ne donnent pas droit à dividendes.

6.4.4 Politique de distribution de dividende

Covivio proposera à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 le paiement d'un dividende de 3,75 € par action au titre de l'exercice 2025, en augmentation de +7,1% par rapport à l'exercice 2024, synonyme d'un taux de distribution de 79% (dividende/EPRA Earnings). Compte tenu de la récurrence de son activité, Covivio distribuera le dividende en deux fois : un acompte sur dividende de 1,50 € par action sera versé le 19 mars (détachement le 17 mars), et le solde, pour 2,25 € par action, le 17 juillet (détachement le 15 juillet).

La politique de distribution de la société a bien entendu pris en compte les dispositions prévues par la réglementation fiscale des sociétés d'investissement immobilier cotées mentionnée au paragraphe 6.2.1.11.

6.4.5 Affectation du résultat de l'exercice

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 16 avril 2026, sur proposition du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 169 651 938,75 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 3 053 743 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 172 705 681,75 € :

- d'affecter le bénéfice distribuable d'un montant de 172 705 681,75 € à la distribution d'un dividende
- de procéder également à la distribution d'une somme de 245 882 323,25 € prélevée sur :
  - **(i)** le compte « Prime de fusion », à hauteur de 149 900,75 €, qui sera ainsi ramené de 149 900,75 € à 0 €
  - **(ii)** le compte « Prime d'apport », à hauteur de 245 732 422,50 €, qui sera ainsi ramené de 455 745 369,15 € à 210 012 946,65 €.

Ainsi chaque action recevra un dividende en numéraire de 3,75 € (en ce compris l'acompte déjà versé), qui se compose fiscalement comme suit :

- un montant de 1,16052 € prélevé sur les résultats de l'activité exonérée de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, non éligible à l'abattement de 40%
- un montant de 0,38804 € prélevé sur les résultats des activités taxables, éligible à l'abattement de 40% mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts ; et
- un montant de 2,20144 € prélevé sur le compte « Prime d'apport » et considéré fiscalement comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

Dans la mesure où, par décision du Conseil d'Administration en date du 18 février 2026, il a été décidé de verser un acompte sur dividende de 1,50 € par action détaché le 17 mars 2026 et payé le 19 mars 2026, le solde du dividende, soit un montant de 2,25 € par action, fera l'objet d'un détachement le 15 juillet 2026 et d'une mise en paiement le 17 juillet 2026.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 18 février 2026, soit 111 623 468 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 25.3 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 418 588 005 €.

La partie de ce dividende prélevée sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre droit à l'abattement de 40% qu'en cas d'option annuelle, expresse et globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts. Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

Il sera également proposé à l'Assemblée générale de :

- décider que montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau »
- de conférer tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à l'effet de déterminer, en considération du nombre d'actions détenues par la société à la date d'arrêté des positions (incluse), le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera affecté au compte « Report à nouveau ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.5 Administration et direction

6.5.1 Conseil d'Administration

Covivio a adopté en Assemblée générale, le 31 janvier 2011, la forme de société anonyme à Conseil d'Administration avec dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Cette structure permet en effet d'assurer une distinction claire entre les fonctions d'orientation stratégique, de décision et de contrôle, qui relèvent des attributions du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives, qui relèvent de la responsabilité de la Direction Générale.

6.5.1.1 Nomination – Composition – Durée des fonctions – Révocation (articles 12 et 13 des statuts)

- La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi, nommés par l'Assemblée générale ordinaire.

  Une personne morale peut être désignée Administrateur mais elle doit, dans les conditions prévues par la loi, désigner une personne physique qui sera son représentant permanent au sein du Conseil d'Administration. Les représentants permanents sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités que s'ils étaient Administrateurs.

- La durée des fonctions des Administrateurs est de quatre années. Toutefois, à titre exceptionnel, l'Assemblée générale peut, sur proposition du Conseil d'Administration, nommer ou renouveler certains Administrateurs pour une durée de deux ou trois ans afin de permettre un renouvellement échelonné du Conseil d'Administration. Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

  Le nombre des membres du Conseil d'Administration ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans, ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque ce nombre est dépassé, à défaut de la démission volontaire d'un membre du Conseil d'Administration âgé de soixante-quinze ans ou plus dans un délai de trois mois à compter du dépassement, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

  Les Administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus relatives à la limite d'âge.

  Les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

  En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur, le Conseil d'Administration peut procéder à des nominations à titre provisoire sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée générale ordinaire, dans les limites et conditions prévues par la loi. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables.

  En cas de vacance par décès, démission ou révocation d'un Administrateur, l'Administrateur nommé par l'Assemblée générale ou par le Conseil d'Administration en remplacement de cet Administrateur ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

  Si le nombre des Administrateurs devient inférieur à trois, les membres restants (ou les Commissaires aux comptes ou un mandataire désigné, à la requête de tout intéressé, par le Président du Tribunal de commerce) doivent convoquer immédiatement une Assemblée générale ordinaire en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux Administrateurs afin de compléter le Conseil jusqu'au minimum légal.

6.5.1.2 Bureau du Conseil d'Administration (article 14 des statuts)

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président, qui doit être une personne physique, et éventuellement, un ou plusieurs Vice-Présidents. Il fixe la durée de leurs fonctions qui ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur, fonctions auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Président et les Vice-Présidents sont rééligibles.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'Administration est fixée à quatre-vingts ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge aura été atteinte, le Président du Conseil d'Administration sera réputé démissionnaire d'office.

En cas d'empêchement temporaire ou du décès du Président, le Vice-Président du Conseil d'Administration le plus âgé est délégué dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à élection du nouveau Président.

Les séances du Conseil d'Administration sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par l'un des Vice-Présidents présent sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil d'Administration. En l'absence du Président et des Vice-Présidents, le Conseil d'Administration désigne, pour chaque séance, celui des Administrateurs présents qui présidera la séance.

Le Conseil d'Administration nomme également un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres. Il fixe la durée et le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment.

6.5.1.3 Convocation et délibérations du Conseil d'Administration (article 15 des statuts)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge convenable, sur convocation de son Président.

Des Administrateurs constituant le tiers (1/3) au moins des membres du Conseil d'Administration peuvent, à tout moment, demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Dans l'hypothèse où les fonctions de Directeur Général et de Président sont dissociées, le Directeur Général peut, à tout moment, demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des dispositions ci-dessus et doit y déférer sans délai.

Les convocations sont faites par tous moyens écrits au moins cinq (5) jours à l'avance. Ce délai de cinq (5) jours peut être réduit dans le cas où le tiers (1/3) des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié (1/2) au moins de ses membres est présente.

Un Administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre Administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Un Administrateur peut également voter par correspondance dans le cadre d'une réunion du Conseil d'Administration au moyen d'un formulaire de vote, dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires applicables et par le règlement intérieur du Conseil d'Administration.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Les réunions et délibérations du Conseil d'Administration peuvent intervenir par un moyen de télécommunication. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les Administrateurs qui participent à la réunion par un moyen de télécommunication permettant leur identification, dans les conditions de l'article R. 22-10-17-1 du Code de commerce. Le règlement intérieur du Conseil d'Administration peut prévoir que certaines décisions ne peuvent être prises lors d'une réunion tenue dans ces conditions.

À l'initiative du Président du Conseil d'Administration, le Conseil d'Administration peut prendre des décisions par consultation écrite des Administrateurs. Dans ce cas, le Président du Conseil d'Administration, ou à sa demande, le secrétaire du Conseil, communique par tous moyens, y compris par voie électronique, aux Administrateurs, les points de l'ordre du jour soumis à consultation, le texte des projets de délibérations proposées, ainsi que tout autre document ou information nécessaire à leur prise de décision, en indiquant les modalités de participation à la consultation écrite et le délai imparti pour y répondre. Ce délai est déterminé et apprécié par le Président en fonction de l'objet de la consultation, de l'urgence ou du temps nécessaire à la réflexion des Administrateurs, et peut, le cas échéant, être étendu par le Président. Tout Administrateur peut, dans un délai de 3 jours à compter de l'envoi de la consultation, s'opposer au recours à la consultation écrite. En cas d'opposition, le Président en informe sans délai les autres Administrateurs et convoque une réunion du Conseil d'Administration. Les Administrateurs communiquent leur vote au secrétaire du Conseil, par tout moyen écrit, y compris par voie électronique. Chaque Administrateur peut poser toute question nécessaire à sa réflexion ou adresser tout commentaire au Président du Conseil d'Administration ou au secrétaire du Conseil, dans un délai compatible avec celui de la consultation écrite. Les représentants du Comité Social et Economique au Conseil sont informés selon les mêmes modalités que les Administrateurs. A défaut d'avoir répondu à la consultation écrite dans le délai imparti, les Administrateurs sont réputés absents et ne pas avoir participé à la décision, sauf extension du délai accordé par le Président. Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres a exprimé son vote à la consultation écrite. Les décisions sont prises à la majorité des membres ayant participé à la consultation écrite. En cas de partage, la voix du Président du Conseil d'Administration n'est pas prépondérante. Le secrétaire du Conseil consolide les votes des Administrateurs et informe les membres du Conseil d'Administration, ainsi que les représentants du Comité Social et Economique au Conseil, du résultat du vote. Les décisions prises par consultation écrite font l'objet de procès-verbaux établis et conservés dans les mêmes conditions que les délibérations adoptées en réunion du Conseil d'Administration.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis conformément à la loi.

6.5.1.4 Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 16 des statuts)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Il prend également en considération, s'il y a lieu, la raison d'être de la société définie en application de l'article 1835 du Code civil. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque Administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le Président ou le Directeur Général tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres, ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut également décider la création en son sein de comités spécialisés, permanents ou non, chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen, et notamment d'un Comité d'Audit, d'un Comité des Rémunérations et des Nominations ou d'un Comité Stratégique et des Investissements. Ces Comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leurs activités sous la responsabilité de celui-ci.

6.5.1.5 Rémunérations des Administrateurs (article 17 des statuts)

Les membres du Conseil d'Administration peuvent recevoir au titre de leur activité une rémunération dont le montant global, déterminé par l'Assemblée générale, est réparti librement par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration peut allouer une rémunération exceptionnelle aux Administrateurs exerçant des missions ou mandats à titre exceptionnel.

6.5.1.6 Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 18 des statuts)

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée générale.

Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les Administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu.

Le Président du Conseil d'Administration peut également assumer la Direction Générale de la société, conformément aux termes de l'article 19 des présents statuts.

6.5.1.7 Censeurs (article 20 des statuts)

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Censeurs, personnes physiques ou morales. Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant s'il est leur est confiée une mission particulière, le montant de leur rémunération.

Les Censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration, qui peut leur confier des missions spécifiques.

Le Conseil d'Administration peut décider de reverser aux Censeurs une quote-part de la rémunération qui est allouée par l'Assemblée générale aux Administrateurs au titre de leur activité et autoriser le remboursement des dépenses engagées par les Censeurs dans l'intérêt de la société.

Les Censeurs sont soumis aux obligations, notamment en termes de confidentialité, prévues par le Conseil d'Administration dans son Règlement Intérieur.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.5.2 Direction Générale

6.5.2.1 Direction Générale de la société (article 19.1 des statuts)

La Direction Générale de la société est assumée, au choix du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la Direction Générale est effectué par le Conseil d'Administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions prévues par la loi.

La délibération du Conseil d'Administration relative au choix de la modalité d'exercice de la Direction Générale est prise à la majorité des Administrateurs présents ou représentés.

6.5.2.2 Directeur Général (article 19.1 des statuts)

Lorsque la Direction Générale de la société est assumée par le résident du Conseil d'Administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont alors applicables en complément des dispositions propres à son rôle de Président du Conseil d'Administration.

Lorsque le Conseil d'Administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, il procède à la nomination du Directeur Général, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Le Directeur Général est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général, dissociées des fonctions de Président, est fixée à soixante-sept ans. Quelle que soit la durée pour lequel il a été conféré, le mandat du Directeur Général prendra fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire appelée à approuver les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

6.5.2.3 Directeur Général Délégué (article 19.2 des statuts)

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer, parmi ses membres ou en dehors, une ou plusieurs personnes physiques, chargées d'assister le Directeur Général, portant le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre maximum de Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués.

À l'égard des tiers, le ou les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général Délégué est fixée à soixante-sept ans.

Quelle que soit la durée pour laquelle elles ont été conférées, les fonctions de Directeur Général Délégué prendront fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général Délégué a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des Directeurs Généraux Délégués.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'Administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.6 Informations relatives à la société et à ses participations

S'agissant des principales filiales et participations, leur activité principale est présentée au paragraphe 1.3 du document d'enregistrement universel.

6.6.1 Organisation du groupe

La société Covivio est un investisseur dans le secteur des bureaux en France, en Italie et en Allemagne, avec des participations dans des sociétés dédiées à l'immobilier tertiaire et résidentiel :

- des participations dans l'immobilier tertiaire au travers de la société Covivio Hotels (SIIC), détentrice d'hôtels en murs et fonds en France, Allemagne, Italie, Luxembourg, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, Portugal, Espagne, Irlande, République Tchèque et Hongrie
- une participation dans l'immobilier résidentiel en Allemagne au travers de la société Covivio Immobilien SE (société européenne non cotée).

Le groupe consolidé par Covivio est ainsi constitué au 31 décembre 2025 de 455 sociétés distinctes dont 105 sociétés dans le secteur des Bureaux, 198 sociétés dans les Hôtels en Europe, 142 sociétés dans le secteur résidentiel et 10 sociétés de services.

Covivio dispose d'équipes pour assurer la prise en charge de son développement et la gestion de ses actifs sur l'ensemble du territoire. Chaque société principale du groupe s'appuie sur une équipe de gestion patrimoniale dédiée.

Cette activité de prestations de services développée au sein du groupe Covivio se concentre sur la valorisation du patrimoine par :

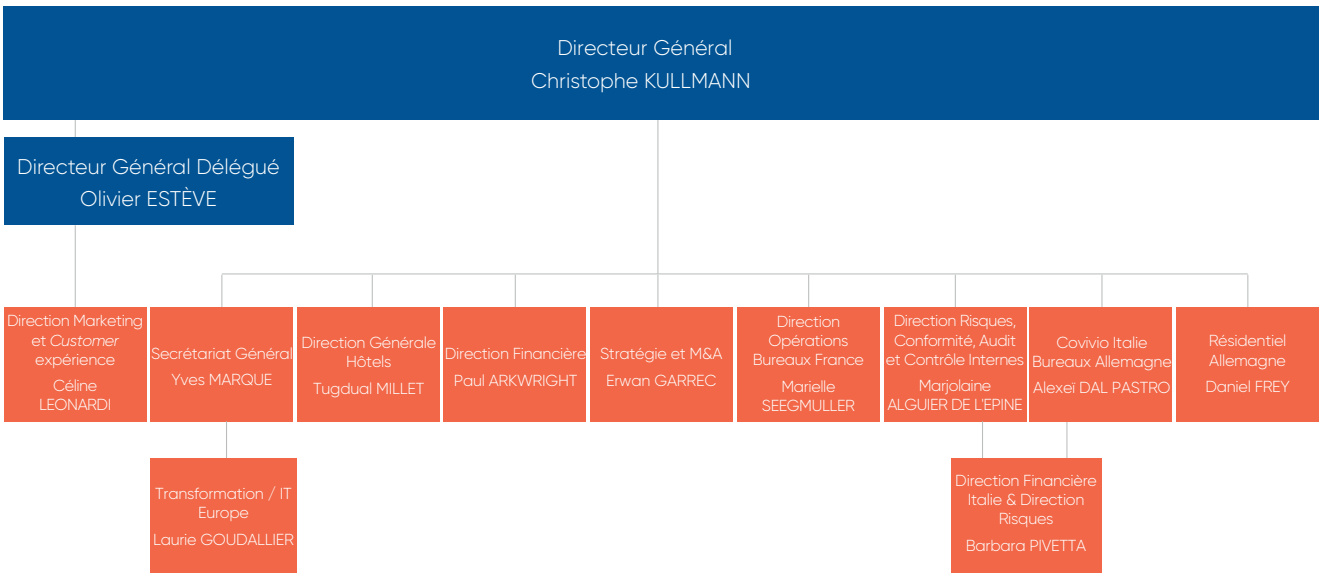
- des missions d'*Asset Management* : cette fonction est centrée sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovations, gestion financière, etc.). Actif par actif, elle consiste à créer de la valeur pour répondre aux attentes des sociétés du groupe en optimisant le couple « rentabilité/risque »
- des missions d'*Asset* Développement : cette fonction consiste à assister les sociétés du groupe dans les opérations de valorisation par développement immobilier des actifs en portefeuille. Cette fonction nécessite des compétences étendues en développement immobilier
- des missions de *Property Management* : il s'agit de la gestion de tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittancement, entretien courant et préventif, gestion des services, etc.). Le *Property Management* nécessite des compétences étendues en matière de gestion des baux, de gestion des charges, de gestion technique, de gestion de la relation clients, etc.

S'agissant des opérations de développement de grands projets, Covivio bénéficie d'une équipe dédiée, au travers de sa filiale française, la société Covivio Développement.

En termes de gestion locative, le *Property Management* de Covivio et de Covivio Hotels est assuré par Covivio Property, filiale française de Covivio, plate-forme commune constituée de services centraux ainsi que de personnel présent dans des délégations régionales. Covivio Property assure également le *Property Management* des logements résiduels de la société Foncière Développement Logements, qui a fait l'objet fusion-absorption par Covivio le 30 septembre 2022.

Les contrats de prestations sont des contrats simples et non des contrats exclusifs.

La spécialisation par nature d'actifs des différentes sociétés produits du groupe Covivio ainsi que les procédures mises en place, permettent de ne pas exposer les sociétés concernées à un risque de conflits d'intérêts, tant au niveau des investissements et/ou désinvestissements qu'au niveau de la gestion des actifs.



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.6.2 Prises de participation

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de commerce, les prises de participation intervenues au cours de l'exercice sont présentées dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.1.4 du document d'enregistrement universel.

6.6.3 Résultats des filiales et participations

Le tableau des résultats des filiales et participations est présenté dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.6.5 du document d'enregistrement universel.

6.6.4 Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices

Le tableau des résultats de la société au cours des 5 derniers exercices est présenté dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.6.8 du document d'enregistrement universel.

6.6.5 Informations sur les participations croisées

Néant.

6.6.6 Faits exceptionnels et litiges

Le groupe peut être impliqué dans des procédures judiciaires ou administratives et est susceptible de faire l'objet de proposition de rectification par l'Administration fiscale.

À la connaissance de la société, il n'existe pas à ce jour, à l'exception des principales procédures en cours exposées aux paragraphes 4.2.2.7.2 et 4.2.5.15 de la partie 4 du document d'enregistrement universel, d'autres faits exceptionnels ou litiges susceptibles d'affecter de manière significative le patrimoine, la situation financière, l'activité et le résultat de Covivio et de ses filiales.

6.6.7 Notations

L'agence S&P a confirmé en mai 2025 la notation financière de Covivio à BBB+ perspective stable.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.7 Contrats importants

Au cours des deux derniers exercices :

- aucun contrat important n'a été conclu par l'émetteur ou tout autre membre du groupe,
- aucun contrat n'a été souscrit par un membre quelconque du groupe contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe,

autres que ceux conclus dans le cadre normal des activités, et à l'exception des contrats financiers en cours au 31 décembre 2025 présentés ci-dessous.

		Code ISIN	Date d'émission	Montant nominal initial	Date d'échéance	Taux	Encours à fin 2025
Covivio	*Green bonds*	FR0013170834	20 mai 2016	500 M€	20 mai 2026	1,875%	500 M€
		FR0013262698	21 juin 2017	500 M€	21 juin 2027	1,500%	595 M€
		XS1772457633	20 février 2018	300 M€	20 février 2028	2,375%	300 M€
		FR0013447232	17 septembre 2019	500 M€	17 septembre 2031	1,125%	599 M€
		FR0013519279	23 juin 2020	500 M€	23 juin 2030	1,625%	599 M€
		FR001400MDV4	5 décembre 2023	500 M€ (1)	5 juin 2032	4,625%	500 M€
	European Green bonds (EuGBs)	FR0014010IN9	17 juin 2025	500 M€ (1)	17 juin 2034	3,625%	500 M€
	Placement privé *Green*	FR0014001LV5	20 janvier 2021	100 M€ (1)	20 janvier 2033	0,875%	100 M€
	Programme EMTN (*Euro Medium Term notes*)	Programme EMTN d'émissions obligataires couvrant la société et Covivio Hotels, en qualité de second émetteur, d'un montant global de 6 Md€, dont 4 Md€ alloués à Covivio.					
Covivio Hotels	Émissions obligataires	FR0014004QI5	27 juillet 2021	500 M€	27 juillet 2029	1,000%	599 M€
	Green bonds	FR001400Q7X2	23 mai 2024	500 M€ (1)	23 mai 2033	4,125%	500 M€

(1) Dans le cadre du programme EMTN.

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables aux paragraphes 4.2.5.12 et 4.5.3.6 du document d'enregistrement universel.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.8 Responsables du contrôle des comptes

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Titulaires	**Ernst & Young et Autres** 1-2, place des Saisons Paris-La Défense 1 92400 Courbevoie	24/04/2013	17/04/2019 17/04/2025	AGO statuant en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030
	KPMG S.A. Tour Eqho 2 avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex	17/04/2024		AGO statuant en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2029

La rémunération des Commissaires aux comptes est présentée au paragraphe 4.2.7.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

6.9 Responsables du contrôle des informations en matière de durabilité

Commissaires aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité	Date de nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Ernst & Young et Autres 1-2, place des Saisons Paris-La Défense 1 92400 Courbevoie	17/04/2024	17/04/2025	AGO statuant en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030
KPMG S.A. Tour Eqho 2 avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex	17/04/2025		AGO statuant en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030

La rémunération des Commissaires aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité est présentée au paragraphe 4.2.7.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.10 Responsable du document d'enregistrement universel

6.10.1 Responsable du document d'enregistrement universel

Christophe Kullmann

Directeur Général

6.10.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel

J'atteste, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport sur la gestion du Groupe (dont une table de concordance figure en section 7.3 / Table de concordance avec le rapport de gestion - pages 590 à 592) présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés et qu'il a été établi conformément aux normes d'information en matière de durabilité applicables.

Fait à Paris, le 16 mars 2026

Monsieur Christophe Kullmann
Directeur Général de Covivio

6.10.3 Responsable de l'information

Paul Arkwright
Directeur Financier Groupe
Adresse : 10, rue de Madrid – 75008 Paris
Téléphone : + 33 1 58 97 50 00
e-mail : ir@covivio.fr
Site Internet : www.covivio.eu

6.10.3.1 Calendrier prévisionnel des communications financières

	Date	Période de fenêtres négatives (1)
Publication du chiffre d'affaires du 1er trimestre 2026	15 avril 2026	31 mars 2026 au 15 avril 2026 inclus
Publication des résultats semestriels 2026	21 juillet 2026	21 juin 2026 au 21 juillet 2026 inclus
Publication du chiffre d'affaires du 3e trimestre 2026	21 octobre 2026	6 octobre 2026 au 21 octobre 2026 inclus

(1) Correspond au délai au cours duquel les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et les initiés de Covivio doivent s'abstenir de toute opération sur les titres de la société.

6.10.3.2 Informations financières historiques

En application de l'article 19 du règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 et conformément aux annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 335 à 453 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2024 déposé auprès de l'AMF en date du 19 mars 2025 sous le numéro D.25-0117
- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 287 à 401 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2023 déposé auprès de l'AMF en date du 19 mars 2024 sous le numéro D.24-0137

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Beige
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

7 Tables de concordance

7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel 586

7.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel 589

7.3 Table de concordance avec le rapport de gestion 590

7.4 Table de concordance avec les tableaux sur les rémunérations des mandataires sociaux (Code Afep-Medef et AMF) 592

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel

(en application des rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission européenne du 14 mars 2019)

1.	**Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente**		
1.1.	Personnes responsables des informations	6.10.1 , 6.10.3	583
1.2.	Déclarations des personnes responsables	6.10.2	583
1.3.	Déclarations ou rapports d'expert	1.7.3	65
1.4.	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	1.7.3	65
1.5.	Déclaration relative à l'autorité compétente	Page de garde	Page de garde
2.	**Contrôleurs légaux des comptes**		
2.1.	Noms et adresses	6.2.1	563
2.2.	Démissions/non renouvellements	N/A	N/A
3.	**Facteurs de risque**	**2.1 / Facteurs de risques**	**75 - 101**
4.	**Informations concernant l'émetteur**		
4.1.	Raison sociale et nom commercial	6.2.1	563
4.2.	Lieu et n° d'enregistrement de la société, identifiant d'entité juridique (LEI)	6.2.1	563
4.3.	Date de constitution et durée de vie	6.2.1	563
4.4.	Siège social, forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone, site web	6.2.1	563
5.	**Aperçu des activités**		
5.1.	Principales activités	1.2	19 - 26
5.1.1.	Nature des opérations et principales activités	1.2	19 - 26
5.1.2.	Nouveaux produits et services importants	1.2	19 - 26
5.2.	Principaux marchés	1.3	27 - 40
5.3.	Événements importants dans le développement des activités	Activité en 2025 ; 3.1 ; 6.1.1	9 - 73 ; 104 ; 560
5.4.	Stratégie et objectifs	1.1	10 - 18
5.5.	Dépendance à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux, financier ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A	N/A
5.6.	Position concurrentielle	Activité en 2025	9 - 73
5.7.	Investissements	1.2.6	22
5.7.1.	Investissements importants réalisés	1.2.6	22
5.7.2.	Investissements importants en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris	1.2.6	22
5.7.3.	Coentreprises et participations susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de l'actif et du passif, de la situation financière ou des résultats	1.4.1.3.2	43
5.7.4.	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	N/A	N/A
6.	**Structure organisationnelle**		
6.1.	Description sommaire du Groupe	6.1	560 - 562
6.2.	Liste des filiales importantes	4.2.3.3 , 4.5.6.6 , 6.1.2	309 , 406 , 562
7.	**Examen de la situation financière et du résultat**		
7.1.	Situation financière	1.4 , 4.1.1	41 , 297
7.1.1.	Evolution et résultat des activités	1.1.6 ;	
7.1.2.	Evolution future probable des activités et activités en matière de recherche et de développement	N/A	N/A
7.2.	Résultats d'exploitation	1.1.6 ; 1.6.8 ; 4.7.2	16 ; 59 ; 420 - 421
7.2.1.	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	N/A	N/A
7.2.2.	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	N/A	N/A

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

8.	**Trésorerie et capitaux**		
8.1.	Informations sur les capitaux	4.1.4 , 4.5.3.3	301 , 386
8.2.	Sources et montants des flux de trésorerie	4.1.5	302
8.3.	Informations sur les besoins de financement et la structure de financement	1.5 , 4.2.5.12	50 , 336
8.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	1.5.6.1 ; 4.5.3.6	52 ; 401
8.5.	Sources de financement attendues pour honorer les engagements relatifs aux investissements	1.5 , 4.2.5.12	50 , 336
9.	**Environnement réglementaire**		
9.1.	Description de l'environnement réglementaire et des mesures ou facteurs ayant ou pouvant avoir une influence sensible sur les activités de l'émetteur	6.2	563 - 568
10.	**Information sur les tendances**		
10.1.	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière du groupe depuis la fin de l'exercice	1.1 , 1.3	10 , 27
10.2.	Tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives pour l'exercice en cours	4.2.4	320
11.	**Prévisions ou estimations du bénéfice**		
11.1.	Prévisions ou estimations du bénéfice publiées et toujours en cours	1.1.8	17 - 18
11.2.	Déclaration énonçant les principales hypothèses soutenant les prévisions ou estimations du bénéfice nouvelles ou en cours	1.1.8	17 - 18
11.3.	Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité aux méthodes comptables	1.1.8	17 - 18
12.	**Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale**		
12.1.	Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance	5.3.1 , 5.3.2 , 5.3.3 , 6.5	465 , 471 , 508 , 576
12.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale ; accords conclus avec des tiers dans le cadre de la nomination de membres de ces organes ou de la direction générale ; restrictions temporaires aux cessions des titres de l'émetteur acceptées par les membres de ces organes ou de la direction générale	5.3.2.2.4.3	493
13.	**Rémunération et avantages**		
13.1.	Montant de la rémunération versée et des avantages en nature octroyés aux membres des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	5.3.4.2 , 5.3.4.3	525 , 541
13.2.	Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	4.2.5.15	344
14.	**Fonctionnement des organes d'administration et de direction**		
14.1.	Date d'expiration des mandats actuels	5.2.1.1 , 5.3.2.1	456 , 471
14.2.	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une de ses filiales	4.2.7.4	355
14.3.	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	5.3.2 , 5.3.3.1 , 5.3.3.2	471 , 510 , 513
14.4.	Déclaration relative à la conformité au régime de gouvernement d'entreprise applicable	5.3	464
14.5.	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	5.3.2.1.2	474
15.	**Salariés**		
15.1.	Nombre de salariés et répartition des effectifs	3.3.1 , 4.2.7.1	221 - 242 , 352 - 353
15.2.	Participations et *stock-options*	6.3.7 , 6.3.9	571 , 573
15.3.	Accord prévoyant une participation des salariés au capital de l'émetteur	3.3.1.4	224 - 241
16.	**Principaux actionnaires**		
16.1.	Actionnaires détenant plus de 5% du capital social ou des droits de vote	6.3.3	569
16.2.	Existence de droits de vote différents	N/A	
16.3.	Détention ou contrôle de l'émetteur	6.3.3	569
16.4.	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A	
17.	**Transactions avec des parties liées**		
17.1.	Détails des transactions avec des parties liées	4.2.7.4	355
18.	**Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur**		
18.1.	Informations financières historiques	6.10.3.2	583
18.1.1.	Informations financières historiques auditées et rapport d'audit pour les trois derniers exercices		
18.1.2.	Changement de date de référence comptable	N/A	
18.1.3.	Normes comptables	1.4.1.2	41
18.1.4.	Changement de référentiel comptable	N/A	
18.1.5.	Informations financières auditées en normes comptables nationales		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

18.1.6.	États financiers consolidés	1.4.1	41 - 49
18.1.7.	Date des dernières informations financières	1.4.1	41 - 49
18.2.	Informations financières intermédiaires et autres		
18.2.1.	Informations financières trimestrielles ou semestrielles et autres informations financières intermédiaires		
18.3.	Audit des informations financières annuelles historiques	4.6	410 - 414
18.3.1.	Audit indépendant des informations financières annuelles historiques	4.6	410 - 414
18.3.2.	Autres informations auditées par les contrôleurs légaux.	N/A	
18.3.3.	Source des informations financières non tirées des états financiers audités	N/A	
18.4.	Informations financières *pro forma*	N/A	
18.4.1.	Modification significative des valeurs brutes	N/A	
18.5.	Politique en matière de dividendes	1.1 , 5.1.1 , 5.2.1	10 , 442 - 442 , 456 - 458
18.5.1.	Description de la politique de distribution de dividendes et de toute restriction applicable	5.1.1 , 5.2.1	442 - 442 , 456 - 458
18.5.2.	Montant du dividende par action	1.1.6.3	16
18.6.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	4.5.3.5	390
18.6.1.	Procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage ayant ou susceptible d'avoir un effet significatif sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe	N/A	
18.7.	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	N/A	
19.	**Informations supplémentaires**		
19.1.	Capital social	6.3.3	569 - 570
19.1.1.	Montant du capital émis, nombre d'actions émises et totalement libérées ou non, valeur nominale des actions, nombre d'actions autorisées	6.3	569 - 573
19.1.2.	Actions non représentatives du capital	6.3.3	569 - 570
19.1.3.	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur ou en son nom ou par ses filiales	6.3.8	572
19.1.4.	Informations relatives aux valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A	
19.1.5.	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	6.3.9	573
19.1.6.	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	N/A	
19.1.7.	Historique du capital social	6.3.6	571
19.2.	Actes constitutifs et statuts	6.5	576 - 578
19.2.1.	Registre du commerce et des sociétés, objet social	6.2.1	563 - 567
19.2.2.	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	6.2.2	568
19.2.3.	Disposition ayant pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle	6.2	563
20.	**Contrats importants**		
20.1.	Résumé des contrats importants (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités)	6.7	581
21.	**Documents disponibles**		
21.1.	Déclaration relative aux documents disponibles	6.2.1.13	565

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

7.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel

(permettant d'identifier les informations prévues aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF qui constituent le rapport financier annuel)

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1 – Comptes annuels	4.4 , 4.5	366 - 407
2 – Comptes consolidés	4.1 , 4.2	297 - 360
3 – Rapport de gestion [incluant le rapport de durabilité]	Renseignements et gestion , Table de concordance avec le rapport de gestion	559 - 583 , 590 - 592
4 – Rapport sur le gouvernement d'entreprise	Assemblée générale et gouvernement d'entreprise	441 - 557
5 – Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	6.10	583
6 – Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	4.3 , 4.6	361 - 365 , 410 - 414
7 – Rapport de certification sur les informations en matière de durabilité	3.6	290 - 293

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

7.3 Table de concordance avec le rapport de gestion

La table de concordance ci-après permet d'identifier les éléments du rapport de gestion de la société et du Groupe tels qu'exigés par les dispositions légales et règlementaires en vigueur.

N°	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1.	**Situation et activité du Groupe**		
1.1	Situation de la société et du Groupe durant l'exercice écoulé ; Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du Groupe, notamment de sa situation d'endettement au regard du volume et de la complexité des affaires (L. 232-1 II 1°, L.233-6 et L. 233-26 du Code de commerce)	1.1 - 1.8	10 - 73
1.2	Indicateurs clés de performance de nature financière (L. 232-1 II 4° et L. 233-6 du Code de commerce)	1.1	10
1.3	Indicateurs clés de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel (L. 232-1 II 4° et L. 233-6 du Code de commerce)	Rapport de durabilité	103 - 293
1.4	Événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport de gestion (L. 232-1 II 1° et L. 233-26 du Code de commerce)	4.2.9 , 4.5.6.7	360 , 406
1.5	Informations sur les ressources incorporelles essentielles de la société, la manière dont son modèle commercial dépend fondamentalement de ces ressources et en quoi elles constituent une source de création de valeur (L. 232-1 II 7° du Code de commerce)	3.1.2.3.1	119 - 120
1.6	Succursales existantes (L.232-1 II 3° du Code de commerce)	6.2.1.6	563
1.7	Prises de participations significatives ou prises de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France, activité et résultats des filiales et des sociétés contrôlées (L. 233-6 du Code de commerce)	4.2.3	308 - 319
1.8	Aliénations de participations croisées (L. 233-29, L. 233-30 et R. 233-19 du Code de commerce)	N/A	N/A
1.9	Évolution prévisible de la société et du Groupe (L. 232-1 II 1° et L. 233-26 du Code de commerce)	1.1.8	17
1.10	Activités en matière de recherche et de développement (L.232-1 II 2° et L. 233-26 du Code de commerce)	4.5.6.6	406
1.11	Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	4.5.6.8	406
1.12	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients (L. 441-14 et D.441-6 du Code de commerce)	1.4.1.7	48 - 49
1.13	Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes (L. 511-6 et R. 511-2-1-3 du Code monétaire et financier)	4.5.6.5	402 - 405
1.14	Incidences des activités de la société quant à la lutte contre l'évasion fiscale (L. 22-10-35 1° du Code de commerce)	2.2.2.1.6	96 - 97
1.15	Actions visant à promouvoir le lien entre la Nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la garde nationale (Article L. 22-10-35 2° du Code de commerce)	2.2.2.1.6	96 - 97
1.16	Informations sur les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale et, le cas échéant, bénéfice du label " employeur partenaire de la démocratie locale " mentionné à l'article L. 1621-6 du Code général des collectivités territoriales (L. 22-10-35 3° du Code commerce).	2.2.2.1.6	96 - 97
2.	**Contrôle interne et gestion des risques**		
2.1	Description des principaux risques et incertitudes (L. 232-1 II 5° du Code de commerce)	2.1	76 - 94
2.2	Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers (L. 232-1 II 6° du Code de commerce)	2.1.2	80 - 93
2.3	Dispositif anti-corruption (Loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite « Sapin 2 »)	2.2	95 - 100
2.4	Plan de vigilance et compte rendu de sa mise en œuvre effective (L. 225-102-1 du Code de commerce)	3.4.1	271 - 272
3.	**Rapport sur le gouvernement d'entreprise (L. 225-37 du Code de commerce)**	**5.3**	**464**
	Informations sur les rémunérations		
3.1	Politique de rémunération des mandataires sociaux (L. 22-10-8 et R.22-10-14 du Code de commerce)	5.3.4.1	519
3.2	Rémunérations et avantages de toute nature versés au cours de l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social (L. 22-10-9 I. 1° du Code de commerce)	5.3.4.2 , 5.3.4.3	525 , 541
3.3	Proportion relative de la rémunération fixe et variable Article L. 22-10-9, I., 2° du Code de commerce	5.3.4.1	519
3.4	Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable (L. 22-10-9, I., 3° du Code de commerce)	5.3.4.1.2.1.13	523
3.5	Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci (L. 22-10-9, I., 4° du Code de commerce)	5.3.4.2.1	526 - 537
3.6	Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce (L.22-10-9 I. 5° du Code de commerce)	5.3.4.2.1.1	526
3.7	Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la société (L. 22-10-9, I., 6° du Code de commerce)	5.3.4.2.1.3	536

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

N°	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
3.8	Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la société, de la rémunération moyenne des salariés de la société et des ratios susvisés au cours des cinq exercices les plus récents (L. 22-10-9, I., 7° du Code de commerce	5.3.4.2.1.3	536
3.9	Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris dont elle contribue aux performances à long terme de la société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués (L. 22-10-9, I., 8° du Code de commerce)	5.3.4.2	525
3.10	Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10- 34 du Code de commerce (L.22-10-9 I. 9° du Code de commerce)	5.3.4.1.3.1 , 5.3.4.1.1.1 , 5.3.4.1.2.1	524 , 519 , 520
3.11	Écart par rapport à la procédure de mise en oeuvre de la politique de rémunération et toute dérogation (L. 22-10-9, I., 10° du Code de commerce)	n.a	n.a
3.12	Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du Conseil d'Administration) (L.22-10-9 I. 11° du Code de commerce)	n.a	n.a
3.13	Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux (L. 225-185 et L. 22-10-57 du Code de commerce)	n.a	n.a
3.14	Attribution et conservation d'actions gratuites par les mandataires sociaux (L. 225-197-1 II et L.22-10-59 du Code de commerce)	5.3.4.1.2.1.12	523
	Informations sur la gouvernance		
3.15	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-37-4 1° du Code de commerce)	5.3.1.1 , 5.3.2.1.3	465 , 475
3.16	Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une société contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce (L. 225-37-4 2° du Code de commerce)	5.3.2.2.3.1	491
3.17	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentations de capital (L. 225-37-4 3° du Code de commerce)	5.3.5.2	544 - 545
3.18	Modalités d'exercice de la Direction Générale (L. 225-37-4 4° du Code de commerce)	5.3 , 5.3.1.2	464 , 468
3.19	Composition et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration (L. 22-10-10 1° du Code de commerce)	5.3.2.1 , 5.3.2.2	471 , 489
3.20	Description de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration, de ses objectifs, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus (L. 22-10-10 2° du Code de commerce)	5.3.2.2.5 , 5.3.1.5	494 , 470
3.21	Éventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur général (L. 22-10-10, 3° du Code de commerce)	5.3 ; 5.3.1.2	464 ; 468
3.22	Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe « *comply or explain* » (L. 22-10-10, 4° du Code de commerce)	Assemblée générale et gouvernement d'entreprise	441 - 557
3.23	Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale (L. 22-10-10 5° du Code de commerce)	5.3.5	544 - 545
3.24	Procédure d'évaluation des conventions courantes et mise en œuvre (L. 22-10-10 6° du Code de commerce)	5.3.2.2.3.2	491
3.25	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange (L. 22-10-11 du Code de commerce)	5.3.6	546
3.26	Description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de l'entreprise dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière (L. 22-10-10 7° du Code de commerce)	2.2	95 - 100
4.	**Actionnariat et capital**		
4.1	Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils, identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux assemblées générales et modifications intervenues au cours de l'exercice (L. 233-13 du Code de commerce)	6.3.1 ; 6.3.3 ; 6.3.4 ; 6.3.6	569 ; 570 ; 571
4.2	Acquisition et cession par la société de ses propres actions (L. 225-211 et R. 225-160 du Code de commerce)	6.3.8	572
4.3	État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée) (L. 225-102, alinéa 1er du Code de commerce)	6.3.7	571
4.4	Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières (R. 228-90 et R. 228-91 du Code de commerce)	6.3.8	572
4.5	Information sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	5.3.1.3 , 5.3.2.1.4	468 , 489
4.6	Montant des dividendes distribués au titre des trois exercices précédents (243 bis du Code général des impôts)	6.4.3	575
5.	**Rapport de durabilité**		
5.1	Modèle d'affaires (L. 225-102-1 du Code de commerce)	3.1.2.3	119 - 124
5.2	Description des principaux risques liés à l'activité de la société ou du Groupe, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par les relations d'affaires, les produits ou les services (L. 225-102-1)	3.1.2.4	125 - 127
5.3	Informations sur les effets de l'activité quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, et la manière dont la société ou le Groupe prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (description des politiques appliquées et procédures de diligence raisonnable mises en œuvre pour prévenir, identifier et atténuer les principaux risques liés à l'activité de la société ou du Groupe) (L. 225-102-1, III, L. 22-10-36 et R. 22-10-29, R. 225-104 du Code de commerce)	3.1.2.2.6	118 - 118

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

N°	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
5.4	Résultats des politiques appliquées par la société ou le Groupe, incluant des indicateurs clés de performance (L. 225-102-1)	3.1.2.5	128
5.5	Informations sociales (emploi, organisation du travail, santé et sécurité, relations sociales, formation, égalité de traitement) (L. 225-102-1)	3.3	217 - 270
5.6	Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, pollution, économie circulaire, changement climatique) (L. 225-102-1)	3.2	139 - 216
5.7	Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques) (L. 225-102-1)	3.2.3	243 , 253
5.8	Informations relatives aux actions en faveur des droits de l'homme (L. 225-102-1, L. 22-10-36 et R. 22-10-29)	3.3	217
5.9	Informations spécifiques (L. 225-102-2 du Code de commerce) : • politique de prévention du risque d'accident technologique menée par la société • capacité de la société à couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis des biens et des personnes du fait de l'exploitation de telles installations • moyens prévus par la société pour assurer la gestion de l'indemnisation des victimes en cas d'accident technologique engageant sa responsabilité.	3.3.4	262
5.10	Accords collectifs conclus dans l'entreprise et leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés (L. 225-102-1, III et R. 225-105 du Code de commerce)	3.3.1.4.7.b	224
5.11	Attestation de l'organisme tiers indépendant sur les informations de durabilité (L. 225-102-1, III et R. 225-105-2 du Code de commerce)	3.6.1	290
6.	**Autres informations**		
6.1	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anti-concurrentielles (L. 464-2 du Code de commerce)	n.a	n.a
6.2	Informations fiscales complémentaires (223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts)	n.a	n.a
6.3	Informations spécifiques pour les sociétés exploitant au moins une installation figurant sur la liste prévue à l'article L. 515-36 du code de l'environnement (L. 232-1-1 du Code de commerce)	4.5.4.6	398

7.4 Table de concordance avec les tableaux sur les rémunérations des mandataires sociaux (Code Afep-Medef et AMF)

Nature de l'information		Parties concernées	Pages
Tableau 1 –	**Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**530**
Tableau 2 –	**Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**531 - 532**
Tableau 3 –	**Rémunérations versées et/ou attribuées aux mandataires sociaux non exécutifs par la société et les entreprises comprises dans son périmètre de consolidation**		**539 - 540**
Tableau 4 –	**Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe**	**5.3.4.2.1.2**	**532**
Tableau 5 –	**Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**532**
Tableau 6 –	**Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe**	**5.3.4.2.1.2**	**533**
Tableau 7 –	**Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**533**
Tableau 8 –	**Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions**	**N/A**	
Tableau 9 –	**Historique des attributions d'actions de performance**	**5.3.4.2.1.2**	**534**
Tableau 10 –	**Récapitulatif des rémunérations variables pluriannuelles de chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**N/A**	
Tableau 11 –	**Synthèse des engagements au bénéfice de chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**536**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Définitions, acronymes et abréviations utilisés

EPRA NTA, NRV et NDV par action

Le calcul des EPRA NTA, NRV et NDV par action est effectué en application des recommandations de l'EPRA, sur la base des actions existantes à la date de la clôture (hors actions propres), et corrigé de l'impact de la dilution.

Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

Activité locative

L'activité locative présente les surfaces totales et les revenus locatifs annualisés des baux renouvelés, libérés et loués sur la période.

Pour les renouvellements et les locations, les données tiennent compte de l'ensemble des contrats signés sur l'exercice afin de refléter la commercialisation effectuée, même si le démarrage des baux est postérieur à la période.

Les locations effectuées sur les actifs en développement (prenant effet à la livraison du projet) sont identifiées sous la catégorie « Prélocations ».

Coût de revient des projets de développement

Cet indicateur est calculé y compris portage financier. Il comprend également les coûts du foncier et les coûts des travaux.

Définition des acronymes et abréviations utilisés :

MR : Métropoles Régionales, soit Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Aix-Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg et Toulouse

- HD : Hors droits.
- DI : Droits inclus.
- IDF : Île-de-France.
- ILAT : Indice des loyers des activités tertiaires.
- ICC : Indice du coût de la construction.
- IPC : Indice des prix à la consommation.
- IRL : Indice de référence des loyers.
- PACA : Provence-Alpes-Côte d'Azur.
- PC : Périmètre constant.
- PdG : Part du groupe.
- QCA : Quartier Central des Affaires.
- Rdt : Rendement.
- Var. : Variation.
- VLM : Valeur Locative de Marché.

Durée résiduelle ferme des baux

Durée de bail restante moyenne calculée en prenant en compte la date de 1re option de sortie du locataire.

Immeubles verts

Les immeubles « verts » sont ceux bénéficiant d'une certification du bâti et/ou de leur exploitation (HQE, BREEAM, LEED…) et/ou d'un niveau de performance énergétique reconnu (Label BBC-Effinergie®, HPE, THPE ou RT Globale).

Impayés (%)

Les impayés correspondent au net entre les dotations, reprises, pertes sur créances irrécouvrables divisé par les loyers quittancés. Ils sont en lecture direct sur le compte de résultat dans la ligne charges nettes des créances irrécouvrables (sauf en Italie où les impayés non relatifs aux loyers ont été retraités).

LTV *(Loan-To-Value)*

Le calcul de la LTV est détaillé en partie 4 « Ressources financières ».

le calcul de la LTV EPRA est disponible dans le rapport EPRA dédié.

Revenus locatifs

- Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.
- Les loyers comptabilisés à périmètre constant permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements…). Cet indicateur est calculé sur les actifs en exploitation *i.e.*, actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.
- Les revenus locatifs annualisés *topped-up* correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

Patrimoine

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation pour chacune des entités. Pour les hôtels et les bureaux en France, cela inclut la valorisation du portefeuille consolidé selon la méthode de la mise en équivalence lorsqu'il est significatif.

Projets

- Projets engagés : il s'agit de projets pour lesquels les contrats de promotion/construction ont été signés et/ou les travaux ont été initiés (et non encore achevés à la date de clôture). La date de livraison de l'actif en question a été fixée. Il peut s'agir de VEFA ou de repositionnement d'actifs existants.
- Projets gérés : il s'agit de projets susceptibles d'être engagés et dont la date de livraison n'a pas encore été fixée. C'est-à-dire pour lesquels la décision de lancer l'opération n'a pas été arrêtée.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Rendements

- Les rendements du patrimoine sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur HD sur le périmètre concerné (exploitation ou développement)}}$$

- Les rendements des actifs cédés ou acquis sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur d'acquisition DI ou de cessions HD}}$$

Résultat net récurrent

L'EPRA *Earnings* est défini comme « le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles ». C'est l'indicateur de mesure de la performance de la société, calculé selon les recommandations des meilleures pratiques du résultat net récurrent. Le calcul de l'EPRA *Earnings* par action est effectué sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée.

- Méthode de calcul :

(+) Revenus locatifs nets

(+) EBITDA des activités hôtels en Murs & Fonds et coworking

(+) Résultat des autres activités

(-) Coûts de fonctionnement nets (comprenant les frais de structure, les frais de développement, les revenus liés à la gestion et l'administration)

(-) Amortissements des biens d'exploitation

(-) Variation nette des provisions et autres

(-) Coût de l'endettement financier net

(-) Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail

(-) Variation nette des provisions financières

(+) Résultat net récurrent des entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence

(-) Impôts sur les sociétés

(=) Résultat net récurrent.

Superficie

- SHON : surface hors œuvre net.
- SUB : surface utile brut.

Taux de la dette

- Taux moyen :

$$\frac{\text{Charges financières de la dette financière de la période + Charges financières de la couverture de la période}}{\text{Taux moyen de l'encours dette de l'année}}$$

- Taux spot : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Taux d'occupation

- Le taux d'occupation correspond au taux d'occupation financier spot fin de période et se calcule selon la formule suivante :

$$\frac{\text{1 – Perte de loyer liée à la vacance (calculée à la VLM)}}{\text{Loyers actifs occupés + perte de loyer}}$$

Cet indicateur se calcule uniquement sur les actifs pour lesquels un travail d'asset management est réalisé et n'inclut donc pas les actifs libres sous promesse. Les taux d'occupation sont calculés à partir de données annualisées sur la base des activités stratégiques uniquement.

L'indicateur « Taux d'occupation en exploitation » inclut l'ensemble des actifs hors les actifs en développement.

Variation des loyers à périmètre constant

Cet indicateur compare les loyers comptabilisés d'un exercice à l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs. La variation se calcule sur la base des loyers quittancés IFRS pour les activités stratégiques.

Cette variation est retraitée : des indemnités de départs et des produits liés à la taxe IMU, en Italie.

Compte tenu des spécificités et des pratiques de marché en Allemagne, la variation à périmètre constant se calcule sur la base du loyer en €/m^2 spot N *vs.* N-1 (sans impact de la vacance) sur la base des loyers comptables.

Sur les hôtels en Murs & Fonds (détenus par FDMM), la variation à périmètre constant est calculée sur la base de l'EBITDA.

Retraitements

- Sortie du périmètre des acquisitions et cessions réalisées sur les périodes N et N-1.
- Retraitement des actifs en travaux *i.e.*
- Retraitement des libérations d'actifs pour réalisation de travaux (réalisées en année N et N-1).
- Retraitement des livraisons d'actifs en travaux (réalisées en année N et N-1).

Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur permet de comparer les valeurs d'actifs d'un exercice sur l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs.

La variation présentée dans le tableau de patrimoine est une variation avec prise en compte des travaux réalisés sur le patrimoine existant. La variation des valeurs à périmètre constant retraitée de ces travaux est mentionnée en commentaires. Cet indicateur est calculé sur l'ensemble des périmètres.

Retraitements :

- sortie du périmètre des acquisitions et des cessions réalisées sur la période
- retraitement des travaux effectués sur la période N sur les actifs en développement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Conception & réalisation Labrador Transparency +33 (0)1 53 06 30 80

Crédits Photos : @Covivio

Ce document est imprimé sur un papier issu de forêts gérées durablement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

COVIVIO

covivio.eu

10 rue de Madrid – 75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

Suivez-nous sur Twitter @covivio_
et sur les réseaux sociaux

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

Covivio
Société anonyme au capital de 334.870.404 €
Siège social : 18 avenue François Mitterrand – 57000 Metz
R.C.S. Metz : 364 800 060
Siret : 364 800 060 00287

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

DU 16 AVRIL 2026

L'an deux mille vingt-six, le jeudi 16 avril à 10 heures, les actionnaires de la société Covivio, société anonyme au capital de 334.870.404 € (ci-après « **Covivio** » ou la « **Société** »), se sont réunis en assemblée générale mixte au siège de sa Direction administrative, 10 rue de Madrid à Paris (75008), sur convocation du Conseil d'administration parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires des 4 mars et 27 mars 2026, ainsi que dans « Le Républicain Lorrain », journal habilité à publier des annonces légales, en date du 27 mars 2026.

[…]

L'assemblée générale est présidée par M. Jean-Luc Biamonti en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

[…]

M. Jean Paszkudzki, Directeur Juridique de Covivio, est désigné en qualité de secrétaire de l'assemblée.

[…]

En conséquence, l'assemblée générale réunissant les conditions de quorum fixées par la loi (soit plus du cinquième et du quart des actions disposant du droit de vote) est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

[…]

Début de l'extrait

À TITRE ORDINAIRE

Première résolution *(Approbation des comptes sociaux clos le 31 décembre 2025).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Conseil d'administration, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 169.651.938,75 €.

L'assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39.4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

Deuxième résolution (*Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2025).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale constate que le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2025 s'élève à 738.749 K€.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Troisième résolution *(Affectation du résultat – Distribution du dividende).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 169.651.938,75 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 3.053.743 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 172.705.681,75 €, décide, sur proposition du Conseil d'administration :

- d'affecter le bénéfice distribuable d'un montant de 172.705.681,75 € à la distribution d'un dividende ;

- de procéder également à la distribution d'une somme de 245.882.323,25 € prélevée sur :

  (i) le compte « Prime de fusion », à hauteur de 149.900,75 €, qui sera ainsi ramené de 149.900,75 € à 0 € ;

  (ii) le compte « Prime d'apport », à hauteur de 245.732.422,50 €, qui sera ainsi ramené de 455.745.369,15 € à 210.012.946,65 €.

L'assemblée générale constate que chaque action recevra un dividende en numéraire de 3,75 € (en ce compris l'acompte déjà versé), qui se compose fiscalement comme suit :

- un montant de 1,16052 € prélevé sur les résultats de l'activité exonérée de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, non éligible à l'abattement de 40 % ;

- un montant de 0,38804 € prélevé sur les résultats des activités taxables, éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts ; et
- un montant de 2,20144 € prélevé sur le compte « Prime d'apport » et considéré fiscalement comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

Dans la mesure où, par décision du Conseil d'administration en date du 18 février 2026, il a été décidé de verser un acompte sur dividende de 1,50 € par action détaché le 17 mars 2026 et payé le 19 mars 2026, l'assemblée générale décide que le solde du dividende, soit un montant de 2,25 € par action, fera l'objet d'un détachement le 15 juillet 2026 et d'une mise en paiement le 17 juillet 2026.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 18 février 2026, soit 111.623.468 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 25.3 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 418.588.005 €.

La partie de ce dividende prélevée sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre droit à l'abattement de 40 % qu'en cas d'option annuelle, expresse et globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts. Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

L'assemblée générale décide que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau ». En conséquence, l'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à l'effet de déterminer, en considération du nombre d'actions détenues par la Société à la date d'arrêté des positions (incluse), le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera affecté au compte « Report à nouveau ».

Conformément à la loi, l'assemblée générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 % [1]	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %
2022	Courant	3,75 €	1,2939 €	2,4561 €
2023	Courant	3,30 €	1,0121 €	2,2879 €
2024	Courant	3,50 €	1,7827 €	1,7173 € [2]

[1] *en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu*

[2] *en ce inclus 1,0138 € constituant un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts*

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Quatrième résolution *(Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce qui y sont mentionnées).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise [...]

Cinquième résolution *(Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce qui y sont présentées relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, et figurant au paragraphe 5.3.4.2 du document d'enregistrement universel de la Société relatif à l'exercice 2025.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

Sixième résolution *(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'administration).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en sa qualité de Président du Conseil d'administration, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.1 du document d'enregistrement universel de la Société relatif à l'exercice 2025.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Septième résolution *(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.2 du document d'enregistrement universel de la Société relatif à l'exercice 2025.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Huitième résolution *(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.3 du document d'enregistrement universel de la Société relatif à l'exercice 2025.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Neuvième résolution *(Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'administration).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'administration qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.1 du document d'enregistrement

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

universel de la Société relatif à l'exercice 2025.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Dixième résolution *(Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur Général qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.2 du document d'enregistrement universel de la Société relatif à l'exercice 2025.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Onzième résolution *(Approbation de la politique de rémunération applicable à tout Directeur Général Délégué).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable à tout Directeur Général Délégué qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.2 du document d'enregistrement universel de la Société relatif à l'exercice 2025.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Douzième résolution (*Approbation de la politique de rémunération applicable aux administrateurs).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux administrateurs qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.3 du document d'enregistrement universel de la Société relatif à l'exercice 2025.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Treizième résolution *(Renouvellement du mandat d'administrateur de la société ACM Vie).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et après avoir constaté que le mandat d'administrateur de la société ACM Vie arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'administrateur de la société ACM Vie[1] pour une période de

[1] La biographie de la représentante permanente de la société ACM Vie figure au paragraphe 5.3.2.1.3 du document d'enregistrement universel de la Société relatif à l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Quatorzième résolution *(Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Romolo Bardin).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et après avoir constaté que le mandat d'administrateur de M. Romolo Bardin arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'administrateur de M. Romolo Bardin pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Quinzième résolution *(Renouvellement du mandat d'administratrice de Mme Alix d'Ocagne).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et après avoir constaté que le mandat d'administratrice de Mme Alix d'Ocagne arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'administratrice de Mme Alix d'Ocagne pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Seizième résolution *(Renouvellement du mandat d'administratrice de Mme Daniela Schwarzer).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et après avoir constaté que le mandat d'administratrice de Mme Daniela Schwarzer arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'administratrice de Mme Daniela Schwarzer pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Dix-septième résolution *(Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et conformément aux dispositions des articles L. 225-210 et suivants et L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

donnée par l'assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa dix-huitième résolution ;

- autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, ses propres actions ; et

- décide que les achats d'actions de la Société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la Société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale). Il est précisé (i) qu'un montant maximal de 5 % des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation et (iii) que les acquisitions réalisées par la Société ne pourront en aucun cas l'amener à détenir, à quelque moment que ce soit, plus de 10 % des actions composant son capital social.

Le prix maximal d'achat par la Société de ses propres actions ne devra pas excéder quatre-vingt-cinq euros (85 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. A cet effet, l'assemblée générale décide de déléguer au Conseil d'administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix maximal d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal des fonds destinés au programme de rachat s'élève à cinq cents millions d'euros (500.000.000 €).

Dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, y compris par des interventions sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, notamment par voie d'acquisition ou de cession de blocs (sur le marché ou hors marché), par voie d'offre publique d'achat ou d'échange ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes, et aux époques que le Conseil d'administration de la Société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

l'entreprise, (ii) du régime des options de souscription ou d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce et L. 22-10-56 du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce et (iv) de tout plan d'épargne salariale, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;

- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement et/ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;

- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport ;

- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente assemblée générale de la 19ème résolution ci-dessous ;

- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;

- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché ;

- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions ;

- établir tous documents notamment d'information ;

- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ; et

- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'assemblée générale prend acte que, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente autorisation, le Conseil d'administration en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce.

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

À TITRE EXTRAORDINAIRE

Dix-huitième résolution *(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes)*. – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa dix-neuvième résolution ;

- délègue au Conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33.480.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 20ème à 26ème résolutions ;

- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale ;

- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et

- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

(i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées ;

(ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

(iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;

(iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;

(v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et

(vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Dix-neuvième résolution *(Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingtième résolution ;

- autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois, aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale, les actions acquises par la Société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 17ème résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10 % du capital social de la Société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale ; et

- autorise le Conseil d'administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Prime d'émission » ou sur tout poste de réserves et de primes disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts de la Société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingtième résolution *(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (ou au capital de sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires).* –

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, en particulier des articles L. 225-129-2, L. 225-132 à L. 225-134 et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-et-unième résolution ;

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, émises à titre gratuit ou onéreux. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de cent millions quatre cent soixante mille euros (100.460.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18ème et 21ème à 26ème résolutions ; et

- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1.000.000.000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 21ème à 25ème résolutions, ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (1.000.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et

- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou à l'étranger.

L'assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes, et qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;

- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;

- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;

- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois ;

- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements ;

- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;

- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés ;

- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non,

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et

- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-et-unième résolution *(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (ou au capital de sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, en particulier des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, et des dispositions des articles L. 22-10-51, L. 22-10-52 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-deuxième résolution ;

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission, par voie d'offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder :

(i) soixante-six millions neuf cent soixante-dix mille euros (66.970.000 €) si un délai de priorité est conféré par le Conseil d'administration au profit des actionnaires, étant précisé que, sur ce montant, viendra s'imputer le montant nominal de toute augmentation de capital de la Société résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées en vertu de la présente délégation au titre du paragraphe (ii) ci-après et par les 22ème à 25ème résolutions ; ou

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

(ii) trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33.480.000 €) si aucun délai de priorité n'a été conféré au bénéfice des actionnaires, étant précisé que ce plafond est global avec les augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22ème à 25ème résolutions.

A ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ; et

- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1.000.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20ème et 22ème à 25ème résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

L'assemblée générale décide :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ;

- de déléguer au Conseil d'administration, conformément à l'article L. 22-10-51 du Code de commerce, la faculté de conférer au profit des actionnaires un délai de priorité de souscription sur la totalité de l'émission pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, et dans les conditions qu'il fixera en conformité avec la réglementation en vigueur à la date des opérations considérées. Le délai de priorité de souscription, ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'une offre au public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger ; et

- de déléguer au Conseil d'administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de la présente délégation de compétence, dans les limites suivantes :

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

(i) le prix d'émission des actions sera fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, et devra être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'administration dans la limite d'une décote maximale de 10 % ;

(ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'administration conformément au (i) de l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;

- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés ;

- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;

- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis ;

- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;

- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;

- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements ;

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;

- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ;

- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et

- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-deuxième résolution *(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (ou au capital de sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 à L. 225-129-6, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 à L. 228-93, L. 22-10-49, L. 22-10-51 et L. 22-10-52 du Code de commerce et des dispositions de l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-troisième résolution ;

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission par une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33.480.000 €), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23ème à 25ème résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 21ème résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 21ème résolution (émission avec délai de priorité).

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ; et

- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un milliard d'euros (1.000.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20ème, 21ème et 23ème à 25ème résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

L'assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation seront exclusivement adressées (i) aux investisseurs qualifiés et/ou (ii) à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article D. 411-4 du Code monétaire et financier sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre.

Conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, l'assemblée générale décide de déléguer au Conseil d'administration le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de la présente délégation de compétence, dans les limites suivantes :

(i) le prix d'émission des actions sera fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, et devra être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'administration dans la limite d'une décote maximale de 10 % ;

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

(ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'administration conformément au (i) de l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;

- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés ;

- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;

- arrêter la liste des bénéficiaires des placements privés réalisés en application de la présente délégation et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux ;

- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis ;

- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;

- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;

- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements ;

- s'il y a lieu, décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et en arrêter la nature et les caractéristiques ;

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve après chaque augmentation ;

- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ;

- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et

- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-troisième résolution *(Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-quatrième résolution ;

- autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par les dispositions légales et règlementaires, à décider d'augmenter le nombre d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société à émettre pour chacune des émissions avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des 20ème, 21ème et 22ème résolutions, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit à titre indicatif à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale) ;

- décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente résolution s'imputera sur le montant nominal du plafond stipulé dans la résolution en vertu de laquelle est décidée l'émission initiale ; et

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente autorisation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

L'assemblée générale fixe à vingt-six (26) mois, à compter de la date de la présente assemblée générale, la durée de validité de la présente autorisation.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-quatrième résolution *(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la Société).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 22-10-54 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-cinquième résolution ;

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission d'actions de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ;

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22ème, 23ème et 25ème résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 21ème résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 21ème résolution (émission avec délai de priorité) ;

- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1.000.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20ème à 23ème et 25ème résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce ;

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

- prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la Société ; et

- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;

- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;

- constater le nombre de titres apportés à l'échange ;

- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre et, le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la Société ;

- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;

- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;

- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;

- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et

- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-cinquième résolution (*Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital).* – L'assemblée générale,

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, ainsi que de l'article L. 22-10-53 dudit Code :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-sixième résolution ;

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, la compétence pour décider, sur la base du rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1er et 2ème alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la Société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables ;

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, est fixé à 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22ème à 24ème résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 21ème résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 21ème résolution (émission avec délai de priorité) ;

- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un milliard d'euros (1.000.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20ème à 24ème résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce ;

- prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature ; et

- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

- statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports ;

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;

- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;

- constater le nombre de titres émis en rémunération des apports ;

- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre et, le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à une quotité du capital de la Société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent ;

- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;

- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;

- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et

- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-sixième résolution *(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires)*. – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-septième résolution ;

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500.000 €), réservées aux adhérents à un plan d'épargne

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

d'entreprise ou de groupe de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18ème et 20ème à 25ème résolutions ;

- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente délégation ;

- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 30 % de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'assemblée générale autorise expressément le Conseil d'administration à supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, *inter alia*, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Conseil d'administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous ; et

- décide que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ;

- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;

- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;

- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;

- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un nouveau plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ou la modification de plans existants ;

- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;

- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;

- le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10 % du

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;

- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés ;

- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et

- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-septième résolution *(Modification de l'article 8 (Franchissement de seuils) des statuts de la Société).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de modifier ainsi qu'il suit les dispositions du paragraphe 8.2 de l'article 8 (*Franchissement de seuils*) des statuts afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux assemblées générales (« *record date* »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'assemblée générale :

« ***Article 8. - Franchissement de seuils***

[…]

8.2 *(i) Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ; et*
*(ii) tout actionnaire qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la Société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « **SOCIMI** ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009 (la « **Loi 11/2009** ») ;*
*(ensemble un « **Actionnaire Concerné** »)*
devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la Société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la Société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le ***cinquième*** *jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la Société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le* ***cinquième*** *jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.*

[…] »

Le reste de l'article 8 des statuts demeure inchangé.

Docusign Envelope ID: 19F15A33-813A-4933-9F86-6CB1602303B4

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

À TITRE ORDINAIRE

Vingt-huitième résolution (*Pouvoirs pour formalités*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

[…]

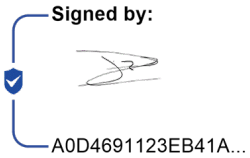
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Fin de l'extrait

Pour extrait certifié conforme

M. Jean Paszkudzki

Secrétaire de l'assemblée générale



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Pour copie certifiée conforme
Olivier Estève
Directeur Général Délégué

Signé par :
ESTEVE Olivier
4EC2CD820A644D1...

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

ÉDITION
2025

COVIVIO

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sommaire

1 **ACTIVITÉ EN 2025** **9**

1.1 Résultats annuels 2025 : forte croissance du résultat récurrent 10
1.2 Éléments d'analyse de l'activité 19
1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment 27
1.4 Renseignements financiers et commentaires 41
1.5 Ressources financières 50
1.6 Reporting EPRA 55
1.7 Expertises immobilières 64
1.8 Liste du patrimoine 68

2 **RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE** **75**

2.1 Facteurs de risques 76
2.2 Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité 95
2.3 Évolutions et perspectives 2026 101

3 **RAPPORT DE DURABILITÉ** **103**

3.1 Introduction 104
3.2 Informations environnementales 139
3.3 Informations sociales 217
3.4 Informations liées à la conduite des affaires 271
3.5 Performance RSE 281
3.6 Vérification des informations extra-financières 290

4 **RENSEIGNEMENTS FINANCIERS** **295**

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 297
4.2 Annexe aux comptes consolidés 303
4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 361
4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025 366
4.5 Annexes aux comptes individuels 370
4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 410
4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 415

5 **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE** **441**

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 442
5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 456
5.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise 464
5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 548
5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital 553
5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription 554
5.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 556

6 **RENSEIGNEMENTS ET GESTION** **559**

6.1 Présentation de la société 560
6.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital 563
6.3 Actionnariat 569
6.4 Bourse – Dividende 574
6.5 Administration et direction 576
6.6 Informations relatives à la société et à ses participations 579
6.7 Contrats importants 581
6.8 Responsables du contrôle des comptes 582
6.9 Responsables du contrôle des informations en matière de durabilité 582
6.10 Responsable du document d'enregistrement universel 583

7 **TABLES DE CONCORDANCE** **585**

7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel 586
7.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel 589
7.3 Table de concordance avec le rapport de gestion 590
7.4 Table de concordance avec les tableaux sur les rémunérations des mandataires sociaux (Code Afep-Medef et AMF) 592

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

COVIVIO

covivio.eu

2025 Document d'enregistrement universel

incluant le Rapport financier annuel

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 18 mars 2026 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n°2017/1129.

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

Covivio

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Inventer la ville de demain

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

Avec un patrimoine de 23,7 Md€ toujours plus concentré dans les grandes métropoles européennes, Covivio privilégie la reconstruction de la ville sur la ville et propose des projets performants, innovants, souvent mixtes et toujours durables.

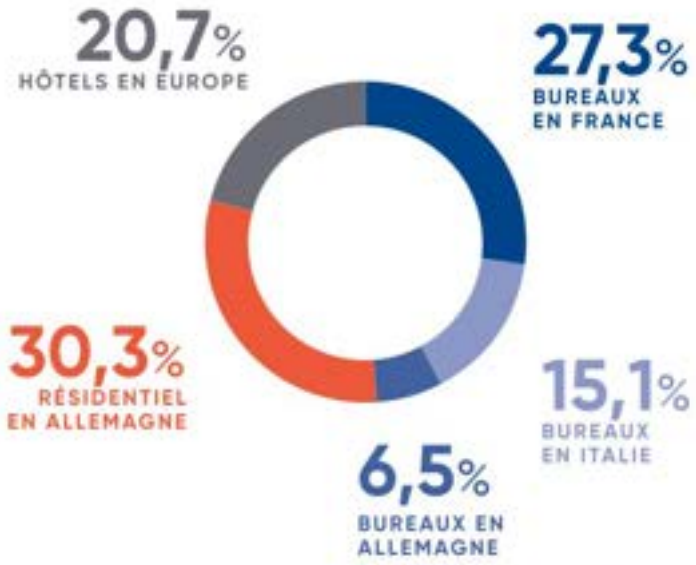
Accompagner la croissance des principales capitales européennes

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

UN PATRIMOINE EUROPÉEN DIVERSIFIÉ QUI MIXE LES USAGES



UN PATRIMOINE PLÉBISCITÉ

97,1% de taux d'occupation

et durée moyenne ferme des baux de 6,4 ans

96%

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

UN PATRIMOINE RÉCOMPENSÉ

L'Atelier, le siège européen de Covivio situé à Paris, lauréat du Grand Prix BBCA 2025 Rénovation Tertiaire.

L'îlot 2 du projet résidentiel Noème à Bordeaux Lac, lauréat des Grands Prix SIMI 2025 dans la catégorie « Habitat et Logement ».

Corte Italia, immeuble de bureaux situé au cœur de Milan, récompensé par le prix Plan Real Estate Award 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

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

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

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

Covivio, acteur majeur de l'hôtellerie

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

Avec 278 hôtels en patrimoine, répartis dans 11 pays et d'une valeur globale de 6,7 Md€ à fin 2025, Covivio, à travers sa filiale Covivio Hotels, est le principal partenaire immobilier des opérateurs hôteliers en Europe (AccorInvest, IHG, NH Hotel Group, B&B HOTELS, Meininger Hotels, Radisson Hotel Group...).

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

Avec 100% de son portefeuille hôtelier bénéficiant d'une certification environnementale, Covivio et ses partenaires hôteliers s'inscrivent dans une démarche commune et vertueuse de réduction de leur empreinte carbone.

En savoir plus :

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Une forte satisfaction clients

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

8,9/10

Note de satisfaction attribuée par les utilisateurs de Booking quant à la localisation des hôtels détenus par Covivio

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Adresser les grands enjeux RSE pour un impact positif

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

La responsabilité sociale des entreprise (RSE), partie intégrante de l'ADN de Covivio, fait l'objet depuis plus de quinze ans d'un plan d'actions détaillé, couvrant la totalité des activités du groupe en Europe. Face à des enjeux économiques, sociaux, sociétaux et environnementaux toujours plus cruciaux, Covivio a accéléré sa transition pour intégrer les enjeux climatiques dans chacun de ses métiers.

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

En 2025, Covivio a poursuivi la mise en oeuvre de sa stratégie Nature, présentée dans le Rapport Nature publié en 2024. Cela s'est notamment traduit par une accélération des initiatives conduites en matière d'économie circulaire, tant sur les projets de développement que sur le patrimoine en exploitation.

Afin d'accompagner cette transition, Covivio est devenu le premier acteur immobilier à émettre un green bond selon le standard de la Commission européenne (EU Green Bond Standards). L'émission a été sursouscrite plus de 4 fois, traduisant la confiance renouvelée des investisseurs obligataires dans la qualité de crédit et la stratégie développement durable du Groupe.

100%
du patrimoine dispose d'une certification environnementale

99%
du patrimoine est situé à moins de 5 min à pied des transports en commun

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

2 M€
de budget pour
la Fondation Covivio
sur la période 2020-2025

2,9%
de la masse
salariale consacrée
à la formation en France

Covivio, une entreprise à l'écoute et engagée

Covivio déploie avec l'ensemble de ses parties prenantes un dialogue ouvert et transparent.

En 2025, le groupe a obtenu le label Great Place To Work 2025® en Allemagne, France et Italie. Cette certification témoigne de l'engagement quotidien du groupe pour un environnement de travail basé sur la confiance, l'ouverture et la collaboration.

Dans cette logique d'ouverture, Covivio a créé en 2020 un Comité des Parties Prenantes destiné à mener un travail prospectif, en analysant les grandes tendances impactant directement ou indirectement les champs d'intervention de Covivio.

La Fondation Covivio

Covivio a créé sa Fondation d'entreprise en 2020, dans le but de fédérer ses différentes actions de mécénat centrées sur la lutte pour l'égalité des chances. Le groupe prend ainsi une part active dans la vie de la cité et contribue à un meilleur « vivre ensemble ».

À fin 2025, la Fondation Covivio soutient 19 associations en France, en Italie et en Allemagne.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'Atelier
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1

Activité en 2025

1.1 Résultats annuels 2025 : forte croissance du résultat récurrent 10
1.1.1 Covivio : un patrimoine diversifié et en constante amélioration 11
1.1.2 Accélération du travail d'asset management 12
1.1.3 Croissance du patrimoine de +3,2% à périmètre courant et +2,1% à périmètre constant 14
1.1.4 Revenus en hausse de +3,7% à périmètre courant et +3,4% à périmètre constant 15
1.1.5 1,5 Md€ de financements dans des conditions attractives et bilan à nouveau renforcé 15
1.1.6 Croissance du résultat net récurrent de +10% (+6% par action) 16
1.1.7 ESG : Covivio renforce son leadership 16
1.1.8 Perspectives 2026 17

1.2 Éléments d'analyse de l'activité 19
1.2.1 Revenus : 705 M€ part du groupe en 2025 19
1.2.2 Échéancier des baux et taux d'occupation 20
1.2.3 Répartition des revenus annualisés 21
1.2.4 Amélioration du taux de charges 22
1.2.5 Cessions 2025 : 463 M€ réalisés et 392 M€ de nouveaux accords 22
1.2.6 Investissements : 446 M€ part du groupe 22
1.2.7 Actifs en développement 23
1.2.8 Patrimoine 25
1.2.9 Liste des principaux actifs Bureaux et Hôtels 26

1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment 27
1.3.1 Bureaux : 49% du patrimoine de Covivio 27
1.3.2 Résidentiel Allemagne : 30% du patrimoine de Covivio 33
1.3.3 Hôtels : 21% du patrimoine de Covivio 36

1.4 Renseignements financiers et commentaires 41
1.4.1 Comptes consolidés 41

1.5 Ressources financières 50
1.5.1 Synthèse de l'activité financière 50
1.5.2 Caractéristiques principales de l'endettement 50
1.5.3 Dette par nature 51
1.5.4 Échéance de la dette 52
1.5.5 Profil de couverture 52
1.5.6 Ratios d'endettement 52
1.5.7 Rapprochement avec les comptes consolidés 53

1.6 Reporting EPRA 55
1.6.1 Évolution des loyers nets (part du groupe) 55
1.6.2 Actifs de placement – Données locatives 56
1.6.3 Actifs de placement – Valeur du patrimoine 56
1.6.4 Actifs en développement 57
1.6.5 Informations sur les baux 58
1.6.6 Rendement initial net EPRA 58
1.6.7 Ratio de coûts EPRA 59
1.6.8 EPRA Earnings ajusté : en hausse à 526,5 M€ 59
1.6.9 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV 60
1.6.10 Capex par nature 61
1.6.11 EPRA LTV 62
1.6.12 Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA 63
1.6.13 Indicateurs financiers des principales activités 63

1.7 Expertises immobilières 64
1.7.1 Méthode de valorisation des actifs 64
1.7.2 Rémunérations des experts au niveau de Covivio 65
1.7.3 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2025 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel Allemagne 65

1.8 Liste du patrimoine 68
1.8.1 Bureaux France 68
1.8.2 Bureaux Italie 70
1.8.3 Bureaux Allemagne 71
1.8.4 Covivio Immobilien SE 72
1.8.5 Hôtels 73

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1 Résultats annuels 2025 : forte croissance du résultat récurrent

«La mise en œuvre de nos priorités stratégiques porte ses fruits : en 2025 le résultat net récurrent croit de +6% par action quand l'actif net réévalué progresse de +4%. Dans ce contexte et fort de son modèle diversifié, Covivio entame de manière active 2026 et vise une croissance de +4% de son résultat net récurrent par action.»

Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio

Accélération du travail d'asset management sur l'ensemble de nos classes d'actifs

- Hôtels : intégration réussie des hôtels remembrés fin 2024, avec une hausse de leur valeur de +13% à périmètre constant
- Bureaux : commercialisation de 135 000 m² et poursuite de l'extraction de valeur sur le patrimoine milanais
- Résidentiel : programmes soutenus de modernisation et de privatisation (avec une marge de ~30%) et croissance des revenus annexes
- Montée en puissance du modèle d'immobilier opéré: croissance de l'EBITDA de +7% sur WiZiU, notre plateforme hôtelière opérée en propre ; développement du résidentiel géré en Allemagne ; succès de l'offre bureaux augmentés
- Rotation qualitative du patrimoine: 463 M€ de cessions réalisées, principalement de bureaux périphériques, et 446 M€ d'investissements, essentiellement dans des bureaux prime et des hôtels

Activité opérationnelle : croissance de +3,7% des revenus

- Revenus locatifs de 1,1 Md€ (705 M€ part du Groupe), en hausse de +3,7% à périmètre courant (+3,4% à périmètre constant)
- Bureaux: loyers en hausse de +3,4% à périmètre constant et taux d'occupation de 95,1%
- Hôtels: revenus en hausse de +7,7% à périmètre courant et de +1,6% à périmètre constant, malgré des effets de base défavorables
- Résidentiel allemand : accélération de la croissance des loyers à périmètre constant à +4,8% vs. +4,3% en 2024
- Taux d'occupation élevé (97,1%) et forte visibilité des revenus à long terme (durée ferme moyenne des baux de 6,4 ans)

Croissance de +6,4% du résultat net récurrent par action

- Résultat net récurrent (EPRA *Earnings* ajusté (1)) en hausse de +10% à 526,5 M€ (4,75 € par action, +6,4%)
- Reprise de la croissance des valeurs du patrimoine, en hausse de +2,1% à périmètre constant, à 16,0 Md€ part du groupe
- Actif net réévalué (EPRA NTA): 82,9 € par action, en hausse de +3,9% sur un an
- Structure financière solide, avec un LTV stable à 38,9% et un ratio Dette Nette / EBITDA réduit à 10,7x (-70 pb sur un an)

Leadership ESG renforcé

- 100% des actifs sont certifiés sur le plan environnemental (HQE/BREEAM/LEED, etc.), dont 73% des bureaux à un niveau Very Good ou supérieur
- Nouvelle progression de la part de la dette indexée sur des critères ESG, à 74% (*vs.* 64% fin 2024)
- Covivio récompensé *Fairest Landlord* en résidentiel allemand pour la 8ème année consécutive et intégré à la *A List* du CDP pour le leadership climatique

Début d'année 2026 dynamique

- Closing d'un partenariat de ~500 M€ avec Blue Owl pour le campus de Thales prévu au second trimestre 2026
- Accélération du rééquilibrage vers l'hôtellerie via ~400 M€ de conversions de bureaux en hôtels et ~300 M€ de nouvelles acquisitions hôtels sous exclusivité

Dividende 2025 et perspectives 2026

- Proposition de paiement en numéraire d'un dividende de 3,75 € par action, en hausse de +7% sur un an, versé en deux fois, en mars et en juillet
- Objectif de résultat net récurrent 2026 (EPRA *Earnings* ajusté) par action en hausse d'environ +4% par rapport à 2025

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Principaux indicateurs opérationnels et financiers

Compte de résultat en millions d'euros, part du groupe	2024	2025	Variation	Variation à périmètre constant
Taux d'occupation (%)	97,2%	97,1%	-0,1 pt	
Revenus	679,8	704,8	+4%	**+3,4%**
Résultat opérationnel récurrent	571,8	615,7	+8%	
Résultat net récurrent (*)	477,4	526,5	+10%	
Résultat net récurrent (*) par action (€)	4,47	4,75	+6%	
Résultat net comptable	68,1	738,7	n.a	

Bilan, part du Groupe	2024	2025	Variation	Variation à périmètre constant
Patrimoine (Md€)	15,6	16,0	+3%	**+2,1%**
Dette nette (Md€)	6,8	7,1	+3%	
LTV droits inclus (%)	38,9%	38,9%	Stable	
ICR (x)	6,0x	7,0x	+1,0x	
Dette nette/EBITDA (x)	11,4x	10,7x	-0,7x	
EPRA NTA (Md€)	8,9	9,2	+4%	
EPRA NTA par action (€)	79,8	82,9	+4%	

ESG	2024	2025	Variation
Actifs bénéficiant d'une certification	98,5%	99,6%	+1,1 pt
dont Bureaux Very Good ou au-dessus	71,2%	73,3%	+2,1 pts
Dette associée à des critères ESG	64%	74%	+10 pts

* EPRA *Earnings* ajusté

1.1.1 Covivio : un patrimoine diversifié et en constante amélioration

Covivio détient **23,7 Md€ (16,0 Md€ PdG) d'actifs en Europe**, gérés selon **trois piliers stratégiques** :

1. La localisation au cœur des capitales européennes et des principaux quartiers d'affaires et de loisirs, en particulier à Paris, Berlin et Milan. 96% des actifs se situent dans des localisations centrales (1) et 99% à moins de 5 minutes à pied d'un transport en commun.
2. Une logique d'opérateur immobilier intégré, innovante et inspirée de l'hôtellerie. Outre sa plateforme hôtelière intégrée, WiZiU, et d'appartements gérés via Covivio-to-share, Covivio déploie aussi, avec Wellio, ses espaces de bureaux opérés, en proposant des offres sur-mesure. Cette approche est saluée par les clients au travers d'un taux d'occupation de 97% en moyenne.
3. Le développement durable : Covivio est un opérateur engagé dans la transition climatique, pour un impact positif et durable sur la ville. Cet objectif s'illustre notamment par une trajectoire carbone ambitieuse (baisse des émissions de -40% de 2010 à 2030) et est salué par les principales agences de notation (*5-star* par GRESB, AAA par MSCI, *A-list* chez CDP).

Le patrimoine est composé à 49% de bureaux situés principalement à Paris, Milan et dans les grandes villes allemandes, dont 70% en centre-ville et 26% dans les principaux centres d'affaires ; 30% de logements principalement à Berlin (58% du portefeuille résidentiel) ; et 21% d'hôtels situés dans les grandes villes touristiques européennes (Paris, Berlin, Rome, Madrid, Barcelone, Londres, etc.), loués ou gérés par les opérateurs leaders : Accor, IHG, Marriott, B&B, Minor Hotels, etc.

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.2 Accélération du travail d'asset management

1.1.2.1 Hôtels : succès de l'opération de remembrement réalisée fin 2024

En 2024, dans le cadre de l'échange d'actifs avec Essendi (ex-AccorInvest), Covivio a remembré 43 hôtels, pour une valeur de 1,5 Md€ à 100% (0,5 Md€ part du Groupe) et un rendement murs et fonds de 7,9%. Situé dans des grandes villes touristiques comme Paris, Bruxelles, Lyon ou Nice, ce portefeuille remembré a déjà vu sa valeur progresser de +13% en 2025 et possède un potentiel de création de valeur significatif au travers de programmes de capex et de changement de marques.

Quatre premières opérations de rénovation et de changement de marques ont été lancées en 2025 sur ce portefeuille, notamment sur le Mercure Nice, attenant au Méridien, propriété de Covivio. Idéalement situé sur la Promenade des Anglais, l'hôtel sera rénové d'ici mi-2026 avec 125 chambres et offre un potentiel de synergies opérationnelles avec l'hôtel Le Méridien, tous deux étant gérés par la plateforme de gestion hôtelière de Covivio, WiZiU.

À Paris, les travaux ont démarré sur l'Ibis Montmartre 3*, hôtel de 326 chambres, qui sera opéré sous la marque Moxy by Marriott, afin de permettre une évolution du mix clients et une hausse significative du RevPAR. La livraison est prévue pour mi-2027. L'Ibis Anvers Centre et le Novotel Paris Pont de Sèvres font également l'objet de travaux pour des livraisons fin 2026 – début 2027. Ces quatre projets, d'une valeur de 185 M€ (63 M€ PdG), font l'objet d'un investissement en capex de 48 M€ (16 M€ PdG), devant générer +9 M€ d'EBITDA incrémental (+3 M€ PdG), soit un rendement marginal de 19%, et +87 M€ de création de valeur (30 M€ PdG).

Au-delà, 15 hôtels supplémentaires, d'une valeur de 558 M€ (206 M€ PdG), devront faire l'objet de travaux de valorisation entre 2026 et 2028. Environ 260 M€ d'investissements en Capex (91 M€ PdG) sont prévus afin de générer +35 M€ d'EBITDA incrémental (+12 M€ PdG), soit un rendement marginal de 13%, et une création de valeur de l'ordre de 210 M€ (69 M€ PdG).

1.1.2.2 Bureaux : forte activité locative et valorisation du patrimoine milanais

L'activité locative en bureaux s'est accélérée tout au long de l'année pour finir à près de 135 000 m² loués et renouvelés. Après 32 600 m² de locations et renouvellement au 1er semestre, 102 100 m² ont été signés sur le 2nd semestre dont 66 800 m² sur le seul 4e trimestre. Les commercialisations ont représenté 81 500 m² sur l'année dont 41 600 m² en France, 24 800 m² en Italie et 15 100 m² en Allemagne. Covivio a notamment signé près de 22 700 m² sur la tour CB21 (1) à La Défense, sécurisant la moitié des espaces libérés par Suez seulement 6 mois après son départ. En Allemagne, le groupe a notamment commercialisé 4 400 m² sur l'immeuble Loft by Covivio, à Berlin, livré au 3e trimestre 2025 et loué à 76%. Des premières locations à hauteur de 4 800 m² ont aussi été sécurisées sur Icon by Covivio à Düsseldorf dont la livraison est intervenue fin 2025.

La dynamique locative a également été forte à Milan avec un taux d'occupation de 97,9%. Au travers de 20 800 m² renouvelés, Covivio a pu extraire une réversion locative moyenne de +19% tout en étendant les baux de 13 ans fermes en moyenne. Dans un marché en pénurie d'offre neuve, avec un taux de vacance des immeubles de grade A de seulement 1,8%, Covivio a lancé trois projets de développements à Milan représentant 139 M€ de coût de revient (114 M€ PdG) pour un rendement cible de 7%. Le groupe a en particulier lancé en décembre le projet Vitae, de 11 000 m² de surfaces de bureaux. Situé à Symbiosis, ancien quartier industriel au sud de Milan totalement réhabilité par Covivio, le projet est d'ores et déjà pré-loué à 75%. Le principal preneur, Fastweb, déjà locataire de Covivio sur Symbiosis A+B, viendra y renforcer sa présence dans une zone qui accueille également LVMH, SNAM, Boehringer Ingelheim, Mars Group et Gruppo Orsero. La livraison de Vitae est prévue pour fin 2027 et présente un coût de revient de 61 M€, pour un rendement de 6,3%.

En parallèle, Covivio a démarré les travaux de redéveloppement de deux actifs à Milan dont un situé via Rombon et l'autre via Parini, dans la zone de Porta Nuova. Ce dernier (2) de 6 500 m² était loué de longue date à Telecom Italia puis Fibercop. En 2025, Fibercop et Covivio ont signé un accord pour la libération de 4 700 m² en vue de leur redéveloppement. Le coût total de l'opération, de 53 M€ foncier compris (dont 15 M€ de capex), permettra de générer un rendement locatif supérieur à 7%, pour un objectif de création de valeur supérieur à +20%. Le second projet, via Rombon, de 7 300 m², devant être livré en 2027, représente un coût de revient de 25 M€ pour un rendement de 8%.

1.1.2.3 Résidentiel : poursuite de la croissance des loyers et de la rotation qualitative

Covivio a poursuivi la valorisation active de son patrimoine résidentiel en Allemagne. Sur l'année, 2 842 logements ont été reloués, avec une forte réversion locative de +24% dont +36% à Berlin et +20% en Rhénanie-du-Nord Westphalie.

Cette dynamique de valorisation s'est également matérialisée par les programmes de ventes à l'unité. Ainsi, 186 logements, majoritairement vacants, ont été cédés en 2025, pour 72 M€ (47 M€ PdG). Ces cessions ont permis de matérialiser un prix de vente moyen de 5 960 €/m² et une marge de +30%. Le produit a été réinvesti pour améliorer la qualité du patrimoine via des programmes de modernisation, pour 81 M€ (52 M€ part du Groupe) et un retour sur investissement de l'ordre de 7% en moyenne.

Sur son patrimoine résidentiel de près de 41 000 logements en Allemagne, Covivio poursuit le déploiement d'un programme étendu de services destinés à améliorer l'expérience de nos locataires. Covivio propose notamment des solutions de chauffage ou de connectivité en partenariats avec des sociétés spécialisées. En parallèle, le groupe continue à construire de nouveaux logements, principalement destinés à être cédés. Ces activités annexes auront représenté 15 M€ de revenus additionnels pour Covivio sur 2025 (8 M€ PdG).

Depuis 2018, le magazine économique allemand FOCUS-MONEY, en collaboration avec l'institut d'analyse ServiceValue basé à Cologne, évalue les principaux bailleurs en Allemagne. Pour réaliser l'étude 2026, environ 1 900 locataires à travers l'Allemagne ont été interrogés via un questionnaire en ligne, entre novembre et décembre 2025. Au total, 26 sociétés immobilières ont été évaluées. Covivio a été à nouveau récompensé par l'étude "Fairest landlord 2026", avec la meilleure note pour la 8ème année consécutive.

(1) Dont ~3 000 m2 en février 2026
(2) Détenu à 51% par Covivio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.2.4 Montée en puissance du modèle d'opérateur immobilier augmenté

Investisseur, développeur, gestionnaire et créateur de services, fort de son expertise diversifiée sur plusieurs classes d'actifs et plusieurs pays, Covivio offre des solutions immobilières durables pour travailler, voyager et habiter.

Ces solutions s'inscrivent dans une démarche résolue vers un immobilier augmenté, plus serviciel et connecté aux utilisateurs finaux. Ce modèle d'opérateur intégré se traduit par l'internalisation de la gestion opérationnelle et servicielle des immeubles de bureaux (avec Wellio), d'hôtels (avec WiZiU), de logements (avec Covivio To Share). Avec ce modèle, le groupe renforce son contact avec les utilisateurs afin de s'adapter aux mieux à leurs aspirations, et crée de la valeur en maitrisant l'ensemble de l'immeuble (murs et fonds de commerce), en renforçant son attractivité, en réduisant les coûts et en générant des revenus additionnels.

Ainsi, WiZiU, la plateforme de gestion hôtelière de Covivio, gère 24 hôtels représentant 10% du patrimoine hôtels et 3 110 chambres. Ayant intégré 14 hôtels précédemment gérés par Essendi, la plateforme a gagné en efficacité et a vu son résultat opérationnel progresser de +7% à périmètre constant.

Wellio, la marque de bureau opéré de Covivio, participe à l'attractivité des espaces de bureaux en offrant services et flexibilité de contrat. Cela se traduit par un taux d'occupation de plus de 95% en moyenne et des revenus additionnels. Près de 4 M€ ont aussi été générés via la location d'espaces événementiels dans les immeubles Covivio, en particulier au siège du Groupe, l'Atelier.

En logements, Covivio gère 420 logements sous format coliving à Berlin. La plateforme a vocation à croitre avec la livraison de plus de 300 unités au sein du programme mixte Alexanderplatz, au second semestre 2027. Cette activité génère une marge moyenne de 30%.

1.1.2.5 Rotation d'actifs qualitative

En 2025, Covivio a réalisé pour 606 M€ de ventes (463 M€ PdG) et 577 M€ d'investissements (446 M€ PdG), participant à l'amélioration continue de la qualité du patrimoine et de sa rentabilité. Le rendement moyen des ventes ressort ainsi à 5,3% contre 6,6% pour les investissements.

Les cessions réalisées en 2025 ont principalement concerné des actifs de bureaux (368 M€) au sud de Milan (siège de Moncler), à Berlin et à Montpellier. Le groupe a également cédé pour 107 M€ (70 M€ PdG) de logements en Allemagne, principalement à l'unité, et 131 M€ d'hôtels (60 M€ PdG) non core, dans des villes régionales allemandes et françaises. Sur l'année, Covivio a signé pour 671 M€ (392 M€ Part du Groupe) de nouveaux accords de ventes, en ligne avec les valeurs d'expertise à fin 2024 (+1,3% de marge PdG). Les principaux nouveaux accords de fin 2025 ont concerné l'opération de partage du campus Thales auprès de Blue Owl, dont le closing est attendu au second trimestre 2026. A fin 2025, 386 M€ de cessions restent à réitérer.

En parallèle, Covivio a poursuivi ses programmes d'investissements dans des actifs alignés aux attentes des utilisateurs. 361 M€ (287 M€ PdG) de travaux de développement et modernisation ont été déployés, sur des bureaux prime à Paris CBD (Beige, Grands Boulevard, The Line), Berlin-Alexanderplatz, Milan CBD (Corso Italia), les logements en Allemagne et des premières opérations de rénovation d'hôtels. 92% de ces capex sont alignés à la taxonomie.

Le groupe a également réalisé pour 103 M€ (79 M€ PdG) d'acquisitions, notamment en rachetant la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21, située à Paris - La Défense. Cet investissement opportuniste permet à Covivio de reconstituer la pleine propriété de cet actif emblématique, à un moment clé de la vie de l'immeuble consécutif au départ de Suez, locataire historique de la tour. Le groupe pourra ainsi y déployer sa stratégie immobilière et bénéficier du travail d'asset management, dans un contexte de rebond du marché locatif à La Défense. La transaction de 50 M€, immédiatement créatrice de valeur, affiche un rendement sur coût cible de 10%, une fois la tour intégralement relouée. A ce titre, 50% des anciens espaces de Suez ont déjà été reloués.

Le solde des acquisitions concerne principalement des hôtels en Europe du Sud, dont l'hôtel 3* de 176 chambres B&B Porto Centro Massaleros, au Portugal.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.3 Croissance du patrimoine de +3,2% à périmètre courant et +2,1% à périmètre constant

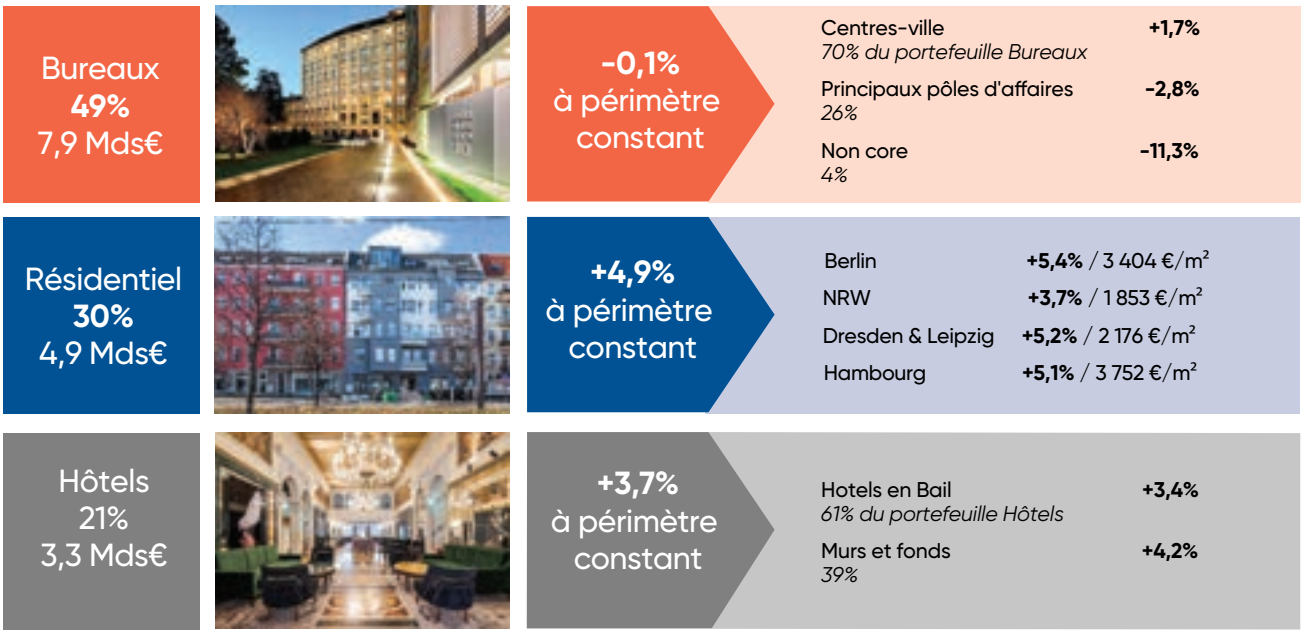
(En millions d'euros, hors droits)	Valeurs 2024 part du groupe	Valeurs 2025 100%	Valeurs 2025 part du Groupe	Variation 12 mois à périmètre courant	Variation 12 mois à périmètre constant	Rendement 2024 (%)	Rendement 2025 (%)	% du portefeuille
Bureaux	7 884	9 261	7 851	-0,4%	-0,1%	5,8%	5,7%	49%
Résidentiel Allemagne	4 587	7 659	4 855	+5,8%	+4,9%	4,3%	4,2%	30%
Hôtels	3 059	6 734	3 324	+8,6%	+3,7%	6,4%	6,2%	21%
TOTAL STRATEGIQUE	**15 530**	**23 654**	**16 030**	**+3,2%**	**+2,1%**	**5,4%**	**5,3%**	**100%**
Non stratégique	26	30	18	n.a.	n.a.	n.a	n.a.	n.a
TOTAL	**15 556**	**23 684**	**16 048**	**+3,2%**	**+2,1%**	**5,4%**	**5,3%**	**100%**

Le patrimoine de Covivio affiche une croissance de +3,2% à périmètre courant, à 16,0 Md€ en part du Groupe (23,7 Md€ à 100%), grâce en particulier à la reprise de la croissance à périmètre constant, avec une hausse de +2,1% sur l'année.

En bureaux (stable à périmètre constant), les valeurs des actifs core en centre-ville, qui représentent 70% du patrimoine, progressent de +1,7% à périmètre constant, bénéficiant de la dynamique de marché favorable, en particulier à Milan et Paris. La valeur des immeubles core situés dans les principaux quartiers d'affaires (26% du patrimoine) baisse de -2,8% sur l'année, pénalisée par le retrait des valeurs en Allemagne et en 1ère couronne du Grand Paris. Enfin, les immeubles non core, qui représentent seulement 4% du patrimoine bureaux contre 6% un an plus tôt, voient leur valeur baisser de -11,3% à périmètre constant dans un marché en manque de transaction. Le rendement moyen du patrimoine bureau ressort à 5,7%.

Le patrimoine résidentiel allemand affiche une croissance de +4,9% à périmètre constant, porté par celle des loyers (+4,8%). Les valeurs à Berlin (58% du patrimoine) sont notamment bien orientées, avec une hausse de +5,4%. La valeur métrique moyenne du patrimoine résidentiel s'établit à 2 699 €/m², dont 3 404 €/m² à Berlin, sur la base d'une valorisation en valeur bloc. Néanmoins, 47% du patrimoine, soit 2,3 Md€, sont d'ores et déjà mis en copropriété, en particulier à Berlin (67% et 1,9 Md€), où l'écart entre valeur bloc et prix de vente au détail atteint +40-45 %.

Le patrimoine hôtels bénéficie de l'opération de remembrement des hôtels fin 2024 et d'un marché bien orienté, avec une hausse de +3,7% des valeurs à périmètre constant. Les hôtels détenus en murs et fonds progressent de +4,2% à périmètre constant, dont +13% sur les actifs remembrés, et le patrimoine en bail gagne +3,4%. La croissance concerne en particulier les hôtels en France (+6,8%) et dans le sud de l'Europe (+9,0% en Espagne, +6,2% en Italie) alors que l'Allemagne (-2,1%) est pénalisée par les performances de marché négatives en 2025.



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.4 Revenus en hausse de +3,7% à périmètre courant et +3,4% à périmètre constant

En millions d'euros	Revenus 2024 part du groupe	Revenus 2025 100 %	Revenus 2025 part du groupe	Variation en % à périmètre courant part du groupe	Variation en % à périmètre constant part du groupe	Taux d'occupation %	Durée ferme des baux en années
Bureaux	317,0	378,6	319,4	+0,8%	+3,4%	95,1%	4,9
Résidentiel Allemagne	190,5	315,7	200,3	+5,2%	+4,8%	99,0%	n.a
Hôtellerie	171,3	363,2	184,5	+7,7%	+1,6%	100,0%	11,1
Non stratégique	1,0	1,1	0,6	n.d.	n.d.	n.d.	7,5
TOTAL	**679,8**	**1 058,5**	**704,8**	**+3,7%**	**+3,4%**	**97,1%**	**6,4**

Les revenus ressortent à 1,1 Md€ à 100% et 705 M€ en part du Groupe, en hausse annuelle de +3,7%, grâce à la bonne dynamique à périmètre constant, au renforcement en hôtels de 2024 (effet sur 9 mois en 2024) et à l'acquisition de la part minoritaire de 25% dans la tour CB21.

A périmètre constant, les revenus progressent de +3,4%, soutenus par l'indexation (1,9 pts), la hausse du taux d'occupation et des loyers lors des relocations et renouvellements (1,5 pts).

En bureaux, les loyers gagnent +3,4% à périmètre constant, bénéficiant des trois moteurs que sont l'indexation (2,0 pts), les commercialisations (+1,1 pts) et la réversion locative sur les renouvellements de baux (+0,3 pt). A périmètre courant, les revenus gagnent +0,8%, malgré les ventes et en raison des performances à périmètre constant et du rachat de la participation minoritaire dans CB21. Dans ce contexte, le taux d'occupation se maintient à un niveau élevé de 95,1% malgré la livraison d'environ 75 000 m² sur l'année.

En résidentiel allemand, la croissance des loyers à périmètre constant s'accélère, à +4,8% vs. +4,3% en 2024 et +3,9% en 2023, bénéficiant à la fois de l'indexation (pour 2,2 pts), des programmes de modernisation des logements (pour 1,4 pts) et de la réversion locative (pour 1,2 pts). L'impact de la vacance stratégique en vue des privatisations est de - 0,1 pt. Le taux d'occupation s'établit à un niveau toujours élevé de 99,0%.

Les revenus hôtels progressent de +7,7% à périmètre courant bénéficiant du renforcement de la participation dans la filiale Covivio Hotels réalisée au 2e trimestre 2024. A périmètre constant, la croissance s'élève à +1,6%. Sur les revenus variables (47% des revenus hôtels), malgré l'effet base défavorable lié aux Jeux Olympiques, la France affiche une croissance de +3,4%, aidée par un très bon 4e trimestre (Ebitda en hausse de +25%). En Allemagne, la performance de l'année (-9,9%) est fortement pénalisée par un effet base également défavorable (Euro de football et congrès biannuels) et une faible activité économique. Pour autant, le 4e trimestre montre une reprise avec une croissance de +4,9% des revenus sur un an. Les autres pays affichent une progression solide de +7,3% grâce à la très bonne tenue des marchés espagnols et italiens. Dans l'ensemble, les revenus variables baissent de -0,9% à périmètre constant mais progressent légèrement (+0,2%) en incluant le portefeuille remembré fin 2024 (exclu du calcul du périmètre constant). Pour autant, la marge d'EBITDA s'améliore de 1,2 point, à 28,8%. Les revenus fixes (53%) progressent de +3,0% par l'effet de l'indexation.

Le taux d'occupation moyen du patrimoine se maintient à un niveau élevé de 97,1%, tout comme la durée moyenne ferme des baux (6,4 ans).

1.1.5 1,5 Md€ de financements dans des conditions attractives et bilan à nouveau renforcé

1.1.5.1 1,5 Md€ financés ou refinancés en 2025, à des conditions favorables

Le Groupe a sécurisé près de 1,5 Md€ de financements ou refinancements à 100% (1,1 Md€ part du Groupe), pour une maturité moyenne de plus de 8 ans.

En juin 2025, Covivio a notamment émis pour 500 M€ d'emprunts obligataires verts à maturité 2034, avec une marge de 135 pb. Cette opération a été sursouscrite plus de 4 fois, témoignant de l'appétit des investisseurs obligataires pour cette émission, la première sous le format EU Green bond au sein du secteur immobilier.

Sur le marché bancaire, 1 Md€ de financements hypothécaires ou lignes de crédit corporate ont été sécurisés, pour une maturité moyenne de près de 8 ans.

Ces financements, majoritairement associés à des critères de performance ESG, permettent à Covivio de poursuivre le renforcement du poids de sa dette verte (associée à des objectifs ESG), porté à 74% à fin 2025 (vs. 64% fin 2024).

1.1.5.2 Indicateurs de dette solides et poursuite de la baisse du ratio de dette nette/ Ebitda

Le ratio d'endettement (LTV) est stable, à 38,9%, en ligne avec la politique Groupe de ratio LTV inférieur à 40%. Le ratio Dette Nette / EBITDA continue à s'améliorer, à 10,7x vs. 11,4x fin 2024.

La dette dispose d'une maturité moyenne de 4,8 ans (stable) et d'une protection élevée contre la hausse des taux d'intérêt, avec un taux de couverture de 87%, pour une maturité moyenne des instruments de couverture de 5,5 ans. Le taux moyen de la dette de Covivio s'établit à 1,7% et reste attendu en dessous de 2,5% jusque 2029.

L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé, le 15 mai 2025, sa notation BBB+, perspective stable sur Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.6 Croissance du résultat net récurrent de +10% (+6% par action)

1.1.6.1 Résultat net récurrent de 526,5 M€, en hausse annuelle de +10%

Portés par la bonne dynamique opérationnelle, la rotation de patrimoine et la croissance des revenus annexes (honoraires d'asset management, de développement et revenus des activités de service), les revenus nets progressent de +5,6% sur un an, à 725 M€ part du groupe. En parallèle, la maîtrise des coûts de fonctionnement permet de faire croître le résultat opérationnel de +7,7%, à 615,7 M€.

Le coût de l'endettement financier net diminue de -6,9% sur la période, la hausse du coût de la dette ayant été compensée par l'augmentation des frais financiers capitalisés en lien avec l'accroissement du pipeline de développement. Les frais financiers capitalisés devraient se réduire en 2026 avec les livraisons d'Icon *by Covivio* à Düsseldorf fin 2025 et de Beige à Paris en 2026.

Le résultat net récurrent (EPRA *Earnings* ajusté) ressort ainsi en forte croissance de +10% sur un an, à 526,5 M€. Il s'élève à 4,75 € par action, en hausse de +6,4%, compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions en 2024, liée au paiement du dividende 2023 en actions et au renforcement en hôtels.

Le résultat net de Covivio s'élève à +739 M€, bénéficiant, en plus du résultat récurrent, des variations de valeurs positives et de la réduction de la fiscalité latente en Allemagne avec la baisse progressive du taux d'impôt sur les sociétés, de 15% à 10% entre 2027 et 2032.

1.1.6.2 Actif net réévalué (EPRA NTA) de 82,9€/action, en hausse de +4% sur un an

L'actif net réévalué de continuation (ANR EPRA NTA) ressort à 9 236 M€ et 82,9 €/action, en hausse de +3,9% par action sur un an. Le résultat récurrent, la hausse des valeurs d'actifs et la création de valeur sur les acquisitions ont ainsi plus que compensé le versement du dividende. L'ANR de liquidation (EPRA NDV) s'établit à 9 140 M€ (82,1 €/action), en progression de +5,3% par action et l'ANR de reconstitution (EPRA NRV) ressort à 10 074 M€ (90,5 €/action ; +3,9% par action).

1.1.6.3 Proposition d'un dividende de 3,75€ par action, en hausse de +7%

Covivio proposera au vote de l'Assemblée Générale du 16 avril 2026 le paiement en numéraire d'un dividende de 3,75 € par action, en hausse de +7% par rapport à 2024. Compte tenu de la récurrence de son activité, Covivio distribuera le dividende en deux fois : un acompte sur dividende de 1,50€ sera versé le 19 mars (détachement le 17 mars), et le solde, pour 2,25€, le 17 juillet (détachement le 15 juillet).

Ce dividende fait ressortir un rendement de près de 7% sur la base du cours de bourse actuel.

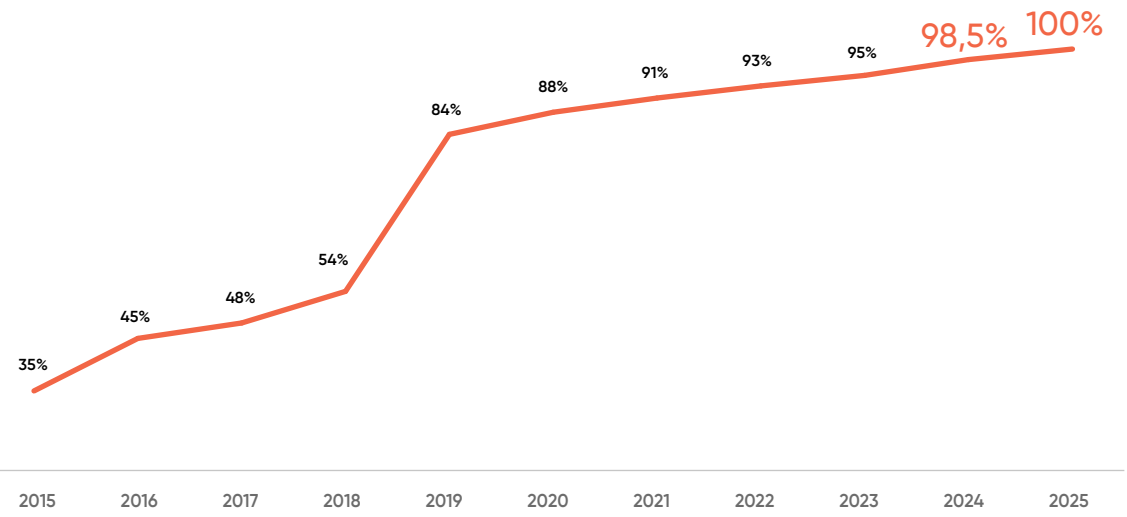
1.1.7 ESG : Covivio renforce son leadership

Covivio poursuit sa politique RSE ambitieuse, pragmatique, orientée vers la lutte contre le réchauffement climatique via l'amélioration de l'efficacité énergétique de ses actifs, et adressant les exigences de ses clients et parties prenantes.

1.1.7.1 Un patrimoine désormais 100% certifié (1)

Covivio atteint son objectif fixé il y a 6 années : la part d'actifs bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteint désormais 100% (+1,1 pt vs. 2024). En outre, la part des immeubles de bureaux bénéficiant des meilleurs niveaux de certification (Very Good et au-dessus) s'établit à 73%, en hausse de +2 pts par rapport à fin 2024.

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



(1) Taux de certification de 99,6% arrondi à 100%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Pionnier dans l'émission d'obligations vertes (Green bonds) depuis 2016, Covivio a poursuivi le renforcement du poids de sa dette verte (associée à des objectifs ESG), porté à 74% fin 2025 (vs. 64% fin 2024). L'intégralité de la dette obligataire de Covivio est composée de green bonds. Covivio a en particulier été la première foncière européenne à émettre un green bond sous le nouveau format européen EU Green Bond.

Entré en vigueur en décembre 2024, ce nouveau format vise à harmoniser et renforcer l'exigence des obligations vertes. Cette nouvelle réglementation européenne d'application volontaire (EU Green Bond Standards) s'appuie sur la taxonomie européenne et précise les règles à suivre en matière de transparence, de reporting et de vérification. Covivio a inauguré ce nouveau format au sein du secteur immobilier et conforte son statut de pionnier du marché des obligations vertes.

1.1.7.3 Covivio parmi les mieux notés par les agences

Chaque année, le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) évalue et classe la politique, les plans d'actions et les performances ESG de plus de 2 000 entreprises du secteur du bâtiment et de l'immobilier dans le monde. En 2025, Covivio obtient ainsi la première place de sa catégorie sur le volet exploitation, avec une note en hausse de 3 points à 91/100, tandis que la moyenne sectorielle s'établit à 82/100, et maintient ainsi son statut « 5 stars ». Le groupe conserve également sa note de 98/100 sur le volet Développement, dans la catégorie Bureaux, en progression de 11 points depuis 2020.

ISS ESG (branche d'investissement responsable d'ISS STOXX) fournit des évaluations de la performance en matière de durabilité des entreprises via son ESG Corporate Rating, couvrant 12 000 émetteurs à travers le monde. En octobre, ISS ESG a revu en hausse la notation de Covivio à B (vs B-). Covivio maintient également son statut Prime, comme chaque année depuis 2015.

Parmi les autres notations attestant de la reconnaissance de sa politique ESG, Covivio a également maintenu sa notation AAA auprès de MSCI, ainsi que son statut « negligible risk » par Sustainalytics conforté par une note en amélioration plaçant Covivio parmi les entreprises les mieux notées au monde, toutes catégories confondues.

Enfin, début 2026, Covivio a rejoint la *Climate A-list* du CDP (ex-Carbon Disclosure Project), organisation internationale à but non lucratif qui invite les entreprises à divulguer leur stratégie de lutte contre le changement climatique. La *Climate A-List* récompense les entreprises ayant une stratégie climatique complète et transparente. En 2025, seulement 877 entreprises ont été retenues dans la *A-List*, soit environ 4% des 22 100 participants.

1.1.7.4 Covivio, acteur engagé de la construction et rénovation bas carbone

L'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) a dévoilé en septembre les lauréats des premiers Grands Prix de l'immobilier bas carbone. L'Atelier, siège social européen de Covivio, a ainsi reçu le Grand Prix BBCA 2025 catégorie Rénovation Tertiaire. Cette opération a notamment été récompensée pour la préservation du patrimoine architectural. L'immeuble Beige, dont la livraison est prévue en 2026, vise également un label BBCA et se démarque par l'approche circulaire adoptée tout au long du projet pour réduire les émissions liées à l'opération de rénovation. Le projet vise par ailleurs une amélioration de la performance énergétique de 45% et la création de 1 900 m² d'espaces extérieurs végétalisés.

Le Groupe a également signé un accord pour l'acquisition d'un hôtel MEININGER à Porto, qui sera le premier immeuble labellisé LCBI (Low Carbon Building Initiative) au Portugal.

1.1.8 Perspectives 2026

En 2026, Covivio entend poursuivre sa dynamique de croissance et avancer sur ses trois axes stratégiques :

i) Le rééquilibrage de son patrimoine entre ses trois classes d'actifs, autour du renforcement en hôtellerie (1/3 d'exposition cible vs. 21% à fin 2025) et de la centralité (80% du patrimoine bureaux en centres-villes vs. 70% fin 2025) ;

ii) La réalisation du potentiel de croissance du patrimoine, notamment via les programmes de travaux sur les hôtels ;

iii) Le déploiement de son offre d'opérateur immobilier intégré sur l'ensemble de ses classes d'actifs et la croissance des revenus annexes.

Le début d'année a été dynamique avec l'annonce du partenariat avec Blue Owl sur Vélizy et 700 M€ (550 M€ PdG) de renforcement en hôtels enclenchés.

Covivio et des fonds gérés par Blue Owl Capital, gérant d'actifs alternatifs américain avec plus de 300 Md$ sous gestion, ont signé fin 2025 un accord afin de constituer une joint-venture visant à racheter les sites de Thales, acteur majeur des secteurs de la défense et de l'aérospatial, actuellement détenus par Covivio à Vélizy-Meudon. La réalisation de l'opération est attendue d'ici au second trimestre 2026.

Thales est présent depuis 1971 à Vélizy-Meudon, au sein du premier cluster d'innovation et de défense du Grand Paris, Paris-Saclay [(1)]. Depuis 2002, Covivio accompagne Thales dans son expansion à Vélizy avec trois sites (dont un en construction), loués pour 12 ans en moyenne, sur plus de 126 000 m², ce qui en fait la plus grande implantation du groupe dans le monde avec près de 6 000 collaborateurs.

L'opération consiste en la création d'une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, qui a vocation à détenir les trois sites Thales à Vélizy :

- Le campus "Hélios 1", de 46 750 m², actuellement détenu en partenariat entre Covivio et Crédit Agricole Assurances ;
- Le site de production et de R&D TED, de 41 500 m², détenu à 100% par Covivio ;
- Le nouveau campus "Hélios 2", de 38 000 m², en cours de construction pour une livraison mi-2026 et entièrement détenu par Covivio. Dans le cadre de cette cession en VEFA, Covivio conservera le rôle de promoteur.

(1) Cluster universitaire et de recherche Paris-Saclay, source EPA Paris-Saclay

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'opération valorise l'intégralité du site à 503 M€, soit une exposition pour Blue Owl de 246 M€. A l'occasion de la transaction, Crédit Agricole Assurances vendra l'intégralité de sa participation dans Helios 1. En conséquence, pour Covivio, la transaction représente l'équivalent de 138 M€ PdG de vente, en prime par rapport à la valeur de fin 2024.

En accueillant Blue Owl, Covivio ouvre un nouveau chapitre de sa culture partenariale qui a nourri sa croissance depuis le début de son histoire.

En parallèle, Covivio, via sa filiale Covivio Hotels (1), est entré en exclusivité pour l'acquisition de 300 M€ (160 M€ PdG) d'hôtels en bail en Italie et en Espagne, renforçant sa présence en Europe du Sud, sur la base d'un rendement moyen fixe supérieur à 6% et cible (y compris part variable) de 7%. Les accords définitifs devraient être signés au cours du 1er trimestre sous réserve des dernières due diligence.

A ces acquisitions, s'ajouteront 400 M€ (389 M€ PdG) de renforcement en hôtels via les cinq projets de transformation de bureaux. Situés à Paris, Boulogne-Billancourt en France et Bologne, en Italie, ces 5 projets, dont les livraisons sont attendues en 2028/2029, représentent 211 M€ (2) de capex pour un rendement sur le budget total (407 M€ y compris valeur du foncier) d'environ 6%. Les quatre actifs à Paris et Boulogne ont été libérés avant 2025 et n'ont généré aucun loyer en 2025.

1.1.8.1 Objectif de résultat net récurrent 2026 en croissance

Malgré la hausse des frais financiers, la baisse conjoncturelle de l'indexation et l'impact du départ de Suez sur CB21 dont les relocations prendront effet au fur et à mesure de l'année, Covivio devrait afficher des perspectives locatives solides en 2026. Le groupe pourra s'appuyer sur le repositionnement qualitatif du patrimoine et les opérations d'asset management. La montée en puissance de l'offre d'opérateur intégré et des activités annexes devrait également se poursuivre. Covivio se fixe ainsi pour objectif un **résultat net récurrent** (EPRA *Earnings* ajusté) **2026 en croissance d'environ +4% par action.**

(1) Détenue à 53,2% par Covivio.
(2) 206 M€ part du Groupe

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2 Éléments d'analyse de l'activité

1.2.1 Revenus : 705 M€ part du groupe en 2025

	100%			Part du groupe				
(En milliers d'euros)	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en%)	Variation (en %) à PC[1]	% des revenus
Bureaux	**385,5**	**378,6**	**-1,8%**	**317,0**	**319,4**	**+0,8%**	**+3,4%**	**45%**
Paris/Levallois/Neuilly	77,7	78,9	+1,5%	72,3	72,4	+0,1%	+6,7%	10%
Grand Paris (hors Paris)	92,3	89,9	-2,6%	68,8	74,0	+7,5%	+4,6%	10%
Milan	68,9	73,6	+6,8%	68,9	73,6	+6,8%	+1,5%	10%
Telecom Italia	58,0	56,2	-3,0%	29,6	28,7	-3,0%	+1,1%	4%
Top 7 des villes allemandes	56,8	48,9	-13,9%	50,6	45,2	-10,8%	+0,8%	6%
GMR	23,0	23,0	+0,1%	17,9	17,5	-2,3%	+2,0%	2%
Autres villes (France & Italie)	8,8	8,1	-8,4%	8,8	8,1	-8,4%	+2,1%	1%
Résidentiel Allemagne	**297,3**	**315,7**	**+6,2%**	**190,5**	**200,3**	**+5,2%**	**+4,8%**	**28%**
Berlin	152,9	162,1	+6,0%	98,5	102,4	+4,0%	+5,2%	15%
Dresde & Leipzig	24,0	25,7	+6,8%	15,6	16,6	+6,7%	+3,8%	2%
Hamburg	19,4	20,1	+4,0%	12,7	13,2	+4,0%	+3,0%	2%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	101,0	108,0	+6,9%	63,7	68,1	+7,0%	+4,9%	10%
Hôtels	**353,5**	**363,2**	**+2,7%**	**171,3**	**184,5**	**+7,7%**	**+1,6%**	**26%**
Hôtels en bail	**268,0**	**229,4**	**-14,4%**	**128,1**	**114,5**	**-10,6%**	**+3,6%**	**16%**
France	91,0	43,4	-52,3%	39,6	23,0	-41,9%	+2,1%	3%
Allemagne	35,5	38,4	+8,3%	16,8	17,9	+6,3%	+1,7%	3%
Royaume-Uni	38,3	38,9	+1,5%	19,3	20,6	+6,7%	-0,1%	3%
Espagne	42,5	42,5	-0,1%	21,6	22,5	+4,4%	+6,4%	3%
Belgique	15,4	10,6	-31,0%	7,8	5,6	-27,6%	+2,3%	1%
Italie	16,8	18,7	+11,5%	8,8	9,9	+12,7%	+11,5%	1%
Autres	28,5	36,9	+29,5%	14,1	14,8	+5,5%	+5,0%	2%
Hôtels en murs et fonds [2]	**85,5**	**133,8**	**+56,4%**	**43,3**	**70,0**	**+61,9%**	**-3,9%**	**10%**
France	26,2	71,2	+172%	13,7	37,8	+175%	+4,9%	5%
Allemagne	45,2	38,9	-13,9%	22,2	19,7	-11,4%	-9,7%	3%
Autres	14,1	23,6	+67%	7,3	12,6	+71%	+2,3%	2%
Total activités stratégiques	**1 036,3**	**1 057,4**	**+2,0%**	**678,8**	**704,2**	**+3,8%**	**+3,4%**	**100%**
Non stratégique	2,1	1,1	-48,7%	1,0	0,6	-44,5%	+2,2%	0%
REVENUS TOTAUX	**1 038,4**	**1 058,5**	**+1,9%**	**679,8**	**704,8**	**+3,7%**	**+3,4%**	**100%**

(1) PC : À périmètre constant.

(2) Hôtels en murs et fonds (EBITDA).

Les revenus part du Groupe sont en hausse de +3,7% à périmètre courant, s'établissant à 704,8 M€ contre 679,8 M€ en 2024, en raison de :

- La croissance de +3,4% à périmètre constant, répartie entre :
  - Bureaux : +3,4% à périmètre constant, grâce à l'indexation et à l'activité locative
  - Hôtels : le revenu à périmètre constant augmente de +1,6%, du fait d'une croissance à périmètre constant de +3,0% pour les immeubles à loyer fixe, de -0,9% pour les revenus variables liés à un effet de base négatif (Jeux olympiques et Euro de football en 2024) et à une performance négative en Allemagne, malgré une croissance en France, au Royaume-Uni et en Europe du Sud
  - Résidentiel Allemagne : une croissance robuste et accélérée de +4,8% à périmètre constant contre +4,3% en 2024.
- **Le renforcement de la participation dans Covivio Hotels en 2024 et au S1 2025 :** +7,4 M€
- **Renforcement de l'actionnariat sur la tour CB21** : +5,6 M€
- **Impact négatif des cessions :** -7,4 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.2 Échéancier des baux et taux d'occupation

1.2.2.1 Échéancier des loyers annualisés : durée moyenne des baux de 6,4 ans

1.2.2.1.1 Durée moyenne des baux par activité

	Baux date de fin (1re échéance)		Baux date de fin	
Part du Groupe (années)	2024	2025	2024	2025
Bureaux	4,8	4,9	5,4	5,4
Hôtels	11,0	11,1	12,6	12,2
Non stratégique	8,0	7,5	8,0	7,5
TOTAL	**6,2**	**6,4**	**7,1**	**7,1**

1.2.2.1.2 Échéancier des baux

Part du groupe (En milliers d'euros)	Baux date de fin (1re pause)	% du total	Baux date de fin	% du total
2026	39	5%	19	3%
2027	43	6%	30	4%
2028	51	7%	38	5%
2029	26	3%	26	3%
2030	57	8%	48	6%
2031	55	7%	44	6%
2032	40	5%	55	7%
2033	36	5%	50	7%
2034	16	2%	38	5%
2035	17	2%	38	5%
Au-delà	104	14%	96	13%
Total Bureaux et Hôtels en bail (1)	**482**	**63%**	**482**	**63%**
Résidentiel Allemagne	**207**	**27%**	**207**	**27%**
Hôtel en murs et fonds	**71**	**9%**	**71**	**9%**
TOTAL	**760**	**100%**	**760**	**100%**

(1) Hors non stratégique

En 2026, les échéances de baux avec première option de rupture représentent 39 M€ :

- 23,5 M€ sont déjà gérés
- 2,5 M€ libérés pour le redéveloppement à Paris
- 12,5 M€ (1,6% des revenus annualisés) doivent encore être gérés dans les bureaux.

1.2.2.2 Taux d'occupation : 97,1 % sécurisé, stable *vs* 2024

	Taux d'occupation	
Part du groupe (En %)	2024	2025
Bureaux	95,5%	95,1%
Résidentiel Allemagne	99,2%	99,0%
Hôtels (1)	100,0%	100,0%
Total activités stratégiques	**97,2%**	**97,1%**
Non stratégique	n.a	n.a
TOTAL	**97,2%**	**97,1%**

(1) sur les actifs loués

Taux d'occupation élevé de 97%. Dans les bureaux, le taux d'occupation atteint 95,1%, proche de 2024 malgré 75 400 m² de projets immobiliers livrés sur l'année.

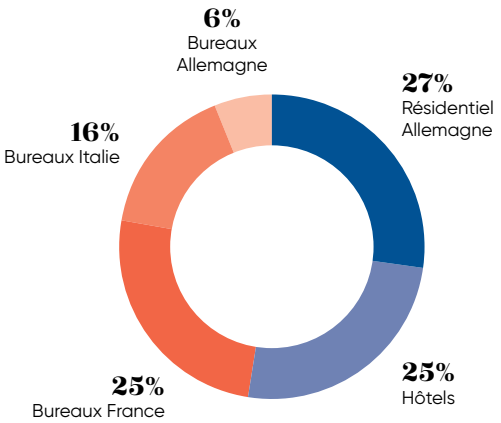
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.3 Répartition des revenus annualisés

Par principaux locataires

Part du Groupe (En millions d'euros)	Revenus annualisé 2025	%
Minor (NH Hotels)	32	4%
Fibercorp	26	3%
B&B	26	3%
Orange	21	3%
IHG	20	3%
Dassault	18	2%
Tecnimont	16	2%
Thalès	14	2%
LVMH	10	1%
Edvance	10	1%
Essendi	9	1%
Cerved	8	1%
Chloé	7	1%
Fastweb	7	1%
NTT Data Italia	6	1%
Hôtels en murs et fonds	71	9%
Autres < 5M€	254	33%
segment Résidentiel Allemagne	207	27%
TOTAL	**760**	**100%**

Par activité



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.4 Amélioration du taux de charges

Part du groupe (En millions d'euros)	Bureaux 2025	Résidentiel Allemagne 2025	Hôtels 2025	Total 2024	Total 2025
Loyers	318,0	201,7	115,1	636,6	634,8
Charges locatives non récupérées	-19,2	-0,7	-1,2	-23,5	-21,0
Charges sur immeubles	-12,0	-14,4	-0,2	-25,4	-26,5
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1,0	-2,1	0,6	-2,4	-2,5
Loyers nets	**285,9**	**184,5**	**114,3**	**585,3**	**584,7**
Taux de charges	**10,1%**	**8,5%**	**0,7%**	**8,1%**	**7,9%**

Le taux de charges est en baisse de -20 points de base par rapport à l'année précédente, principalement grâce à la baisse des charges d'exploitation immobilières non récupérables sur les bureaux, qui compense la baisse des revenus locatifs dans l'hôtellerie.

1.2.5 Cessions 2025 : 463 M€ réalisés et 392 M€ de nouveaux accords

(En millions d'euros)		Cessions <2025 réalisées (I)	Accords <2025 en cours de signature	Nouvelles cessions 2025 (II)	Nouveaux accords 2025 (III)	Total 2025 (II) + (III)	Marge *vs* valeur 2024	Rendement [1]	Total des cessions réalisées = (I)+(II)
Bureaux et transformation en résidentiel	100%	277	60	91	409	500	0,4%	7,2%	368
	Part du groupe	254	55	79	213	292	-2,7%	7,6%	333
Résidentiel Allemagne	100%	40	1	67	34	101	23,4%	1,6%	107
	Part du groupe	26	1	44	22	66	23,4%	1,6%	70
Hôtels & non-stratégique	100%	64	3	67	3	70	1,8%	7,8%	131
	Part du groupe	28	2	32	2	34	1,9%	7,7%	60
TOTAL	**100%**	**381**	**64**	**224**	**446**	**671**	**3,4%**	**6,4%**	**606**
	PART DU GROUPE	**308**	**57**	**155**	**237**	**392**	**1,3%**	**6,6%**	**463**

(1) Part du groupe

Les cessions réalisées en 2025 concernent principalement des bureaux (368 M€ à 100%) situés en périphérie de Milan (siège de Moncler), Berlin et Montpellier. Le groupe a également cédé 107 M€ (70 M€ part du groupe) d'actifs résidentiels en Allemagne, principalement des copropriétés, et 131 M€ d'hôtels non stratégiques (60 M€ part du groupe) situés dans des métropoles régionales en Allemagne et en France.

Sur l'année, Covivio a signé 671 M€ (392 M€ part du Groupe) de nouveaux contrats de vente, en ligne avec les valeurs d'expertises à fin 2024 (+1,3% de marge). Les principaux nouveaux accords de fin 2025 concernent la vente de 49% du campus de Thales à Blue Owl, qui devrait être finalisée au deuxième trimestre 2026.

À fin 2025, 386 M€ (602 M€ à 100%) des contrats de cession restent à encaisser.

1.2.6 Investissements : 446 M€ part du groupe

Covivio a poursuivi ses programmes d'investissement dans des actifs alignés sur les attentes des utilisateurs. 361 M€ (287 M€ part du groupe) ont été consacrés aux travaux de développement et de modernisation d'immeubles de bureaux de premier plan dans le QCA parisien (Beige, Grands Boulevards, The Line), à Berlin-Alexanderplatz, dans le centre d'affaires de Milan (Corte Italia), sur des actifs résidentiels en Allemagne, ainsi qu'à des projets nouveaux de réhabilitation d'hôtels. 92% des Capex sont alignés sur la taxonomie.

Le groupe a également réalisé 103 M€ (79 M€ part du Groupe) d'acquisitions, notamment en rachetant la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21 à Paris-La Défense. Cet investissement stratégique permet à Covivio de reprendre la pleine propriété de cet actif emblématique à un moment clé de la vie de l'immeuble, car le locataire historique de la tour, Suez, quitte les lieux. Les autres acquisitions concernent principalement des hôtels du sud de l'Europe, dont l'hôtel 3* B&B Porto Centro Massaleros de 176 chambres au Portugal.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.7 Actifs en développement

1.2.7.1 Livraisons : 75 400 m² de bureaux et deux hôtels livrés

- **Corte Italia à Milan** (coût total de 125 M€), 100% loué, avec un rendement sur coût de 6%.
- **Loft à Berlin** (coût total de 27 millions d'euros), loué à 76%, avec un rendement sur coût de 5%.
- **Icon à Düsseldorf** (coût total de 235 millions d'euros), loué à 59%, avec un rendement sur coût de 6%.
- **Le Met Hotel Leeds & Novotel-Ibis Brugge** (coût total de 41 millions d'euros), avec 403 chambres pour un rendement de sur coût de 9%.

1.2.7.2 Pipeline engagé : 91 M€ part du Groupe de revenus additionnels

Le pipeline de développement de Covovio a évolué en 2025, certains projets hôteliers ayant pris de l'ampleur (19% du pipeline total). Le pipeline engagé comprend désormais des projets de bureaux, à usage mixte et hôteliers avec un rendement total moyen de 6,0%.

Covivio dispose d'un pipeline de 8 immeubles de bureaux/mixtes avec un potentiel de revenus supplémentaires de 69 M€ en France, en Allemagne et en Italie. Ce pipeline participera à l'amélioration continue de la qualité du portefeuille vers plus de centralité et d'immeubles de Grade A (100% des projets certifiés « Excellent » ou plus).

Le pipeline de bureaux/mixtes se compose de :

- Projets de redéveloppement du quartier central des affaires (QCA) de Paris (Grands Boulevards et Monceau) et de Milan (Rombon et Parini), avec un rendement moyen sur coût d'environ 5,0% et un rendement marginal sur Capex de 6% à 7%
- Un projet clé en main situé en première couronne de Paris pour Thalès, avec un rendement sur coût de 8,2%, à partager avec Blue Owl (finalisation du partenariat au S1 2026)
- De nouveaux développements dans les centres-villes de Berlin (Alexanderplatz) et de Milan (Vitae), avec un rendement moyen sur coût de 5,3%
- La restructuration de la moitié (34 000 m²) de la tour CB21 à La Défense, avec un rendement sur coût de 6,7%.

Covivio dispose également d'un pipeline hôtelier de 9 bâtiments, offrant un rendement sur coût de 7,4% :

- Transformation de bureaux en hôtels à Paris (deux projets) et à Bologne, avec un rendement moyen sur coût de 6,4%
- Un projet clé en main à Porto pour Meininger, avec un rendement sur coûts de 7,4%
- Restructuration d'hôtels, provenant en grande partie de l'acquisition des sociétés d'exploitation (OpCos) d'Essendi, soit 5 hôtels pour un rendement sur coût de 9,7% et un rendement marginal sur investissement de 15,3%. 26 chambres neuves seront inaugurées dans ces hôtels, et deux établissements seront exploités sous une nouvelle marque.

La régénération ou la construction de ces hôtels permettra d'ouvrir 668 chambres supplémentaires. Le pipeline hôtelier générera 21 millions d'euros de revenus après livraison.

Les Capex restant à engager sur l'ensemble du pipeline de développement engagé (bureaux, usage mixte, hôtels) s'élèvent à 465 M€ part du groupe (soit 155 M€ par an en moyenne d'ici la fin 2028), dont 309 M€ pour les bureaux et immeubles mixtes, et 155 M€ pour les hôtels.

Projets engagés Bureaux et Usage mixte	Emplacement	Type de projet	Surface [1] (en m²)	Année de livraison	Pré-loué (en %)	Budget total [2] (M€, 100 %)	Budget total [2] (M€, PG)	Rendement cible [3]
Hélios 2 (part de 51%)	Meudon	Construction	38 000 m²	2026	100%	197	100	8,2%
Beige	Paris	Régénération	11 200 m²	2026	9%	249	249	4,8%
CB21 (50% des zones)	La Défense	Régénération	34 000 m²	2026	29%	256	256	6,7%
Grands Boulevards	Paris	Régénération	7 500 m²	2027	0%	157	157	4,6%
Rombon	Milan	Régénération	7 300 m²	2027	29%	25	25	8,0%
Vitae	Milan	Construction	11 000 m²	2027	75%	61	61	6,3%
Parini (part de 51%)	Milan	Régénération	6 500 m²	2027	12%	53	27	7,4%
Alexanderplatz (part de 55%)	Berlin	Construction	60 000 m²	2027	35%	623	343	5,0%
TOTAL PROJETS ENGAGÉS / PIPELINE USAGE MIXTE			**175 500 M²**		**34%**	**1 622**	**1 219**	**5,7%**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Projets engagés segment Hôtellerie	Emplace_ ment	Type de projet	Nombre de chambres	Année de livraison	Budget total [2] (M€, 100%)	Budget total [2] (M€, PG)	Rendement cible [3]
Mercure - Prom. des Anglais	Nice	Régénération	125	2026	37	20	
Novotel - Pont de Sèvres	Paris	Régénération	131	2027	29	15	
Ibis - Centrum	Anvers	Régénération	150	2026	18	10	
Voco - Picardie	Le Touquet	Régénération	113	2027	33	18	
Moxy - Montmartre	Paris	Régénération	326	2027	111	18	
Raspail	Paris	Transformation	103	2028	129	129	
Bobillot	Paris	Transformation	98	2028	44	44	
B&B - Piazza del 8 Agosto	Bologne	Transformation	213	2028	38	20	
Meininger - Bonfim	Porto	Construction	228	2028	32	17	
TOTAL DES HÔTELS ENGAGÉS			**1 487**		**470**	**290**	**7,4%**

Pipeline total engagé	Budget total (en M€, 100%)	Budget total (M€, part du Groupe) [2]	Rendement cible [3]
BUREAUX/USAGE MIXTE ET HÔTELS	**2 092**	**1 510**	**6,0%**

(1) Surface à 100%.

(2) Y compris foncier et coûts financiers.

(3) Rendement sur coût total.

1.2.7.3 Pipeline Maîtrisé

Covivio est également propriétaire de plus de 227 000 m² de réserves foncières qui pourraient accueillir de nouveaux projets de développement sur le long terme :

- à Paris, en IDF et les grandes villes françaises (115 000 m²), principalement pour des développements clé en main
- à Milan, principalement avec Symbiosis (23 000 m²) et Porta Romana (76 000 m²)
- et environ 14 000 m² à Berlin.

Une quinzaine d'hôtels, principalement situés en France, d'une valeur totale de 558 M€ (205 M€ part du Groupe), feront l'objet de travaux de valorisation entre 2026 et 2028. Les Capex prévus d'environ 260 M€ (91 M€ part du groupe) devraient générer 35 M€ d'EBITDA incrémental (12 M€ part du Groupe) et environ 210 M€ de création de valeur (69 M€ part du Groupe), ce qui correspond à un rendement marginal de 13%.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.8 Patrimoine

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

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2024 part du groupe	Valeur 2025 100%	Valeur 2025 part du groupe	Variation (en %)	Variation à PC exercice 2025	Rendement 2024	Rendement 2025	En % du patrimoine
Bureaux	7 884	9 261	7 851	-0,49%	-0,1%	5,8%	5,7%	49%
Résidentiel Allemagne	4 587	7 659	4 855	+5,8%	+4,9%	4,3%	4,2%	30%
Hôtels	3 059	6 734	3 324	+8,6%	+3,7%	6,4%	6,2%	21%
Non stratégique	26	30	18	-29,0%	-1,4%	n.a	n.a	n.a
TOTAL	**15 556**	**23 684**	**16 048**	**+3,2%**	**+2,1%**	**5,4%**	**5,3%**	

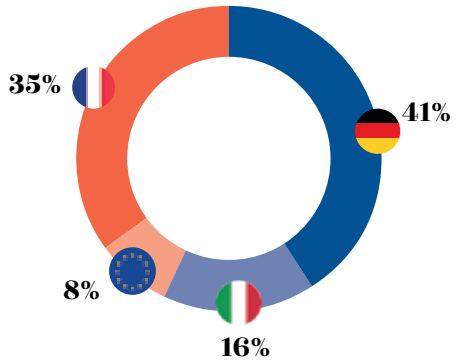
(1) PC : périmètre constant.

Les actifs de Covivio augmentent de +3,2% sur une base courante, à 16,0 Md€ part du groupe (23,7 Md€ à 100%), grâce notamment au retour à la croissance à périmètre constant, en hausse de +2,1% sur l'année.

- S'agissant des **bureaux** (stable à périmètre constant), la valeur des actifs stratégiques dans les centres-villes, qui représentent 70% du portefeuille, augmente de +1,7% à périmètre constant, bénéficiant d'une dynamique de marché favorable, notamment à Milan et à Paris. La valeur des biens centraux situés dans les quartiers d'affaires prime (26% du portefeuille) baisse de 2,8% sur l'année, pénalisée par la baisse des valeurs en Allemagne et en proche banlieue parisienne. Enfin, les actifs non stratégiques, qui représentent 4% du patrimoine de Bureaux contre 6% un an plus tôt, ont vu leur valeur baisser de 11% à périmètre constant sur un marché pauvre en transactions. Le rendement moyen du patrimoine de Bureaux était de 5,7%.
- En **Résidentiel Allemagne** les valeurs ont progressé de +4,9% à périmètre constant, portés par une croissance de +4,8% des loyers. Les valeurs à Berlin (58% des actifs) affichent une performance particulièrement bonne, avec une hausse de +5,4%. La valeur métrique moyenne des actifs résidentiels était de 2 587 €/m², dont 3 404/m² à Berlin, sur la base de l'évaluation des blocs. Cependant, 47% du portefeuille, soit 2,3 Md€, est déjà divisé en copropriétés, notamment à Berlin (67% et 1,9Md€), où la différence entre la valeur du bloc et le prix unitaire est de +40-45%.
- **Le portefeuille hôtelier**, porté par l'accord avec Essendi fin 2024, progresse de +3,7% à périmètre constant. Le portefeuille opérationnel a progressé de +4,2% à périmètre constant, dont +13% sur les actifs pour lesquels Covivio a racheté les sociétés opérationnelles fin 2024 pour fusionner les sociétés opérationnelles et les sociétés immobilières. Le portefeuille de baux gagne +3,4%. La croissance est particulièrement forte dans les hôtels en France (+6,8%) et en Europe du Sud (+9,0% en Espagne, +6,2% en Italie), tandis que l'Allemagne (-2,1%) a été pénalisée par une performance de marché négative en 2025.

Sur l'année, l'amélioration de la qualité du portefeuille se poursuit avec un taux de certification de 99,6% (en hausse de 1,1 point par rapport à fin 2024).

Répartition géographique du patrimoine à fin 2025



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.9 Liste des principaux actifs Bureaux et Hôtels

La valeur des dix principaux actifs représente 12% du patrimoine total (à 100%).

Top 10 actifs	Emplacement	Clients locataires	Surface (en m²)	Quote-part Covivio
COMPLEXE GARIBALDI	Milan	Multi locataires	44 700	100%
CB21	La Défense	Multi locataires & Dev	68 100	100%
PARK INN ALEXANDER PLATZ	Berlin	Radisson Group	95 700	51%
ALEXANDERPLATZ	Berlin	Développement	59 700	55%
JEAN GOUJON	Paris	LVMH	8 600	100%
BEIGE	Paris	Développement	11 200	100%
KIMPTON FITZROY LONDON	Londres	IHG	21 200	51%
MASLO	Levallois	Multi locataires	20 800	100%
PERCIER	Paris	Multi locataires	8 600	100%
THE WESTIN GRAND BERLIN	Berlin	Westin Group	36 700	51%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment

1.3.1 Bureaux : 49% du patrimoine de Covivio

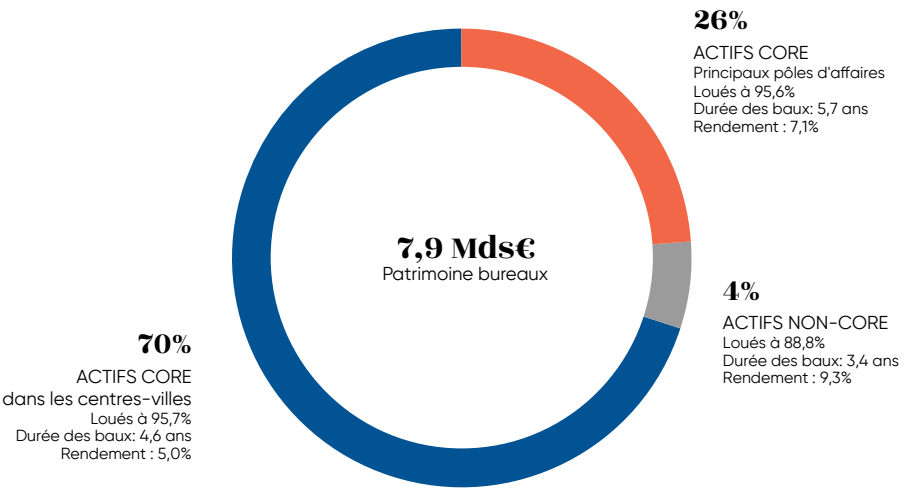
Covivio a mis en œuvre une stratégie globale de bureaux basée sur la **centralité, l'immobilier opéré et la durabilité**. Cette stratégie a été mise en œuvre en augmentant les participations dans les meilleurs actifs situés dans des emplacements centraux, en améliorant la qualité du portefeuille existant,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

Ces immeubles de bureaux sont situés en France (56% du patrimoine de Bureaux de Covivio), en Italie (31%, dont 87% à Milan) et en Allemagne (13%), pour un montant total de 9,3 Md€ (7,9 Md€ part du Groupe) à fin 2025.

Cette stratégie en matière de bureaux porte ses fruits, comme en témoigne le taux d'occupation de 95,1% en 2025.

Le portefeuille de Covivio se répartit comme suit :

- Actifs *Core* dans les centres-villes (**70% du patrimoine de Bureaux de Covivio**, +11 pts *vs* 2020) : situés dans les centres-villes de grandes villes européennes (Paris/Levallois/Neuilly, Milan, Berlin, Düsseldorf, Hambourg, et grandes métropoles régionales françaises), avec un taux d'occupation élevé (95,7%) et une durée moyenne des baux de 4,6 ans ;
- Actifs *Core* dans les principaux pôles d'affaires **(26%)** : comprend des actifs dans des centres d'affaires bien connectés (Grand Paris, périphérie des villes allemandes), avec un taux d'occupation élevé (95,6%) et une longue durée de baux (5,7 ans), principalement loués à des partenaires à long terme.
- Actifs *non-Core* **(4%)** : regroupe les actifs de bureaux secondaires en dehors des centres-villes pour lesquels le taux d'occupation (88,8%) et la durée des baux (3,4 ans) sont plus faibles, avec une stratégie de cession ou de conversion en résidentiel. Ce cluster a fortement diminué au cours des années précédentes, et de 2 points (de 6% à 4%) en 2025.

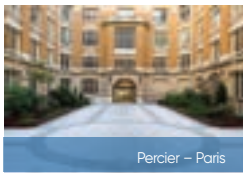


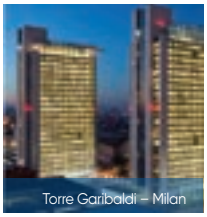
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

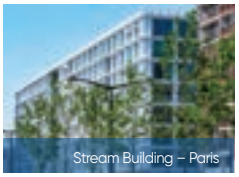
Actifs Core en Centres-villes (70% ; 5,5 Md€ part du Groupe)

Quelques exemples de notre patrimoine
39 %
du patrimoine de bureaux en centre-ville

Maslo – Levallois

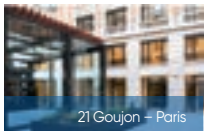

Percier – Paris


Torre Garibaldi – Milan


Stream Building – Paris

Via Amedei – Milan

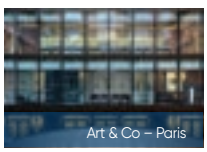
L'Atelier – Paris


21 Goujon – Paris

Via Dell'Unione – Milan

Steel – Paris

Corte Italia – Milan


Art & Co – Paris

Alexanderplatz – Berlin

Actifs Core dans les principaux pôles d'affaires (26% ; 2,1 Md€ part du Groupe)

Quelques exemples de notre patrimoine
85%
du patrimoine de bureaux dans les principaux pôles d'affaires

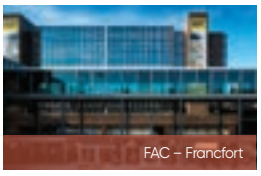
Dassault campus – Vélizy-Meudon

Corso Ferrucci – Turin

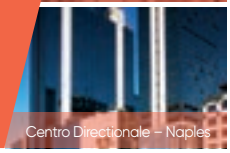
Iro – Chatillon

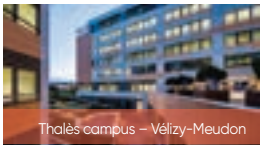
CB 21 – La Défense

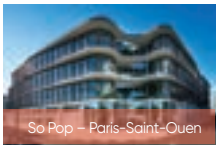
32 B – Boulogne-Billancourt


FAC – Francfort

Urban Garden – Issy les Moulineaux


Centro Direzionale – Naples


Thalès campus – Vélizy-Meudon


So Pop – Paris-Saint-Ouen

Flow – Montrouge

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

1.3.1.1.1 Bureaux français : polarisation en faveur des immeubles de catégorie A à Paris et dans les principaux quartiers d'affaires (source : Cushman & Wakefield)

La demande placée sur le marché des bureaux en Île-de-France a atteint 1 638 100 m² en 2025, en baisse de -9% sur un an. Dans le même temps, la demande des clients est devenue de plus en plus polarisée, se concentrant non seulement sur les actifs prime dans les centres-villes, mais aussi sur les actifs périphériques les mieux situés offrant le bon équilibre qualité-prix :

- Le QCA de Paris a de nouveau surperformé, malgré une demande placée de -11% à 311 681 m², confirmant la tendance continue de recherche de qualité vers les sites les plus centraux et les plus privilégiés.
- Le centre-ville parisien conserve sa position forte et représente 46% de la demande totale dans le Grand Paris, un résultat stable par rapport à l'année dernière et porté par quelques transactions d'envergure ciblées dans les secteurs les mieux situés.
- En périphérie, la demande s'est également concentrée sur les marchés les mieux implantés, avec un net retour de l'activité sur des actifs bien positionnés. La Défense illustre ce changement, avec une croissance continue de la demande de surfaces inférieures à 5 000 m².

L'année se caractérise par des signaux positifs concernant la demande de bureaux, soutenus par de nombreuses grandes entreprises qui mettent en œuvre des politiques renforçant la tendance au retour au bureau engagée en 2024 et confirmée en 2025. Sur l'ensemble de l'année 2026, Colliers prévoit une demande placée dans le Grand Paris autour de 1,7 million de m², soit une croissance d'environ +5%.

L'offre immédiate s'élève à 6,25 millions de m² avec un taux de vacance de 10,7%, en hausse de +50 points de base sur un an. En parallèle, l'obsolescence s'accélère et 34% des espaces sont aujourd'hui considérés comme obsolètes. Le pipeline de construction commence à se contracter fortement, tandis que les nouvelles constructions sont presque entièrement concentrées dans Paris *intra-muros*.

La rareté des meilleurs actifs en centre-ville continue d'impacter positivement les loyers prime, atteignant des niveaux historiques à Paris à 1 250 €/m²/an (+4% sur un an). Les mesures incitatives dans le Grand Paris augmentent légèrement à 30% et dans le Centre-Ouest parisien à 17 %.

Les mesures d'accompagnement dans des bureaux du Grand Paris s'élèvent à 5,6 Md€ en 2025, en hausse de +55% sur un an. Cet appétit renforcé pour les bureaux s'illustre également par le retour des grandes transactions (>200 M) qui représentent 29% des volumes d'investissement en 2025 contre 4% en 2024 et contre 40% en 2019. Les rendements « prime » sont stables par rapport à fin 2024 à 4,0% dans le QCA de Paris. Les rendements du Grand Paris ont continué d'augmenter, passant de 5,7% en 2024 à 5,9% en 2025.

1.3.1.1.2 Bureaux à Milan : marché de la location dynamique et amélioration du marché de l'investissement (source : Savills, DILS)

Le marché des bureaux de Milan a enregistré une demande placée totale de **402 000 m²** en 2025, en hausse de **+6%** sur un an et de +11% par rapport à la moyenne sur 10 ans. La demande est restée concentrée sur les immeubles situés dans des emplacements prime, offrant un bon niveau de services, comme l'illustre la demande de biens de catégorie A/A+, représentant 75% de la demande totale, en hausse de 4% par rapport à la moyenne des 5 dernières années. La disponibilité des bureaux de catégorie A devrait diminuer de 25% en 2027 par rapport à la moyenne sur 10 ans, ce qui souligne la rareté des actifs de haute qualité.

Le taux de vacance moyen à Milan, de **9,1%** en 2025, se concentre dans les zones périphériques. Le taux de vacance moyen dans le QCA, le centre et le semi-centre atteint **5,4%.** La rareté des produits est encore plus prononcée pour les bâtiments de catégorie A, avec un taux de vacance de 3,5%, dont 1,8% dans le QCA (où se trouve la majeure partie du portefeuille de Covivio). La forte demande d'espaces de haute qualité, combinée à la rareté des actifs de grade A, a contribué à une nouvelle augmentation des loyers prime à Milan, à **850 €/m²/an** (+16% sur un an).

Avec un montant total de 1,4 Md€ investi en 2025, le marché milanais de l'investissement dans les bureaux est en hausse de +40% par rapport à l'année dernière et les rendements prime sont en baisse à 3,80%.

1.3.1.1.3 Bureaux en Allemagne : un marché toujours sous pression (source : Savills)

La demande placée en 2024 dans les six principaux marchés de bureaux allemands **a augmenté de +2,8% sur un an** pour atteindre **2 421 879 m²** (mais reste inférieure de 11,3% à la moyenne sur 5 ans), portée par Frankfort (+55%), contrastant avec les baisses observées à Berlin (-7%) et Munich (-14%).

La baisse de la demande globale d'espace continue de contribuer à la hausse des taux de vacances dans les six principales villes. Les taux de vacance ont atteint **8,2%** en moyenne, en hausse de +170 points de base sur un an. Hambourg (4,8%) et Cologne (5%) ont enregistré les taux de vacance les plus bas, suivis de Berlin (7,9%) et Düsseldorf (8,4%), Munich (8,9%) et Frankfort (13,8%).

Néanmoins, le pipeline de développement commence à diminuer. On note une baisse de **12%** dans toute l'Allemagne et il devrait diminuer de **32%** d'ici 2027. Les loyers prime ont augmenté en moyenne de plus de 5% sur un an, Berlin enregistrant une augmentation significative à **576 €/m²/an** (+7% sur un an) et Francfort également (+13% sur un an).

Selon Cushman & Wakefield, les volumes d'investissement en Bureaux allemands ont augmenté de +5% sur un an en 2025, à 4,0 Md€. Les rendements prime se sont stabilisés depuis fin 2023, à 4,9% en moyenne pour les 6 principales villes d'Allemagne.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.1.2 Revenus comptabilisés : +3,4% de croissance à périmètre constant

	100%			Part du groupe				
(En millions d'euros)	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en%)	Variation (%) PC [1]	% des revenus
Bureaux	**385,5**	**378,6**	**-1,8%**	**317,0**	**319,4**	**+0,8%**	**+3,4%**	**100%**
France	196,7	194,9	-0,9%	162,7	167,0	+2,6%	+5,3%	52%
Italie	132,1	134,8	+2,0%	103,7	107,2	+3,4%	+1,4%	34%
Allemagne	56,8	48,9	-13,9%	50,6	45,2	-10,7%	+0,8%	14%

(1) PC : périmètre constant

Par rapport à l'année dernière, les revenus locatifs ont diminué de -2,4 M€, principalement en raison de :

- Forte croissance des loyers à périmètre constant de +3,4%, principalement due à l'impact de l'indexation (contribution de +2,0 pts) et à l'augmentation du taux d'occupation (+1,2 pts), et +0,3 pts de réversion.
- Cessions (-6,2 M€) principalement en Italie.
- Impact des actifs vacants à redévelopper (-11,6 M€), compensé par les livraisons de nouveaux actifs à Milan (+6,1 M€) et le renforcement de la CB21 à La Défense (+5,6 M€).

1.3.1.3 Revenus annualisés

(En millions d'euros)	Surface (en m²)	Nombre de biens	Revenus 2025 (à 100%)	Revenus 2025 (part du groupe)	En % des loyers totaux
France	**1 001 676**	**78**	**243,6**	**193,5**	**53%**
Paris/Levallois/Neuilly	260 126	22	99,1	90,1	25%
Grand Paris (hors Paris)	469 522	24	112,0	79,9	22%
GMR	231 409	22	29,4	20,5	6%
Autres France	40 619	10	3,0	3,0	1%
Italie	**650 701**	**61**	**145,9**	**120,5**	**33%**
Milan	234 175	26	88,4	88,4	24%
Patrimoine Telecom Italia (détenu à 51%)	373 387	33	51,9	26,5	7%
Autres Italie	43 139	2	5,6	5,6	2%
Allemagne	**299 871**	**11**	**52,4**	**48,3**	**13%**
Berlin	23 806	2	3,5	2,7	1%
Frankfurt	118 887	4	23,3	21,4	6%
Düsseldorf	68 702	2	8,8	8,3	2%
Autres (Hambourg & Munich)	88 476	3	16,8	15,8	4%
TOTAL BUREAUX	**1 952 248**	**150**	**441,9**	**362,3**	**100%**

1.3.1.4 Indexation

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

- Pour les loyers actuels en France, 92,8% des revenus locatifs sont indexés sur l'ILAT, 5,4% des revenus locatifs sont indexés sur l'ICC et 1,6% sur l'ILC
- En Italie, l'indexation des loyers est généralement calculée en appliquant l'augmentation de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) à chaque date anniversaire de la signature de l'accord.
- Les loyers sont indexés sur l'indice allemand des prix à la consommation pour 50% des baux, 17% ont une majoration fixe et 22% ont une clause d'indexation (clause spéciale). Les autres (11%) ne sont pas indexés et sont principalement loués à l'administration publique.

1.3.1.5 Activité locative : 134 657 m² loués ou renouvelés en 2025

(En millions d'euros - 2025)	Surface (m²)	Loyers IFRS annualisés (En M€, part du groupe)
Libérations en Europe	102 765	36
Locations en Europe	81 489	24
Renouvellements en Europe	53 169	13

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En 2025, 134 657 m² ont été loués ou renouvelés, représentant 36 M€ Part du Groupe des loyers IFRS.

- 81 489 m² (24 M€) ont été loués ou préloués en 2025, en France (41 558 m², principalement la CB21 La Défense avec 21 288 m² et Paris Cap 18 avec 3 830 m²), en Italie (24 815 m²) et en Allemagne (15 116 m²).
- 53 169 m² (13 M€) ont été renouvelés pour 9 ans fermes en moyenne, avec une réversion locative moyenne de +9%. Une grande partie des renouvellements a été réalisée en Allemagne (14 202 m²/27%), principalement 6 174 m² à Francfort, 3 509 m² à Berlin et 2 602 m² à Hambourg. 18 185 m² (34%) ont été renouvelés en France, l'essentiel étant concentré à Lyon (8 378 m²), Châtillon (4 856 m²) et Marseille (1 441 m²). Enfin, 20 782 m² (39%) ont été rénovés en Italie, principalement liés à Symbiosis A+B, à Milan.
- 102 765 m² (36 M€) ont été libérés, dont environ 44 000 m² liés au départ de Suez de la tour CB21 (près de 50% de ces zones ont déjà été reloués), 11 689 m² pour des actifs à réaménager ou à transformer en hôtels, et enfin 46 118 m² concernent des actifs opérationnels majoritairement reloués.

1.3.1.6 Échéanciers des baux et taux d'occupation

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

(En millions d'euros, part du groupe)	Baux date de fin (1re échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2026	31	9%	19	5%
2027	41	11%	30	8%
2028	49	13%	38	10%
2029	24	7%	22	6%
2030	56	15%	44	12%
2031	41	11%	30	8%
2032	34	10%	48	13%
2033	30	8%	44	12%
2034	12	3%	34	9%
2035	16	4%	21	6%
Au-delà	27	7%	31	9%
TOTAL	**362**	**100%**	**362**	**100%**

En 2026, 31 millions d'euros de contrats de location arriveront à échéance, dont :

- 16 M€ avec déjà une forte visibilité sur le taux d'occupation
- 3 M€ libérés pour le redéveloppement à Paris
- Ensuite, 13 M€ (3% du revenu annualisé des bureaux) restent à gérer, principalement sur les actifs stratégiques.

1.3.1.6.2 Taux d'occupation : 95,1% à fin décembre 2025

(En %)	2024	2025
France	**96,3%**	**96,8%**
Paris/Neuilly/Levallois	97,8%	97,6%
Croissant Ouest et La Défense	97,7%	99,5%
Première couronne	93,3%	94,3%
GMR	97,3%	98,2%
Autres France	84,7%	91,3%
Italie	**97,4%**	**98,3%**
Milan	96,6%	97,9%
Patrimoine Telecom Italia (détenu à 51%)	100,0%	100,0%
Autres Italie	97,2%	97,0%
Allemagne	**87,9%**	**83,6%**
Berlin	84,7%	82,3%
Frankfurt	90,4%	91,0%
Düsseldorf	85,8%	61,6%
Autres (Hambourg & Munich)	86,3%	93,0%
TOTAL BUREAUX	**95,5%**	**95,1%**

- En France, le taux d'occupation a augmenté de +50 points de base à 96,8%, contre 96,3% à fin 2024, principalement en raison de la location complète d'Urban Garden dans le Croissant Ouest de Paris.
- En Italie, le niveau du taux d'occupation a augmenté de +90 points de base à 98,3%, contre 97,4% à fin 2024, principalement grâce aux nouvelles locations réalisées à Milan.
- En Allemagne, le taux d'occupation a diminué à 83,6% contre 87,9% avec la livraison d'Icon à Düsseldorf fin 2025 (loué à 59%) et de Loft à Berlin en septembre 2025 (loué à 76%). Sans cet impact, le taux d'occupation aurait progressé à 91%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.1.7 Valeur du patrimoine

1.3.1.7.1 Variation de la valeur du patrimoine : -33 M€ pour les bureaux

(En millions d'euros, droits inclus, part du groupe)	Valeur 2024	Invest.	Cess.	Variations de valeur et autres	Valeur 2025
Actifs en exploitation	6 596	100	-89	-147	6 460
Actifs en développement	1 288	234	-140	9	1 391
TOTAL BUREAUX	**7 884**	**334**	**-229**	**-138**	**7 851**

Les autres effets sont principalement liés aux immeubles de bureaux à transformer en hôtels, reclassés dans le portefeuille hôtelier (-141 M€).

1.3.1.7.2 Variation de la valeur du patrimoine à périmètre constant : -0,1% sur l'année

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2024 100 %	Valeur 2024 part du groupe	Valeur 2025 100 %	Valeur 2025 part du groupe	PC (1) variation	Rendement (2) 2024	Rendement (2) 2025	En % du total
France	**5 126**	**4 264**	**5 140**	**4 382**	**-0,6%**	**5,7%**	**5,8%**	**56%**
Paris/Neuilly/Levallois	2 664	2 488	2 634	2 462	+1,3%	4,6%	4,8%	31%
Grand Paris (hors Paris)	1 904	1 375	1 977	1 546	-2,8%	7,0%	7,0%	20%
GMR	520	363	497	342	-3,7%	6,8%	6,6%	4%
Autres France	38	38	32	32	-14,2%	10,0%	12,9%	0%
Italie	**2 950**	**2 508**	**2 841**	**2 424**	**+2,6%**	**5,7%**	**5,5%**	**31%**
Milan	1 991	1 991	1 936	1 936	+3,3%	5,4%	5,1%	25%
Portefeuille Telecom (3)	903	460	851	434	+0,4%	6,2%	6,4%	6%
Autres Italie	57	57	55	55	-2,7%	9,9%	10,2%	1%
Allemagne	**1 345**	**1 112**	**1 279**	**1 045**	**-4,1%**	**6,4%**	**6,2%**	**13%**
Berlin	479	309	449	270	-2,7%	5,6%	4,8%	3%
Frankfurt	355	327	349	321	-3,9%	6,7%	6,4%	4%
Düsseldorf	215	203	228	215	-0,7%	6,1%	3,6%	3%
Autres (Hambourg & Munich)	296	273	253	239	-8,7%	6,3%	6,0%	3%
TOTAL BUREAUX	**9 422**	**7 884**	**9 261**	**7 851**	**-0,1%**	**5,8%**	**5,7%**	**100%**

(1) PC : périmètre constant.

(2) Rendement au taux d'occupation actuel, hors actif en développement

(3) Participation de 51%

La valeur à périmètre constant est stable en 2025, à la faveur de plusieurs effets.

- La valeur des actifs stratégiques dans les centres-villes, qui représentent 70% du portefeuille, augmente de +1,7% à périmètre constant, bénéficiant d'une dynamique de marché favorable, notamment à Milan et à Paris.
- La valeur des immeubles centraux situés dans les quartiers d'affaires prime (26% du portefeuille) baisse de 2,8% sur l'année, pénalisée par la baisse des valeurs en Allemagne et en proche banlieue parisienne.
- Enfin, les bâtiments non stratégiques, qui représentent 4% du patrimoine de Bureaux contre 6% un an plus tôt, ont vu leur valeur baisser de 11% à périmètre constant sur un marché pauvre en transactions.

Le rendement moyen du patrimoine Bureaux était de 5,7%.

1.3.1.8 Actifs détenus en quote-part

Les actifs détenus en quote-part sont les suivants :

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.2 Résidentiel Allemagne : 30% du patrimoine de Covivio

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

Covivio détient environ 41 100 unités à Berlin, Hambourg, Dresde, Leipzig et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, ce qui représente 7,7 Md€ (4,9 Md€ part du Groupe) d'actifs.

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

L'exposition à Berlin, où la pénurie de logements est la plus importante en Allemagne, représente 58% à fin 2025. Le patrimoine de Covivio à Berlin est de grande qualité, avec 61% d'immeubles construits avant 1950 et 67% déjà divisés en condominiums.

1.3.2.1 Dynamique positive confirmée sur les marchés locatifs, tandis que l'activité d'investissement reste modérée (source : Destatis, Immoscout 24)

- En Allemagne, la demande de logements a continué d'augmenter depuis le début de l'année, compte tenu de sa population importante (l'Allemagne reste le pays le plus peuplé d'Europe en 2025 avec 83,5 millions d'habitants), tandis que les permis de construire sont à un niveau historiquement bas malgré une croissance de +11% à fin novembre 2025 (à 237 784 unités *vs* objectif gouvernemental > 400 000 unités/an).
- Cette pénurie continue de soutenir les loyers en Allemagne et en particulier à Berlin. Au T4, les loyers moyens demandés pour les immeubles existants ont augmenté de +3,7% à 8,9 €/m²/mois par rapport à l'année précédente en Allemagne et de +4,3% à 13,1 €/m²/mois à Berlin. Pour les nouveaux bâtiments, les loyers ont augmenté de +3,7% sur un an en Allemagne à 13,1 €/m²/mois et de +4,4 % à Berlin à 21 €/m²/mois.
- Les prix moyens demandés ont constamment progressé. Les prix des bâtiments existants ont augmenté de 5,2% en 2025 à Berlin pour atteindre 4 884 €/m², ce qui reste bien supérieur à la valorisation actuelle du portefeuille résidentiel de Covivio (3 404 €/m² à Berlin). Le prix moyen des nouveaux bâtiments a également augmenté (+4,6%) pour atteindre 6 874 €/m² en 2025.
- Les volumes d'investissement en Résidentiel Allemagne (pour les immeubles collectifs de plus de 30 unités) sont proches de 2024 (-4%) à 8,9 Md€. Cependant, le marché privé a fait preuve d'un appétit soutenu, comme l'illustrent les prêts immobiliers privés enregistrés par la Bundesbank, en hausse de +23% sur un an à 238 Md€ sur les 12 derniers mois à fin novembre 2025.

1.3.2.2 Revenus locatifs comptabilisés : +4,8% à périmètre constant

	100%			Part du groupe				
(En millions d'euros)	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en %)	Variation (%) PC [1]	% des revenus
Berlin	152,9	162,1	+6,0%	98,5	102,4	+4,0%	+5,2%	51%
Dresde & Leipzig	24,0	25,7	+6,8%	15,6	16,6	+6,7%	+3,8%	8%
Hamburg	19,4	20,1	+4,0%	12,7	13,2	+4,0%	+3,0%	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	101,0	108,0	+6,9%	63,7	68,1	+7,0%	+4,9%	34%
Essen	37,0	39,5	+6,8%	23,0	24,5	+6,8%	+5,5%	12%
Duisburg	17,3	18,2	+4,6%	10,8	11,3	+4,6%	+4,8%	6%
Müllheim	12,0	12,7	+6,0%	7,6	8,0	+6,0%	+4,2%	4%
Oberhausen	10,5	11,2	+6,3%	6,9	7,3	+6,2%	+3,3%	4%
Autres	24,2	26,5	+9,6%	15,5	17,0	+9,7%	+5,0%	8%
TOTAL	**297,3**	**315,7**	**+6,2%**	**190,5**	**200,3**	**+5,2%**	**+4,8%**	**100%**
dont Résidentiel	254,1	262,8	+3,4%	163,2	167,4	+2,6%	+4,6%	84%
dont Autre commercial [2]	43,1	53,1	+23,0%	27,3	33,0	+21,1%	+6,1%	16%

(1) PC : périmètre constant.

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

Les revenus locatifs s'élèvent à 200,3 millions d'euros part du groupe sur l'exercice 2025, en hausse de +5,2% (+9,9 M€) en raison des facteurs suivants :

- À Berlin, la croissance des loyers à périmètre constant est de +5,2%, portée par l'indexation et les relocations avec une forte hausse (+36% en 2025).
- En dehors de Berlin, la croissance des loyers à périmètre constant a été soutenue dans toutes les zones (+4,4% en moyenne) en raison de l'impact des relocations (y compris les modernisations) et de l'indexation.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.2.3 Loyers annualisés : 207 M€ part du groupe

(En millions d'euros)	Surface (m²)	Nombre d'unités	100% 2025	100% Loyer moyen par mois	Part du groupe 2025	Part du groupe % des loyers totaux
Berlin	1 322 535	17 678	170,1	10,7 €/m²	107,5	52%
Dresde & Leipzig	264 133	4 333	25,6	8,1 €/m²	16,6	8%
Hamburg	147 990	2 395	20,6	11,6 €/m²	13,5	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 112 279	16 431	109,7	8,2 €/m²	69,1	33%
Essen	395 517	5 773	40,1	8,5 €/m²	24,9	12%
Duisburg	198 664	3 033	18,7	7,9 €/m²	11,6	6%
Müllheim	131 420	2 194	12,8	8,1 €/m²	8,1	4%
Oberhausen	137 929	1 836	12,8	7,8 €/m²	8,3	4%
Autres	248 749	3 595	25,2	8,4 €/m²	16,2	8%
TOTAL	**2 846 936**	**40 837**	**326,0**	**9,5 €/m²**	**206,7**	**100%**
dont Résidentiel	2 572 468	39 288	271,2	8,8 €/m²	172,7	84%
dont Autre commercial (1)	274 468	1 549	54,8	16,6 €/m²	34,0	16%

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

Les revenus locatifs (9,5 €/m²/mois en moyenne) offrent un solide potentiel de croissance par le biais de la réversion par rapport aux loyers de relocation atteints sur tous nos marchés, notamment Berlin (45%-50%) Hambourg (20%-25%), Dresde et Leipzig (10%-15%) et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (20%-25%).

1.3.2.4 Indexation

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

1.3.2.4.1 Les loyers de relocation :

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

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

- Si le bien a été modernisé au cours des trois dernières années, le loyer de relocation peut dépasser la limite de +10% d'un maximum de 8% des coûts de modernisation.
- Dans le cadre d'une modernisation complète du bien (travaux représentant plus d'un tiers des coûts de construction neuve, hors entretien), le loyer peut être augmenté librement.
- Si le loyer reçu du locataire précédent est supérieur à la limite de +10%, alors ce loyer constitue la limite en cas de relocation.

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

1.3.2.4.2 Sur les baux en cours :

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

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

1.3.2.4.3 Pour les baux en cours avec réalisation de travaux :

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.2.5 Taux d'occupation : un niveau élevé de 99,0%

(En %)	2024	2025
Berlin	98,7%	98,4%
Dresde & Leipzig	99,7%	99,6%
Hamburg	100,0%	99,8%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	99,7%	99,6%
TOTAL	**99,2%**	**99,0%**

Le taux d'occupation s'établit à 99,0%. Il se maintient au-dessus de 98% depuis fin 2015, reflétant la très bonne qualité du patrimoine et le faible risque locatif du Groupe.

1.3.2.6 Valeur du portefeuille : 7,7 Md€ (4,9 Md€ part du groupe)

1.3.2.6.1 Variation de la valeur du portefeuille

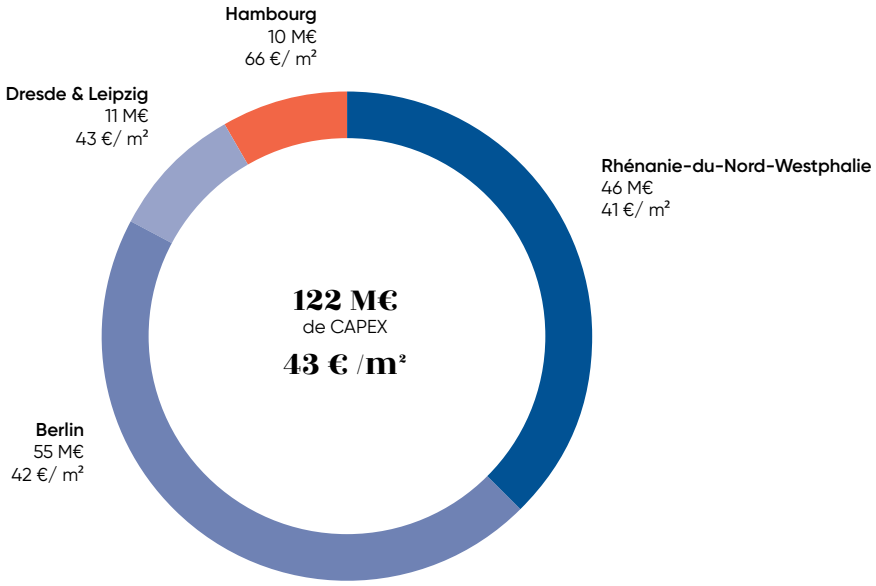
(En millions d'euros, Hors Droits, part du groupe)	Valeur 2024	Invest.	Cessions	Variation de la valeur et autres	Valeur 2025
Berlin	2 635	45	-18	160	2 822
Dresde & Leipzig	356	7	-2	11	373
Hamburg	346	6	0	11	363
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 250	31	-11	28	1 297
TOTAL	**4 587**	**89**	**-31**	**211**	**4 855**

En 2025, le portefeuille a augmenté de 268 M€ part du Groupe à périmètre courant, à 4,9 Md€ part du Groupe, principalement en raison de l'augmentation des valeurs de marché due à la forte croissance des loyers.

1.3.2.6.2 Capex de maintenance et de modernisation

En 2025, les Capex s'élèvent à 122 M€ (43 €/m² ; 80 M€ part du Groupe) et les Opex à 17 M€ (6 €/m² ; 12 M€ part du Groupe).

En moyenne, les projets de modernisation, qui totalisent 81 M€ en 2025 (52 M€ part du groupe), affichent un rendement immédiat proche de 5%, pouvant aller jusqu'à 10% post relocation.



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.2.6.3 Valeurs en croissance : +4,9% à périmètre constant

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2024 (100%)	Valeur 2024 (part du groupe)	Valeur 2025 (100%)	Valeur 2025 (en €/m²)	Valeur 2025 part du groupe	PC [1] variation Exercice 2025	Rendement 2024	Rendement 2025	% de la valeur totale
Berlin	4 171	2 635	4 468	3 404	2 822	+5,4%	3,8%	3,8%	58%
Dresde & Leipzig	550	356	575	2 176	373	+5,2%	4,5%	4,5%	8%
Hamburg	528	346	555	3 752	363	+5,1%	3,8%	3,7%	7%
Rhénanie -du-Nord-Westphalie	1 986	1 250	2 061	1 853	1 297	+3,7%	5,3%	5,3%	27%
Essen	806	501	841	2 128	522	+4,4%	4,8%	4,8%	11%
Duisburg	314	195	320	1 612	199	+2,0%	5,8%	5,9%	4%
Müllheim	224	141	231	1 757	146	+3,0%	5,6%	5,6%	3%
Oberhausen	175	115	198	1 439	129	+2,8%	6,1%	6,5%	3%
Autres	466	299	471	1 891	302	+4,4%	5,4%	5,4%	6%
TOTAL	**7 235**	**4 587**	**7 659**	**2 699**	**4 855**	**+4,9%**	**4,3%**	**4,2%**	**100%**
dont Résidentiel	6 337	4 036	6 620	2 587	4 215	+5,2%	4,1%	4,1%	87%
dont Autre commercial [2]	898	551	1 039	3 746	640	+3,3%	5,1%	5,2%	13%

(1) PC : périmètre constant.

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

La valeur moyenne du portefeuille résidentiel est de 2 699€/m² (2 587 €/m² sur le résidentiel pur), avec 3 404€/m² à Berlin et 1 853€/m² en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Le rendement moyen est quasi stable par rapport à fin 2024 à 4,2%. Le patrimoine est valorisé en valeur bloc. 48% du patrimoine est d'ores et déjà mis en copropriété, en particulier à Berlin (67%), où l'écart entre valeur en bloc et prix de vente unitaire atteint +40-45%.

En 2025, les valeurs ont augmenté de +4,9% à périmètre constant par rapport à fin 2024, suite à la hausse des loyers.

1.3.3 Hôtels : 21% du patrimoine de Covivio

Covivio Hotels, filiale de Covivio détenue à 53,2% au 31 décembre 2025 (contre 52,5% à fin 2024), est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) et un acteur immobilier leader en Europe. La société investit à la fois dans les hôtels en bail (fixe ou variable) et en murs & fonds. Le portefeuille hôtelier du groupe comprend également quatre immeubles de bureaux qui seront convertis en projets hôteliers et 8 hôtels en propriété directe en Allemagne. Les données sont communiquées en 100% et en part du groupe Covivio.

Covivio détient un portefeuille d'hôtels de premier ordre (278 hôtels/38 443 chambres) d'une valeur de 6,7 Md€ (3,3 Md€ part du groupe) et se concentre sur des biens situés dans de grandes métropoles européennes loués ou exploités par les principaux opérateurs hôteliers comme Accor, B&B, Mariott, IHG, Radisson, Minor, etc. Ce portefeuille offre une diversification géographique et locative (dans 11 pays européens) et des possibilités de gestion de plusieurs actifs (asset management) à travers différents modes de détention (hôtels en bail et murs et fonds).

Les actifs partiellement détenus par Covivio Hotels comprennent principalement :

- 90 actifs B&B en France, dont 88 détenus à 50,2% et 2 détenus à 31,2%
- 19 actifs en France (18 actifs) et en Belgique (1 actif), détenus entre 31,2% et 33,3%.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.3.1 Marché hôtelier : croissance soutenue du RevPAR en Europe en 2025 malgré des effets de base négatifs (source : MKG)

Après une bonne dynamique en 2024, la croissance des hôtels européens a été robuste en 2025, avec un RevPAR (revenu par chambre disponible) en Europe affichant une hausse moyenne de +1,7% sur un an en 2025, soutenu par une légère augmentation des prix moyens (+0,4%) et du taux d'occupation (+0,9%).

	REVPAR résultats cumulés à fin décembre* vs 2024	Average Daily Rate vs 2024	Occupancy rate vs 2024
	+1,7%	+0,4%	+0,9pt
	+4,2%	+3,6%	+0,5pt
	+3,8%	+2,1%	+1,3pt
	+2,1%	+0,4%	+1,2pt
	+1,4%	+0,2%	+0,8pt
	+1.3%	-0.3%	+1.1pt
	-1,2%	-1,9%	+0,5pt

- Les pays d'Europe du Sud continuent de surperformer, l'Espagne ayant augmenté de +4,2% et l'Italie de +3,8%, grâce à une forte demande internationale, à une forte croissance du prix moyen et à un nombre limité de pipelines, selon CBRE.
- Dans les pays d'Europe du Nord, la dynamique est plus contrastée, le Royaume-Uni enregistrant de meilleures performances avec une croissance du RevPAR de +2,1% tandis que les hausses restent faibles en France à 1,4% en raison d'un fort effet de base négatif avec les Jeux olympiques de 2024. Néanmoins, la France enregistre une fin d'année dynamique avec un RevPar en hausse de +8,5% en décembre 2025.
- L'Allemagne a été l'exception notable, avec un RevPAR en baisse de -1,2% *vs* 2024, pénalisée par un calendrier événementiel moins favorable, notamment le match de football de l'UEFA en juillet 2024, et par une activité économique plus faible sur l'ensemble de l'année.
- En 2026, la croissance devrait se poursuivre et être moins portée par les hausses que par les volumes de demande et l'optimisation du mix de clientèle, dans une phase de rattrapage post-inflation.

	2026e
	+4,2%
	+3,4%
	+3,3%
	+3,0%
	+2,2%

- Du côté des investissements, l'activité d'investissement hôtelier a été dynamique avec environ 23 Md€ en 2025, en croissance de +13% sur un an, signe d'un appétit soutenu des investisseurs. La classe d'actifs hôteliers représente désormais 10% du marché de l'investissement, ce qui en fait l'une des principales classes d'actifs immobiliers alternatifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.3.2 Revenus comptabilisés : +1,6% de croissance à périmètre constant

	100%			Part du groupe				
(En millions d'euros)	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en %)	Variation (%) PC [1]	% des revenus
Hôtels en murs et fonds – EBITDA	85,5	133,8	+56,4%	43,3	70,0	+61,9%	-3,9%	+38%
Hôtels en bail – Loyers variables	74,3	32,6	-56,1%	37,8	17,3	-54,3%	+6,4%	+9%
Revenus variables	**159,8**	**166,4**	**+4,1%**	**81,1**	**87,3**	**+7,7%**	**-0,9%**	**47%**
Revenus fixes (location de biens)	**193,7**	**196,8**	**+1,6%**	**90,2**	**97,2**	**+7,7%**	**+3,0%**	**53%**
Total revenus Hôtels	**353,5**	**363,2**	**+2,7%**	**171,3**	**184,5**	**+7,7%**	**+1,6%**	**100%**

(1) PC : périmètre constant.

Les revenus hôteliers augmentent de +7,7% sur une base courante, bénéficiant de l'augmentation de la participation dans Covivio Hotels au deuxième trimestre 2024. A périmètre constant, la croissance atteint +1,6%.

En termes de revenus variables (47% des revenus hôteliers), malgré l'effet de base défavorable lié aux Jeux olympiques, la France affiche une croissance de +3,4% sur l'année, aidée par un très bon quatrième trimestre (+25%). En Allemagne, la performance de l'année (-9,9%) a été fortement pénalisée par un effet de base tout aussi défavorable (Euro de football et conventions semestrielles) et une activité économique faible.

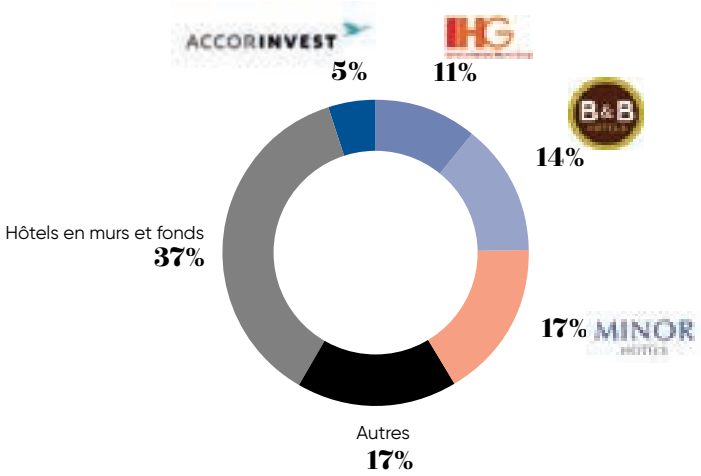
Cependant, le quatrième trimestre a montré une reprise avec une croissance de +4,9% des revenus en glissement annuel. Les autres pays affichent une croissance solide de +7,3% grâce à la très bonne performance des marchés espagnol et italien.

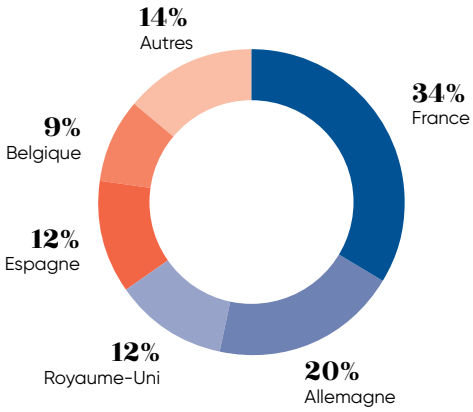
Au total, les revenus variables baissent de -0,9% à périmètre constant, mais augmentent légèrement (+0,2%) en incluant le portefeuille réorganisé à fin 2024 (exclu du calcul à périmètre constant). La marge d'EBITDA s'améliore toutefois de 2 points à 28,3%.

Les revenus fixes (53%) augmentent de +3,0% du fait de l'indexation et des renégociations.

1.3.3.3 Revenus annualisés

Répartition par locataire/opérateur et par pays (sur la base des revenus 2025) qui s'élève à 191 M€ en part du Groupe (hors Non stratégique) :





Les loyers sont ventilés de la façon suivante : fixes (54%), variables (9%) et EBITDA sur contrats de gestion (37%).

1.3.3.4 Indexation

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

(En millions d'euros, part du Groupe)	Baux date de fin (1re échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2026	8	6%	-	0%
2027	2	1%	-	0%
2028	3	2%	-	0%
2029	1	1%	4	3%
2030	1	1%	4	4%
2031	14	11%	13	11%
2032	5	4%	6	5%
2033	6	5%	6	5%
2034	4	3%	4	3%
2035	1	1%	17	14%
Au-delà	77	64%	65	54%
TOTAL HÔTELS EN BAIL (1)	**120**	**100%**	**120**	**100%**

(1) Hors non stratégiques

1.3.3.6 Valeur du patrimoine : 6,7 Md€ (3,3 Md€ part du Groupe)

1.3.3.6.1 Variation de la valeur du portefeuille

(En millions d'euros, Hors Droits, part du Groupe)	Valeur 2024	Invest.	Cessions	Variation des valeurs et autres	Valeur 2025
Hôtels en bail	1 890	22	-33	130	2 009
Hôtels en murs et fonds	1 169	18	-20	147	1 315
TOTAL HÔTELS	**3 059**	**40**	**-53**	**277**	**3 324**

Au 31 décembre 2025, le portefeuille hôtelier s'élève à 3,3 Md€ (part du groupe), en hausse de 265 M€ par rapport à fin 2024. Cette augmentation est principalement due aux conversions de bureaux en hôtels (+141 M€) et aux variations de valeur à périmètre constant (+111 M€).

1.3.3.6.2 Variation à périmètre constant : +3,7%

(En millions d'euros, Hors droits, part du Groupe)	Valeur 2024 100%	Valeur 2024 PG	Valeur 2025 100%	Valeur 2025 PG	Variation (%) à PC (1)	Rendement déc. 2024	Rendement déc. 2025	% du total
Hôtels en bail	**4 047**	**1 890**	**4 216**	**2 038**	**+3,4%**	**6,0%**	**6,1%**	**61%**
France	1 283	444	1 350	517	+2,3%	6,0%	6,2%	16%
Allemagne	584	301	581	304	-0,5%	5,7%	5,9%	9%
Royaume-Uni	712	374	703	374	+3,5%	5,3%	5,3%	11%
Espagne	641	337	699	372	+9,0%	6,2%	6,1%	11%
Belgique	121	64	146	78	+0,1%	8,5%	8,3%	2%
Italie	279	147	296	158	+6,2%	6,1%	6,2%	5%
Autres	426	224	441	235	+1,5%	6,3%	6,3%	7%
Hôtels en murs et fonds	**2 392**	**1 169**	**2 518**	**1 286**	**+4,2%**	**7,0%**	**6,4%**	**39%**
France	1 191	567	1 356	695	+10,5%	7,3%	6,5%	21%
Allemagne	815	406	755	381	-3,3%	6,1%	5,4%	11%
Autres	385	195	407	209	+1,8%	8,0%	7,8%	6%
TOTAL HÔTELS	**6 439**	**3 059**	**6 734**	**3 324**	**+3,7%**	**6,4%**	**6,2%**	**100%**

(1) PC : périmètre constant.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

À fin décembre 2025, Covivio détient un portefeuille hôtelier unique (278 hôtels/38 443 chambres) d'une valeur de 3,3 Md€ part du Groupe (6,7 Md€ à 100%) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

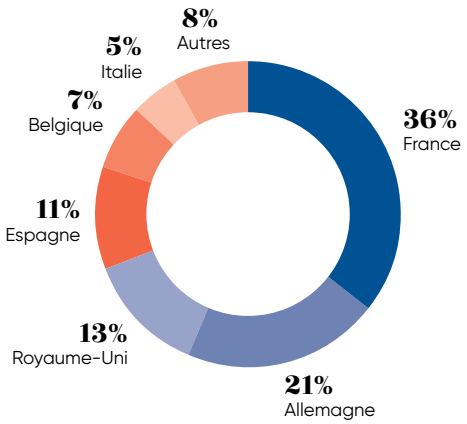
- Des emplacements de qualité : note moyenne d'emplacement Booking.com de 8,9/10 et 92% situés dans des destinations touristiques phares en Europe
- Un patrimoine diversifié : en termes de géographie (11 pays) et de segment (33% haut de gamme, 39% milieu de gamme et 28% économique)
- Des opérateurs hôteliers de qualité avec des baux à long terme : 19 opérateurs hôteliers et une durée de location moyenne de 11,1 années.

Le portefeuille hôtelier, porté par l'accord avec Essendi fin 2024, progresse de +3,7% à périmètre constant. Le portefeuille opérationnel a progressé de +4,2% à périmètre constant, dont +13% sur les actifs sur lesquels Covivio a racheté les sociétés opérationnelles fin 2024 pour fusionner les sociétés opérationnelles et les sociétés immobilières. Le portefeuille de baux gagne +3,4%. La croissance est particulièrement forte dans les hôtels en France (+6,8%) et en Europe du Sud (+9,0% en Espagne, +6,2% en Italie), tandis que l'Allemagne (-2,1%) a été pénalisée par une performance de marché négative en 2025.

Le portefeuille hôtelier affiche un rendement moyen hors droits de 6,2% contre 6,4% l'an dernier ; ce recul s'explique par l'évaluation au coût d'acquisition des actifs opérationnels acquis fin 2024 et par le repli de l'EBITDA en Allemagne.

92% des actifs sont situés dans les principales villes européennes

Répartition géographique du patrimoine en valeur



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4 Renseignements financiers et commentaires

Covivio est une société immobilière européenne de premier plan. Covivio exerce ses activités en tant qu'investisseur, promoteur, exploitant et prestataire de services, avec pour objectif de créer des actifs immobiliers performants, axés sur les services et durables. La société dispose d'un portefeuille diversifié d'une valeur de 23,7 Md€, composé de bureaux, d'hôtels et d'actifs résidentiels situés principalement en France, en Italie et en Allemagne.

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

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

1.4.1 Comptes consolidés

1.4.1.1 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2025, Covivio a élargi son périmètre d'activité en acquérant la participation minoritaire restante de 25% dans la tour CB21, située à Paris-La Défense. Cette acquisition permet à Covivio de devenir pleinement propriétaire de cet actif emblématique, offrant l'opportunité de mettre pleinement en œuvre sa stratégie immobilière et de bénéficier de la démarche d'asset management reflétant un objectif global de rendement de 10% et une création de valeur.

La participation de Covivio dans Covivio Hotels est de 53,2%, contre 52,5% au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2025, le périmètre de consolidation de Covivio couvrait les sociétés basées en France et dans plusieurs pays européens. Les principaux taux de détention des sociétés consolidées en intégration globale et non détenues à 100% sont les suivants :

Sociétés contrôlées	31 déc. 2024	31 déc. 2025
Covivio Hotels	52,5%	53,2%
Covivio Immobilien (Résidentiel Allemagne)	61,7%	61,7%
Covivio Berlin Prime (Résidentiel Allemagne, joint-venture avec CDC Investissement immobilier)	31,5%	31,5%
Sicaf (portefeuille Telecom en Italie)	51,0%	51,0%
OPCI CB21 (Tour CB21)	75,0%	100,0%
Covivio Alexanderplatz (projet mixte)	55,0%	55,0%
SCI Latécoëre (DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI Latécoëre 2 (extension DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI 15 rue des Cuirassiers (Silex 1)	50,1%	50,1%
SCI 9 rue des Cuirassiers (Silex 2)	50,1%	50,1%
Sas 6, Rue Fructidor (So Pop)	50,1%	50,1%
SNC N2 Batignolles (Streambuilding)	50,0%	50,0%
SCI N2 Batignolles (Streambuilding)	50,0%	50,0%
Hôtel N2 (Streambuilding – Zoku)	50,1%	50,1%
Fédération des Assurances Covivio	85,0%	85,0%

1.4.1.2 Principes comptables

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), ainsi que leurs interprétations. Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 18 février 2026.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.3 Compte de résultat simplifié part du Groupe

(En millions d'euros, part du groupe)	2024	2025	Var.	%
Loyers nets	585,3	584,7	-0,6	-0%
EBITDA activité Murs & Fonds	43,3	70,0	+26,8	+62%
Revenus des autres activités	27,6	38,0	+10,4	+38%
Revenus administratifs et de gestion	30,8	32,8	+2,0	+7%
REVENUS NETS	**687,0**	**725,5**	**+38,5**	**+6%**
Coût de fonctionnement	-107,5	-108,8	-1,4	-1%
Amort. des biens d'exploitation & variation nette des provisions	-65,6	-79,9	-14,3	-22%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**513,9**	**536,8**	**+22,9**	**+4%**
Résultat des variations de valeurs	-277,3	195,4	+472,7	n.a
Résultat des cessions d'actifs	4,1	1,2	-2,8	n.a
Résultat des cessions de titres	-1,0	-3,8	-2,9	n.a
Résultat des variations de périmètre et autre	-2,7	-0,1	+2,7	n.a
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**236,9**	**729,5**	**+492,6**	**N.A**
Coût de l'endettement financier net	-98,2	-91,4	+6,8	+7%
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	-8,5	-8,7	-0,2	-2%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-69,2	-16,9	+52,3	+76%
Autres produits financiers	0,1	-1,2	-1,3	n.a
Amortissement anticipé du coût des emprunts	-1,3	-1,3	+0,1	+5%
Quote-part de résultat des entreprises associées	15,6	15,6	+0,0	n.a
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT	**75,3**	**625,7**	**+550,4**	**N.A**
Impôts	-7,2	113,0	+120,2	n.a
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**68,1**	**738,7**	**+670,6**	**N.A**

1.4.1.3.1 Revenus nets de 725,5 M€ (+6%)

Les revenus nets part du Groupe progressent notamment grâce au dynamisme de l'activité locative qui a permis d'accroître les revenus locatifs nets. Il est porté par le renforcement de la participation dans Covivio Hotels et l'acquisition, en 2024, des sociétés d'exploitation d'Essendi qui ont compensé l'impact des cessions, augmentant l'EBITDA de l'activité d'exploitation hôtelière. Voir également 1.2 « Éléments d'analyse de l'activité ».

(En millions d'euros, part du Groupe)	2024	2025	Var.	%
Bureaux	**279,2**	**285,9**	**+6,6**	**+2%**
Résidentiel Allemagne	**179,4**	**184,5**	**+5,1**	**+3%**
Hôtellerie	**126,7**	**114,3**	**-12,4**	**-10%**
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS	**585,3**	**584,7**	**-0,6**	**N.A**
EBITDA activité Murs & Fonds	43,3	70,0	+26,8	+62%
Revenus des autres activités	27,6	38,0	+10,4	+38%
Revenus administratifs et de gestion	30,8	32,8	+2,0	+7%
REVENUS NETS	**687,0**	**725,5**	**+38,5**	**+6%**

Loyers de bureaux : augmentation principalement portée par la croissance à périmètre constant et par l'acquisition de la participation de 25% de CNP dans CB21, portant ainsi la détention à 100%. L'impact des cessions et des départs anticipés en amont des projets de réaménagement a été plus que compensé par la croissance portée par l'indexation, l'effet positif de la relocation et la réversion favorable.

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

Hôtels en Europe : la baisse est principalement due à l'impact des cessions à Essendi au second semestre 2024 et à la restructuration de l'échange d'actifs convertissant les hôtels en location en hôtels en murs et fonds.

- EBITDA de l'activité hôtelière : augmentation due à l'opération de restructuration en 2024 avec Essendi impliquant l'acquisition de sociétés d'exploitation hôtelières. La croissance du parc hôtelier est renforcée par l'augmentation de 8,7 points de la participation de Covivio dans Covivio Hotels au T2 2024, amplifiée par l'augmentation de 0,7 point de la participation de Covivio dans Covivio Hotels au S1 2025.
- Produits des autres activités : à noter que cet élément inclut les revenus des projets de développement ainsi que l'EBITDA provenant de l'activité de bureaux flexibles.
- Revenus administratifs et de gestion : ces revenus sont passés de 31 M€ à 33 M€, soutenus par l'intensification des activités de prestations aux occupants. Cette croissance reflète l'amélioration continue des services proposés et l'augmentation des offres à valeur ajoutée sur l'ensemble du portefeuille.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- Amortissements et variations nettes de provisions et autres :

Cette ligne inclut principalement l'amortissement des hôtels exploités ainsi que celui des hôtels exploités ainsi que celui des actifs Flex Office. L'augmentation des amortissements provient essentiellement de l'opération de restructuration réalisée en 2024, qui a consisté à convertir des hôtels en bail en hôtels en murs et fonds. Ces actifs étant désormais comptabilisés au coût, ils sont amortis.

- Variation de juste valeur des actifs :

Le compte de résultat comptabilise les variations de juste valeur des actifs (+195,4 M€) sur la base des expertises réalisées sur le patrimoine. Ce poste ne tient pas compte de la variation de la juste valeur des actifs comptabilisée au coût d'amortissement en vertu de la Norme IFRS, mais en tient compte dans l'EPRA NAV (hôtels en murs et fonds, actifs Flex Office et autres immeubles occupés par le propriétaire). L'évolution des valeurs immobilières en 2025 est le reflet d'un marché en réajustement progressif, porté par la stabilisation progressive des conditions et par une différenciation croissante des actifs en fonction de leur liquidité, de leur qualité et de leur positionnement. Pour le détail de l'évolution du patrimoine par activité, voir la **section 1** du présent document.

- Coût de l'endettement financier net :

Le taux moyen de la dette est passé de 1,71% au 31 décembre 24 à 1,70% au 31 décembre 2025 (-1 point de base). Le coût de l'endettement financier net diminue de 3 M€ principalement en raison de la hausse des intérêts financiers capitalisés.

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

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

- Ajustement de valeur des instruments dérivés :

La variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture entraîne une charge de -16,9 M€ dans le compte de résultat 2025. La hausse des taux d'intérêt à long terme depuis la fin de 2024 est compensée par l'effet calendaire, ce qui neutralise les avantages économiques des produits dérivés sur l'exercice 2025.

1.4.1.3.2 Quote-part de résultat des entreprises associées

Part du groupe	En % de détention	Apports aux résultats (en M€)	Valeur	Variation de la valeur des participations (en %)
OPCI Covivio Hotels	10,6%	1,2	44,4	-13%
Lénovilla (Bureau - New Vélizy)	50,1%	6,8	64,5	+0%
Euromed Marseille (Bureau)	50,0%	0,0	22,6	+0%
Cœur d'Orly (Aéroport d'Orly Paris)	50,0%	3,1	32,8	+0%
Phoenix (Hôtels)	17,7%	3,3	59,6	-5%
Zabarella 2023 Srl (transformation résidentielle)	51,0%	-0,2	13,5	-1%
Veltis Sicaf SpA (Milan Symbiosis G+H)	30,0%	0,0	58,1	+0%
Fondo Porta di Romana (foncier à Milan)	43,5%	1,6	51,9	+17%
Autres	35,0%	-0,2	-0,2	+0%
TOTAL		**15,6**	**347,4**	**+19%**

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

- OPCI Covivio Hotels : trois portefeuilles hôteliers, B&B (18 hôtels), Campanile (19 hôtels) et AccorHotels (24 hôtels) détenus à 20 % par Covivio Hotels, en location et en exploitation.
- Lenovilla : le campus New Vélizy (47 000 m²), loué à Thalès et détenu à 50%.
- Euromed à Marseille : un immeuble de bureaux (Calypso) et un hôtel (Golden Tulip) détenu à 50%.
- Cœur d'Orly en région parisienne : deux immeubles dans le quartier d'affaires de l'aéroport d'Orly, détenus à 50%.
- Portefeuille hôtelier Phoenix : participation de 32% détenue par Covivio Hotels (filiale à 53,2% de Covivio) dans un portefeuille de 19 hôtels AccorInvest en France, 2 en Belgique et 2 B&B en France.
- Zabarella à Padoue est une coentreprise entre Covivio (51,0%) et un promoteur immobilier (49,0%) visant à participer au projet en cours de développement Pauda Zabarella (transformation de bureaux en logements).
- Veltis Sicaf : à Milan, nouvelle coentreprise détenue à 30% par Covivio suite à la cession de 70% des parts détenues dans Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l.
- Fondo Porta di Romana à Milan est une co-entreprise entre Covivio (42,7%), Coima et Prada destinée à participer à l'acquisition d'un terrain dans le sud de Milan (futur village olympique).

1.4.1.3.3 Taxes

Les impôts comprennent les impôts différés pour +130,2 M€ (dont +138 M€ sur les biens liés à la variation de la juste valeur en Résidentiel Allemagne) et l'impôt sur les sociétés pour -17,2 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.3.4 *EPRA Earnings* ajusté à 526,5 M€

	Résultat net part du groupe	Retraitements	*EPRA Earnings* ajusté 2025	*EPRA Earnings* ajusté 2024
LOYERS NETS	**584,7**	**0,0**	**584,7**	**585,3**
EBITDA activité Murs & Fonds	70,0	-0,5	69,5	42,7
Revenus des autres activités	38,0	0,0	38,0	27,6
Revenus administratifs et de gestion	32,8	0,0	32,8	30,8
REVENUS NETS	**725,5**	**-0,5**	**725,0**	**686,5**
Coûts opérationnels	-108,8	0,0	-108,8	-107,5
Amortissement des biens d'exploitation & variation nette des provisions	-79,9	79,5	-0,4	-7,2
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**536,8**	**78,9**	**615,7**	**571,8**
Résultat des variations de valeurs	195,4	-195,4	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	1,2	-1,2	0,0	0,0
Résultat des cessions de titres	-3,8	3,8	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre et autre	-0,1	0,1	0,0	0,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**729,5**	**-113,7**	**615,7**	**571,8**
Coût de l'endettement financier net	-91,4	0,0	-91,4	-98,1
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	-8,7	5,9	-2,8	-3,0
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-16,9	16,9	0,0	0,0
Résultat de change & amortissement anticipé du coût des emprunts	-2,5	1,3	-1,2	0,1
Quote-part de résultat des entreprises associées	15,6	4,7	20,4	20,6
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	**625,7**	**-84,9**	**540,8**	**491,5**
Impôts	113,0	-127,3	-14,3	-14,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**738,7**	**-212,3**	**526,5**	**477,4**
Nombre d'actions moyen			*110 792 690*	*106 910 104*
RÉSULTAT NET PAR ACTION			**4,75**	**4,47**

- Le retraitement de la ligne amortissement des biens d'exploitation et variation nette des provisions compensent principalement l'amortissement immobilier des activités de flex-office et d'hôtellerie (+83,1 M€) et les charges de baux fonciers liées au bail au Royaume-Uni (-3,6 M€).
- Les frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail inhérent au bail du Royaume-Uni, selon l'IAS 40 § 25, à hauteur de 5,9 M€, ont été annulés et remplacés par les charges locatives payées (voir le montant de -3,6 M€ à la ligne « (...) Variation nette des provisions et autres » ci-dessus).
- Le retraitement de la quote-part de résultat des entreprises associées permet d'afficher la contribution *EPRA Earnings*.
- Le retraitement fiscal (-127,3 M€) est lié à l'impôt sur les cessions et autres (+2,9 M€) et à l'impôt différé (-130,2 M€).

1.4.1.3.5 *EPRA Earnings* ajusté par activité

(En millions d'euros, part du groupe)	Bureaux	Résidentiel Allemagne	Hôtels en location	hôtel en murs et fonds	Corporate ou non affectable	2025
Loyers nets	286,9	184,5	114,2	0,1	-1,0	584,7
EBITDA des hôtels en gestion	0,7	0,0	0,0	68,8	0,0	69,5
Revenus des autres activités	32,6	4,4	0,0	0,0	1,0	38,0
Revenus administratifs et de gestion	18,6	6,3	3,0	0,0	4,9	32,8
Revenus nets	**338,7**	**195,3**	**117,2**	**68,9**	**4,9**	**725,0**
Coûts opérationnels	-59,9	-34,5	-5,5	-1,8	-7,0	-108,8
Amortissement et variation nette des provisions	3,6	-0,6	-1,6	-3,6	1,8	-0,4
Résultat opérationnel	**282,4**	**160,2**	**110,1**	**63,4**	**-0,4**	**615,7**
Coût de l'endettement financier net	-30,2	-38,0	-11,9	-11,7	0,4	-91,4
Autres charges financières	-1,0	0,0	-2,1	-0,9	0,0	-4,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	13,3	0,0	3,5	3,5	0,0	20,4
Impôt sur les sociétés	-1,1	-3,6	-6,9	-2,0	-0,7	-14,3
EPRA EARNINGS AJUSTÉ	**263,4**	**118,6**	**92,7**	**52,4**	**-0,6**	**526,5**
Marge de promotion	-15,4	-4,3	0,0	0,0	0,0	-19,6
Résultat net récurrent	**248,1**	**114,3**	**92,7**	**52,4**	**-0,6**	**506,8**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.3.6 *EPRA Earnings* des entreprises associées

(En millions d'euros, part du groupe)	Bureaux	Hôtels (en bail)	2025
Loyers nets	13,3	0,3	13,6
EBITDA activité Murs & Fonds	0,0	16,3	16,3
Revenus administratifs et de gestion	0,2	0,0	0,2
Coût de fonctionnement net	-0,9	-7,8	-8,6
Amortissement des biens d'exploitation	-0,1	0,3	0,2
Résultat opérationnel	**12,6**	**9,1**	**21,7**
Coût de l'endettement financier net	0,7	-1,6	-0,9
Quote-part de résultat des entreprises associées	0,0	-0,4	-0,4
QUOTE-PART DES EPRA EARNINGS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	**13,3**	**7,1**	**20,4**

1.4.1.4 Compte de résultat consolidé simplifié (à 100%)

(En millions d'euros, 100%)	2024	2025	Var.	%
Loyers nets	887,2	862,0	-25,2	-3%
EBITDA activité Murs & Fonds	85,5	133,8	+48,2	+56%
Revenus des autres activités (y compris promotion immobilière)	32,0	41,3	+9,3	+29%
Revenus administratifs et de gestion	25,8	26,6	+0,8	+3%
Revenus nets	**1 030,5**	**1 063,7**	**+33,1**	**+3%**
Coût de fonctionnement net	-133,0	-135,4	-2,5	-2%
Amort. des biens d'exploitation & variation nette des provisions	-96,1	-123,4	-27,3	-28%
Résultat d'exploitation	**801,4**	**804,8**	**+3,4**	**+0%**
Résultat net des immeubles en stock	-0,1	0,0	+0,1	n.a
Résultat des cessions d'actifs	10,9	-1,4	-12,3	n.a
Résultat des variations de valeurs	-330,5	331,4	+661,9	n.a
Résultat des cessions de titres	-1,5	-0,4	+1,1	+76%
Résultat des variations de périmètre	-5,0	0,3	+5,3	n.a
Résultat d'exploitation	**475,2**	**1 134,7**	**+659,5**	**+139%**
Coût de l'endettement financier net	-163,8	-150,6	+13,2	+8%
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	-16,3	-15,9	+0,4	+3%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-95,2	-19,5	+75,7	+80%
Amortissement anticipé du coût des emprunts & résultat de change	-2,5	-1,8	+0,7	+27%
Autres produits financiers	0,6	-1,8	-2,4	n.a
Quote-part de résultat des entreprises associées	22,9	19,6	-3,3	-14%
Résultat net avant impôt	**220,9**	**964,7**	**+743,8**	**+337%**
Impôts	-23,5	195,1	+218,6	n.a
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**197,4**	**1 159,8**	**+962,4**	**N.A**
Intérêts minoritaires	129,2	421,1	+291,8	n.a
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**68,1**	**738,7**	**+670,6**	**N.A**

L'année 2025 présente une amélioration significative de la performance financière par rapport au 31 décembre 2024 (+738,7 M€ de résultat net contre 68,1 M€ en 2024). La variation de juste valeur (+331,4 M€ contre -330,5 M€ en 2024), reflétant le début d'une stabilisation du marché de l'immobilier. Quant à la performance opérationnelle, illustrée par la progression du revenu net (+33,1 M€), elle est en partie compensée par l'augmentation des dotations aux amortissements des actifs opérationnels et des provisions nettes (-27,3 M€), ainsi que par le produit des cessions d'actifs (-12,3 M€).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En millions d'euros, 100%)	2024	2025	Var.	%
Bureaux	**341,6**	**341,6**	**+0,0**	**+0%**
Résidentiel Allemagne	**280,4**	**291,4**	**+10,9**	**+4%**
Hôtels	**265,2**	**229,0**	**-36,2**	**-14%**
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS	**887,2**	**862,0**	**-25,2**	**-3%**
EBITDA activité Murs & Fonds	85,5	133,8	+48,2	+56%
Revenus des autres activités	32,0	41,3	+9,3	+29%
Revenus administratifs et de gestion	25,8	26,6	+0,8	+3%
REVENUS NETS	**1 030,5**	**1 063,7**	**+33,1**	**+3%**

1.4.1.5 Bilan consolidé simplifié (part du groupe)

(En millions d'euros, part du groupe) Actif	31 Dec. 2024	31 Dec. 2025	Passif	31 Dec. 2024	31 Dec. 2025
Goodwill	169	171			
Immeubles de placement (valorisés à la JV)	12 426	12 398			
Immeubles de placement en dév.	973	1 243			
Autres Immobilisations	1 298	1 205			
Sociétés mises en équivalence	292	347			
Actifs Financiers	333	370			
Impôts Différés Actifs	60	57			
Instruments financiers	308	291	**Capitaux propres**	8 228	8 614
Actifs destinés à la vente	238	308	Emprunts	7 513	8 061
Cash	668	1 001	Instruments financiers	117	84
Stocks (activité de négoce et de construction)	211	356	Impôts Différés Passifs	643	509
Autres	428	353	Autres dettes	902	831
TOTAL	**17 403**	**18 100**	**TOTAL**	**17 403**	**18 100**

1.4.1.5.1 Immeubles de placement, immeubles en développement et autres immobilisations

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

(En millions d'euros, part du groupe)	2024	2025	Var.
Bureaux	**7 373**	**7 377**	**+5**
Résidentiel Allemagne	**4 720**	**4 919**	**+199**
Hôtels	**3 010**	**3 028**	**+18**
Autres	2	0	-2
TOTAL DES IMMOBILISATIONS	**15 105**	**15 324**	**+219**

Le portefeuille de bureaux augmente (+5 M€). Cette variation est principalement due à la prise en compte de 25% supplémentaires de la valeur d'actif de la tour CB21 (+101,7 M€ de valeur des actifs), des Capex et coûts liés aux développements (+211,5 M€), des Capex sur les autres bâtiments (+112 M€). Elle reflète également la cession de 70% des parts détenues dans Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l, l'entité détenant l'actif Symbiosis G+H à Milan (-198 M€), et la variation de la juste valeur (-3 M€). Ces effets positifs sont partiellement compensés par la cession de l'actif situé à Vélizy, occupé par Thales, en stocks dans le cadre d'un projet en partenariat avec Blue Owl (-117 M€) et par des cessions supplémentaires (-82 M€).

La baisse de l'activité **Résidentiel Allemagne** (+199 M€) s'explique principalement par la variation de la juste valeur (+145,7 M€) et les dépenses d'investissement (+90 M€) qui ont été partiellement compensées par les cessions (-30 M€).

Le portefeuille hôtelier est stable (+18 M€) principalement grâce à la cession des titres détenus dans le Radisson Blue Erfurt (-16,4 M€), aux pertes de change (-21 M€), aux cessions (-38 M€) et à l'amortissement des immeubles en location et autres immobilisations corporelles (-52 M€). Ces pertes ont été partiellement compensées par l'acquisition de 2 hôtels B&B à Porto et Bruxelles Diegem (+23,7 M€), le renforcement de la participation dans Covivio Hotels (+38 M€), la variation de juste valeur (+60 M€) et les Capex (+21,2 M€).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.5.2 Actifs destinés à la vente (inclus dans le total des immobilisations ci-dessus), 308 M€ à fin 2025

- Les actifs destinés à la vente sont composés d'actifs pour lesquels une promesse de cession est signée. Il s'agit principalement d'actifs de bureaux en Italie et en France, et d'actifs en Résidentiel Allemagne à fin 2025.

1.4.1.5.3 Total des capitaux propres du Groupe

Les capitaux propres sont stables, passant de 8 228 M€ à fin 2024 à 8 614 M€ à fin 2025, soit : +386 M€, principalement en raison de :

- Le résultat de la période : +739 M€
- La distribution du dividende : -388 M€
- Acquisition de la participation minoritaire restante de 25% dans la tour CB21 (+44M €)
- Les écarts de conversion (-4 M€) et l'effet des actions propres et des rémunérations en actions (-13 M€).

1.4.1.5.4 Impôts Différés Passifs nets

Les impôts différés passifs représentent 509M€ à fin décembre 2025 contre 643M€ à fin 2024. Les impôts différés actifs représentent 57M€ à fin décembre contre 60M€ en 2024. Cette baisse de 137M€ du passif d'impôts différés nets au bilan s'explique principalement par la variation des valeurs d'expertises en Résidentiel Allemagne.

1.4.1.6 Bilan consolidé simplifié (à 100%)

(En millions d'euros, 100%)

Actif	31 Dec. 2024	31 Dec. 2025	Bilan Passif	31 Dec. 2024	31 Dec. 2025
Goodwill	325	324			
Immeubles de placement (valorisés à la JV)	18 197	18 066			
Immeubles de placement en dév.	1 112	1 442			
Autres Immobilisations	2 133	1 987			
Sociétés mises en équivalence	394	439			
Actifs Financiers	173	144	Capitaux propres	8 228	8 614
Impôts Différés Actifs	68	63	Participations ne donnant pas le contrôle	3 786	4 037
Instruments financiers	422	387	**Capitaux propres**	12 014	12 651
Actifs destinés à la vente	301	435	Emprunts	10 432	10 632
Cash	1 007	1 207	Instruments financiers	152	104
Stocks (activité de négoce et de construction)	261	401	Impôts Différés Passifs	1 034	800
Autres	497	443	Autres dettes	1 256	1 151
TOTAL	**24 888**	**25 338**	**TOTAL**	**24 888**	**25 338**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

COVIVIO France

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	66					41
Montant total des factures concernées TTC	204 321,88	31 996,34	76 061,15		33 808,90	141 866,39
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,47%	0,07%	0,18%	0,00%	0,08%	0,33%
Pourcentage des revenus TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						Sans objet
Montant total des factures exclues						Sans objet
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal) – article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement					Délais contractuels : Délais légaux : 60 jours	

COVIVIO Italie

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	391		121		104	225
Montant total des factures concernées TTC	12 941 264,91	242 644,82	39 901,81	0	3 825 237,71	4 107 784,34
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	25,48%					8,09%
Pourcentage des revenus TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						Sans objet
Montant total des factures exclues						Sans objet
Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal) – article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement					Délais contractuels : 30-60-90 jours Délais légaux : 60 jours	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
279					956
11 383,78	1 869 588,95	655 681,35	156 215,20	2 099 455,42	4 780 940,92
0,01%	2,31%	0,81%	0,19%	2,60%	5,91%
					Sans objet
					0,00
					Délais contractuels : Délais légaux : Observations : pas de facturation d'intérêts de retard

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

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
-		98		41	139
-	728 692,86	58 430,17	522 751,90	103 373,68	1 413 248,61
-	0,92%	0,07%	0,66%	0,13%	
					Sans objet
					2 904 158,56
					Délais contractuels : mensuel /trimestriel Délais légaux : Observations : pas de facturation d'intérêts de retard

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5 Ressources financières

1.5.1 Synthèse de l'activité financière

Covivio est noté BBB+ avec des perspectives stables par S&P, tel que confirmé le 22 avril 2025.

Le ratio d'endettement (*Loan-to-Value* ou LTV) de Covivio est de 38,9% à fin 2025, en ligne avec la politique Groupe de ratio LTV inférieur à 40%. Le coût moyen de la dette s'établit à 1,70%, grâce à une dette fortement couverte. La maturité de la dette reste stable à 4,8 ans.

La position de liquidité nette disponible s'établit à 2,1 Md€ part du groupe à fin décembre 2025, dont 1,8Md€ de lignes de crédit non tirées et 1,1 Md€ de liquidités, minorées de 0,8 Md€ de billets de trésorerie. Elle couvre toutes les échéances obligataires d'ici 2030 ou l'intégralité des échéances de la dette jusqu'au premier trimestre 2028.

1.5.2 Caractéristiques principales de l'endettement

Part du groupe	31/12/2024	31/12/2025
Dette nette, part du groupe (millions d'euros)	6 845	7 061
Taux moyen de la dette	1,71%	1,70%
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,8	4,8
Taux de couverture active moyen de la dette	94%	87%
Maturité moyenne de la couverture (en années)	5,8	5,5
LTV Droits Inclus	38,9%	38,9%
ICR	6,0x	7,0x
Dette nette/EBITDA	11,4x	10,7x

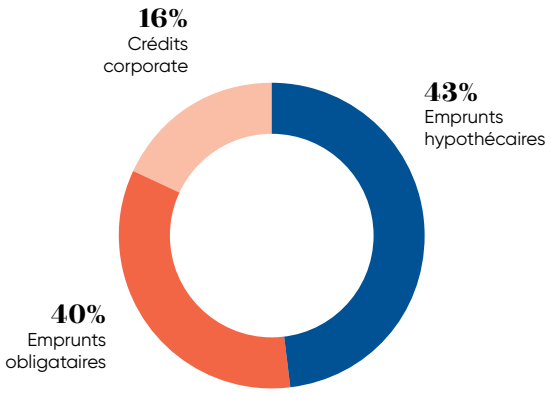
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5.3 Dette par nature

La dette nette de Covivio s'élève à 7,1 Md€ part du Groupe à fin 2025 (9,4 Md€ en consolidé).

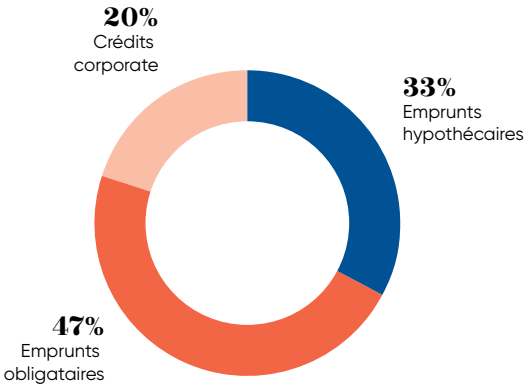
Engagements consolidés

Nature



Engagements part du groupe

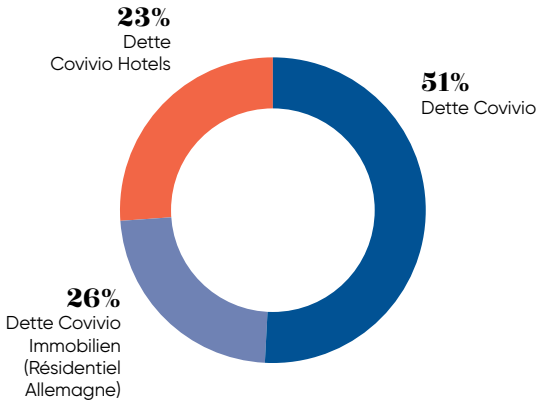
Nature



S'agissant des engagements part du groupe, la part des dettes *corporate* (emprunts obligataires et prêts) progresse à hauteur de 67% en part du groupe, à la fin de 2025. De plus, Covivio détient 0,9 Md€ de billets de trésorerie en circulation au 31 décembre 2025.

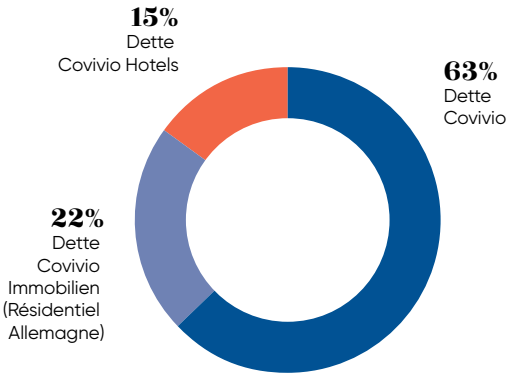
Engagements consolidés

Par entreprise



Engagements part du groupe

Par entreprise



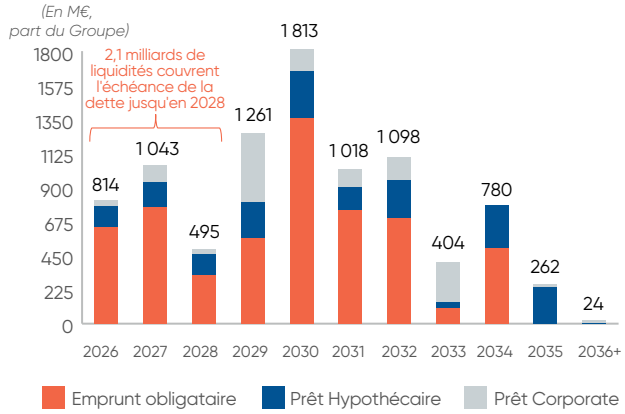
Pionnier de l'émission d'obligations vertes depuis 2016, Covivio n'a cessé d'augmenter la part de sa dette verte (liée aux objectifs ESG) qui atteindra 74% d'ici fin 2025 (contre 64% fin 2024). La totalité de la dette obligataire de Covivio est constituée d'obligations vertes (Green Bonds). En particulier, Covivio est la première société immobilière européenne à avoir émis une obligation verte sous le nouveau format European Green Bond.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5.4 Échéance de la dette

La maturité moyenne de la dette de Covivio s'établit à 4,8 années à fin décembre 2025.

Échéance de la dette par nature

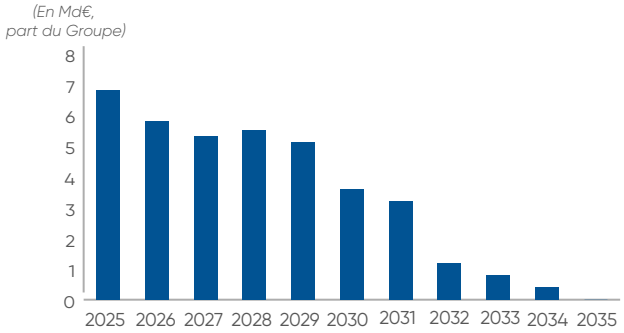


1.5.5 Profil de couverture

En 2025, la dette est couverte à hauteur de 87% en moyenne sur l'année et de 78% en moyenne jusqu'en 2030, le tout sur des maturités équivalentes ou supérieures à la maturité de la dette.

La durée moyenne des couvertures est de 5,5 ans part du groupe. Grâce à ce solide profil de couverture, Covivio anticipe de maintenir son taux d'endettement moyen en dessous de 2,5% d'ici 2029 (au niveau d'endettement actuel).

Maturité de la couverture



1.5.6 Ratios d'endettement

1.5.6.1 Structure financière

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

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

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

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

Ratio	Seuil covenant	31/12/2025
LTV	42,1% (1)	42,4% (1)
ICR	6,0x	7,0x
Ratio dette gagée	4,1%	0,0%

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

Les covenants sont pleinement respectés à fin décembre 2025. Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de *rating* de Covivio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Part du groupe (En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2025
Dette nette comptable	6 845	7 061
Créances rattachées aux associés (intégration globale)	-156	-154
Créances sur cessions	-61	-37
Intérêts courus liés aux produits dérivés	-20	-23
Promesses	-302	-329
Dette sur acquisitions	56	58
Dette nette	**6 363**	**6 575**
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	16 220	16 716
Promesses	-302	-329
Actifs Financiers	43	33
Créances rattachées aux participations MEE	102	129
Part des entreprises associées	292	350
Valeur des actifs	**16 355**	**16 898**
LTV HORS DROITS	**40,9%**	**41,0%**
LTV DROITS INCLUS	**38,9%**	**38,9%**

1.5.7 Rapprochement avec les comptes consolidés

1.5.7.1 Dette nette

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts minoritaires	Part du groupe
Dette bancaire	10 631	-2 570	8 061
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 206	-206	1 000
DETTE NETTE	**9 424**	**-2 364**	**7 061**

1.5.7.2 Patrimoine

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE	Juste valeur des immeubles en exploitation	Autres actifs destinés à la vente	Droit d'utilisation des immeubles de placement	Intérêts minoritaires	Part du groupe
Immeubles de placement & développement	19 509	1 064	2 785	158	-253	-7 512	15 749
Actifs destinés à la vente	435	-		-13		-124	299
ENSEMBLE DU PATRIMOINE	**19 944**	**1 064**	**2 785**	**145**	**-253**	**-7 636**	**16 048**

(+) Droits	849
(=) Patrimoine part du Groupe (droits inclus)	**16 897**
(-) portefeuille de sociétés consolidées par mise en équivalence	-422
(+) Juste valeur des activités de négoce	195
(+) Autres immeubles d'exploitation	47
PATRIMOINE POUR LE CALCUL DE LA LTV	**16 716**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5.7.3 Ratio de couverture des intérêts

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts minoritaires	Part du groupe
EBITDA (Loyers nets (-) Coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	965	322	643
Coût de l'endettement	151	59	91
ICR			**7,0x**

1.5.7.4 Dette nette / EBITDA

(En millions d'euros)	Part du groupe
Dette nette, part du groupe (millions d'euros)	7 061
Ajustement sur les emprunts auprès des entreprises associées (sur les JV) (1)	-154
Dette nette	**6 906**
EBITDA (loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) résultat autres activités) (2)	643
Autres ajustements (3)	0
EBITDA	**643**
DETTE NETTE / EBITDA	**10,7x**

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

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6 Reporting EPRA

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

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

1.6.1 Évolution des loyers nets (part du groupe)

(En millions d'euros)	2024	Acquis.	Cessions	Dévelop-pements [1]	Indexation, asset management et occupation	Change-ment de détention	Autres	2025
Bureaux	**280**	**5**	**-5**	**-6**	**9**	**0**	**3**	**286**
Résidentiel Allemagne	**179**	**0**	**-2**	**0**	**8**	**0**	**-1**	**185**
Hôtels [2]	**127**	**3**	**-26**	**0**	**3**	**5**	**3**	**114**
TOTAL	**585**	**8**	**-34**	**-6**	**20**	**5**	**5**	**585**

(1) Livraisons & libérations pour redéveloppement.

(2) Hors EBITDA des actifs en murs et fonds

Réconciliation avec les éléments financiers	2025
Total du tableau d'évolution des revenus locatifs nets (part du groupe)	585
Ajustements	0
Total des revenus locatifs nets part du Groupe (éléments financiers § 1.4.1.3)	**585**
Intérêts minoritaires	277
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS À 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.4)	**862**

1.6.1.1 Croissance des loyers à périmètre constant EPRA

(En millions d'euros)	2024	2025	en %
Bureaux	264	275	+4,2%
Résidentiel Allemagne	174	182	+4,7%
Hôtels (y compris murs et fonds)	142	144	+1,8%
LOYERS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT - EPRA	**580**	**602**	**+3,8%**

Par rapport à la croissance des revenus bruts à périmètre constant (§ 1.2.1) publiée à +3,4%, les principales différences proviennent d'une meilleure progression des charges immobilières sur l'ensemble des classes d'actifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.2 Actifs de placement – Données locatives

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

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

Part du Groupe (En millions d'euros)	Revenus locatifs bruts (en M€)	Revenus locatifs nets (en M€)	Loyer annuel (en M€)	Surface (m²)	Loyer moyen (€/m²)	Taux de vacance (hors zone sécurisée) (en %)	Valeur locative estimative des surfaces vacantes (en M€)	Valeur locative estimative de l'ensemble du portefeuille (en M€)	Taux de vacance EPRA (en %)
Bureaux	**318**	**286**	**362**	**1 952 248**	**226**	**4,9%**	**27**	**382**	**7,1%**
Résidentiel Allemagne	**202**	**185**	**207**	**2 846 936**	**115**	**1,0%**	**2**	**209**	**1,0%**
Hôtels (1)	**115**	**114**	**121**	**n.c.**	**n.c.**	**-**	**-**	**121**	**-**
TOTAL	**635**	**585**	**690**	**4 799 184**	**160**	**2,9%**	**29**	**712**	**4,1%**

(1) Hors EBITDA des hôtels en murs et fonds et incluant les commerces représentant 71 M€ de loyers annualisés

Le taux de vacance (2,9%) inclut les surfaces sécurisées dont la mise en location débutera prochainement, tandis que le taux de vacance EPRA (4,1%) correspond au taux spot au 31 décembre 2025. La valeur locative de marché n'inclut pas le potentiel de réversion sur tous nos marchés, en particulier en Résidentiel Allemagne (Berlin (45-50%), Hambourg (20-25%), Dresde et Leipzig (10-15%) et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (20-25%)).

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

1.6.3 Actifs de placement – Valeur du patrimoine

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

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

Part du Groupe (En millions d'euros)	Valeur de marché	Variation de juste valeur de l'exercice	Droits	EPRA NIY
Bureaux	**7 851**	**-9**	**296**	**4,5%**
Résidentiel Allemagne	**4 855**	**146**	**358**	**3,7%**
Hôtels	**3 324**	**62**	**145**	**5,8%**
Autres	18	-2	1	n.a
TOTAL	**16 048**	**196**	**800**	**4,5%**

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.3.1 Réconciliation avec les éléments financiers

(En millions d'euros)	2025
TOTAL VALEUR DU PATRIMOINE (EN PART DU GROUPE, VALEUR DE MARCHÉ)	**16 048**
Juste valeur des propriétés en murs & fonds	-1 664
Sociétés mises en équivalence	-422
Autres actifs destinés à la vente	-
Droit d'utilisation sur des actifs de placement	142
Juste valeur des parkings	-5
Immobilisations corporelles	-150
ACTIFS DE PLACEMENT PART DU GROUPE (1) (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.5)	**13 949**
Intérêts minoritaires	5 995
ACTIFS DE PLACEMENT À 100 % (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.6)	**19 944**

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

1.6.3.2 Réconciliation avec les IFRS

(En millions d'euros)	2025
Variation de juste valeur de l'exercice (en part du groupe)	196
Autres	-1
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR PART DU GROUPE (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.3)	**195**
Intérêts minoritaires	136
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR À 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.4)	**331**

1.6.4 Actifs en développement

	% de détention (part du groupe)	Juste valeur 2025	Coût (1)	Superficie à 100% (en m2)	% Avancement	Echéances	% Prélocations	Rendement (2) (en %)
La Défense - CB21 (3)	100 %		256	34 000 m²	24%	2026	29%	7%
Paris - Beige	100 %		249	11 200 m²	73%	2026	9%	5%
Paris - Grands Boulevards	100 %		157	7 500 m²	19%	2027	0%	5%
Milan - Vitae	100 %		61	11 000 m²	23%	2027	75%	6%
Milan - Rombon	100 %		25	7 300 m²	1%	2027	29%	8%
Milan - Parini	51 %		27	6 500 m²	7%	2027	12%	7%
Berlin Alexanderplatz	55 %		343	60 000 m²	51%	2027	35%	5%
TOTAL		**780**	**1 119**	**137 500 M²**	**40%**		**26%**	**5,5%**

(1) Coût total y compris terrains et frais financiers en M€ part du groupe.

(2) Rendement sur coût total.

(3) Part de la tour CB21 en développement

Tous les projets font l'objet d'une consolidation intégrale

1.6.4.1 Réconciliation avec le pipeline total engagé

Part du groupe (En millions d'euros)	Coût total, y compris frais financiers (part du Groupe)
Projets entièrement consolidés	1 119
Autres (Hélios 2 - Thales)	100
TOTAL PIPELINE BUREAUX ENGAGÉ	**1 219**

1.6.4.2 Réconciliation avec les éléments financiers

Part du groupe (En millions d'euros)	2025
Juste valeur des actifs en développement	780
Projets à l'étude technique et projets non engagés (1)	463
ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.5)	**1 243**

(1) Transfo de bureaux en hôtel (141 M€) et foncier (14 M€)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.5 Informations sur les baux

	Durée résiduelle ferme des baux (années)	Durée résiduelle des baux (années)	Expiration du bail par date de première option de sortie Revenus locatifs annualisés des baux expirant				Total (en M€)	Paragraphe
			N+1	N+2	N+3 à 5	Au-delà		
Bureaux	**4,9**	**5,4**	**9%**	**11%**	**36%**	**44%**	**362**	**1.3.1**
Hôtels	**11,1**	**12,2**	**6%**	**1%**	**4%**	**88%**	**121**	**1.3.3**
Autres (2)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	278	
TOTAL (1)	**6,4**	**7,1**	**8%**	**9%**	**28%**	**55%**	**761**	

(1) Pourcentage d'échéances de baux sur les revenus totaux.

(2) Résidentiel Allemand, EBITDA Hotels et autres.

En 2026, les baux arrivant à échéance représentent 5,1% du total des revenus annualisés : 3,1% des locataires n'ont pas l'intention de libérer les biens ; 0,3% vont être redéveloppés et également 0,3% vendus. Cela porte la part non-sécurisée à 1,3%, pour laquelle la décision du locataire n'est pas encore connue.

1.6.6 Rendement initial net EPRA

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

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

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

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

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

Part du groupe (En millions d'euros) Hors non stratégique	Total 2024	Bureaux	Résidentiel Allemagne	Hôtels	Total 2025
Immeubles de placement, cessibles et d'exploitation	15 556	7 851	4 855	3 324	16 030
Retraitement des actifs en développement	-791	-780	-8	-	-789
Retraitement des terrains et autres actifs en travaux	-733	-658	-	-225	-884
Droits	773	296	358	145	799
Valeur droits inclus du patrimoine (A)	**14 804**	**6 708**	**5 205**	**3 244**	**15 156**
Revenus IFRS bruts annualisés	730	333	206	191	730
Charges immobilières non récupérables	-52	-33	-15	-2	-50
Revenus nets annualisés (B)	**678**	**300**	**190**	**189**	**679**
Loyers à l'expiration des périodes de gratuité ou autre réduction de loyer	34	33	-	-	33
Revenus nets annualisés *Topped-up* (C)	**711**	**333**	**190**	**189**	**713**
Rendement initial net EPRA (B/A)	**4,6%**	**4,5%**	**3,7%**	**5,8%**	**4,5%**
Taux de rendement *EPRA Topped-up Net Initial Yield* (C/A)	**4,8%**	**5,0%**	**3,7%**	**5,8%**	**4,7%**
Passage *EPRA Topped-up NIY* aux rendements Covivio					
Effet des ajustements de loyers EPRA	0,4%	0,5%	0,3%	0,1%	0,3%
Effet des retraitements des droits	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
TAUX DE RENDEMENT COVIVIO	**5,4%**	**5,7%**	**4,2%**	**6,2%**	**5,3%**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.7 Ratio de coûts EPRA

Part du Groupe (En millions d'euros)	2024	2025
Coût de location non récupéré	-23,5	-21,0
Charges sur immeubles	-25,4	-26,5
Pertes nettes des créances irrécouvrables	-2,4	-2,5
Frais de structure	-106,8	-108,8
Autres produits et autres charges d'exploitation	8,3	13,5
Produits couvrants des frais généraux	30,6	32,8
Coût lié aux coentreprises	-5,9	-2,4
Charges du foncier	-1,8	-0,9
Coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A)	**-127,0**	**-115,9**
Coût de vacance	15,0	13,4
Coûts EPRA (hors coût de vacance) (B)	**-112,0**	**-102,5**
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	638,4	635,7
EBITDA des hôtels en murs et fonds et du flex office, résultat des coentreprises	84,3	112,4
Revenus locatifs bruts (C)	**722,7**	**748,1**
Ratio de coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A/C)	**-17,6%**	**-15,5%**
Ratio de coûts EPRA (hors coût de vacance) (B/C)	**-15,5%**	**-13,7%**

1.6.8 EPRA Earnings ajusté : en hausse à 526,5 M€

(En millions d'euros)	2024	2025
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (RENSEIGNEMENTS FINANCIERS § 1.4.1.3)	**68,1**	**738,7**
Variation de valeurs des actifs	277,3	-195,4
Résultat de cession	-3,0	2,6
Frais d'acquisition de titres de sociétés consolidées	2,7	0,1
Variation de valeurs des instruments financiers	69,2	16,9
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail (bail > 100 ans)	5,0	5,9
Frais de location (bail > 100 ans)	-3,6	-4,1
Impôts Différés Passifs	-13,8	-130,2
Impôts sur cession	6,9	2,9
Ajustement des amortissements et provisions	62,0	83,1
Ajustement des remboursements anticipés d'instruments financiers	1,5	1,3
Ajustement d'EPRA Earnings des entreprises associées	5,0	4,7
EPRA Earnings ajusté (B)	**477,4**	**526,5**
EPRA Earnings ajusté (en €/action) (B)/(C)	**4,47**	**4,75**
Marge de promotion	-10,3	-19,6
EPRA EARNINGS (A)	**467,1**	**506,9**
EPRA EARNINGS (EN €/ACTION) (A)/(C)	**4,37**	**4,57**
Nombre d'actions moyen (C)	106 910 104	110 792 690

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.9 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV

	2024	2025	Var.	Var. (en %)
EPRA NRV (en M€)	9 705	10 078	373	+3,8%
EPRA NRV/action (en M€)	87,1	90,5	3,4	+3,9%
EPRA NTA (en M€)	8 896	9 236	340	+3,8%
EPRA NTA/action (en M€)	79,8	82,9	3,1	+3,9%
EPRA NDV (en M€)	8 686	9 140	454	+5,2%
EPRA NDV/action (en M€)	78,0	82,1	4,1	+5,3%
Nombre d'actions	111 407 666	111 372 851	-34 815	-0,0%

1.6.9.1 Réconciliation entre les capitaux propres et l'ANR EPRA

	2024 (en M€)	2024 (€ par action)	2025 (en M€)	2025 (€ par action)
Capitaux propres	**8 228**	**73,9**	**8 614**	**77,3**
Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation	240		314	
Droits	810		849	
Instruments financiers	-199		-214	
Impôts Différés Passifs	626		514	
EPRA NRV	**9 705**	**87,1**	**10 078**	**90,5**
Re-calcul de la base Hors Droits de certains actifs	-773		-800	
Ecart d'acquisition et immobilisations incorporelles	-18		-18	
Impôts Différés Passifs	-19		-24	
EPRA NTA	**8 896**	**79,8**	**9 236**	**82,9**
Optimisation des droits	-37		-49	
Immobilisations incorporelles	18		18	
Dettes à taux fixes (1)	218		212	
Instruments financiers	199		214	
Impôts Différés Passifs	-608		-491	
EPRA NDV	**8 686**	**78,0**	**9 140**	**82,1**

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

Le patrimoine immobilier détenu directement par le Groupe a été évalué au 31 décembre 2025 par des experts immobiliers indépendants tels que Cushman, REAG, CBRE, HVS, JLL, BNPP Real Estate, MKG et CFE. Il n'inclut pas :

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

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

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

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

(1) La juste valeur des dettes à taux fixe est déterminée avec prise en compte d'un taux sans risque, hors spread de crédit

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.9.1.1 Évaluation à la juste valeur des immeubles d'exploitation

Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation sont évalués au coût historique. Afin de prendre en compte la valeur d'expertise, un ajustement de valeur net d'impôts différés de 314 M€ a été comptabilisé dans l'EPRA NRV, NDV, NTA principalement liés au coworking et à l'exploitation d'établissements hôteliers.

1.6.9.1.2 Mise en juste valeur des dettes à taux fixe

Le Groupe a contracté des emprunts à taux fixe (obligation sécurisée et placement privé). Conformément aux principes édictés par l'EPRA, l'EPRA NDV a été ajusté pour tenir compte de la juste valeur des dettes à taux fixe. L'impact était de +212 M€ au 31 décembre 2025.

1.6.9.1.3 Recalcul de la base hors droits de certains actifs

Lorsque la cession de la société, plutôt que de l'actif qu'elle porte, est réalisable, les droits de mutation sont recalculés sur la base de l'actif net réévalué de la société. La différence entre ces droits recalculés et les droits de mutation déjà déduits de la valeur des actifs a généré un retraitement de 49 M€ au 31 décembre 2025.

1.6.9.1.4 Écart d'acquisition et immobilisations incorporelles

L'écart d'acquisition (*goodwill*) correspondant aux fonds de commerce hôteliers acquis pour 169 M€ part du groupe, n'a pas été déduit pour le passage de l'EPRA NRV à l'EPRA NTA. En fait, le prix payé pour acquérir ceux qui sont en exploitation [en 2024] est inclus dans la valeur globale des actifs – y compris les composantes immobilières et opérationnelles – telle que déterminée par l'évaluateur externe. Le Groupe n'a pas payé de prix supplémentaire pour l'acquisition de ces fonds de commerce. L'écart d'acquisition présenté au bilan est donc constitutif de la juste valeur des immeubles présentée dans la ligne immeubles d'exploitation du bilan.

1.6.9.1.5 Impôts Différés Passifs

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

À cette fin, le Groupe utilise la méthode suivante :

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

1.6.10 Capex par nature

	2024		2025	
(En millions d'euros)	100%	Part du groupe	100%	Part du groupe
Acquisitions [1]	**83**	**45**	**103**	**79**
Développements	**204**	**183**	**259**	**223**
Immeubles de placement	**248**	**176**	**214**	**144**
Surface locative additionnelle	19	11	27	15
Pas de surface locative additionnelle	212	151	164	112
Mesures d'accompagnement pour les locataires	18	14	24	17
Autres dépenses matérielles non allouées	-	-	-	-
Dépenses immobilisées des actifs en développement [2] **(hors méthode de la mise en équivalence)**	**37**	**33**	**47**	**41**
TOTAL DES CAPEX	**573**	**437**	**623**	**487**

(1) Acquisitions droits inclus.

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

La part du Groupe dans les dépenses d'investissement (Capex) liées au développement, qui représente 223 M€, correspond aux dépenses liées aux projets de développement immobilier.

Les 144 M€ de Capex part du Groupe sur les immeubles de placement se composent essentiellement de :

- 47 M€ sur les bureaux, y compris les améliorations locatives et les Capex verts destinés à revaloriser les actifs de bureaux stratégiques et les investissements sur pipeline de développement engagé
- 17 M€ de Capex de modernisation sur les hôtels, dans le but d'améliorer la qualité des actifs et de bénéficier d'une augmentation des revenus et de la performance
- 80 M€ de Capex de modernisation et de maintenance sur le portefeuille Résidentiel Allemagne dont 65 % de modernisation, générant des revenus.

La quote-part du Groupe des acquisitions de 79 M€ est principalement liée au rachat de la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21 à Paris-La Défense, de deux hôtels B&B à Diegem et Porto, et d'un immeuble résidentiel à Berlin.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.11 EPRA LTV

EPRA LTV 31 décembre 2025 Part du Groupe (En millions d'euros)	Groupe selon le reporting	Intégration proportionnelle Quote-part des Coentreprises	Intégration proportionnelle Quote-part des associés majoritaires	Intégration proportionnelle Ne donnant pas le contrôle intérêts	Combiné
Inclut :					
Emprunts auprès des institutions financières	4 661	98	-	-1 899	2 860
Billets de trésorerie	903	-	-	-30,63824	872
Hybrides (y compris obligations convertibles, actions de préférence, dettes, options, obligations perpétuelles)	-	-	-	-	-
Emprunts obligataires	4 794	-	-	-514	4 280
Instruments dérivés de change (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	0	0	-	0	-
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)	-	-	-	-	-
Comptes courants (caractéristique capitaux propres)	-	-	-	-	-
Exclut :	-	-	-	-	-
Équivalents de trésorerie	1 207	29	-	-207	1 030
Dette nette (A)	**9 150**	**69**	**-**	**-2 237**	**6 983**
Inclut :					
Immeubles occupés par le propriétaire	2 605	-	-	870	1 735
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	17 813	261	-	-5 557	12 516
Immeubles destinés à la vente	435	0	-	127	308
Immeubles en développement	1 442	-	-	199	1 243
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	56	14	-	170	212
Actifs Financiers	88	53	-	225	260
Valeur totale des actifs (B)	**22 439**	**194**	**0**	**6 359**	**16 275**
Droits de mutation immobiliers	996	17	-	171	842
Valeur totale des actifs (y compris RETT) (C)	**23 435**	**211**	**0**	**6 530**	**17 117**
LTV (A/B)	**40,8%**				**42,9%**
LTV (YC. RETT) (A/C) (OPTIONNEL)	**39,0%**				**40,8%**

En incluant les accords de cessions restant à encaisser, la LTV EPRA (hors droits) passerait à 40,8%.

EPRA LTV	42,9%
Droits	-2,1%
Promesses	-1,2%
Autres effets (y compris retraitements de consolidation) (1)	-0,8%
LTV DROITS INCLUS	**38,9%**

(1) Retraitement des actifs consolidés selon la méthode de mise en équivalence et le besoin en fonds de roulement

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.12 Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA

Information EPRA	Paragraphe	En %	Montant (en M€)	Montant (en €/action)
EPRA *Earnings*	1.6.8		506,9 M€	4,57 €/action
EPRA Earnings ajusté	1.6.8		526,5 M€	4,75 €/action
EPRA NRV	1.6.9		10 078 M€	90,5 €/action
EPRA NTA	1.6.9		9 236 M€	82,9 €/action
EPRA NDV	1.6.9		9 140 M€	82,1 €/action
Taux de rendement net initial EPRA	1.6.6	4,5%		
Taux de rendement *EPRA Topped-up Net Initial Yield*	1.6.6	4,7%		
Taux de vacance EPRA fin de période	1.6.2	4,1%		
Ratio de coûts EPRA (yc. coût de la vacance)	1.6.7	-15,5%		
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	1.6.7	-13,7%		
EPRA LTV	1.6.11	42,9%		
Indicateurs EPRA des principales filiales	1.6.13			

1.6.13 Indicateurs financiers des principales activités

	Covivio Hotels			Covivio Immobilien		
	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en %)
EPRA Earnings de l'exercice (en M€)	258,1	273,0	+5,8%	152,9	168,1	+9,9%
EPRA NRV	4 124	4 539	+10,1%	4 686	4 941	+5,4%
EPRA NTA	3 815	4 235	+11,0%	4 179	4 392	+5,1%
EPRA NDV	3 690	4 079	+10,5%	3 563	4 015	+12,7%
% de capital détenu par Covivio	52,5%	53,2%	+0,7 pts	61,7%	61,7%	-
EPRA LTV	38,0%	31,7%	-6,3 pts	38,4%	37,5%	-0,9 pts
ICR	6,1x	7,9x	1,8x	4,0x	4,1x	0,1x

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.7 Expertises immobilières

1.7.1 Méthode de valorisation des actifs

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

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

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

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

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

Une expertise complète consiste en :

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

1.7.1.1 Méthode par capitalisation du revenu

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

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

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

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

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

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

1.7.1.3 Méthode dite « par comparaison de valeurs unitaires

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.7.2 Rémunérations des experts au niveau de Covivio

Experts (en milliers d'euros – 100% – HT)	TOTAL 2025	(en %)
BNPP Real Estate	639	36%
CBRE	299	17%
Cushman	433	24%
CFE (BPCE)	144	8%
SAVILLS	140	8%
COLLIERS	83	5%
MKG	16	1%
JLL	29	2%
INSULA (Cushman + Savills)	5	0%
TOTAL	**1 787**	**100%**

1.7.3 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2025 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel Allemagne

1.7.3.1 Contexte général de la mission

1.7.3.1.1 Cadre général

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

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

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

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

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

1.7.3.1.2 Mission en cours

En Bureaux France, la mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de **75 actifs Bureaux France**. Pour cette mission, la société Covivio a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans.

La mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au **31 décembre 2025.**

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

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

En Résidentiel Allemagne, la mission des experts a porté sur l'évaluation de la juste valeur de **1 194 actifs (40 626 lots) en Allemagne**. Pour cette mission, la société Covivio Immobilien SE a demandé aux experts de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans. La mission des experts a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au 31 août 2025. En cas de changements majeurs, par exemple de nouveaux contrats commerciaux, des mises à jour sont fournies entre le 31 août et le 31 décembre. Les actifs expertisés sont situés en Allemagne. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Covivio Immobilien SE ou par ses filiales. Il s'agit essentiellement d'immeubles à usage résidentiel. Les actifs sont loués à plusieurs locataires dans le cadre principalement de baux d'habitation.

1.7.3.2 Conditions de réalisation

1.7.3.2.1 Éléments d'étude

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

En Résidentiel Allemagne, la mission d'expertise préalablement décrite a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués aux experts au cours du mois de **septembre 2025**.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.7.3.2.2 Cadre général

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

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

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

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

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

1.7.3.2.3 Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, les évaluateurs ont retenu la méthode par Discounted Cash Flows ainsi que la méthode par le rendement (capitalisation des revenus), avec recoupement par comparaison directe.

En Résidentiel allemand, pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, les évaluateurs ont retenu la méthode par *Discounted Cash Flows*.

1.7.3.3 Synthèse de la valorisation du patrimoine Bureaux France à fin 2025

Covivio détient **80 actifs de bureaux à fin 2025, dont 75** comptabilisés à leur valeur d'expertise et 3 actifs sous promesse, comptabilisés à la valeur de leur promesse de vente. Aucun actif n'est comptabilisé en valorisation interne.

Bureaux	Paris	IDF & Autres	Territoires	Total	
	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	% total
BNPP Real Estate	853	1 447	29	2 329	45%
Cushman & Wakefield	918	571	54	1 543	30%
CBRE	580	193	346	1 119	22%
JLL	-	67	66	133	3%
TOTAL PATRIMOINE EXPERTISÉ	**2 352**	**2 279**	**494**	**5 124**	**100%**
Actifs sous promesse			16	16	0%
Actifs valorisés en interne				-	-
ENSEMBLE DU PATRIMOINE	**2 352**	**2 279**	**510**	**5 140**	**100%**

1.7.3.3.1 Synthèse par expert

Experts	Nombre d'actifs	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur Hors Droits
BNPP Real Estate	21	2 329	1 950
Cushman & Wakefield	22	1 543	1 398
CBRE	22	1 119	916
JLL	10	133	102
ENSEMBLE DU PATRIMOINE	**75**	**5 124**	**4 365**

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.7.3.3.2 Observations générales

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

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

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

1.7.3.4 Synthèse de la valorisation du portefeuille résidentiel allemand de Covivio à fin 2025

	Valeur Expert	Juste valeur 100%	% total
Berlin	4 442 873 500	4 467 590 445	58%
Dresde & Leipzig	574 870 700	574 870 700	8%
Hamburg	555 214 000	555 214 000	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	2 066 964 000	2 061 338 591	27%
TOTAL	**7 639 922 200**	**7 659 013 736**	**100 %**

L'écart entre la valeur remise par les experts et la juste valeur résulte de l'impact des ventes et promesses ainsi que des projets de développement évalués à leur coût.

1.7.3.4.1 Résumé par expert

Experts	Nombre d'unités	Valeur estimée 100% hors droits	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur PdG hors droits
BNP PARIBAS REAL ESTATE	40 570	7 592 822 200	7 590 913 736	4 811 980 595
Savills	56	47 100 000	68 100 000	42 831 495

BNP Paribas Real Estate et Savills ont évalué 40 626 lots [1] du patrimoine résidentiel de Covivio, dont 39 083 logements.

1.7.3.4.2 Observations générales

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

(1) À cela s'ajoutent 1 022 actifs divers (guichets automatiques, espaces publicitaires)/6 894 places de parking internes/3 496 places de parking externes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.8 Liste du patrimoine

1.8.1 Bureaux France

Zone	Surface à 100%
Actifs *Core* en exploitation	**745 231**
Paris	**207 326**
Croissant Ouest et La Défense	**117 616**
1re couronne	**291 017**
2e couronne	**-**
GMR	**129 273**
Lyon	47 106
Bordeaux	18 433
Marseille	21 750
Montpellier	18 013
Metz	9 045
Nantes	14 926
Actifs en développement	**220 397**
Actifs *non Core*	**36 047**

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

Nom	% de Détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
Actifs Core en Exploitation					**745 231**
PARIS / ART&CO	100%	15/17 RUE TRAVERSIERE	75012	PARIS	13 793
PARIS / ATELIER	100%	11 R EDIMBOURG	75008	PARIS	5 947
PARIS / CAP 18	100%	189, RUE D'AUBERVILLIERS 73, RUE DE L'EVANGILE	75018	PARIS	63 526
PARIS / CHERCHE-MIDI	100%	37 RUE DU CHERCHE MIDI	75006	PARIS	3 510
PARIS / GOBELINS	100%	40 BD PORT ROYAL	75005	PARIS	4 442
PARIS / JEAN GOUJON	100%	19-21 RUE JEAN GOUJON	75008	PARIS	8 606
PARIS / LOUVRE	100%	55/57 RUE J.J. ROUSSEAU	75001	PARIS	4 884
PARIS / MAILLOT	100%	18 RUE GUSTAVE CHARPENTIER	75017	PARIS	9 755
PARIS / MENILMONTANT	100%	26 RUE SORBIER	75020	PARIS	3 939
PARIS / MONTMARTRE	100%	114 RUE MARCADET	75018	PARIS	5 926
PARIS / N2 BATIGNOLLES	50%	ZAC Clichy Batignolles	75017	PARIS	9 985
PARIS / PERCIER	100%	5/7 AVENUE PERCIER	75008	PARIS	8 574
PARIS / PHILIPPE AUGUSTE	100%	42/46 AVENUE PHILIPPE AUGUSTE	75011	PARIS	14 176
PARIS / QUAI DE JEMMAPES	100%	103/107 BD VILLETTE	75010	PARIS	9 158
PARIS / STEEL	100%	29 RUE DES SABLONS	75016	PARIS	3 681
PARIS / THE LINE	100%	11 AVENUE DELCASSE	75008	PARIS	4 974
Total Paris					**207 326**
BOULOGNE / GRENIER	100%	32 AVENUE P.GRENIER	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	7 752
ISSY LES MX / URBAN GARDEN	100%	11 RUE CAMILLE DESMOULINS	92130	ISSY LES MOULINEAUX	11 263
LA DEFENSE / CB21	75%	16 PLACE DE L'IRIS	92400	COURBEVOIE	68 081
LEVALLOIS PERRET / MASLO	100%	35, RUE BAUDIN	92300	LEVALLOIS-PERRET	20 771
LEVALLOIS PERRET / THAIS	100%	25/27/29 RUE ANATOLE FRANCE	92300	LEVALLOIS-PERRET	5 561
NANTERRE / ROUSSEAU	100%	40 RUE J.J.ROUSSEAU	92000	NANTERRE	4 188
Total Croissant Ouest et La Défense					**117 616**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nom	% de Détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
CHATILLON / IRO	100%	82-90 RUE PIERRE SEMARD	92320	CHATILLON	25 560
MONTROUGE / FLOW	100%	58/60 AVENUE DE LA MARNE / 165/173 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE	92120	MONTROUGE	23 430
ORLY / CDO ASKIA BUREAUX	50%	BAT 3 "ASKIA"	94310	ORLY	17 892
ORLY / CDO ASKIA COMMERCES	50%	2-4-6-8 Promenade d'Orly	94310	ORLY	994
ORLY/ COEUR D'ORLY BELAÏA	50%	COEUR D'ORLY	94310	ORLY	23 018
SAINT OUEN / SO POP	50%	65 rue Arago	93400	SAINT OUEN	32 449
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 1	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	4 010
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 2 5 6 7	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	8 253
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 3	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	SAINT OUEN	1 400
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 4	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	1 137
VELIZY / DASSAULT CAMPUS BAT (ABCD)	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	57 005
VELIZY / DASSAULT CAMPUS BOIS BAT (G)	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	27 211
VELIZY / DASSAULT CAMPUS METAL (EF)	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	12 834
VELIZY / THALES HELIOS 1	50%	10/12 RUE LATECOERE	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	46 751
VELIZY / THALES TED	100%	2/8 RUE LATECOERE	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	41 523
Total 1re Couronne					**291 017**
BORDEAUX / CITE NUMERIQUE	100%	406 BOULEVARD JEAN-JACQUES BOSC	33130	BEGLES	18 433
LYON / SILEX 1	50%	15 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	11 814
LYON / SILEX 2	50%	9 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	31 050
LYON / TELEGRAPHE	100%	1 RUE DUPHOT - 36 RUE MAZENOD	69003	LYON	4 242
MARSEILLE / EUROMED CALYPSO	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	9 884
MARSEILLE / EUROMED HOTEL	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	9 929
MARSEILLE/ EUROMED PARKING	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	1 937
METZ / ARSENAL	100%	5 PERIGOT DVT LES PONTS	57000	METZ	9 045
MONTPELLIER / MAJORIA B4	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	2 543
MONTPELLIER / TRENCAVEL	100%	196 RUE RAYMOND TRENCAVEL	34000	MONTPELLIER	9 637
MONTPELLIER/ MAJORIA LA BASTIDE	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	5 833
NANTES / GLORIETTE	100%	6 8 RUE GASTON VEIL	44000	NANTES	4 489
NANTES / TANNEURS	100%	10 BIS AV DES TANNEURS	44000	NANTES	10 437
Total GMR					**129 273**
Actifs en développement					**220 397**
MEUDON / VIBE THALES 2 / CANOPÉE	100%	23-25 AVENUE MORANE SAULNIER 22 24 AVENUE MARECHAL JUIN	92360	MEUDON LA FORET	38 019
PARIS / GRANDS BOULEVARDS	100%	15/17 RUE POISSONNIERE	75009	PARIS	7 428
PARIS / MONCEAU BEIGE	100%	23 RUE MEDERIC	75017	PARIS	11 177
Total projets engagés (bureaux)					**56 624**
BORDEAUX / TERRES NEUVES	100%	RUE MARC SANGNIER	33130	BEGLES	10 000
LYON / SILEX 3	100%	5-9 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	-
MEUDON / VIBE	100%	16 A 20 RUE DU MARECHAL JUIN	92360	MEUDON LA FORET	9 637
MONTPELLIER / FONCIER POMPIGNANE	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	49 711
RUEIL / LESSEPS B4	100%	1 cours de Ferdinand de Lesseps	92500	RUEIL-MALMAISON	5 478
VELIZY / RESERVE FONCIER DS	50%	N.A	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	13 230
Total Projets maitrisés					**88 056**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nom	% de Détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
CHALONS SUR SAONE / VICTOR HUGO	100%	20 AVENUE VICTOR HUGO	71100	CHALON/SAONE	10 222
LEVALLOIS-PERRET / PEREIRE	100%	37 À 43 RUE PIERRE BROSSOLETTE	92300	LEVALLOIS-PERRET	7 864
LILLE / CORMONTAIGNE	100%	34 PLACE CORMONTAIGNE	59000	LILLE	3 573
MASSY / PARIS	100%	147 149 RUE DE PARIS	91300	MASSY	5 152
SAINT DENIS / PLEYEL	100%	171-175 boulevard Anatole France	93200	SAINT DENIS	11 745
SAINT-MAUR-DES-FOSSES / GRAVELLE	100%	36 BOULEVARD RABELAIS	94100	ST MAUR DES FOSSES	3 969
TOULOUSE / TROENES	100%	106/110 RUE DES TROENES	31200	TOULOUSE	32 000
VALENCE / HUGO	100%	179 AV VICTOR HUGO	26000	VALENCE	-
VILLEBON-SUR-YVETTE / CENTRAL	100%	2 RUE VICTOR HUGO	91140	VILLEBON-SUR-YVETTE	1 192
Total développement résidentiel					**75 717**

1.8.2 Bureaux Italie

Synthèse

Zone	Surface à 100% (en m²)
Actifs Core en exploitation	**319 587**
QCA	106 153
Centre	5 423
Semi – Centre	130 044
Périphérie	77 967
Actifs en développement	**35 529**
TOTAL MILAN	**355 116**
Actifs non Core & hors Milan	*329 798*

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

Nom	% de détention	Emplacement	Surface à 100% (en m²)
Actifs *Core* en exploitation			**319 587**
CORSO MONFORTE 17	51%	MILAN QCA	3 415
PIAZZA S. FEDELE 2	100%	MILAN QCA	5 089
PIAZZA SAN FEDELE 4	100%	MILAN QCA	3 112
PIAZZA SIGMUND FREUD (ACCESSORI) 1	100%	MILAN QCA	2 339
PIAZZA SIGMUND FREUD (CORPO C) 1	100%	MILAN QCA	5 784
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE A) 1	100%	MILAN QCA	16 349
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE B) 1	100%	MILAN QCA	16 567
VIA AMEDEI 8	100%	MILAN QCA	6 437
VIA CORNAGGIA 6	100%	MILAN QCA	7 065
VIA DANTE 7 - OFFICE WELLIO	100%	MILAN QCA	4 542
VIA DANTE 7 - RETAIL	100%	MILAN QCA	1 878
VIA DELL'UNIONE 1 - RETAIL	100%	MILAN QCA	2 991
VIA DELL'UNIONE 1 - OFFICE	100%	MILAN QCA	4 300
VIA PARINI 6	51%	MILAN QCA	7 082
VIA TONALE 11	51%	MILAN QCA	19 202
Total QCA			**106 153**
CORSO MAGENTA 59	100%	MILAN CENTRE	4 772
CORSO MAGENTA 63	100%	MILAN CENTRE	651
Total Centre			**5 423**
SYMBIOSIS A+B	100%	MILAN SEMI CENTRE	20 766
SYMBIOSIS D	100%	MILAN SEMI CENTRE	18 004
THE SIGN - EDIFICIO A	100%	MILAN SEMI CENTRE	4 631
THE SIGN - EDIFICIO B	100%	MILAN SEMI CENTRE	9 588
THE SIGN - EDIFICIO C	100%	MILAN SEMI CENTRE	12 430
THE SIGN - EDIFICIO D	100%	MILAN SEMI CENTRE	13 328

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nom	% de détention	Emplacement	Surface à 100% (en m²)
VIA CESARE BALBO 8	51%	MILAN SEMI CENTRE	6 014
VIA MANTEGNA 11	51%	MILAN SEMI CENTRE	5 978
VIA MAROSTICA 1	100%	MILAN SEMI CENTRE	8 115
VIA MESSINA (TORRE A) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	4 588
VIA MESSINA (TORRE B) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	5 312
VIA MESSINA (TORRE C) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	5 309
VIA MESSINA (TORRE D) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	4 976
VITAE	100%	MILAN SEMI CENTRE	11 005
Total Semi – Centre			**136 544**
VIA CASCINA BELLARIA 4	51%	MILAN PERIPHERIE	4 507
VIA FOLLI 17	51%	MILAN PERIPHERIE	4 807
VIA MARCO AURELIO 24-26	51%	MILAN PERIPHERIE	61 400
VIA ROMBON 11	100%	MILAN PERIPHERIE	7 253
Total Périphérie			**77 967**
Actifs en développement			**35 529**
CORSO ITALIA 19	100%	MILAN QCA	12 376
Total Projets engagés			**12 376**
SYMBIOSIS C+E	100%	MILAN SEMI CENTRE	23 153
Total Projets maitrisés			**23 153**

1.8.3 Bureaux Allemagne

Synthèse

Zone	Surface à 100%
Actifs *Core* en exploitation	**275 366**
Berlin	25 248
Frankfurt	72 041
Hamburg	43 485
Munich	19 280
Düsseldorf	55 717
Actifs en développement	**98 995**
Actifs *non Core*	**59 595**

Liste des actifs en exploitation et en développement en Allemagne

Nom	% de détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100% (en m²)
Actifs Core en exploitation					**275 366**
EBERSWALDER	66%	Eberswalder Str. 6-9	10437	Berlin	5 035
BERLIN HQ	66%	Knesebeckstr. 3	10623	Berlin	2 500
TINO	94%	Tino-Schwierzina-Str. 32	13089	Berlin	10 163
LOFT by Covivio	66%	Alt-Moabit 105	10559	Berlin	7 550
Total Berlin					**25 248**
ICON by Covivio	94%	Herzogstraße 15	40217	Düsseldorf	55 717
Total Düsseldorf					**55 717**
FAC	90%	Hugo-Eckener-Ring 1	60549	Frankfort	48 145
CITY GATE	94%	Nibelungenplatz 3	60318	Frankfort	23 896
Total Francfort					**72 041**
ZEUGHAUS	94%	Christoph-Probst-Wveg 1-4, 26-31	20251	Hambourg	43 485
Total Hambourg					**43 485**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nom	% de détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100% (en m²)
SUN	94%	Sonnenallee 1, Kirchheim	85551	Munich	19 280
Total Munich					**19 280**
CCC	94%	Colmarer Straße 5, 11	60528	Frankfort	16 286
AIRPORT BUSINESS CENTER	94%	Franz-Rennefeld-Weg 2-6	40472	Düsseldorf	12 985
Y2	94%	Emil-von Behring-Straße 8-14	60439	Frankfort	30 324
TOTAL *NON CORE*					**59 595**
Total actifs en développement					**98 995**
ALEXANDERPLATZ	55%	Alexanderplatz	10117	Berlin	59 500
Total Projets engagés					**59 500**
PENTAHOF	94%	Suhrenkamp 71-77	22335	Hambourg	25 345
PLANO	100%	Wilhelm-Kabus-Straße 11-19	10829	Berlin	14 150
Total Projets maitrisés					**39 495**

1.8.4 Covivio Immobilien SE

Synthèse

Régions	Nombre d'unités
Berlin	17 713
Dresde & Leipzig	4 333
Hambourg	2 395
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	16 431
Essen	5 773
Duisburg	3 033
Mülheim	2 194
Oberhausen	1 836
Autres villes	3 595
TOTAL	**40 872**

Nombre d'unités par code postal à Berlin

Code postal	Nombre d'unités
10115	57
10117	27
10119	27
10178	16
10179	128
10243	83
10245	188
10247	189
10249	83
10317	259
10365	34
10405	270
10409	45
10435	11
10437	426
10439	92
10551	193
10553	106
10555	38
10557	320
10559	149

Code postal	Nombre d'unités
10585	65
10587	41
10589	78
10623	11
10625	77
10627	21
10629	32
10707	33
10709	223
10711	47
10713	119
10715	25
10717	16
10719	51
10777	163
10779	40
10781	19
10783	69
10785	172
10789	334

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

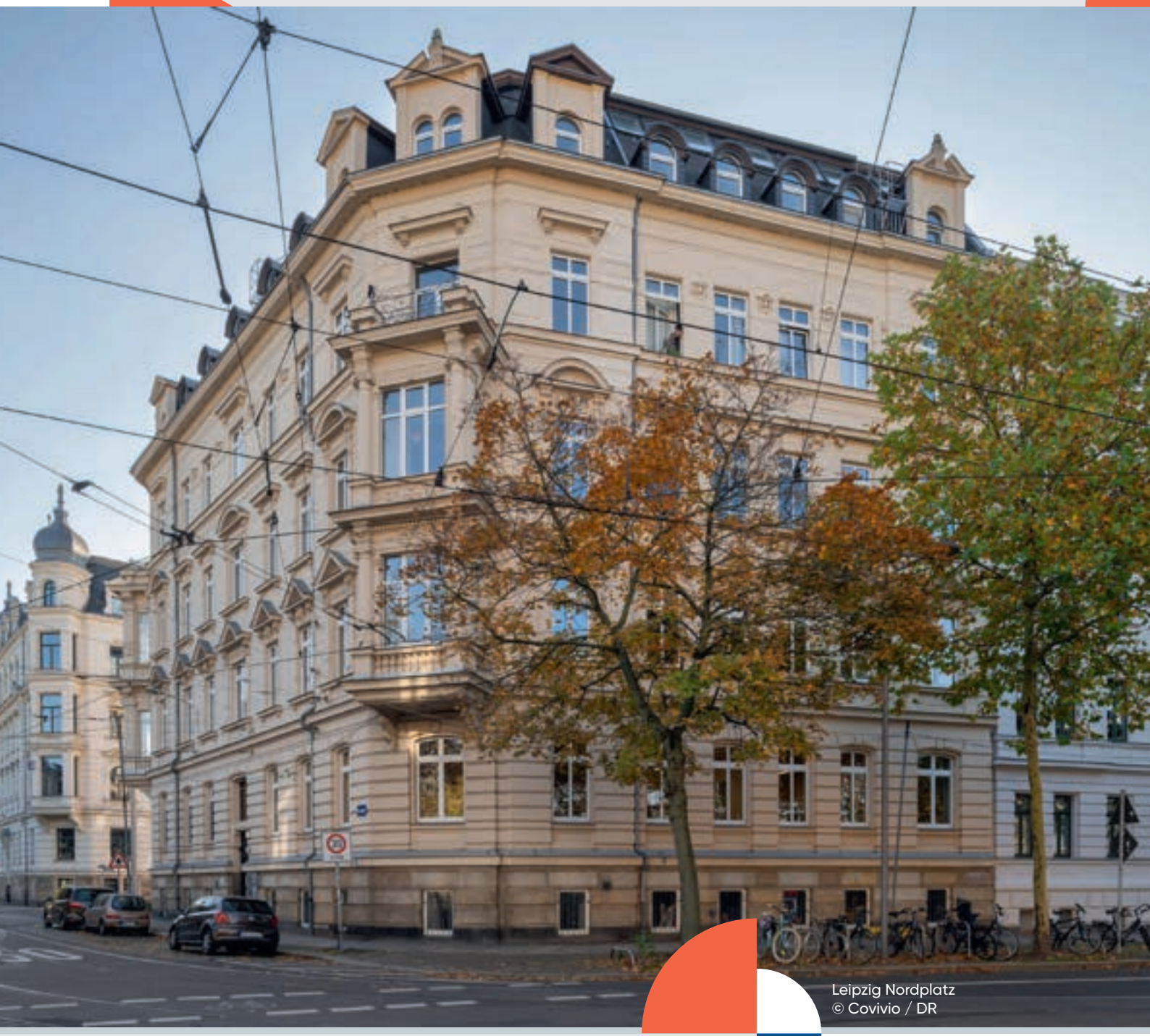
Code postal	Nombre d'unités
10823	71
10825	39
10827	114
10829	208
10961	92
10963	25
10965	139
10967	278
10969	14
10997	220
10999	212
12043	302
12045	141
12047	217
12049	518
12051	401
12053	320
12055	219
12057	15
12059	423
12099	105
12103	52
12105	85
12107	117
12109	204
12157	83
12159	59
12161	154
12163	221
12165	25
12167	426
12169	67
12203	69
12205	4
12207	93
12209	13
12247	115
12249	535
12277	139
12307	5
12347	41
12351	360
12355	30
12435	2
12439	25
12459	485
12487	64
12489	35
12529	54

Code postal	Nombre d'unités
12555	158
12557	8
12587	16
12623	28
12683	205
13086	809
13088	37
13156	89
13158	11
13187	99
13189	38
13347	392
13349	48
13351	345
13353	463
13355	29
13357	522
13359	222
13403	280
13407	121
13409	206
13465	3
13467	8
13469	32
13507	36
13509	34
13581	43
13583	209
13585	373
13587	25
13591	49
13595	142
13597	71
13599	20
13629	90
14052	28
14059	109
14109	12
14129	5
14163	11
14165	9
14167	18
14193	17
14195	19
14467	7
14471	17
14473	117
14482	40
15831	31

1.8.5 Hôtels

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E



Leipzig Nordplatz
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2

Risques et dispositifs de maîtrise

2.1 Facteurs de risques 76
2.1.1 Hiérarchisation et synthèse des principaux risques 76
2.1.2 Description des principaux risques, impacts et maîtrise 80
2.1.3 Risques financiers liés aux effets du changement climatique 94

2.2 Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité 95
2.2.1 Objectifs, périmètre et référentiel 95
2.2.2 Composantes du dispositif 95
2.2.3 Le contrôle interne de l'information comptable et financière 99
2.2.4 Dispositif assurantiel 100

2.3 Évolutions et perspectives 2026 101

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.1 Facteurs de risques

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

La cartographie des risques, régulièrement réévaluée, a été mise à jour en 2025. Elle couvre l'ensemble de ses filiales et activités, et prend en compte tant l'évolution des métiers que celle de l'environnement dans lequel Covivio opère. Les résultats de cette mise à jour sont présentés et discutés d'abord avec le Comité d'Audit, puis avec le Conseil d'Administration.

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

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

2.1.1 Hiérarchisation et synthèse des principaux risques

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

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

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

2.1.1.1 Méthodologie

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

2.1.1.1.1 Impact et niveau de maîtrise

Une fois réalisé, le risque est susceptible d'avoir de multiples impacts, notamment sur l'ANR ou sur l'EPRA *Earning* consolidés en Part du Groupe Covivio. Certains risques non financièrement quantifiables sont estimés en fonction de leurs conséquences potentielles sur la continuité de l'activité et/ou sur l'image de Covivio, conséquences qui pourraient entraver la capacité du Groupe à mettre en œuvre sa stratégie et à nouer des relations d'affaires avec ses parties prenantes (acquéreurs, vendeurs, clients, locataires, salariés, fournisseurs…).

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

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

2.1.1.1.2 Probabilité et niveau de maîtrise

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

2.1.1.1.3 Qualification globale du risque

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

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

2.1.1.2 Synthèse des principaux risques

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

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

II. Risques liés au changement climatique

III. Risques financiers

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

V. Risques liés au développement de Covivio

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

VII. Risques RH.

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Préambule :

La cotation des risques présentée ci-après reflète tant les spécificités du marché immobilier européen – marqué par une forte hétérogénéité – que les effets positifs de la mise en œuvre par Covivio de ses priorités stratégiques : implantation au cœur des capitales européennes et des principaux quartiers d'affaires et de loisirs, modèle d'opérateur immobilier intégré lui conférant un positionnement différenciant et stratégie de valorisation continue de son patrimoine fondée sur le développement durable.

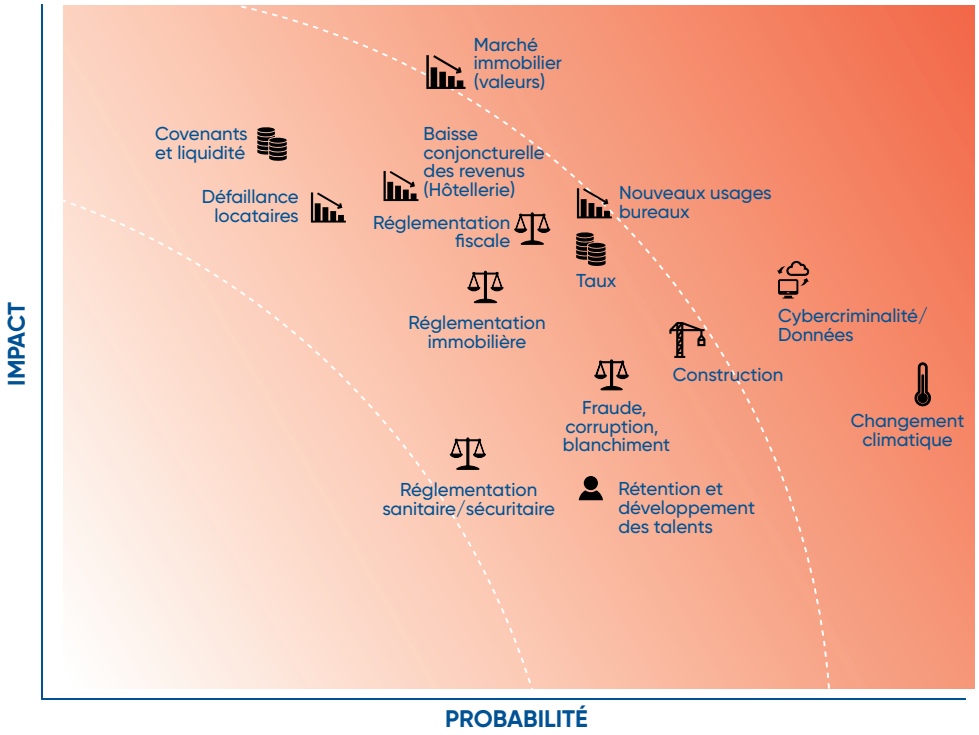
Au-delà de leurs impacts positifs sur les performances financières (croissance de l'ANR et du résultat net récurrent par action), ces orientations contribuent à atténuer les risques liés à l'environnement de marché dans lequel le Groupe opère, dans un contexte géopolitique toujours incertain et susceptible d'affecter la stabilité de l'environnement financier.

S'agissant du cadre réglementaire, la Loi de Finances 2026 est venue clarifier plusieurs zones d'incertitude relatives à l'exonération applicable aux SIIC. Elle réaffirme notamment la volonté de préserver le régime dans le contexte de la taxation minimale prévue par le Pilier 2, ce qui se traduit par une diminution du risque fiscal pesant sur la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.1.2 Description des principaux risques, impacts et maîtrise

I. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio			
Risque	**Cf. graphique page 79**	**Niveau**	**Évol. /N-1**
Évolution défavorable du marché immobilier	**Marché immobilier (valeurs)**	**Élevé**	→

Description

- Le total des actifs de Covivio à fin 2025 (18,1 Mds€ en Part du Groupe) est essentiellement constitué de la valeur d'expertise des immeubles qui s'élève à 16,0 Mds€. Ainsi, toute évolution de valeur des actifs immobiliers aura un impact direct sur le total du bilan.
- La valeur du patrimoine de Covivio dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels il opère. Tant les loyers que les prix de marché (et, par conséquent, les taux de rendement utilisés à titre de comparables par les experts immobiliers) peuvent être soumis à des fluctuations liées à l'environnement économique et financier. Covivio comptabilise en effet ses immeubles de placement à leur juste valeur conformément à l'option offerte par la norme IAS 40.
- En 2025, la valeur du patrimoine en part du groupe a évolué à périmètre constant de +2,1% sur l'année (contre -1,1% en 2024) ; cette évolution s'expliquant essentiellement par une amélioration globale du contexte économique et financier ainsi que par les effets positifs de la stratégie patrimoniale mise en oeuvre par le Groupe.
- La sensibilité des valeurs d'actifs aux taux de rendement (correspondant au Loyer/Valeur d'expertise) est présentée au paragraphe 4.2.5.4.4 du présent Document.
- Ainsi, une diminution des valeurs d'expertise est susceptible d'affecter la valeur de l'Actif Net Réévalué de Covivio et, éventuellement, la valorisation de son cours de bourse.
- Enfin, Covivio pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie en matière de locations, de cessions, et d'investissements à des conditions de marché favorables, en raison des fluctuations des marchés immobiliers.

Synthèse des potentiels impacts

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

Evolutions par rapport à N-1

- Risque stable compte tenu des évolutions de valeurs constatées en 2025, des perspectives de marché pour 2026 et de la stratégie de la société : diversification pays et produits, amélioration de la qualité du patrimoine, centralité des localisations et solidité de la base locative.

Dispositif de maîtrise

- Covivio s'attache à maintenir une base locative solide caractérisée par des partenariats locatifs long-terme. Le taux d'occupation s'établit à 97,1% à fin 2025 (quasi stable par rapport à 2024), et la durée ferme résiduelle des baux à 6,4 ans (contre 6,2 ans à fin 2024).
- Le groupe privilégie la réalisation de développements au profit de grands comptes, pré loués avant le lancement ou la livraison (le taux de pré-commercialisation sur les projets Bureaux engagés à fin 2025 s'établit à 34%).
- Covivio améliore la qualité de son patrimoine *via* le développement d'actifs ayant de très bonnes performances environnementales d'une part et la mise en œuvre de plans de travaux ciblés d'autre part.
- Au 31 décembre 2025, 99,6% du patrimoine du Groupe est doté d'une certification HQE, BREAM, LEED ou équivalent. En outre, la part des immeubles de bureaux bénéficiant des meilleurs niveaux de certification (*Very Good* ou au-dessus) s'établit à 73%, en hausse de +2 points par rapport à 2024.
- Covivio vise ainsi une baisse de ses émissions de 40% (entre 2010 et 2030). Les actions engagées à ce jour, contribuant à l'amélioration de l'attractivité des immeubles de Covivio auprès des locataires, sont ainsi saluées par les principales agences de notation.
- Sur son patrimoine existant, Covivio mène en parallèle une stratégie continue d'*asset management* destinée à en défendre la valorisation ; celle-ci se traduit notamment par une politique d'arbitrage visant à maintenir ses localisations au cœur des capitales européennes ainsi que dans les principaux quartiers d'affaires et de loisirs. 392 M€ de nouveaux accords de cessions ont ainsi été sécurisés en 2025.
- La diversification des activités de Covivio en termes de produits et de géographie participe aussi significativement à la réduction de l'impact du risque de marché.
- Enfin, une Direction de l'Innovation et une Direction de la Transformation ont été créées afin de renforcer le positionnement concurrentiel du patrimoine de Covivio *via* la mise en place d'une offre servicielle élargie (digitalisation, espaces de coworking…).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Diminution de la demande et risque de vacance résultant des nouveaux usages sur le périmètre bureaux (télétravail et Intelligence Artificielle)	Nouveaux usages bureaux	Élevé	→

Description

- Au 31 décembre 2025, les actifs à usage de bureaux représentent 49% du patrimoine du Groupe et 45% des revenus (contre 47 % en 2024) ; leur taux d'occupation s'établit à 95,1%.
- Le télétravail, peu courant avant la crise sanitaire de Covid-19, s'est fortement accru lors des mesures de confinement de la population à partir du printemps 2020. Le taux de satisfaction élevé des collaborateurs, combiné au fait que les entreprises voient dans le télétravail une opportunité de réduire leurs coûts de fonctionnement (notamment en déployant des ratios postes/collaborateurs < 1), ont confirmé cette tendance.
- À noter néanmoins que ce phénomène, ayant désormais atteint une certaine maturité, tend à se stabiliser ; le recours au *full remote*, assez marginal, n'étant pas privilégié par les entreprises, certaines ayant même renoncé totalement au télétravail.
- En parallèle, l'émergence de l'Intelligence Artificielle (IA) pourrait également influer sur la demande future de bureaux.
- Selon certaines analyses sectorielles, l'IA pourrait contribuer à automatiser davantage certaines fonctions administratives ou répétitives, ce qui pourrait entraîner une réduction progressive des besoins en espaces affectés à ces activités.
- Dans le même temps, la montée en puissance des métiers qualifiés liés aux technologies ou à la gestion de l'IA pourrait générer de nouveaux besoins en espaces collaboratifs, sans toutefois compenser totalement, à court terme, la diminution potentielle des effectifs dédiés aux tâches les plus standardisées.
- De manière plus globale, l'IA pourrait encourager les entreprises à rationaliser leurs surfaces pour privilégier des configurations plus qualitatives et mieux alignées avec les modes de travail actuels. Les réflexions immobilières des utilisateurs s'orientent ainsi vers des implantations plus flexibles et optimisées, ce qui pourrait conduire à une demande de surfaces plus sélective.
- Sans que ces effets à moyen/long terme ne puissent être évalués avec certitude, un attentisme des utilisateurs à court terme pourrait ralentir la dynamique du marché locatif et par là même affecter les performances du patrimoine Bureaux du Groupe.

Synthèse des potentiels impacts

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

Evolutions par rapport à N-1

- Risque stable compte tenu du possible attentisme des utilisateurs (IA) contrebalancé par une diminution du recours au télétravail par les entreprises.

Dispositif de maîtrise

- Covivio a fait le choix d'une stratégie d'allocation d'actifs exigeante caractérisée par une base locative long terme et une qualité immobilière élevée privilégiant les actifs ayant une excellente localisation.
- Le maintien d'une durée résiduelle ferme élevée des baux, l'étalement de la sortie des locataires ainsi que les discussions suivies avec ces derniers permettent à Covivio de sécuriser ses revenus sur le long terme. Ainsi, à fin 2025, la durée résiduelle ferme des baux bureaux s'établit à 6,4 ans.
- Bénéficiant d'équipes de *property management* intégrées, Covivio place la satisfaction de ses clients au cœur de ses priorités. Le groupe entend ainsi se démarquer de ses concurrents en renforçant son offre servicielle ainsi qu'en poursuivant ses ambitions environnementales *via* la certification de ses actifs.
- Les mesures visant à renforcer l'attractivité et la compétitivité de son patrimoine sont également détaillées dans le risque "Marché immobilier (valeurs)".
- Enfin, la stratégie de renforcement de Covivio dans l'hôtellerie (qui représente désormais 26% des revenus du Groupe contre 25% en 2024 et 22% en 2023) contribue à réduire de manière progressive l'exposition du Groupe à ce risque sectoriel.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Baisse/arrêt de l'activité résultant d'un environnement géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies (hôtellerie essentiellement)	Baisse conjoncturelle des revenus	Modéré	→

Description

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

Activité hôtelière

- Ce risque est le plus prégnant sur l'activité hôtelière de Covivio (opérée *via* sa filiale Covivio Hotels détenue à 52,5%). Cette activité est en effet partiellement susceptible de souffrir d'une baisse rapide, voire d'une totale absence de revenus :
  - sur ses actifs à loyers variables indexés sur le chiffre d'affaires de ses partenaires hôteliers
  - sur ses revenus d'exploitation lorsque son patrimoine est exploité en « murs & fonds ».
- Le portefeuille hôtelier représente 21% du patrimoine de Covivio en Part du Groupe (contre 20% en 2024) et 26% de ses revenus (contre 25% en 2024.
- Les revenus variables (y compris EBITDA du portefeuille détenu en murs & fonds) de Covivio s'établit à 87,3 M€ en hausse de 6,2 M€ par rapport à fin 2024, du fait essentiellement du renforcement de Covivio dans sa filiale Covivio Hotels courant 2024. Ils constituent 12% des revenus totaux du Groupe.
- Ainsi, au plus lourd de la crise de Covid-19, seulement 22% (en nombre de chambres) du parc hôtelier de Covivio était ouvert.
- De même, en 2018, le mouvement des « Gilets jaunes » a eu un impact défavorable sur la fréquentation des hôtels entraînant une baisse de -0,5 point du taux d'occupation moyen dont - 3,6 points à Paris.
- Le risque d'attentat a aussi des conséquences directes sur la fréquentation des hôtels dans les grandes villes : lors des attentats de 2015, l'hôtel situé à l'aéroport de Bruxelles a vu sa fréquentation diminuer de 14,4 points.
- Le contexte géopolitique toujours incertain (et notamment les tensions entre l'UE et les USA) pourrait entrainer une diminution de la fréquentation hôtelière plus précisément un ralentissement du tourisme international, sans qu'il ne soit possible à l'heure actuelle d'en mesurer précisément les potentiels impacts.

Autres activités

- Les autres activités du Groupe ont été, dans une bien moindre mesure, affectées par la pandémie et sont plus généralement moins sensibles aux évolutions de contextes géopolitiques, sanitaires, etc.

Synthèse des potentiels impacts

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

Évolutions par rapport à N-1

- Risque stable compte tenu de la quote-part limitée de revenus variables à l'échelle du Groupe et des perspectives du marché hôtelier pour 2026.

Dispositif de maîtrise

- Les mesures de réduction des risques mises en place par Covivio consistent à :
  - développer une base locative solide et long terme en maintenant une durée résiduelle des baux élevée (6,4 années fermes à fin 2025) dont 11 années sur le périmètre hôtelier
  - mettre en place des règles prudentielles appliquées aux opérations de développement (suivi du ratio de pré commercialisation sur les actifs en développement, limitation des fonds propres exposés au risque de vacance…)
  - maintenir la diversification de ses activités en termes de produits et d'implantations géographiques.
- Concernant son activité hôtelière, Covivio a fait le choix de nouer des partenariats avec des grands groupes hôteliers (B&B, Accor, IHG, Minor…) bénéficiant d'une assise financière solide leur permettant de faire face à court/moyen terme à une baisse significative de leur chiffre d'affaires.
- Parallèlement la filiale hôtelière de Covivio a su élargir son implantation géographique (11 pays au total), ainsi que les segments sur lesquels elle opère (33% *upscale*, 39% *midscale* et 28% *economy*). Cette diversification lui a notamment permis de profiter pleinement de la reprise de l'activité touristique "post Covid" sur son patrimoine en revenus variables.
- Le dispositif de maîtrise de ce risque est également décrit dans les développements dédiés au risque « Défaillance locataires ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé	Défaillance locataires	Modéré	→

Description

- Covivio est soumis au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à leur insolvabilité.
- Pour rappel, en 2019, le Groupe avait été confronté à la défaillance d'un de ses locataires, Sequana, qui avait libéré 5 900 m² dans un immeuble situé à Boulogne. Le préjudice financier a été maîtrisé à 6 mois de loyers, car le dépôt de garantie avait pu être conservé.
- En 2020, face aux difficultés financières de WeWork, Covivio a dû conclure un accord aboutissant à la libération de 21 600 m² à Düsseldorf soit un manque à gagner de 7 M€.
- Sur le périmètre hôtelier, le risque d'insolvabilité des locataires de Covivio Hotels est majoritairement lié à des facteurs exogènes pouvant affecter la fréquentation hôtelière : environnement géopolitique défavorable, terrorisme, mouvements sociaux ou pandémies… (cf. risque « Baisse conjoncturelle des revenus »).

Historique des impayés de Covivio sur les cinq dernières années :

- 2020 : 9,6 M€
- 2021 : 9,8 M€
- 2022 : 8,9 M€
- 2023 : 7,2 M€
- 2024 :7,4 M€
- 2025 : 7,2 M€

Synthèse des potentiels impacts

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

Evolutions par rapport à N-1

- Risque stable compte tenu de l'évolution constatée des impayés à date et des mesures prises par le Groupe pour réduire sa concentration locative.

Dispositif de maîtrise

- Covivio a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises, tout en assurant la diversification de sa base locative.
- Ainsi, depuis plusieurs années, le poids de certains locataires grands comptes comme Orange en France, Télécom Italia en Italie a considérablement diminué.
- La quote-part représentée par les 3 premiers locataires dans les loyers annualisés du Groupe est passée de 41% en 2014 à 10% à fin 2025.
- La conclusion, début 2026, d'un accord de partenariat avec Blue Owl pour le campus Thalès à Vélizy s'inscrit contribue également à réduire les risques liés à une exposition locative trop concentrée.
- La tenue de « Comités de Partenariat », permet de suivre au plus près l'évolution des activités des locataires.
- Des garanties locatives, des dépôts de garantie ainsi que le recours à des prestataires réalisant des études de solidité financière permettent à Covivio de suivre les risques d'insolvabilité.
- La majorité des loyers du patrimoine résidentiel en Allemagne est payée par prélèvement automatique. L'existence d'un fichier national des incidents de paiements consultable par les bailleurs et les établissements financiers permet également une meilleure maîtrise du risque de défaut de paiement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

II. Risques liés au changement climatique

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Conséquences financières du changement climatique : risque de "transition" (coût d'adaptation aux contraintes environnementales existantes et futures) et risque "actif"	Changement climatique	Élevé	→

Description

- Depuis 2020, Covivio mandate MSCI pour la réalisation d'une étude MSCI Real Estate Climate Value-at-Risk® sur son portefeuille Bureaux en Europe. En 2022 cette analyse a été étendue aux actifs Hôtels et Logements. Le détail de ce risque ainsi que les résultats de l'analyse sont présentés au paragraphe 3.2.1 du présent Document.
- Dans un contexte de changement climatique, ce risque se décompose en deux sous-catégories de risques susceptibles d'avoir des conséquences financières sur le patrimoine ou sur les revenus du Groupe : les risques physiques et les risques de transition. À noter toutefois que le modèle ne cote, financièrement, que les risques dits « extrêmes » et ne prend pas en compte les possibles impacts qui résulteraient des risques « chroniques » : baisse de fréquentation résultant d'un remodelage des usages hôteliers et/ou de leur saisonnalité notamment.

Risques physiques

- Les risques physiques consistent en l'impact financier potentiel direct du changement climatique sur le patrimoine de Covivio. Le modèle proposé par MSCI permet de sélectionner des scénarios plus ou moins pessimistes et d'analyser 11 risques physiques suite à la mise à jour du modèle en 2024 : inondations côtières, fluviales et pluviales, cyclones tropicaux, feux de forêt, froid et chaleur extrême, précipitations et chutes de neige extrêmes, rafales et stress hydrique.
- Les impacts financiers peuvent ainsi être multiples tant en termes de valeur d'actifs que de résultat : pertes d'actifs, coûts de réparation ou de remplacement, retards de construction, coûts de redimensionnement des installations chaud/froid, augmentation des coûts opérationnels, baisse des taux d'occupation, baisse de loyers...
- En retenant le scénario 5 °C – RCP 8.5 (selon lequel il n'y aurait pas de réduction des émissions carbone atteinte au niveau mondial), les risques physiques représenteraient 0,39% de la valeur des actifs analysés d'ici à 2100. Ce risque est réduit à 0,22% en retenant un scénario *business as usual* (REMIND 3°C). Les principaux risques identifiés pour Covivio sont les inondations fluviales, pluviales, côtières et la chaleur extrême.

Risques de transition

- L'enjeu à l'échelle du portefeuille détenu par Covivio se situe davantage au niveau des risques de transition inhérents à la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Les impacts de ces risques peuvent être modélisés selon différents scénarios d'alignement avec une trajectoire carbone, prenant en compte les évolutions attendues en termes de démographie, de mix énergétique et de coût du carbone. Pour son portefeuille, Covivio a sélectionné un alignement avec une trajectoire 1.5 °C :
  - selon le modèle REMIND Net Zero, le risque de transition représente 4,81% de la valeur des actifs du portefeuille, en raison des efforts à réaliser pour s'aligner sur une trajectoire 1,5 °C et de l'hypothèse d'augmentation du prix du carbone dans le temps. Ce niveau est inférieur au niveau du benchmark MSCI Europe Annual (à 4,91%).
  - selon le modèle CRREM 1.5°C, le risque de transition représente 2,30% de la valeur des actifs du portefeuille (diminution de 94% de l'intensité carbone du portefeuille d'ici à 2050).

Synthèse des potentiels impacts

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

Évolutions par rapport à N-1

- Risque stable : le profil du Groupe (allocation géographique notamment) n'a pas modifié de manière significative son exposition aux risques climatiques par rapport à 2024.

Dispositif de maîtrise

- Afin de mettre en conformité son patrimoine avec ses objectifs bas-carbone et maîtriser son risque de transition, Covivio prévoit d'investir 261 M€ de travaux d'investissement sur son portefeuille en exploitation (CAPEX "verts") d'ici à fin 2030. L'impact de ces travaux n'est pas pris en compte dans les résultats des analyses ci-contre, mais permettront d'assurer la baisse de l'intensité carbone moyenne du portefeuille de Covivio et ainsi de réduire ce niveau de valeur à risque.
- La stratégie développement durable de Covivio, et notamment ses enjeux les plus significatifs et plan d'actions déployés en lien avec le climat, sont retracés dans le chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel ainsi que dans le Rapport Nature du Groupe.
- Les risques chroniques, non financièrement cotés par MSCI, font l'objet d'un suivi particulier par la Direction des Risques et la Direction du Développement Durable.
- Tout projet d'acquisition de Covivio fait l'objet d'une analyse de risques, incluant le risque lié au changement climatique, lequel constitue un critère déterminant de la décision d'investissement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

III. Risques financiers

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable des taux d'emprunt : augmentation des frais financiers sur la quote-part de dette non couverte, entrave à la capacité de refinancer les dettes existantes ainsi que le développement immobilier	Taux	Élevé	↗

Description

- En décembre 2025, la BCE a décidé de laisser inchangés ses trois taux d'intérêt directeurs, confirmant une nouvelle fois que l'inflation devrait se stabiliser au niveau de l'objectif de 2 % à moyen terme. Selon les nouvelles projections des services de l'Eurosystème, l'inflation totale devrait s'établir en moyenne à 1,9 % en 2026, 1,8 % en 2027 et 2,0 % en 2028.
- Si ces perspectives apparaissent favorables, les incertitudes géopolitiques croissantes pourraient conduire à une plus grande sélectivité de la part des marchés de capitaux et une augmentation conséquente des coûts de l'endettement.
- Les besoins en financements et en refinancements de ses dettes arrivant à échéance, rendent les résultats de Covivio sensibles aux augmentations des taux d'intérêt tant passées que futures.
- Avec une dette bancaire Part du Groupe s'élevant à 8,1 Md€ à fin 2025, Covivio est toujours exposé au risque d'augmentation de ses frais financiers pour les années à venir. En 2025, le coût de l'endettement financier s'établit à 91 M€ en part du Groupe contre 98 M€ en 2024, soit une diminution de 9 M€.
- Les sensibilités à une hausse de taux d'intérêt sont décrites au paragraphe 4.2.2. du présent Document.

Synthèse des potentiels impacts

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

Évolutions par rapport à N-1

- Risque en hausse modérée compte tenu du climat géopolitique incertain susceptible de dégrader l'environnement financier.

Dispositif de maîtrise

- Covivio a recours à des instruments de couverture pour maîtriser son risque de taux.
- Le taux moyen de la dette de Covivio s'établit à 1,70% à fin 2025 (contre 1,71% à fin 2024).
- La maturité moyenne de la dette est de 4,8 années au 31 décembre 2025, stable par rapport à fin 2024.
- Les sociétés du groupe utilisent des instruments dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt auquel elles sont exposées, principalement des caps et des swaps. Elles ne réalisent pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux.
- À fin 2025, la dette de Covivio est couverte à 87% (taux de couverture active) avec une maturité moyenne des instruments de couverture de 5,5 ans.
- Les risques financiers ainsi que les dispositifs de maîtrise sont plus amplement décrits au paragraphe 4.2.2 du présent Document.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Risque de liquidité et risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ou de revenus	**Covenants et liquidités**	**Élevé**	↘

Description	Dispositif de maîtrise

Liquidité

- Le montant total des emprunts de Covivio (dette tirée au Bilan) s'élève à fin 2025 à 8,1 Mds€ (Part du Groupe) contre 7,5 Md€ à fin 2024. La dette exigible en 2026 s'établit à 0,8 Md€ et à 4,6 Mds€ entre 2027 et 2030 (inclus).
- Covivio dispose de 2,1 Mds€ de liquidités disponibles lui permettant de couvrir les maturités de ses dettes d'ici à fin 2028.
- Le Groupe est donc exposé au risque d'insuffisance de liquidités pour assurer le service de la dette ou pour refinancer des dettes arrivées à échéance à horizon 2028.
- Une telle insuffisance pourrait théoriquement entraîner un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté *via* la prise de possession par l'établissement prêteur des actifs concernés.
- L'échéancier des dettes de Covivio est présenté au paragraphe 4.2.2.1 du présent Document.

Covenants

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

Synthèse des potentiels impacts

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

Evolutions par rapport à N-1

- Risque en baisse modérée compte tenu tant de l'échéancier de la dette de Covivio que de ses ratios de LTV et d'ICR, stable (LTV) ou en amélioration (ICR) par rapport à 2024 (dans un contexte de possible hausse des taux néanmoins).

- La politique de désendettement menée par Covivio depuis plusieurs années lui permet de mieux maîtriser ce risque. Ainsi, le ratio de dette nette survaleur des actifs droits inclus reste bien maîtrisé à 38,9% à fin 2025, stable par rapport à 2024.
- Le suivi de plans pluriannuels de gestion de trésorerie, et à court terme, le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées permettent également de limiter les risques de défaut de liquidités.
- Des prévisions de liquidité à dix-huit mois sont analysées mensuellement par la Direction Financière et présentées à la Direction Générale.
- La notation Investment Grade BBB+, perspective stable, de Covivio par Standard & Poors ainsi que sa capacité à sécuriser des financements et refinancements sur le marché (1,5 Md€ Part du Groupe en 2025 pour une maturité moyenne de 8 ans) viennent attester de la bonne maîtrise de ce risque par le Groupe.

- Les dispositifs de maîtrise du risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) sont essentiellement liés à la maîtrise des autres risques suivants :
  - « Évolution défavorable du marché immobilier »
  - « Évolution défavorable des taux d'emprunt ».
- À fin 2025, le covenant de LTV (*Loan to Value*) le plus restrictif de Covivio s'élève à 60% pour un ratio effectif de 42,4% (LTV bancaire). Ainsi la société pourrait subir une baisse de valeur de ses actifs de 29% avant d'atteindre son covenant de LTV.
- À fin 2025, le covenant d'ICR (*Interest Coverage Ratio)* le plus restrictif de Covivio s'établit à 2x pour un ratio effectif de 7x (contre 6x à fin 2024).
- Le ratio de dette nette / EBITDA continue à s'améliorer à 10.7x contre 11,4x à fin 2024.
- Les risques financiers ainsi que les dispositifs de maîtrise sont plus amplement décrits au paragraphe 4.2.2 du présent Document.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Défaillance des systèmes d'information, conséquences de cyberattaques, vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel	Cybercriminalité / données	Élevé	→

Description

Attaques cyber

- Le montant des flux que Covivio peut être amené à décaisser l'expose aux risques de cyberattaques et de tentatives de fraude par ingénierie astucieuse à des fins d'extorsions de fonds, de vols, d'altérations ou suppressions de données; elles peuvent également entraîner une interruption d'activité.
- Au cours des quatre dernières années Covivio a enregistré une augmentation des tentatives de fraudes par ingénierie astucieuse et opérations de *phishing*. En fonction de leur étendue, les interruptions, violations ou défaillances des systèmes d'information sont susceptibles d'entraîner, outre des dommages matériels informatiques importants, un risque d'image et des conséquences financières élevées : dépenses engagées pour rétablir les systèmes et reconstituer les données, frais d'expertise et d'avocats, le cas échéant amendes liées au non-respect de la réglementation sur la protection des données à caractère personnel.
- Début 2022, Covivio a fait l'objet d'une attaque informatique de type *ransomware via* l'encryption des données localisées sur certains de ses serveurs. Ces derniers, qui n'hébergeaient qu'une partie limitée des données et applications de Covivio, ont pu être redémarrés sans dommage significatif ni impact sur l'activité de la Société.
- En 2025, malgré des tentatives d'hameçonnage très fréquentes et des atteintes à des sites web édités par Covivio, les systèmes d'information du Groupe n'ont pas été affectés.

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

- Compte tenu de son activité résidentielle en Allemagne (près de 41 000 logements) et de prestataire de services de *coworking,* la société est particulièrement concernée en matière de gestion de données à caractère personnel.
- À noter également que le Groupe a renforcé son exposition sur l'hôtellerie opérée en murs & fonds courant 2024, suite à l'opération réalisée avec Essendi. Covivio a ainsi augmenté de manière significative tant le volume de données personnelles gérées (clients, salariés des hôtels) que d'interfaces avec des opérateurs tiers tels que prestataires de PMS (*Property Mangaement System*), OTA (*Online Travel Agencies*), franchiseurs…
- Par ailleurs la digitalisation croissante de ses activités destinée à déployer une offre de services attractive sur ses immeubles, implique pour Covivio un recours à de multiples sous-traitants de données.
- Ainsi, outre les dommages financiers, opérationnels et/ou d'image qui pourraient résulter d'un vol ou d'une altération de ses données (traitées dans ses propres systèmes ou dans ceux de ses sous-traitants), Covivio pourrait être passible d'amendes émanant des autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données, lesquelles, conformément au règlement européen n° 2016/679, dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), pourraient atteindre 4% de son chiffre d'affaires mondial.
- Plus généralement, Covivio pourrait être passible de sanctions pour non-respect des autres principes du règlement : finalité, proportionnalité et pertinence, durée de conservation limitée, sécurité et confidentialité, respect des droits des personnes, en ce compris l'information de celles-ci quant aux modalités de traitement de leurs données.

Synthèse des potentiels impacts

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

Evolutions par rapport à N-1

- Risque stable : la vulnérabilité de la société par rapport aux risques cyber n'a pas évolué par rapport à l'année précédente, Covivio adaptant régulièrement son dispositif de maîtrise du risque à l'évolution des techniques de cyber attaques.

Dispositif de maîtrise

- Les mesures mises en place afin de réduire ce risque sont plus amplement décrites dans le paragraphe 2.2.2.1.2 du présent Document :
  - existence d'un plan de secours
  - mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité
  - réalisation de tests d'intrusion
  - formations et sensibilisations aux risques cyber
  - réalisation d'une cartographie des risques cyber
  - souscription d'une assurance cyber
  - mise en place d'une PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Information) et d'un RSSI (Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information).
- Plus généralement, Covivio a initié un projet de sécurisation de ses données et systèmes *via* l'hébergement de ses applications stratégiques dans un réseau de serveurs *Cloud* en faisant appel à un fournisseur de renom bénéficiant des meilleurs standards de sécurité.
- Covivio a déployé une organisation dédiée à la protection des données à caractère personnel à l'échelle européenne détaillée au paragraphe 3.3.4.4.1 du présent document. Celle-ci est animée par des *Data Protection Officers* pays et un *Data Protection Officer* Groupe, garants de la conformité des traitements de données à la réglementation.
- Enfin, des audits de sécurité et de respect de la réglementation sont régulièrement mis en œuvre par la Direction de l'Audit Interne.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

V. Risques liés au développement de Covivio

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Risques liés aux opérations de construction, de promotion ou de développement immobiliers : retards de livraison, non-respect des prévisions budgétaires (coûts de construction, vacance sur opérations en blanc), risques liés à la sécurité sur les chantiers	Construction	Élevé	→

Description

- Le total du pipeline de développement engagé de Covivio en Part du Groupe s'établit à 1,5 Md€ (dont 1,2 Md€ de Bureaux) stable par rapport à 2024. Il correspond à 8 projets de bureaux en France, en Allemagne et en Italie ainsi qu'à 9 projets hôteliers (transformation ou régénération).
- En parallèle, le Groupe mène une politique active de valorisation de son patrimoine par la mise en place de travaux de rénovation, notamment en vue de l'amélioration de la performance énergétique de ses immeubles.
- Covivio est de ce fait exposé aux risques liés aux développements (et dans une moindre mesure à la modernisation) de ses actifs immobiliers, notamment :
  - coût de construction d'une opération supérieur à l'évaluation préalable du projet
  - durée de construction plus longue que celle estimée (difficultés techniques ou retard d'exécution lié à un défaut d'obtention d'autorisations administratives, retards de chantiers résultant d'une pénurie de matériaux…) pouvant entraîner un retard dans la perception des loyers et, dans certains cas, le paiement de pénalités auprès du futur acquéreur dans le cadre des opérations de promotion ou du futur locataire (voire la caducité du bail si le retard va au-delà d'une période prédéterminée)
  - risque lié à la commercialisation locative des actifs en cas de retournement de marché avant la livraison du projet
  - risque Santé/Sécurité important sur l'ensemble des chantiers.

Augmentation des coûts et pénurie de matériaux de construction

- Les arrêts de production des fournisseurs de matériaux de construction pendant la pandémie, associés à une demande très soutenue impulsée par une reprise économique plus forte que prévu notamment aux États-Unis et en Asie, ont contribué au décalage entre la reprise de la demande et la capacité de l'offre.
- La tendance constatée depuis 2021 (augmentations de prix et de délais, voire annulations de commandes de la part des fournisseurs aggravées par la guerre en Ukraine) s'est toutefois nettement améliorée. En 2025, l'ICC a même connu une baisse significative de -4,1% entre le T3 2024 et le T3 2025 contre +1,8% un an auparavant sur la même période.
- Plus structurellement et à plus long terme, une mauvaise gestion des ressources (notamment naturelles) nécessaires à la construction serait susceptible d'engendrer une pénurie et par conséquent une hausse significative et continue des coûts des développements immobiliers.

Dispositif de maîtrise

- Les développements font l'objet, en fonction de seuils définis par la gouvernance, d'une présentation et validation au Comité Exécutif après revue par le *Risk Manager*. Ils sont ensuite soumis au Comité Stratégique et des Investissements avant leur approbation par le Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail.
- Sur les 1,2 Md€ de pipeline bureaux, 34% sont pré-loués. Les coûts en sont sécurisés à hauteur de 73%.
- Une procédure précise l'ensemble des études à effectuer préalablement au lancement de toute opération, incluant un processus de sélection des prestataires, le suivi de la période de construction jusqu'à la livraison de l'actif et le lancement de la commercialisation pour les opérations lancées « en blanc » (sans pré-location).
- En 2024, un Comité d'Engagement Immobilier (instance interne) a également été créé. Celui-ci a pour fonction, notamment, de valider en amont l'ensemble des études préalables à la réalisation de tout projet de développement.
- Le renforcement ces dernières années de l'équipe dédiée au développement, qui dispose d'experts dans leur secteur d'activité, permet une meilleure maîtrise des projets y compris sur le volet sécurité des chantiers pour lesquels Covivio recours systématiquement à des prestataires spécialisés.
- Enfin, des engagements en matière de prix et de respect des délais de livraison sont pris avec les entreprises de construction, incluant des pénalités de retard.

Synthèse des potentiels impacts

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

Tendance par rapport à N-1

Risque stable par rapport à 2024 compte tenu du volume du pipeline de développement en Part du Groupe demeuré inchangé.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable de la réglementation fiscale	Réglementation fiscale	Élevé	↘

Description

- Covivio bénéficie, pour certaines de ses activités, du régime des sociétés Immobilières, SIIC. En contrepartie de son régime d'exonération, la société est tenue de distribuer la majeure partie de ses bénéfices, ses actionnaires étant par la suite imposés.
- En Espagne, au Royaume-Uni et au Portugal, les investissements de Covivio Hotels, filiale de Covivio détenue à 52,5% bénéficient également de régimes fiscaux spécifiques pour les activités immobilières (régimes « SOCIMI », « UK REIT » et « REIC/SIGI »).
- Une SIIC doit être une société cotée et ne pas être détenue à 60% ou plus par un actionnaire majoritaire, seul ou agissant de concert. Les activités de foncière (activités SIIC) doivent être prépondérantes.
- En cas de remise en cause du Régime SIIC, Covivio serait assujetti à l'impôt sur les sociétés sur la partie de ses revenus jusqu'alors exonérés.
- Issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, la réforme de la fiscalité au niveau international "PILIER 2" vise à garantir une imposition minimale effective de 15% des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€. Applicable depuis 2024, le texte de la réforme prévoit une exclusion spécifique pour les « REITs entités mères ultimes » et leurs filiales sous certaines conditions de détention.
- La Loi de Finances 2026 est venue éclaircir certaines incertitudes quant à l'exonération effective des SIIC, avec un exposé ouvert sur la préservation du régime dans le contexte de taxation minimale prévue par PILIER 2.
- Sur cette base, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC, SOCIMI, UK REIT et REIC/SIGI. Les résultats des périmètres non SIIC n'ont pas généré d'impôt PILIER 2.
- Plus généralement, toute modification des règles fiscales applicables au secteur de l'immobilier ou de l'hôtellerie (taxes foncières, taxes de séjour…) ou tout non-respect des obligations en découlant, pourraient avoir un impact défavorable sur les résultats financiers de Covivio.

Dispositif de maîtrise

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

Synthèse des potentiels impacts

- Sanctions fiscales.
- Augmentation de l'impôt.

Tendance par rapport à N-1

- Risque en baisse modérée par rapport à 2024 compte tenu de la clarification opérée par la Loi de Finance 2026 quant au maintien du statut SIIC dans le contexte de taxation minimale prévue par PILIER 2.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable de la réglementation immobilière	Réglementation immobilière	Modéré	→

Description

- Les évolutions légales et réglementaires en matière de baux commerciaux ou d'habitation, notamment en matière de durée, d'indexation ou de charges locatives récupérables sont susceptibles d'avoir des conséquences financières négatives pour Covivio.
- À titre d'exemple, afin de limiter la forte hausse des loyers intervenue ces dernières années, la ville de Berlin a voté en février 2020 une loi – aujourd'hui invalidée par la Cour Constitutionnelle allemande – qui prévoyait un gel et un plafonnement des loyers dans la ville pendant 5 ans. L'impact de cette réglementation sur les revenus de locatifs de Covivio pour l'année 2020 avait été estimé à environ -1%.
- Les politiques d'urbanisme en faveur du Logement pourraient également, dans l'hypothèse d'une reconversion obligatoire des actifs de bureaux en actifs résidentiels, affecter la valeur du patrimoine immobilier tertiaire de Covivio.
- Enfin, les nouvelles contraintes liées au bâti sont également susceptibles d'entraîner une augmentation significative des coûts de construction et de rénovation des immeubles qui affecterait significativement la rentabilité du patrimoine de Covivio dans les zones les moins tendues.
- Les autres risques spécifiques liés aux enjeux environnementaux sont détaillés aux paragraphes 3.1.2.2.5 et suivants du présent Document.

Synthèse des potentiels impacts

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

Tendance par rapport à N-1

- Risque stable : ni le profil de la société, ni le contexte réglementaire dans lequel elle évolue n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques liés à la réglementation immobilière.

Dispositif de maîtrise

- Covivio bénéficie d'équipes juridiques intégrées suivant de près l'évolution des réglementations immobilières.
- La Direction du Développement Durable de Covivio est en charge du suivi de l'évolution des réglementations environnementales. Elle pilote et relaie l'information permettant la mise en œuvre par les équipes immobilières de Covivio d'objectifs et de plans d'actions associés pour anticiper les réglementations à venir.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent & risques juridiques et d'image liés	Fraude, corruption, blanchiment	Modéré	→

Description

- Les activités de Covivio et notamment les activités de vente, d'acquisition, de location et de développement impliquent des mouvements de capitaux importants ainsi que des contacts réguliers entre les collaborateurs de Covivio et des prestataires, intermédiaires et/ou des agents publics locaux.
- Le renforcement du Groupe sur l'hôtellerie opéré en murs & fonds courant 2024 est également susceptible d'augmenter l'occurrence de ces risques. Cette progression avait néanmoins déjà intégrée dans la cartographie des risques de l'année précédente.

Fraude

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

Corruption et trafic d'influence

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

Blanchiment d'argent

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

Image

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

Synthèse des potentiels impacts

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

Tendance par rapport à N-1

- Risque stable : ni le profil de la société, ni le contexte réglementaire dans lequel elle évolue n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques de fraude, de corruption ou de blanchiment d'argent.

Dispositif de maîtrise

- Covivio dispose d'un dispositif de Contrôle Interne structuré dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 2.2.
- Les mesures de préventions des risques spécifiques de fraude, de corruption et de blanchiment d'argent sont détaillées en section 3.4 du présent document. Ce dispositif est animé à l'échelle européenne par le *Compliance Officer* groupe.
- Les formations obligatoires dispensées régulièrement à l'ensemble des collaborateurs à l'échelle européenne ainsi que l'ensemble des outils mis à leur disposition (Charte Éthique, système d'alerte, procédures…) contribuent pleinement à une maîtrise croissante de ces risques.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Conformité à la réglementation sanitaire et sécuritaire (hôtellerie essentiellement)	Réglementation sanitaire/ sécuritaire	Modéré	→

Description

- Par son activité, Covivio est exposé à des risques sanitaires (amiante, légionelle) et environnementaux (notamment pollution des sols et sous-sols). Ces risques peuvent engendrer des coûts élevés de mise en conformité et des délais supplémentaires importants liés à la recherche, à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets de développement ou de rénovation d'immeubles, et entraîner la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale de la société.
- Par ailleurs, compte tenu de son importante activité de construction (cf. *supra*), Covivio est exposé aux risques liés à la sécurité sur ses chantiers.
- De même, sur son périmètre hôtelier, la qualité d'exploitant de Covivio Hotels, fait peser sur la société différentes obligations et responsabilités liées à la santé et à la sécurité de ses client.
- Le renforcement du Groupe sur l'hôtellerie opérée en murs & fonds courant 2024 est également susceptible d'augmenter l'occurrence de ces risques, à tout le moins durant la phase d'intégration des processus et personnels des OpCos nouvellement gérées. La cartographie des risques de 2024 tenait déjà compte de l'augmentation de l'exposition du Groupe à cette activité.

Synthèse des potentiels impacts

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

Tendance par rapport à N-1

- Risque stable : ni le profil de la société, ni le contexte réglementaire dans lequel elle évolue n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques liés à la conformité sanitaire et sécuritaire.

Dispositif de maîtrise

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

VII. Risques RH

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Risques organisationnels liés à la non-rétention des collaborateurs les plus recherchés sur le marché du travail	**Rétention et développement des talents**	**Modéré**	→

Description

- L'année 2022 avait été caractérisée par une reprise de l'activité post crise sanitaire ainsi que par une recrudescence des embauches à l'échelle européenne. Le marché du travail a depuis poursuivi sa normalisation. En octobre 2025, le taux de chômage corrigé des variations saisonnières en Union Européenne s'établissait à 6,0 % en octobre 2025, en légère hausse par rapport aux 5,8 % enregistrés en octobre 2024. Ces moyennes masquent toutefois des disparités persistantes entre États membres et secteurs d'activité.
- Les activités déployées au sein du groupe, tant dans les domaines opérationnels que dans les fonctions dites « supports » nécessitent un haut degré de qualification des collaborateurs et/ou concernent des secteurs d'activités particulièrement dynamiques.
- Sur le marché de l'emploi, Covivio se trouve donc en concurrence avec de nombreux autres opérateurs immobiliers (promoteurs, développeurs, entreprises de construction, commercialisateurs…) mais aussi à connotation plus financière (*asset managers*, fonds d'investissement…).
- Outre les difficultés organisationnelles temporaires susceptibles de découler d'un nombre de départs trop important (pertes de savoir-faire, réaffectation de la charge de travail et risques psychosociaux associés…), Covivio pourrait, si une telle tension devait se maintenir à plus long terme, se voir dans la difficulté de mettre en œuvre sa stratégie de façon optimale faute de personnel qualifié et/ou être confrontée à une augmentation significative de sa masse salariale.
- Néanmoins, si certains secteurs souffrent de pénuries structurelles, d'autres, notamment en raison du ralentissement de l'activité de construction, connaissent un fléchissement significatif des tensions sur le marché de l'emploi. Covivio, se trouve ainsi faiblement affectée par ce risque sur ses fonctions immobilières, mais demeure exposée quant à ses fonctions *corporate*. Une reprise de l'activité à moyen terme pourrait toutefois renverser cette tendance.
- Enfin, sur son patrimoine hôtelier en « murs & fonds » détenu par sa filiale Covivio Hotels, le Groupe se retrouve également confronté à la pénurie de main d'œuvre croissante constatée depuis quelques années sur le secteur hôtellerie et restauration : si une telle tension devait se maintenir à plus long terme, Covivio pourrait se voir dans la difficulté de mettre en œuvre sa stratégie de façon optimale faute de personnel qualifié et /ou être confrontée à une augmentation significative de sa masse salariale.

Synthèse des potentiels impacts

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

Tendance par rapport à N-1

- Risque stable : ni le profil du Groupe, ni le contexte du marché de l'emploi n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques liés à la non-rétention des talents par rapport à 2024.

Dispositif de maîtrise

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.1.3 Risques financiers liés aux effets du changement climatique

La stratégie développement durable de Covivio, et notamment ses enjeux les plus significatifs en lien avec le climat, sont retracés dans le précédent paragraphe 2.1.2 ainsi que dans le chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

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

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

2.2.1 Objectifs, périmètre et référentiel

2.2.1.1 Objectifs et limites

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

Il vise plus particulièrement à s'assurer que :

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

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

2.2.1.2 Périmètre sous revue

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

2.2.1.3 Référentiel

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

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

2.2.2 Composantes du dispositif

2.2.2.1 Une organisation structurée

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

2.2.2.1.1 Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

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

2.2.2.1.2 Sécurisation des systèmes d'information

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

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

2.2.2.1.3 Des procédures actualisées, validées et diffusées

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

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

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

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

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

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

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

2.2.2.1.4 Formation des collaborateurs

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

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

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

En 2025, ces formations ont porté plus particulièrement sur la lutte contre la fraude, la cybercriminalité, la corruption et la protection des données personnelles ainsi que sur les bonnes pratiques en matière d'utilisation des outils d'Intelligence Artificielle. L'ensemble des collaborateurs de Covivio a été formé.

2.2.2.1.5 Un dispositif éthique et de conformité établi

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

Covivio bénéficie ainsi d'une Charte Éthique - tenant Lieu de Code de Conduite au sens de la Loi Sapin 2- régulièrement mise à jour. La Charte fait l'objet d'adaptations régulières (dont la dernière en 2025) afin de tenir compte des changements dans l'organisation du Groupe ainsi que des évolutions du cadre juridique dans lequel il évolue.

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

2.2.2.1.6 Publication au titre de l'article L22-10-35 du Code de Commerce

Covivio étant une société cotée, le Groupe est tenu de publier des informations en application de l'article L22-10-35 du Code de Commerce :

- Les dispositions de la loi du 23 octobre 2018 portant sur la lutte contre l'évasion fiscale sont prises en compte dans la revue des risques de Covivio. Le chapitre 4, section 4.2.6.9. décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 4, section 4.2.3.3 du présent document.
- En lien avec la loi n° 2023703 du 1er août 2023 visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, le Groupe prévoit une autorisation d'absence pour les salariés réservistes dans le cas où un salarié se déclarerait auprès de la Direction des Ressources Humaines. À date, cela n'a pas d'impact sur la performance financière du Groupe compte tenu de l'absence d'effectif déclaré auprès de Covivio.
- L'article 17-II de la loi n° 2025-1249 du 22 décembre 2025 a introduit l'obligation de déclarer les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale. Covivio n'a pas pris de dispositions particulières en la matière mais rappelle dans sa charte éthique que le Groupe « respecte les engagements des collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer à la vie publique. Tout collaborateur concerné doit cependant s'abstenir d'engager moralement ou financièrement Covivio ou l'une de ses entités dans ses activités publiques non professionnelles. »

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (3.1.2.3), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018 (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise.

2.2.2.2 Une organisation structurée

2.2.2.2.1 Cartographie des risques

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

2.2.2.2.2 Base incidents

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

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

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

2.2.2.3 Des activités de contrôle proportionnées aux risques

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

2.2.2.3.1 Contrôle des risques sur investissements, cessions et financements

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

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

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

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

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

2.2.2.3.2 Contrôle des activités du Groupe

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

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

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

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

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

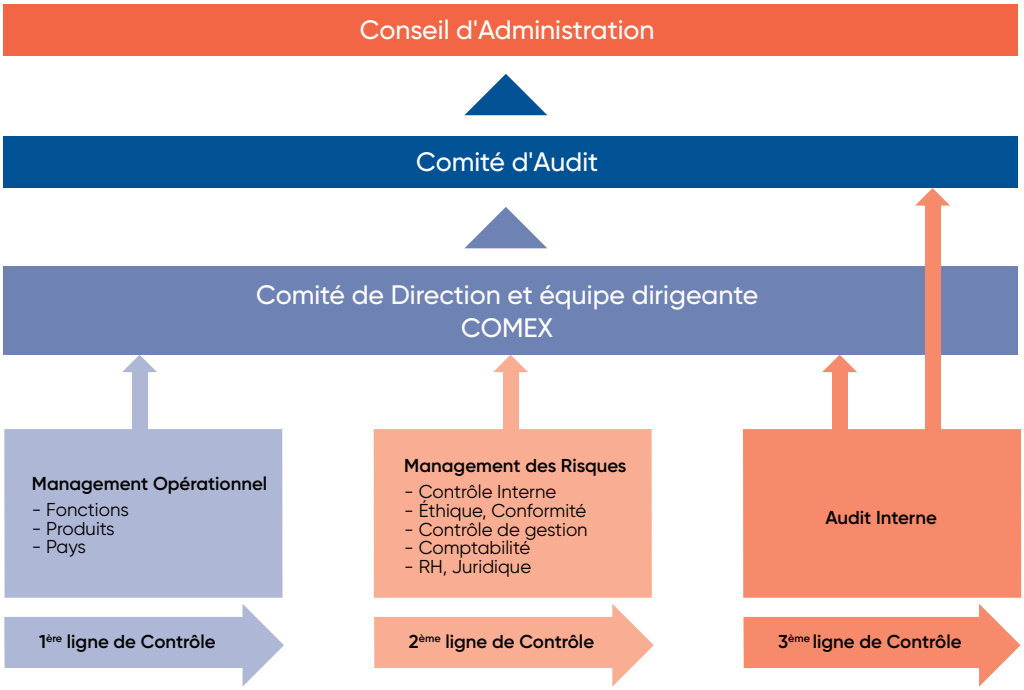
2.2.2.3.3 Un organisme de vigilance en Italie

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.2.2.4 Niveaux de contrôle et intervenants

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



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.2.3 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

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

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

2.2.3.1 Périmètre

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

2.2.3.2 Acteurs et gouvernance

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

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

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

2.2.3.3 Production des informations comptables et financières

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

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

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

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

2.2.3.4 Production des comptes consolidés

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

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

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

2.2.3.5 Contrôle de la communication des informations financières et comptables

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

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.2.4 Dispositif assurantiel

2.2.4.1 Politique générale

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

Covivio bénéficie par ailleurs d'un programme d'assurance contre les risques cyber adapté à la digitalisation de l'activité du Groupe et aux impacts possibles dus au traitement des données personnelles complétant ainsi son dispositif assurantiel contre les risques de fraude et de malveillance informatiques.

Dans le cadre de l'élaboration et de l'amélioration continue de ses programmes d'assurances, Covivio s'appuie sur ses partenaires courtiers et assureurs de premier plan dont notamment les Compagnies Chubb European Group, Generali Global Corporate & Commercial, AXA/XL, Groupama, AIG Europe, Allianz, Zurich, Liberty Mutual, et Ace Europe.

2.2.4.2 Description des niveaux de couverture

2.2.4.2.1 Assurances du patrimoine immobilier

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

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

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

2.2.4.2.2 Assurance de responsabilité civile

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

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

2.2.4.2.3 Assurances des autres risques

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

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

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

Les actifs professionnels de Covivio qui comprennent les murs des bureaux que la société exploite, ainsi que leur contenu (mobilier, aménagement) et matériel informatique, sont assurés par des polices spécifiques offrant à Covivio des garanties étendues à divers événements qui font régulièrement l'objet d'appels d'offres sur le marché de l'assurance. Les véhicules de société sont quant à eux couverts en tous risques par une police « flotte-auto » dont les caractéristiques d'assurances sont revues annuellement et les véhicules personnels dont les collaborateurs font usage ponctuellement dans l'exercice de leurs missions sont couverts par les garanties d'une police « auto-mission ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.3 Évolutions et perspectives 2026

Dans le prolongement des actions déployées en 2025, la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes s'assurera de la réalisation complète et approfondie du plan d'audit de l'année. Elle s'attachera à dynamiser les démarches de gestion, d'identification, d'appréhension et de couverture des risques. La maîtrise des risques cyber, le respect de la réglementation relative à la protection des données personnelles et l'utilisation des outils d'Intelligence Artificielle dans le cadre de la transformation digitale de la société et de son exposition croissante au secteur « murs et fonds », constitueront également des enjeux importants pour l'année 2026.

Événements post-clôture :

Les évolutions récentes de la situation au Moyen-Orient en mars 2026 ont contribué à accroître l'incertitude géopolitique et économique mondiale. Compte tenu de cette incertitude, il ne peut être exclu que la cartographie des risques du Groupe, et/ou leur appréciation, évolue défavorablement. Les répercussions économiques, financières, sociales ou environnementales – incertaines par nature et susceptibles d'évoluer rapidement – ainsi que la possibilité d'une extension du conflit, pourraient entraîner des effets négatifs potentiellement significatifs sur les activités du Groupe, ses prévisions budgétaires et de performance, ainsi que sur sa trajectoire stratégique.

À ce stade, aucun impact significatif n'a été constaté sur l'activité de Covivio. Néanmoins, ce contexte est susceptible d'aggraver plusieurs catégories de risques identifiés dans la cartographie ci-après :

- Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio :

L'activité hôtelière de Covivio (menée via sa filiale Covivio Hotels détenue à 52,5%) est particulièrement sensible au contexte international. Ce portefeuille est exposé à l'évolution de la fréquentation touristique, tant directement (hôtels détenus en murs et fonds) qu'indirectement (hôtels sous bail). Une limitation des déplacements internationaux pourrait affecter les taux d'occupation et, par conséquent, les revenus générés par le portefeuille. De même, dans un environnement économique plus volatil, la solidité financière de certains locataires et opérateurs hôteliers pourrait également être fragilisée, en particulier pour les acteurs internationaux dont la performance dépend fortement des flux touristiques.

À très court terme, le principal risque identifié concerne la hausse des prix de l'énergie. Si elle devait se prolonger, elle entraînerait une augmentation des charges de Covivio ainsi qu'une diminution de l'EBITDA des hôtels détenus en murs et fonds.

- Risques financiers :

S'agissant des taux d'intérêt, le contexte international tendu entretient une volatilité accrue des marchés financiers, accentuant un risque de hausse déjà préexistant. Depuis le début du conflit, les taux longs ont ainsi enrégistré une augmentation de plus de 30bps. Cette hausse affectant également les taux courts, pourrait se poursuivre à plus ou moins long terme.

Plus globalement, une remontée des taux et/ou une contraction des revenus pourraient entraîner une baisse de la valeur d'expertise des actifs détenus par Covivio.

- Risques liés au développement de Covivio :

Si le conflit devait se prolonger, notamment les perturbations affectant le détroit d'Ormuz, pourraient entraver durablement l'acheminement non seulement des hydrocarbures, mais également d'autres marchandises telle que des matières premières et des matériaux. Une telle situation pourrait exercer une pression haussière sur les coûts d'approvisionnement et générer des tensions sur la disponibilité de certaines ressources. Compte tenu du piepline de travaux et développement de Covivio, ce contexte pourrait se traduire par des augmentations de coûts, ainsi que des retards sur les chantiers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Urban Garden Issy-les-Moulineaux
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3

Rapport de durabilité

répondant à l'obligation de publication des informations en matière de durabilité au sens de l'article L.232-6-3 du Code de Commerce.

3.1 Introduction 104
3.1.1 L'éditorial du Directeur Général 105
3.1.2 Informations générales (ESRS 2) 106
3.1.3 Lutte contre l'obsolescence des actifs (Enjeux sectoriel) 130

3.2 Informations environnementales 139
3.2.1 Changement climatique (ESRS E1) 139
3.2.2 Pollution (ESRS E2) 170
3.2.3 Ressources aq uatiques et marines (ESRS E3) 176
3.2.4 Biodiversité (ESRS E4) 185
3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5) 196
3.2.6 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable 209

3.3 Informations sociales 217
3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1) 221
3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2) 243
3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3) 253
3.3.4 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4) 262

3.4 Informations liées à la conduite des affaires 271
3.4.1 Gouvernance et dispositif de vigilance (GOV-1) 271
3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés à la conduite des affaires (G1-SBM 3) 272
3.4.3 Politiques liées à la conduite des affaires (G1-1) 273
3.4.4 Plan d'action et outils de mise en œuvre liés à la conduite des affaires (G1-2; G1-3; G1-4) 274
3.4.5 Indicateurs liés à la conduite des affaires (G1-4) 278
3.4.6 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2) 279
3.4.7 Relations avec la sphère publique (G1-5) 279
3.4.8 Exigence de données complémentaires CSRD (G1-1) 280

3.5 Performance RSE 281
3.5.1 Tableaux de concordance 281
3.5.2 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne 288

3.6 Vérification des informations extra-financières 290
3.6.1 Certification des informations en matière de durabilité 290

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1 Introduction

Le Développement Durable chez Covivio en quelques dates clés

ANNÉE	RÉGLEMENTATION	STRATÉGIE	FAITS MARQUANTS
2008-2010	Lois Grenelle I/II	Lancement de la politique RSE Cartographie environnementale et énergétique du parc	Livraison de DS Campus, 1er immeuble certifié HQE de Covivio Lancement du programme Passerelle 1ères annexes vertes et 1ères ACV Signature de la Charte de la Diversité
2011-2013	Décret annexe verte Décret Transparence RSE	Lancement et déploiement de la politique Achats Responsables	Signature du Global Compact 1ère ACV sur une rénovation et sur un hôtel
2014	Directive européenne sur la transparence RSE	Rédaction de 2 cahiers des charges sur la biodiversité	EPRA d'or pour le rapport Développement Durable (et pour les années suivantes)
2015	Loi de transition énergétique Accord de Paris	Publication du Livre blanc Achats et signature de la Charte RFR	1er site en exploitation labellisé BiodiverCity Covivio dans la A-List du CDP
2016		Emission du 1er Green Bond (500 M€)	Trophée Cube 2020 pour un immeuble Covivio
2017	Décret sur la transparence RSE	Rédaction du plan de mobilité	Finalisation du cahier des charges GTB « ouvertes »
2018	Entrée en vigueur de la DPEF	Trajectoire 2°C approuvée SBTi Mise à jour de la politique Achats Responsables	Cartographie des risques RSE Groupe
2019	Loi PACTE Décret tertiaire	Expression de la Raison d'Être et création du Comité des Parties prenantes	Déploiement de la supervision énergétique HQE Exploitation sur 100% du résidentiel allemand (maintenu chaque année depuis)
2020	Règlement Taxonomie Arrêté méthode décret tertiaire	Première analyse de résilience du parc Création de la Fondation Covivio	Cartographie des risques RSE liés aux achats Air Quality Challenge européen avec EDF
2021	Entrée en vigueur de la Taxonomie	Création du Comité RSE Trajectoires WB2°C et 1,5°C approuvées SBTi	Global Sector Leader au GRESB Care Program pour le bien-être et la sécurité des clients
2022	Publication des indicateurs climat de la taxonomie Déclaration OPERAT	Global Biodiversity Score et lancement des travaux Nature Verdissement de 100% des obligations	Chiffrage des CAPEX liés à la trajectoire carbone Label Best Managed Company (renouvelé chaque année depuis) 1er Rapport Climat
2023	Directive CSRD	Elargissement de la Politique Achats Responsables à l'Europe Green Bond Framework Covivio Hotels	Mise en œuvre du projet Covivio 4 Climate de réduction des émissions de carbone du scope corporate Programme EcoWater *Say on Climate* approuvé par les actionnaires
2024	Entrée en vigueur de la CSRD Pleine application de la taxonomie européenne	Stratégie Nature Plan d'action RSE initié sur Wellio	1er Rapport Nature Inscription de la Raison d'Être dans les statuts approuvée par les actionnaires 2 immeubles Covivio parmi les 1ers labellisés BBCA Exploitation
2025	Omnibus et projet de refonte de la CSRD	Stratégie économie circulaire (Développement – France) Création d'un groupe RSE au sein de WiZiU	Déploiement du plan Covivio 4 Nature Signature de la charte de l'adaptation des bâtiments de l'OID Covivio devient la première foncière à émettre un EU Green Bond

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.1 L'éditorial du Directeur Général

En 2025, les risques climatiques se sont matérialisés de manière croissante, avec des épisodes plus longs et plus fréquents de sécheresses, canicules, feux de forêt ou encore inondations. Sur le plan règlementaire, l'année a été marquée par deux tendances. D'une part, une revue à la baisse du niveau d'exigence des directives européennes sur le reporting extra-financier et le devoir de vigilance, avec la directive Omnibus. D'autre part, une ambition renouvelée sur des sujets de fonds, renforcée par de nouvelles obligations portant sur les énergies renouvelables, l'économie circulaire ou encore l'efficacité énergétique des bâtiments avec la Directive EPBD (1).

Dans ce contexte, fidèles à nos engagements, nous avons continué à faire évoluer notre stratégie RSE en 2025 et poursuivi nos efforts dans plusieurs domaines que nous considérons comme essentiels. Ce rapport de durabilité, le second publié conformément aux dispositions de la Directive CSRD (2)[2], rend compte de cette stratégie et de ses avancements.

D'abord en faveur de l'atteinte de nos trajectoires carbone et énergétique, avec le déploiement de plans d'investissement pour améliorer les performances environnementales de nos immeubles. En 2025, quelques 51 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique ont été investis (121 M€ depuis 2023), portés par des opérations d'ampleur sur notre patrimoine existant, en bureaux, hôtels et résidentiel. Nos investissements (acquisitions et développement) font aussi l'objet d'une attention particulière en matière d'ESG afin d'assurer leur alignement à nos engagements. Ces efforts ont permis d'atteindre à fin 2025 une nouvelle réduction des émissions de gaz à effet de serre du Groupe de 31 % par rapport à 2010, en ligne avec l'objectif de -40 % d'ici fin 2030.

Chez Covivio, nous sommes convaincus que l'atteinte de notre trajectoire carbone passe par des solutions favorisant l'économie circulaire. Depuis plus de 10 ans, nous avons multiplié des expérimentations qui ont contribué à un apprentissage partagé. Ce rapport présente un certain nombre de ces initiatives : déconstruction soignée permettant le réemploi, remise en état d'équipements énergétiques, et recours à des matériaux issus du réemploi ou du recyclage avec, à la clé, une réduction de l'empreinte en termes d'impacts et de ressources. Nous avons capitalisé sur ce savoir-faire pour poursuivre la mise en œuvre de la stratégie Nature du Groupe, publiée dans notre rapport Nature fin 2024. Conjuguant climat et biodiversité, elle répond à plusieurs de nos enjeux matériels qui ressortent de l'analyse des impacts, risques et opportunités liés à la nature. Cette stratégie est le fruit de l'implication de toutes les strates de l'entreprise, en commençant par le Conseil d'Administration, via son Comité RSE.

Le développement du Groupe s'est poursuivi avec notamment l'acquisition fin 2024 des murs et fonds de commerce d'une quarantaine d'hôtels, une opération structurante qui renforce notre maîtrise sur la performance environnementale et opérationnelle de ces actifs.

Autre objectif structurant, que nous avons annoncé dès 2019 : détenir 100% d'actifs certifiés à fin 2025. Nous y sommes, avec l'atteinte d'un taux de 99,6% au 31 décembre. Nous entendons non seulement maintenir ce niveau par la suite, mais aussi améliorer le niveau de nos certifications. Une dynamique qui s'inscrit au cœur de notre politique patrimoniale, en complément d'un travail permanent visant à l'amélioration de la satisfaction des clients.

Cette dynamique est rendue possible par l'implication de toutes les équipes de l'entreprise, qui œuvrent au développement des activités du Groupe. En 2025, nous sommes fiers d'avoir obtenu le label Great Place To Work® dans nos trois pays principaux. Cette certification témoigne de notre engagement quotidien pour un environnement de travail basé sur la confiance, l'ouverture et la collaboration. En outre, je constate avec plaisir la participation croissante des collaborateurs aux actions soutenues par la Fondation Covivio auprès d'une vingtaine d'associations européennes qui œuvrent en faveur de l'égalité des chances

Toutes ces réalisations capitalisent sur l'agilité et la réactivité de Covivio, autant d'atouts qui nous permettent d'anticiper et de nous adapter à des situations sans cesse changeantes, tout en restant fidèles à nos valeurs ainsi qu'à notre politique ESG et ses objectifs.

Christophe Kullmann
Directeur Général

(1) Directive sur la performance énergétique des bâtiments
(2) Corporate Sustainability Reporting Directive – Directive sur le reporting extra-financier

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2 Informations générales (ESRS 2)

3.1.2.1 Contexte, périmètre et méthodologie de reporting (ESRS 2 BP-1/2, GOV-4)

Chaque année, Covivio rend compte de sa stratégie et de ses résultats extra-financiers dans le chapitre RSE (chapitre 3) de son Document d'Enregistrement Universel (DEU).

La présente déclaration a été préparée conformément à la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) et à ses 12 normes européennes (*European Sustainability Reporting Standards* ou ESRS), transposées en droit français par l'ordonnance du 6 décembre 2023 et le décret du 30 décembre 2023. Ce cadre, pilier du Pacte Vert pour l'Europe, vise à harmoniser le reporting extra-financier et à renforcer la disponibilité, la fiabilité et la comparabilité des données ESG.

Les 12 normes ESRS sont organisées en quatre blocs thématiques :

<table>
<tr><th>Normes transverses</th><th>Environnement</th><th>Social</th><th>Gouvernance</th></tr>
<tr><td>ESRS 1
Exigences générales</td><td>ESRS E1
Changement climatique</td><td>ESRS S1
Effectifs propres</td><td rowspan="6">ESRS G1
Conduite des affaires</td></tr>
<tr><td rowspan="5">ESRS 2
Informations générales</td><td>ESRS E2
Pollution</td><td>ESRS S2
Travailleurs sur la chaîne de valeur</td></tr>
<tr><td>ESRS E3
Eau et ressources marines</td><td>ESRS S3
Communautés affectées</td></tr>
<tr><td>ESRS E4
Biodiversité et écosystèmes</td><td rowspan="2">ESRS S4
Consommateurs et utilisateurs finaux</td></tr>
<tr><td>ESRS E5
Ressources et économie circulaire</td></tr>
</table>

3.1.2.1.1 Cadres de référence

Au-delà des ESRS, Covivio s'appuie sur plusieurs référentiels internationaux afin de garantir un reporting pertinent, aligné aux attentes des investisseurs et comparable à ses pairs du secteur.

CADRES/ INITIATIVES	NATURE / PORTÉE	APPLICATION CHEZ COVIVIO
EPRA (European Public Real Estate Association)	Recommandations sectorielles pour l'immobilier coté en Europe	Base de structuration historique du reporting extra-financier Le tableau de conformité aux recommandations EPRA est publié à la section 3.5.1
GRI Standards (The Global Reporting Initiative)	Référentiel international de reporting extra-financier multi-secteurs	Utilisé comme cadre de cohérence pour couvrir l'ensemble des impacts ESG significatifs Le tableau de conformité est publié à la section 3.5.1
SASB (Sustainability Accounting Standards Board*), membre de la Fondation IFRS*	Cadre sectoriel américain, orienté investisseurs	Le tableau de conformité est publié à la section 3.5.1
TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) (désormais intégrée aux standards ISSB)	Gouvernance et gestion des risques/ opportunités liés au climat	Covivio est devenu supporter de la TCFD dès 2023 ; les recommandations ont été intégrées dans le Rapport Climat puis Nature (cf. section 3.2.1.1.12)
TNFD (Task Force on Nature-related Financial Disclosures)	Gestion des risques liés à la biodiversité et au capital naturel	Covivio est supporter de la TNFD depuis 2024 (cf. section 3.2.4.1.2)
Objectifs de Développement Durable (ONU)	Agenda 2030 (17 ODD)	Depuis 2017 Covivio a retenu 9 ODD en phase avec ses activités (cf. section 3.3.3.5)

Cette combinaison de cadres sectoriels (EPRA, SASB), globaux (GRI, ODD) et prospectifs (TCFD, TNFD) permet à Covivio :

- de sécuriser ses obligations réglementaires en matière de reporting
- de renforcer sa crédibilité auprès des investisseurs et des agences de notation
- et d'assurer une comparabilité internationale de son reporting extra-financier.

Autres législations applicables

Covivio étant une société cotée, le Groupe est tenu de publier des informations en application de l'article L22-10-35 du Code de Commerce :

- Les dispositions de la loi du 23 octobre 2018 portant sur la lutte contre l'évasion fiscale sont prises en compte dans la revue des risques de Covivio. Le chapitre 4, section 4.2.6.9. décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 4, section 4.2.3.3 du présent document.
- En lien avec la loi n° 2023703 du 1er août 2023 visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, le Groupe prévoit une autorisation d'absence pour les salariés réservistes dans le cas où un salarié se déclarerait auprès de la Direction des Ressources Humaines. À date, cela n'a pas d'impact sur la performance financière du Groupe compte tenu de l'absence d'effectif déclaré auprès de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- L'article 17-II de la loi n° 2025-1249 du 22 décembre 2025 a introduit l'obligation de déclarer les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale. Covivio n'a pas pris de dispositions particulières en la matière mais rappelle dans sa charte éthique que le Groupe « respecte les engagements des collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer à la vie publique. Tout collaborateur concerné doit cependant s'abstenir d'engager moralement ou financièrement Covivio ou l'une de ses entités dans ses activités publiques non professionnelles. »

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (3.1.2.3), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018 (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise.

3.1.2.1.2 Périmètre de reporting

Contexte et principes

Le reporting de durabilité de Covivio couvre l'ensemble des activités consolidées du Groupe (telles que présentées en section 4.2.3). Il est adossé au périmètre du reporting financier. Dans la mesure du possible, il intègre également la chaîne de valeur en amont et en aval (fournisseurs, prestataires, locataires). Certaines catégories spécifiques, telles que les actifs atypiques, les sièges sociaux et les livraisons récentes, sont suivies mais ne sont pas systématiquement intégrées aux indicateurs publiés. Les écarts, à la marge, entre les périmètres de reporting financier et extra-financier sont précisés dans les sections concernées lorsqu'ils existent. Ce chapitre prend également en compte les dispositions déjà publiées dans le cadre du règlement européen de la Taxonomie « verte » européenne.

Environnement (E1, E3, E5)

Le reporting environnemental distingue deux typologies de contrôle selon le mode de gestion effectué par Covivio :

- **Contrôle opérationnel** : c'est la typologie visée par les recommandations de l'EPRA.

Il correspond aux parties communes des immeubles multilocataires sur lesquelles les équipes de Covivio ou de ses filiales assurent directement la gestion. Il inclut également les sièges sociaux de Covivio en Europe. Depuis 2024, cette typologie a été élargie afin d'intégrer les hôtels dont les fonds de commerce sont gérés par Covivio Hotels. Ces actifs, auparavant classés hors contrôle opérationnel, relèvent désormais de ce périmètre élargi, traduisant une évolution significative dans la couverture et la précision du reporting environnemental.

- **Hors contrôle opérationnel** :

Cette seconde typologie couvre les immeubles ou parties d'immeubles dont la gestion directe est assurée par les locataires. Cela concerne par exemple les parties privatives des immeubles multilocataires, ainsi que les immeubles monolocataires, qu'il s'agisse d'hôtels ou de bureaux. Pour ces actifs, les informations relatives aux consommations d'énergie et d'eau, ainsi qu'aux volumes de déchets produits (lorsqu'elles sont disponibles) sont collectées auprès des locataires ou exploitants. Ces classes d'actifs, auxquelles s'ajoute le portefeuille résidentiel allemand, relèvent du scope 3 de Covivio et correspondent aux données des bâtiments détenus mais non gérés directement par le Groupe.

Le reporting environnemental concernant les développements est traité de manière distincte, projet par projet, et en requérant de l'information auprès des partenaires de la chaîne de valeur.

Social (S1-S4)

Le reporting social couvre l'ensemble des parties prenantes sociales définies par les ESRS :

- salariés propres (France, Italie, Allemagne)
- travailleurs de la chaîne de valeur (fournisseurs, sous-traitants, prestataires)
- communautés affectées (riverains, usagers des espaces publics)
- clients et utilisateurs finaux (occupants d'immeubles, hôtes d'hôtels).

Depuis 2025, ce périmètre s'est élargi afin d'intégrer les données sociales relatives aux hôtels détenus en murs et fonds par Covivio Hotels, permettant une couverture complète de cette activité.

Gouvernance (G1)

Le périmètre de reporting en matière de gouvernance couvre l'ensemble des entités consolidées ainsi que les principales filiales de Covivio. Les informations sont établies sur la base des dispositifs internes en vigueur, notamment la Charte Éthique, qui constitue le socle des engagements du Groupe en matière d'intégrité et de transparence. Le reporting inclut également les procédures de suivi mises en place pour garantir le respect des réglementations relatives à la lutte contre la corruption, la prévention des pratiques anticoncurrentielles et la conformité fiscale.

Ces éléments permettent de démontrer la solidité du cadre de gouvernance de Covivio et son alignement avec les exigences de l'ESRS G1 en matière de conduite responsable des affaires.

3.1.2.1.3 Horizons temporels

Le reporting de Covivio s'appuie sur des horizons temporels différenciés, permettant d'articuler les actions de court terme avec les objectifs stratégiques de long terme.

Horizon	Temporalité	Périmètre couvert
Court-terme	< 1 an	Actions simples et rapides à mettre en œuvre, ne nécessitant pas d'analyse approfondie ni de validation officielle de la gouvernance.
Moyen-terme	2-5 ans	Cycle du plan d'action RSE, structuré en séquences quinquennales, permettant d'évaluer les progrès accomplis par rapport aux objectifs stratégiques.
Long-terme	6-10 ans	Projets de plus grande ampleur, y compris ceux liés au développement, intégrant l'utilisation de scénarios prospectifs pour anticiper les évolutions réglementaires, économiques et sociétales.
Très long-terme	> 10 ans	Bien que non défini par la CSRD, cet horizon est pris en compte pour appréhender les risques majeurs, en particulier ceux liés au climat, et anticiper les impacts financiers et opérationnels associés aux IRO potentiels.

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.1.4 Fiabilité et véracité des informations produites

Collecte des données

Une partie significative des données quantitatives dépend de la chaîne de valeur (locataires, exploitants, fournisseurs), qui fournit les informations nécessaires.

Principales sources de données sur les différents piliers :

- **environnement :** Les consommations d'énergie et d'eau, ainsi que les données relatives aux déchets, sont collectées auprès des services de *property management*, des factures ou plateformes des fournisseurs, des distributeurs ou directement auprès des locataires. Ces données sont consolidées par la Direction Développement Durable puis retraitées, notamment par des corrections climatiques (été, hiver), afin d'assurer leur comparabilité d'une année sur l'autre. Covivio peut également être amené à s'appuyer sur des tiers externes dans le cadre de certaines études ou analyses (bureaux d'études, consultants, services d'analyses de risque…).
- **social** : Les données sont collectées au travers des systèmes internes ou externalisés de gestion des ressources humaines, d'outils d'évaluation comme EcoVadis, de cartographies de risques sociaux et de dialogues réguliers avec les parties prenantes concernées. Ce dispositif vise à garantir une meilleure transparence et à renforcer la capacité de Covivio à identifier, prévenir et suivre ses impacts sociaux sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.
- **gouvernance :** Ces informations sont collectées et consolidées au niveau du Groupe par les directions concernées (Conformité, Juridique, Développement Durable et Finance), puis intégrées au dispositif global de reporting extra-financier.

Méthodes de calcul et protocoles de reporting

Les périmètres et modes de calcul retenus par Covivio sont définis dans deux protocoles distincts : l'un consacré aux indicateurs environnementaux ; l'autre aux indicateurs sociaux et sociétaux. Ces documents, disponibles en ligne sur le site de Covivio, constituent la référence pour l'ensemble du dispositif de reporting. Ces deux protocoles, ainsi que le protocole spécifique dédié à la production des indicateurs taxonomiques, ont été mis à jour en 2025.

Sauf mention contraire, les données sont publiées à périmètre courant. Les données de flux concernant le portefeuille résidentiel allemand s'appuient sur l'année la plus récente disponible, alignée sur les régularisations de charges. Les principales règles de calcul ainsi que les estimations et sources de données sont rappelées dans les sections correspondantes de chaque ESRS, notamment pour les normes E1, E3 et E5 relatives au reporting environnemental des actifs détenus.

Recours à des estimations

Les protocoles de reporting environnementaux et sociaux de Covivio précisent les méthodes utilisées pour l'estimation des données manquantes. Toute donnée estimée est explicitement signalée dans les tableaux de reporting, ou dans les parties narratives correspondantes, afin de garantir la transparence de l'information. Le taux d'estimation est indiqué pour les indicateurs environnementaux directement dans les tableaux de reporting.

Les cas de recours aux estimations concernent principalement trois types de données :

- **Les consommations d'eau et d'énergie :**

Elles peuvent être estimées pour les périodes où les données ne sont pas disponibles en temps utile (par exemple, décembre pour l'énergie et le dernier trimestre pour l'eau). Ces estimations sont réalisées à l'échelle de l'actif concerné soit à partir des données historiques, soit sur la base des moyennes observées.

- **La production de déchets** :

Lorsque les opérateurs ne fournissent pas l'information, les volumes sont estimés à partir de la fréquence des collectes, des capacités de contenants et des taux de remplissage observés, afin d'obtenir une approximation cohérente à l'échelle du site.

- **L'extrapolation à partir d'échantillons représentatifs** :

Certains indicateurs peuvent être extrapolés sur la base d'échantillons construits de manière représentative (typologie d'actifs, localisation, taille), comme par exemple pour l'accessibilité aux transports en commun du portefeuille résidentiel allemand. Les informations de calcul sont précisées lorsque cette méthode est utilisée.

L'ensemble des hypothèses d'estimation, des sources utilisées et de leurs limites est documenté dans les protocoles de reporting et rappelé dans les ESRS concernés.

Procédures de contrôle interne et de supervision

Covivio a mis en place dès 2012 des procédures de remontée d'informations extra-financières et de contrôle interne, revues et complétées chaque année pour tenir compte des évolutions réglementaires et de marché. Elles sont élaborées en coordination avec les services impliqués (ex. : Ressources Humaines pour l'ESRS S1), validées par la Direction Audit, Contrôle Interne et Compliance, puis partagées à l'ensemble des contributeurs. Le champ d'action de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne couvre toutes les activités du Groupe. La politique générale de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité ainsi que l'organisation qui en découle sont détaillées au chapitre 2.1 – Facteurs de risques (ESRS GOV-1).

L'organisation de supervision et de validation repose sur plusieurs niveaux :

- **opérationnel** : la Direction Développement Durable supervise la collecte auprès des contributeurs, consolide les données et effectue des contrôles de cohérence. Depuis 2024, un Comité de Pilotage mensuel CSRD rassemble le Secrétaire Général, la Directrice Risques et Compliance, le Directeur Comptabilités et Consolidation, le Directeur Général de Covivio Hotels et la Direction Développement Durable.
- **supervision** : le Comité RSE, en lien avec le Conseil d'Administration, suit les objectifs et plans d'action, y compris ceux liés à la CSRD.
- **validation** : le Comité d'Audit s'assure de la fiabilité du processus de préparation et de consolidation du reporting de durabilité.
- **vérification** : deux auditeurs de durabilité externe (KPMG et Ernst & Young & Autres) contrôlent l'information et émettent un rapport de certification en assurance modérée.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Procédure de collecte et vérification des informations de durabilité

	Travail préliminaire	Lancement de la collecte	Vérification interne	Vérification externe	Finalisation des données
	Préparation des tableaux de collecte (RH, environnement) Détermination du périmètre des actifs à couvrir Mise à jour des protocoles de reporting	Envoi des tableaux de collecte aux contributeurs (y compris externes pour les données environnementales)	Contrôles de cohérence sur les fichiers et contrôle des calculs en lien avec les protocoles de reporting Envoi de demande de compléments aux contributeurs puis correction des fichiers suite aux retours	Vérification par les auditeurs de durabilité dans le cadre de l'audit CSRD	Intégration des commentaires éventuels des auditeurs de durabilité et demande de complément le cas échéant Consolidation des informations à l'échelle du Groupe
RESPONSABILITÉS	Consolidateur Dir. DD (central) Validation par les Dir. DD et ACI	Responsables DD de chaque activité	Consolidateur Dir. DD (central)	CAC	Responsables DD de chaque activité Consolidateur Dir. DD (central)

Intégration dans le Rapport de Durabilité

Validation des données par la Direction DD, vérification finale des auditeurs de durabilité de la concordance des données

Présentation aux organes de gouvernance : Comité RSE pour consultation et Comité d'Audit pour validation

Exemples de contrôles de cohérence : Le cas des consommations énergétiques et d'eau des bâtiments

Le calcul de certains indicateurs nécessite des étapes de vérification spécifiques, notamment pour les données de consommation énergétique. Une première collecte de données au 30 septembre est réalisée afin d'améliorer la couverture et de sécuriser la disponibilité des données.

À réception des consommations par un contributeur, le responsable DD concerné doit conduire ces vérifications préalables	>	**Une fois ces contrôles effectués, le tableau est envoyé au consolidateur DD, lequel procède à un nouveau contrôle avant envoi pour vérification externe**
• Variations : les écarts (+/-20%) par rapport à l'année précédente (N-1) doivent être justifiés d'un commentaire ou une nouvelle demande doit être adressée en ce sens. • Cohérence : contrôle de la présence des fluides déclarés en N-1 *vs.* N et inversement, validation à demander si fluide nouveau ou absent. • Exhaustivité : données complètes sur la période concernée ou réalisation d'estimations réalisées conformément au protocole et en le notifiant clairement dans le tableau (les estimations ne doivent pas être réalisées par le contributeur directement). • Contrôle : pour les données du périmètre opérationnel, le responsable procède à une double vérification en ayant recours aux systèmes de supervision quand ils sont opérationnels.		• Présence des commentaires pour les cas listés (variations, cohérence, exhaustivité, contrôle). • Contrôle des niveaux d'intensité aberrants (+/-20%) par rapport à la classe d'actif. • Contrôle des paramètres et formules (ajustements climatiques, facteurs de conversion en énergie primaire et CO_2). • Réalisation d'exclusions de périmètre pour les actifs n'ayant pas reçu de justifications suffisantes (impactant ainsi le taux de couverture).

Une revue du fichier de collecte a permis d'automatiser une partie de ces opérations de cohérence. La consolidation est désormais réalisée via PowerBI afin d'assurer un meilleur contrôle des données renseignées.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Audit externe et certification des informations de durabilité

L'approche d'audit est détaillée dans le rapport de l'auditeur de durabilité présenté en section 3.6.1. Selon la matérialité de chaque point de donnée, elle se décline en trois niveaux successifs :

1. vérification de la cohérence globale du rapport de durabilité
2. entretiens au niveau Groupe, revue analytique et tests de cohérence des indicateurs quantitatifs
3. entretiens et tests de détail au niveau des activités, avec vérification des données sur la base d'échantillons.

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2025, les auditeurs ont confirmé la conformité des informations produites avec les obligations de publication prévues par la CSRD et par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 relatif à la Taxonomie.

Engagement de transparence et pistes d'amélioration

Covivio s'attache à garantir la fiabilité des données en s'appuyant sur plusieurs niveaux de contrôle et sur la vérification indépendante d'un tiers. Toutefois, comme dans tout exercice de reporting extra-financier, une incertitude totalement nulle n'est pas envisageable, notamment pour les données issues de la chaîne de valeur. Covivio ne peut donc garantir une absence totale d'incertitude pour les résultats présentés comme pour les objectifs futurs.

Les procédures de contrôle interne (3.1.2.2.5) reposent sur les pratiques de gestion des risques du Groupe et visent à assurer la robustesse et la comparabilité des données publiées. En cas d'évolution méthodologique ou d'identification d'une erreur significative dans le reporting extra-financier d'un exercice antérieur, Covivio s'engage à informer de manière transparente, à expliquer les raisons des changements et, le cas échéant, à retraiter les données pour assurer leur comparabilité.

Enfin, afin d'alléger la charge opérationnelle et d'améliorer la robustesse du dispositif, Covivio poursuit la systématisation de l'automatisation des remontées de données, identifiée comme une priorité pour les prochaines années.

À la connaissance des personnes responsables de la préparation du présent rapport, les informations publiées dans ce chapitre RSE reflètent fidèlement la réalité et ne comportent pas d'omission susceptible d'en altérer la portée. Par ailleurs, comme les années précédentes, ce rapport ne fait pas l'objet d'exemption de divulgation.

3.1.2.1.5 Ressources et moyens mis en œuvre

La préparation du reporting repose sur l'implication conjointe des directions fonctionnelles et opérationnelles du Groupe, mobilisées à différents niveaux de l'organisation. Des relais RSE dans chacune des activités transmettent régulièrement à la Direction Développement Durable les données nécessaires au reporting, selon une fréquence adaptée (mensuelle, trimestrielle ou annuelle).

Les moyens mobilisés sont présentés de manière détaillée dans chaque ESRS, en lien direct avec les plans d'action, et reposent sur plusieurs types de ressources complémentaires :

- ressources humaines : l'équipe Développement Durable, les directions métiers et les relais opérationnels (internes et externes) assurent la collecte, l'analyse et la validation des données
- ressources financières : Covivio consacre un budget spécifique au reporting extra-financier et à l'amélioration continue de ses pratiques, ce budget intègre les frais d'étude, de conseil et de vérification
- ressources techniques : des outils numériques et plateformes dédiées facilitent la centralisation, l'automatisation et la fiabilisation de la collecte de certaines données à l'échelle des bâtiments, du portefeuille ou directement du Groupe via les outils comptables par exemple.

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

Un Conseil d'Administration structuré et équilibré

La gouvernance de Covivio repose sur une structure à Conseil d'Administration, avec dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, garantissant un équilibre efficace des pouvoirs et une meilleure répartition des responsabilités :

- le Président veille au bon fonctionnement du Conseil d'Administration
- le Directeur Général, également Administrateur, assure la gestion exécutive.

Le Président du Conseil d'Administration garantit une animation transparente et efficace des instances de gouvernance. Ses échanges continus avec le Directeur Général contribuent à renforcer le fonctionnement et l'efficacité du Conseil. Les rôles et compositions des organes de gouvernance sont détaillés au chapitre 5 ; la présente section met l'accent sur l'implication des organes de gouvernance sur les enjeux de durabilité.

Un cadre de référence solide

Dès novembre 2008, Covivio a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence. Depuis 2022, Covivio applique sa version actualisée et s'appuie sur les travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE), les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et de l'EPRA, ainsi que sur le Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).

Diversité et indépendance du Conseil d'Administration

Depuis 2013, Covivio a renforcé la féminisation du Conseil, tout en veillant à l'équilibre entre indépendance et diversité de compétences (immobilières, juridiques, environnementales/RSE, financières, internationales et cotées). Au 31 décembre 2025 :

- 50% d'Administrateurs indépendants
- 43% de femmes
- 7% d'Administrateurs exécutifs (présence de Christophe Kullmann, Directeur Général)
- durée moyenne d'un mandat : 8 ans (EPRA Gov-Board)
- 5 nationalités représentées
- 2 représentants de la délégation du personnel du Comité Social et Economique participent aux réunions (cf. 5.3.2.2.6.4).

À la suite de la mise à jour du Code Afep-Medef en 2022, le Conseil a intégré dans son règlement intérieur [1] la procédure de sélection des Administrateurs indépendants (EPRA Gov-Select).

(1) Règlement intérieur CA Covivio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Une gouvernance reconnue

Ces progrès ont contribué à doter Covivio d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à son actionnariat, et orientée vers les intérêts de long terme de toutes ses parties prenantes (actionnaires, clients, salariés, société civile).

Ces efforts ont été salués par les analystes et les agences de notation, et couronnés, entre autres, par :

- le « Grand Prix de la Compliance 2020 » de l'AGEFI (Agence Économique et Financière)
- en 2025, pour la 4ème année consécutive, le label *Best Managed Companies* (Deloitte France). Covivio figure parmi les 19 sociétés françaises distinguées.

Pour aller plus loin, informations détaillées disponibles dans le Chapitre 5 :

- le rôle du Président : 5.3.2.2.1
- les missions du Conseil : 5.3.2.2.2
- les compétences et diversité des Administrateurs : 5.3.2.1.3 et 5.3.2.2.5
- les CV des Administrateurs : 5.3.2.1.3.

Un Comité Exécutif européen

La Direction Générale s'appuie sur le Comité Exécutif (COMEX), organe de décision, de réflexion et de concertation.

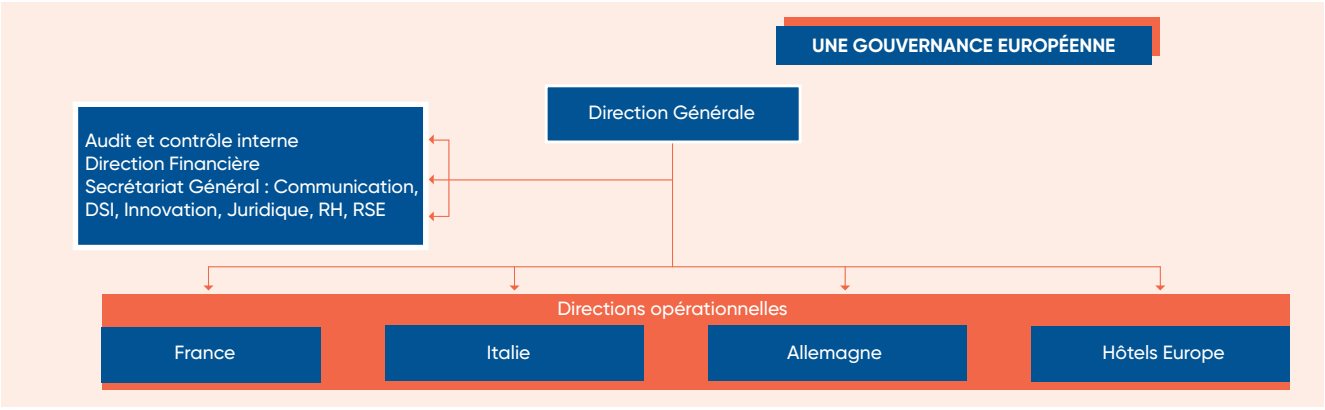
- Validation des décisions importantes sur : rotation des actifs, suivi des filiales et participations, politique financière, organisation, RSE, outils.
- 13 membres (cf. 5.3.1.4), représentant les pays, activités et fonctions corporate.
- Composition diversifiée en âge, nationalités et compétences qui permet d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du Groupe.
- Validation des investissements et cessions > 5 M€.
- Responsabilité directe dans la mise en œuvre des objectifs RSE, en coordination avec la Direction Développement Durable.

Des Comités de Direction locaux

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

- du suivi des opérations
- de l'exécution budgétaire (finances, asset management, portefeuille)
- des sujets corporate.

Organigramme simplifié de la Direction Exécutive européenne



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

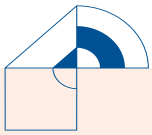
3.1.2.2.1 Présentation de la gouvernance en matière de durabilité (GOV-1)

La durabilité, un pilier stratégique du modèle d'affaires

La Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) occupe une place centrale dans le modèle d'affaires et le développement de Covivio. Les instances de gouvernance s'attachent à promouvoir la création de valeur durable, en intégrant pleinement les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels le Groupe est confronté.

La stratégie Développement Durable couvre l'ensemble des activités de Covivio en Europe et s'adresse à toutes les strates de l'entreprise. Construite à partir de l'analyse des enjeux matériels et des risques RSE, elle se décline en un plan d'action (section 3.1.2.5) directement relié à la Raison d'Être de Covivio : « Construire du bien-être et des liens durables ». Cette stratégie repose sur quatre piliers communs à toutes les activités : Bâtiment durable, Sociétal, Social et Gouvernance.

Les quatre piliers de la stratégie RSE de Covivio



BÂTIMENT DURABLE

ENVIRONNEMENT

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

VILLE INCLUSIVE ET DURABLE

SOCIÉTAL

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

DÉVELOPPER, DIVERSIFIER ET RETENIR LES TALENTS

SOCIAL

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

GOUVERNANCE EFFICACE ET ÉTHIQUE

GOUVERNANCE

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

Une gouvernance en constante évolution

Ces dernières années, différentes étapes ont marqué le renforcement de l'implication des organes de gouvernance, à commencer par le Conseil d'Administration, dans la stratégie RSE et ont renforcé son intégration dans le modèle d'affaires du Groupe :

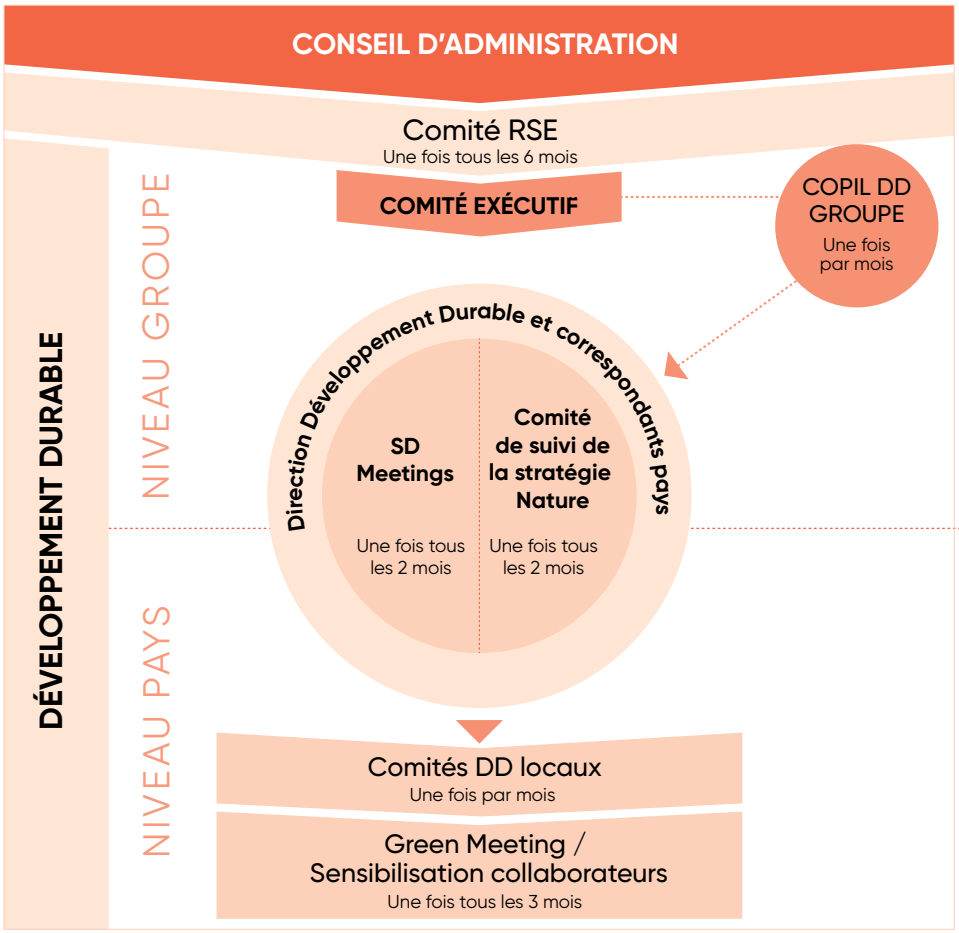
- **2019** : expression de la Raison d'Être « Construire du bien-être et des liens durables ». Covivio a confirmé ainsi que ses objectifs économiques doivent être poursuivis en cohérence avec une mission plus large intégrant l'ensemble des parties prenantes et plaçant les enjeux sociaux et environnementaux au cœur de sa stratégie
- **2020** : création du Comité des Parties Prenantes et de la Fondation en lien avec le Conseil d'Administration
- **2021** : création du Comité RSE pour assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE et s'assurer de la prise en compte des sujets RSE dans la stratégie du Groupe et dans sa mise en œuvre
- **2022** : avancement du verdissement de la dette et mise en place d'un plan d'investissements verts dédiés à l'atteinte des objectifs de réduction de gaz à effet de serre du Groupe
- **2023** : *Say on Climate* : approbation par les actionnaires de la stratégie climat du Groupe à 94,2%
- **2024** : approbation par les actionnaires de l'inscription statutaire de la Raison d'Être à 99,98%
- **2025** : validation par le Comité RSE de la grille d'analyse ESG des investissements.

Organisation de la gouvernance RSE

Le schéma de gouvernance présente l'ensemble des organes impliqués dans le suivi des enjeux de durabilité et des ROID (Risques, Opportunités, Impacts et Dépendances) associés. Ces organes sont en interaction constante avec les deux principales instances : le Conseil d'Administration qui est assisté du Comité RSE et le Comité Exécutif.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Gouvernance de la stratégie Développement Durable du Groupe



Climat et Nature : une stratégie élargie

Depuis de nombreuses années, le climat constitue un enjeu central pour Covivio. La stratégie s'est progressivement enrichie d'une dimension « Nature », couvrant la biodiversité et le capital naturel, afin d'élargir la vision environnementale et de proposer une approche plus holistique. Cette stratégie Nature s'appuie sur la gouvernance RSE en place et mobilise toutes les strates de l'entreprise. Elle fait l'objet d'un suivi spécifique à travers des comités dédiés et une articulation claire avec les instances de gouvernance du Groupe.

À noter : le Comité Innovation et Transformation, non représenté dans ce schéma, contribue également à certains sujets transverses liés à la stratégie Développement Durable. Il réunit le Directeur Général Délégué, les responsables du Développement, de l'*Asset management*, de la DSI, de Wellio, de l'Innovation et du Développement Durable.

3.1.2.2.2 Le rôle du Conseil d'Administration dans la durabilité (GOV-1/2)

Un Conseil garant des orientations stratégiques

Le Conseil d'Administration approuve les orientations stratégiques du Groupe, notamment les orientations pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale, dont il est le garant. Il veille à leur bonne mise en œuvre et accorde un intérêt particulier au suivi des performances RSE. Dans le cadre de la mise en œuvre de la CSRD, le Comité d'Audit a été mandaté pour revoir la méthodologie et l'approche d'audit. Il est garant de la fiabilité des processus d'élaboration de l'information et du reporting de durabilité.

Implication et expertise des Administrateurs

Une part importante des Administrateurs (71% en 2025) dispose de compétences spécifiques RSE (5.3.2.1.3), couvrant l'ensemble des dimensions :

- environnement : Patricia Savin, avocate spécialisée en droit de l'environnement
- social et sociétal : Alix d'Ocagne et Daniela Schwarzer, expertes en enjeux sociaux, justice et démocratie
- gouvernance : Jean-Luc Biamonti, reconnu pour son expérience en gouvernance d'entreprise.

Afin de renforcer et d'actualiser ces compétences, les Administrateurs bénéficient régulièrement de formations et sensibilisations aux enjeux de durabilité, notamment via les réunions du Comité RSE et l'intervention d'experts externes.

Les séminaires stratégiques, organisés tous les deux ans depuis 2015, constituent également un temps fort de cette dynamique. Ils permettent aux Administrateurs d'approfondir leur compréhension des enjeux long-terme et des spécificités locales des marchés européens. Lors du séminaire tenu en 2025 à Berlin, le Conseil a à nouveau consacré une séance de travail aux enjeux climatiques.

Cette combinaison d'expertise et de formation continue contribue à doter Covivio d'un Conseil d'Administration engagé, compétent et apte à piloter la stratégie de durabilité du Groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Un Conseil mobilisé sur les sujets RSE

En 2025, 100% des réunions du Conseil ont inscrit au moins un sujet RSE à l'ordre du jour. Les sujets examinés ont notamment concerné :

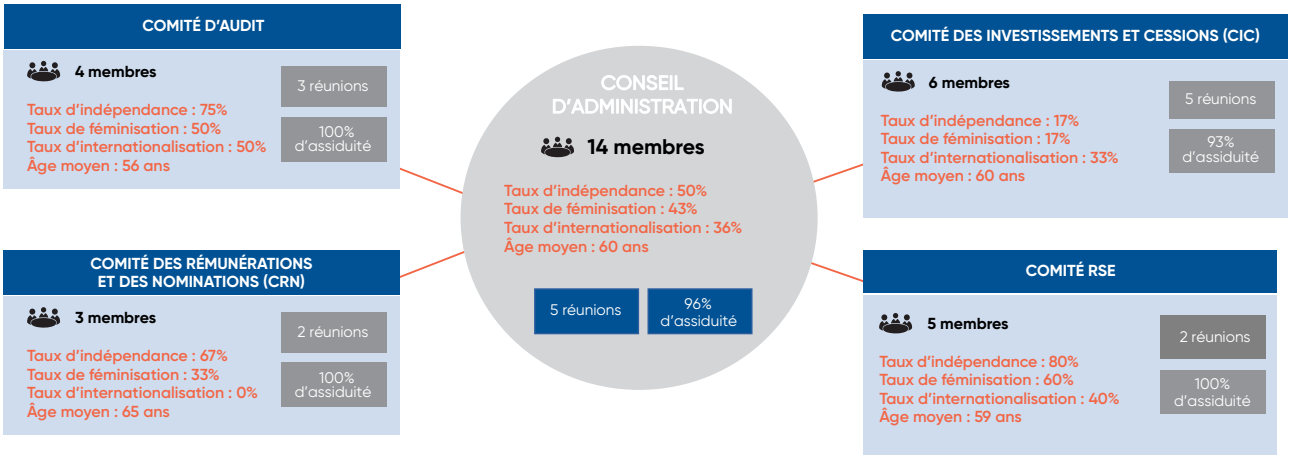
- le rapport de durabilité
- les propositions de renouvellement d'Ernst & Young et Autres et de nomination de KPMG SA en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité
- le suivi de l'avancement de la politique ESG
- la politique de non-discrimination et de diversité des instances dirigeantes
- la politique d'égalité professionnelle et salariale
- les résultats du Baromètre Engagement 2025
- le suivi des travaux de la Fondation Covivio
- les critères ESG dans l'analyse des investissements
- les critères RSE de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs
- la cartographie des risques sociaux et environnementaux et l'approbation des plans d'action associés.

Les différents sujets mentionnés font référence à des IRO matériels (3.1.2.3.3), principalement dans les enjeux E1, E4, S1 et S2.

Rôle des Comités spécialisés du Conseil

Pour assurer un suivi approfondi et régulier notamment des enjeux de durabilité, le Conseil d'Administration de Covivio s'appuie sur quatre Comités spécialisés. Ces instances, décrites plus en détail au chapitre 5.3.3, renforcent la qualité des travaux du Conseil en apportant une expertise ciblée sur des thématiques clés. Le travail des Comités spécialisés contribue à une gouvernance RSE robuste et intégrée, en donnant lieu à un suivi des impacts, risques et opportunités ainsi qu'à une bonne articulation entre stratégie, reporting et exécution opérationnelle.

Composition du Conseil et des 4 Comités spécialisés en 2025



En particulier, le Comité RSE, créé en 2021, examine en détail l'ensemble des sujets RSE et assure un suivi rapproché de la stratégie climat et Nature du Groupe. Il se réunit au moins deux fois par an, passe en revue les objectifs et l'avancement des plans d'actions, et rend compte de ses travaux au Conseil. Il est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risques RSE, avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents dans le cadre de la rémunération des dirigeants et avec le Comité des Investissements et Cessions sur les critères ESG des investissements.

Il a été impliqué tout au long de l'exercice de formalisation de la stratégie Nature, *via* la revue des principaux résultats des études ROID consacrées à la biodiversité (Comité RSE de mars 2023), ainsi que des objectifs de la nouvelle stratégie Nature (Comités RSE d'avril 2024 et d'octobre 2024). En 2025, le Comité RSE a été particulièrement impliqué sur le déploiement de la politique Achats Responsables et la validation de la grille d'analyse ESG des investissements.

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

Les Assemblées Générales constituent un moment clé de partage de la politique RSE et des résultats obtenus par Covivio. Depuis 2013, un dispositif d'e-convocation permet aux actionnaires d'accéder directement aux documents et d'exprimer leurs votes de manière dématérialisée, contribuant à réduire l'empreinte environnementale des communications. Il est rappelé qu'au terme de son Assemblée Générale du 17 avril 2015, Covivio a maintenu le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires, en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2025, les actionnaires ont été informés de l'avancement des objectifs RSE, régulièrement salués par les agences de notation extra-financière. Les échanges ont notamment porté sur :

- la trajectoire carbone du Groupe (réduction de -40 % des émissions entre 2010 et 2030)
- la certification environnementale du portefeuille immobilier (98,5% à fin 2024)
- la stratégie Nature avec la fixation de 21 objectifs qui déclinent trois piliers : (i) éviter la détérioration des habitats naturels, (ii) réduire la consommation de ressources, et (iii) transformer, en améliorant la biodiversité dans les villes
- la publication fin 2024 du Rapport Nature.

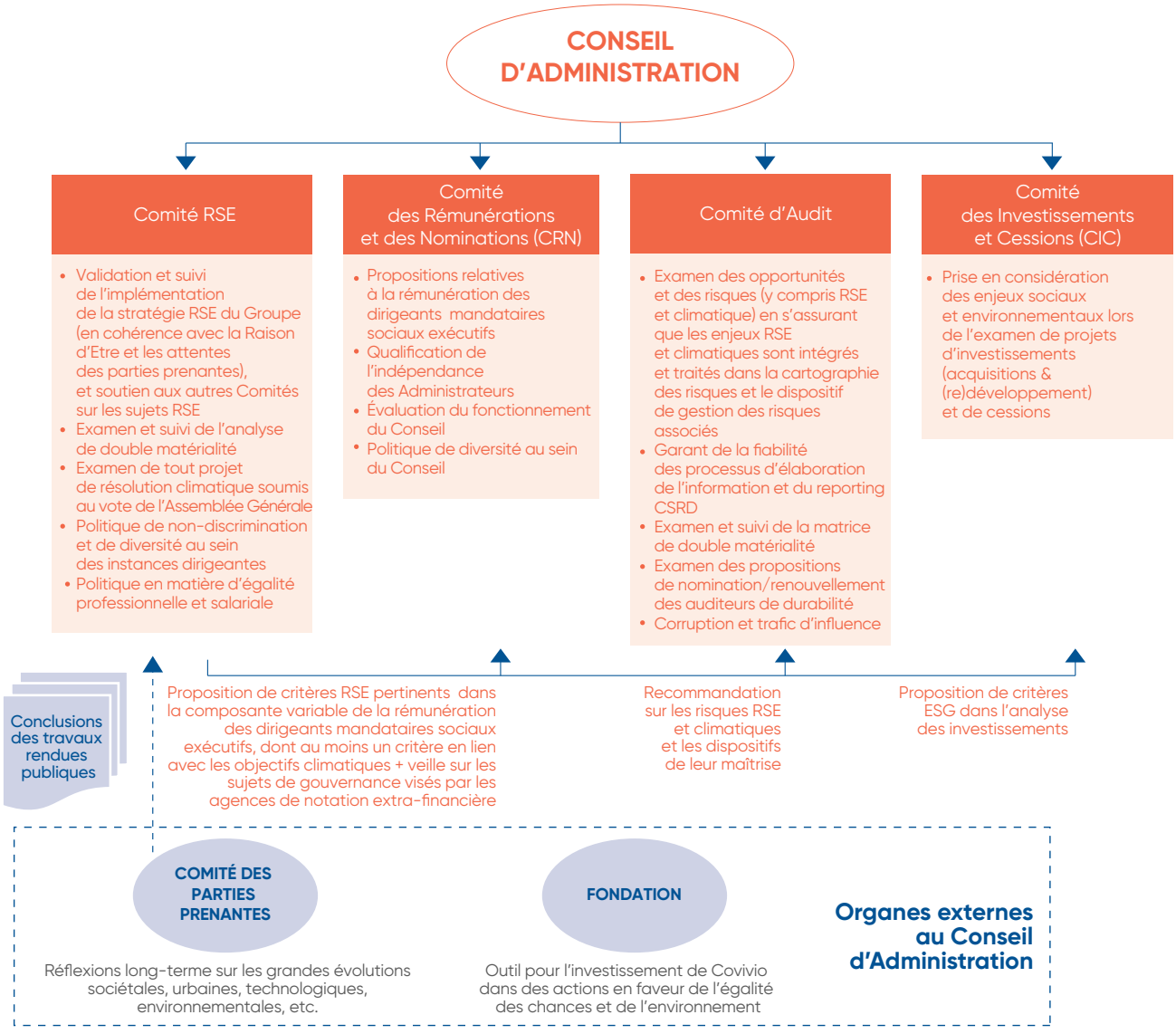
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Consultation des actionnaires sur le *Say on Climate*

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

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

Couverture des enjeux de durabilité par les Comités spécialisés



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

La Direction Développement Durable, pilote central

La **Direction Développement Durable** impulse, coordonne et déploie les initiatives RSE dans toutes les strates et activités du Groupe. Elle travaille en lien direct avec la Direction Générale, le Conseil d'Administration (via le Comité RSE) et le Comité de pilotage Développement Durable.

- Équipe de coordination : composée de huit personnes (cinq personnes en France, deux en Allemagne, une en Italie), cette direction met à disposition une expertise technique couvrant le pilotage stratégique, l'innovation, la sensibilisation et le reporting RSE.
- Organisation : l'équipe s'appuie sur des relais opérationnels et corporate présents en France, Allemagne et Italie, dont la fonction principale n'est pas le Développement Durable mais pouvant être directement impliqués sur les sujets.

Instances de suivi spécifiques :

- **SD Meetings** (*Sustainable Development*) : réunions bimestrielles permettant de suivre la mise en œuvre des engagements RSE au niveau Groupe et pays
- **Comité de suivi de la stratégie Nature** : créé en 2024, il se réunit également tous les deux mois. Sa mission est de piloter la stratégie Nature, de proposer des solutions opérationnelles et de partager les retours d'expérience entre pays.

Le Comité de pilotage (CoPil) Développement Durable

Le **CoPil** Développement Durable réunit chaque mois le Directeur du Développement Durable (Jean-Éric Fournier), le Directeur Général (Christophe Kullmann) et le Secrétaire Général (Yves Marque).

Ses missions :

- suivre la mise en œuvre des plans d'action RSE
- valider les décisions stratégiques
- assurer la transmission d'informations au Comité Exécutif et au Conseil d'Administration
- échanger sur les études et diagnostics associés aux enjeux RSE, incluant les sujets Nature (études ROID), ainsi que sur les implications stratégiques associées.

Comités Développement Durable locaux

Ces comités opérationnels, organisés en France, Allemagne et Italie, associent les directions métiers (principalement Ingénierie Immobilière et Développement), les coordinateurs RSE locaux et les membres des Comités de Direction locaux, dont les responsables sont membres du Comité Exécutif Groupe. Ils assurent l'interface entre la stratégie Groupe et les spécificités locales tout en permettant sa diffusion auprès des équipes. Ces instances peuvent également donner lieu à des comités thématiques spécialisés selon le besoin, à l'instar des comités énergie en France ou en Allemagne.

Les Covivio Meetings, un outil de mobilisation collective

Les Covivio Meetings sont des réunions bimestrielles de sensibilisation et d'information sur différents sujets, incluant le Développement Durable, en lien avec les métiers de Covivio. Ouvertes à tous les collaborateurs de Covivio, ces réunions permettent à des experts internes ou externes (bureaux d'études, associations, etc.) de présenter des sujets clés ou émergents pour le Groupe :

- les nouveaux labels et réglementations
- des retours d'expérience sur des réalisations en lien avec la RSE
- la présentation de projets exemplaires.

En 2025, le programme de communication interne s'est déployé autour de la stratégie Nature, par des Green Meetings dédiés mais aussi par une visite d'immeubles Covivio ainsi que des actions ciblées : ateliers biodiversité, journée végétarienne. L'exposition « La Nature à l'œuvre » mise en place à l'Atelier à Paris a également permis d'associer sensibilisation au Développement Durable et art (plus d'informations ici).

3 sessions ont également été consacrées à la formation et à la mission handicap.

3.1.2.2.4 Mécanismes d'incitation liés à la durabilité (GOV-3)

Intégration des critères RSE dans la rémunération

Pour aligner la stratégie d'entreprise avec les enjeux RSE, des critères spécifiques sont intégrés à la rémunération variable des dirigeants puis déclinés auprès des managers et équipes opérationnelles.

- Le Comité RSE détermine les critères applicables aux mandataires sociaux.
- Le Directeur Général assure leur déclinaison dans les directions et auprès des managers.

Décisions clés depuis 2022 s'agissant de **l'Intéressement Long Terme** (ILT) du Directeur Général et du Directeur Général Délégué :

- pondération des critères RSE portée de 20% à 30%
- alternance chaque année entre deux critères sociaux (chacun comptant pour 15%) :
  - féminisation des équipes (une année sur deux)
  - engagement des collaborateurs (sur la base du baromètre social).
- un critère environnemental permanent (15%) portant sur la certification environnementale du patrimoine et, depuis 2023, sur la progression de la trajectoire carbone.
- Objectifs fixés :
  - certification à 100% du patrimoine d'ici 2025 ; pour les années suivantes, atteinte de l'objectif annuel de la trajectoire carbone
  - cible du critère d'engagement des collaborateurs à +10 pts vs benchmark.

Ainsi, la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs approuvée par les actionnaires réunis en Assemblée Générale le 17 avril 2025 prévoit que le poids des critères RSE représente 30% de la rémunération long terme, avec les critères cités ci-dessus.

De surcroît, le **bonus annuel** des dirigeants mandataires sociaux exécutifs est également calculé sur des critères RSE, qui pèsent pour 15% du bonus cible total, et qui peuvent évoluer chaque année en fonction des priorités stratégiques.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Rémunération variable et intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Bonus 2025 (renvoi à la section Partie 5.3.4.2.1.1.2 variable) / critères proposés par le Comité RSE de novembre 2025		
Christophe Kullmann	**16%**	1) *Mise en œuvre du plan de CAPEX verts* 2) *Déclinaison d'objectifs RSE pour le top 50 managers* 3) *Notations MSCI AAA et GRESB 5-stars* 4) *Attraction et développement des talents et le renforcement de l'équipe dirigeante*
Olivier Estève	**20%**	1) *100% des développements visant une certification Excellent Gold et alignés taxonomie* 2) *Label BBCA sur 75% des opérations en France et 50% en Allemagne/Italie* 3) *Couverture à 100% des appels d'offres par la politique Achats Responsables et la notation EcoVadis* 4) *Démarche d'économie circulaire sur 100% des projets de développement*

Intéressement long terme 2025 (renvoi à la section 5.3.4.1.2.1.4 Intéressement Long Terme (ILT))			
Attribué en	*2025*		
Livré en	*2028*		
	15%	***Intensité Carbone à fin 2028 :*** *100% si 49,3 kgeqCO_2/m^2/an* *50% si 51,5 kgeqCO_2/m^2/an*	
ESG	**15%**	***Engagement des équipes (1 année sur 2)*** *100% si Covivio > + 10pts* *50% si > + 5pts* *0% si < benchmark*	***Féminisation des équipes (1 année sur 2)*** *100% si score interne > 90/100* *0% si index < 70/100*

Déploiement progressif à l'ensemble du management

Des objectifs RSE sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans la rémunération variable des membres du Comité Exécutif. L'ambition est d'étendre ce dispositif aux managers du Groupe, puis à l'ensemble du personnel, en fonction des responsabilités opérationnelles**.** En 2025, il a donc été décidé d'inclure un critère de performance collective pour les membres des 3 CODIR nationaux (soit 30 managers) à hauteur de 7,5% de la rémunération variable. Ce critère est à ce stade calé sur la performance carbone et, en complément 1 année sur 2, sur l'engagement des équipes.

Consultation des actionnaires sur le *Say on Pay*

Lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2025, les actionnaires ont approuvé à une très large majorité la politique de rémunération des mandataires sociaux et son application au cours de l'exercice 2024 :

- **93%** d'approbation sur le *Say on Pay ex post*
- **94%** sur le *Say on Pay ex ante*.

Ces résultats traduisent la confiance des actionnaires dans l'équilibre entre performance financière, critères sociaux et objectifs RSE.

3.1.2.2.5 Procédures d'identification et de gestion des risques en lien avec les informations de durabilité (GOV-4/5)

Cartographie des risques du Groupe

En 2021, Covivio a actualisé sa cartographie des risques à l'échelle du Groupe, couvrant toutes ses filiales et activités. Les résultats ont été présentés et partagés avec le Comité d'Audit de Covivio en septembre 2021. Cela a permis de faire un point sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'actions spécifiques avaient été définis et mis en place, et de partager les niveaux de maîtrise ainsi que les plans d'actions mis en place sur les risques majeurs de la société.

Cartographie spécifique des risques RSE

La Direction Développement Durable, en lien avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes (ACI), a réalisé :

- en 2018 : une première cartographie des risques RSE (validée par le Comité de Direction)
- en 2020/2021 : une cartographie des risques liés aux achats
- en 2025 : analyse des risques RSE liés aux fournisseurs via la plateforme IQ+ d'EcoVadis.

Chaque année, l'ACI procède à une revue des risques afin d'actualiser la cartographie générale et de garantir la cohérence des analyses.

Méthodologie et résultats

L'analyse a été menée auprès de responsables français, allemands et italiens, en charge des directions opérationnelles ou fonctionnelles exposées aux risques identifiés :

- étape 1 : identification des risques RSE à l'échelle européenne par entretiens internes avec les responsables identifiés
- étape 2 : notation des risques identifiés selon trois paramètres (risque réputationnel, fréquence, niveau de maîtrise).

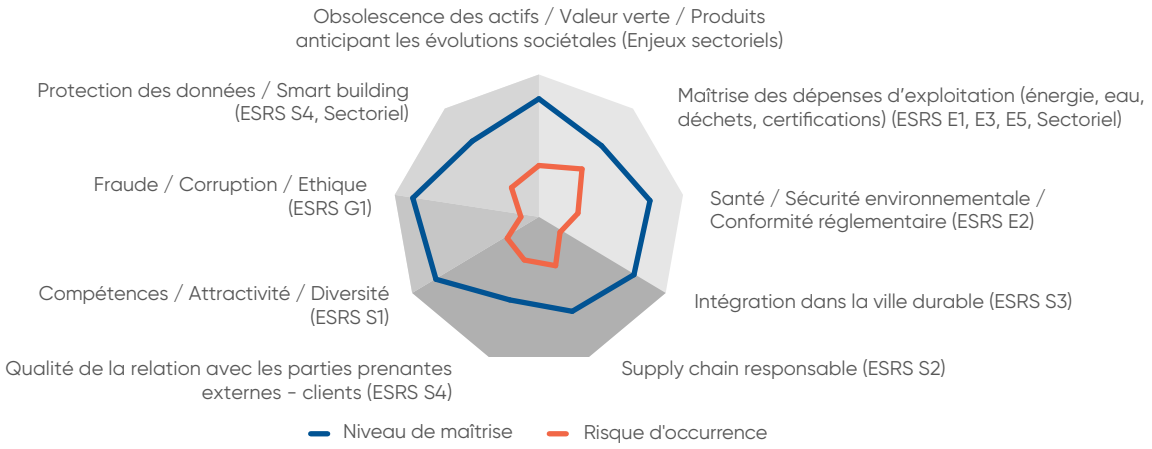
La cartographie RSE distingue :

- les risques inhérents, considérés dans l'absolu compte tenu du secteur et des activités de Covivio
- les risques résiduels, appréciés après prise en compte des actions conduites par Covivio pour maîtriser ces risques.

Cette cartographie a fait ressortir neuf risques RSE majeurs. Certains sujets transverses, comme la résilience ou le bien-être et la santé, sont intégrés à plusieurs de ces risques, ce qui explique leur absence en tant que risques autonomes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Synthèse des risques RSE de Covivio



Gouvernance et suivi

La cartographie a été validée par le Comité Exécutif et partagée avec le Conseil d'Administration. Les stratégies d'atténuation sont décrites dans les sections thématiques du présent rapport (cf. ESRS correspondants).

3.1.2.2.6 Vigilance raisonnable

Contexte réglementaire

Covivio n'est pas soumis à l'obligation légale de vigilance raisonnable (*due diligence*) issue de la loi française de 2017 sur le devoir de vigilance. Néanmoins, le Groupe a mis en place des pratiques de diligence raisonnable volontaire tout au long du cycle de vie de ses immeubles : achat, gestion, rénovation, déconstruction, vente, etc. Il s'agit en particulier de :

- intégrer la diligence raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle d'affaires
- collaborer avec les parties prenantes intéressées concernées à toutes les étapes de la diligence raisonnable
- identifier et évaluer les impacts négatifs
- prendre des mesures pour remédier à ces impacts négatifs
- suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer.

Les responsables des directions impliquées doivent respecter, à chacune de ces étapes, les procédures associées aux opérations à conduire.

Diligence en phase d'investissement et de cession

- La Direction de l'Asset et du *Property Management* (DOP) en coordination avec les services support (Environnement, Juridique, Développement Durable, etc.) analyse la documentation disponible en phase de due diligence.
- Cette analyse vise à obtenir les garanties nécessaires et à identifier les risques environnementaux. Elle est, complétée, si besoin par des investigations (sécurité, connectivité, numérique, Taxonomie, etc.).
- Les impacts, à court ou long terme, sont évalués afin d'anticiper les coûts éventuels de mise en remédiation.
- Les diagnostics et études font ensuite l'objet d'un suivi.

La grille d'investissement ESG vise à encadrer les informations à collecter de manière à répondre aux principaux enjeux, et couvre les acquisitions et les développements. Des mesures complémentaires sont prévues pour les développements, notamment via les clauses contractuelles (3.3.2).

Un processus analogue est organisé lors de la cession d'actifs, afin de rendre accessibles à l'acquéreur les données pertinentes pour garantir la transparence et la continuité des informations.

Diligence en phase d'exploitation

Durant la phase d'exploitation des immeubles, les fournisseurs sont intégrés dans le champ de vigilance. Ils font l'objet d'une évaluation systématique au moyen du dispositif IQ+ développé avec EcoVadis (cf. ESRS S2, section 3.3.2.3.3). Certains risques peuvent également faire l'objet de mesures renforcées afin de réduire l'exposition de Covivio, notamment concernant les Droits Humains (3.3.1).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.3 Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur (SBM)

3.1.2.3.1 Le modèle d'affaires du Groupe

Une stratégie immobilière européenne diversifiée et agile

Avec un patrimoine de 23,7 Md€ (16 Md€ PdG), Covivio a fait le choix différenciant de se développer simultanément dans plusieurs pays et sur plusieurs produits, tout en conservant depuis sa création l'agilité nécessaire pour saisir les opportunités de marché. Actif sur l'ensemble de la chaîne de valeur, le Groupe s'appuie sur une double expertise financière et immobilière, qui lui permet d'anticiper les évolutions de ses clients et d'adapter en permanence ses immeubles, services et savoir-faire.

Une vision stratégique fondée sur trois piliers

L'activité de Covivio consiste à investir pour détenir et exploiter des actifs immobiliers, tout en développant et rénovant des bâtiments. Covivio s'attache à faire progresser les performances (techniques, environnementales, servicielles, financières) de son portefeuille.

Son modèle économique repose sur une vision de long terme articulée autour de trois piliers complémentaires :

- la centralité, avec une présence au cœur des grandes capitales européennes et centres économiques
- l'hospitalité, en intégrant dans ses métiers bureaux, hôtels et résidentiel de nouveaux concepts et usages
- et la durabilité, en plaçant la RSE et la transition climatique au cœur du modèle de l'entreprise.

Ce triptyque stratégique permet à Covivio d'anticiper les grandes transitions – énergétique, climatique, environnementale et numérique – tout en plaçant l'humain, la santé et le bien-être au cœur de ses projets.

Un rôle d'opérateur immobilier responsable

Covivio s'est imposé comme le partenaire de confiance privilégié de grands comptes qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière. Dès 2008, Covivio a fait le choix, précurseur à l'époque, d'un immobilier respectueux de l'environnement et responsable.

La Raison d'Être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », s'inscrit dans une vision de long terme. Elle traduit la volonté du Groupe de capitaliser sur ses partenariats durables et son savoir-faire, afin de créer des lieux de vie contribuant à une ville plus durable, inclusive et résiliente.

Une couverture géographique et sectorielle unique

Covivio occupe une place singulière parmi les foncières européennes, grâce à une allocation multi-pays et un positionnement équilibré sur trois classes d'actifs :

- bureaux : France, Italie et Allemagne (49% du patrimoine au 31/12/2025)
- résidentiel : principalement en Allemagne, *via* Covivio Immobilien (30%)
- hôtellerie : en Europe, *via* Covivio Hotels (21%).

Le reporting suit cette organisation en distinguant cinq activités : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne et Hôtels Europe. Toutefois, certaines activités encore minoritaires sont incluses dans le reporting mais rattachées à ces portefeuilles selon leur localisation comme les activités de Wellio, l'activité de transformation Bureaux en logements ou hôtels (pendant leur développement) ou encore la location de parkings.

Cette diversification géographique et sectorielle contribue à équilibrer les cycles économiques, réduire les risques et accompagner les clients dans leur développement international.

Innovation et diversification des activités

En constante évolution, Covivio adapte son modèle pour saisir de nouvelles opportunités, en développant des activités complémentaires. Parmi les innovations récentes figurent :

- le développement d'une offre de *proworking* en 2017 sous marque propre, Wellio
- le lancement d'une activité de *coliving* en Allemagne en 2017
- la conversion de bureaux en logements dans le cadre d'opérations de promotion
- l'exploitation d'hôtels *via* des contrats de management ou *via* la plateforme hôtelière de Covivio Hotels, WiZiU, brandée en 2024.

Le rééquilibrage des activités se traduit par un renforcement de l'hôtellerie (notamment via une opération significative de remembrement de la propriété des murs et des fonds de commerce d'hôtels avec AccorInvest en 2024 ; chapitre 1, section 1.1.2.1.), une légère baisse relative des bureaux et une légère hausse du résidentiel.

Les principes comptables et résultats de ces activités sont détaillés à la section 4.2.8.1 (SBM-1.41).

Création de valeur et performance durable

En combinant expertise sectorielle, diversification géographique et innovation, Covivio maximise la résilience de son modèle et crée de la valeur pour ses parties prenantes, tout en consolidant son rôle de pionnier de la transformation durable des villes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur

UNE DIVERSITÉ DE CAPITAUX

FINANCIER

- **23,7** Md€ de patrimoine dont > 90% situés dans des localisations centrales, au cœur des grandes métropoles européennes
- **78%** d'investissements contribuant un objectif climat de la taxonomie
- **100%** d'obligations vertes et premier EU Green Bond émis en 2025
- **38,9%** de ratio d'endettement maîtrisé

Stabilité financière · Investissement · Liquidité

RESSOURCES HUMAINES

- **~ 1 000** collaborateurs en Europe dont 93% en CDI
- **50%** de répartition Homme/Femme
- **98%** de collaborateurs formés
- Maintien d'une bonne qualité de vie au travail

Rétention de talents · Compétences · Flexibilité

INDUSTRIEL

- **1,2** Md€ de pipeline bureaux engagé
- **1 120** logements livrés ou à livrer en 2026 issus du pipeline reconversion Bureaux > Logements
- **2** projets de reconversion Bureaux > Hôtels
- Elaboration d'une offre complète : **Travailler - Voyager - Habiter**

Gestion des actifs · Infrastructures · Equipements

RELATIONNEL

- Durée moyenne ferme des **baux de 6,4 ans**
- Préservation des **relations long terme** avec les actionnaires
- Développement de **partenariats** avec les collectivités et organisations

Achats responsables · Relation durable · Partenariats

NATUREL

- Stratégie d'**amélioration de la performance environnementale** du portefeuille (énergie, carbone, eau)
- Déploiement de la stratégie **Nature du groupe**

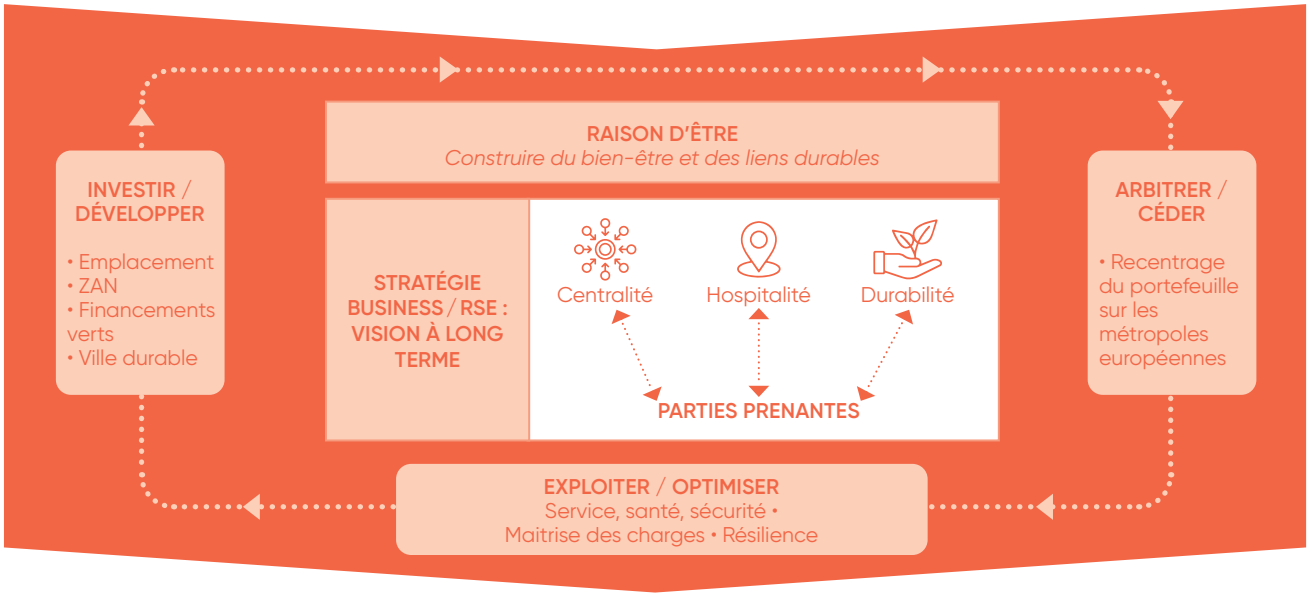
Stratégie climat · Biodiversité · Résilience

INTELLECTUEL

- **Expertise** immobilière, financière et technique
- Lutte contre l'obsolescence
- Innovation et smart building (stratégie numérique)
- Participation à des groupes de travail sur les innovations bas carbone

Innovation · Recherche · Expertise

ACTIVITÉS MÉTIERS



VALEUR CRÉÉE

VALEUR ÉCONOMIQUE

- **705** M€ de chiffre d'affaires PDG
- **642** M€ d'investissements
- **135 000** m² de baux bureaux signés
- Des relations éthiques (**88%** de dépenses couvertes par la politique achats responsables en France)
- Taxonomie : **459** M€ de CA verts

VALEUR SOCIALE ET SOCIETALE

- **3%** de la masse salariale allouée au développement des compétences (formations – France)
- **2** M€ alloués à la Fondation Covivio depuis sa création
- **17 000** emplois soutenus grâce aux activités du Groupe
- **19 associations soutenues** par la Fondation pour lutter pour l'égalité des chances

CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE

- **99,6%** d'immeubles certifiés, **73%** des bureaux bénéficiant d'un label ≥ **Très bien**
- **32%** de baisse des consommations énergétiques entre 2019 et 2025
- **26%** de réduction de la consommation d'eau sur la même période (périmètre opérationnel)

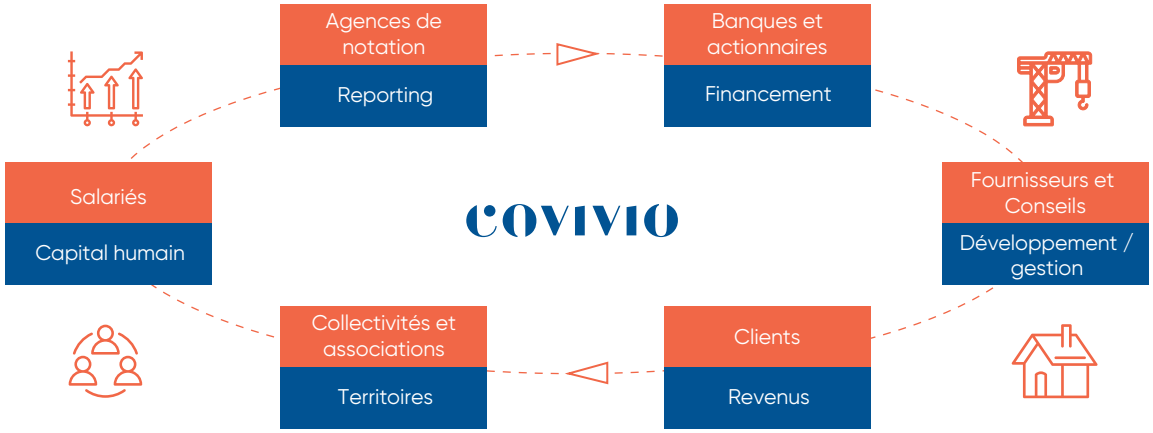
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.3.2 Impliquer les parties prenantes (SBM-2)

Un rôle moteur au cœur de la filière

Le secteur du bâtiment et de l'immobilier mobilise une grande diversité d'acteurs : architectes, bureaux d'études, collectivités, fournisseurs, investisseurs, associations, médias, mais aussi salariés et clients. Au cœur de ce maillage, Covivio s'appuie sur une relation constante avec ses parties prenantes pour co-inventer des solutions immobilières répondant à leurs attentes.

Positionnement de Covivio dans la filière bâtiment / immobilier



Covivio mise sur la complémentarité de ses offres en bail classique et en contrat flexible (Wellio), ainsi que sur sa culture servicielle, pour apporter des solutions toujours plus sur mesure à ses clients. Enquêtes clients, études de satisfaction et ateliers de *design thinking* permettent au Groupe d'aller plus loin et d'associer ses parties prenantes à la conception des espaces et services de demain qu'il développe.

Répondre aux attentes et cartographie des parties prenantes

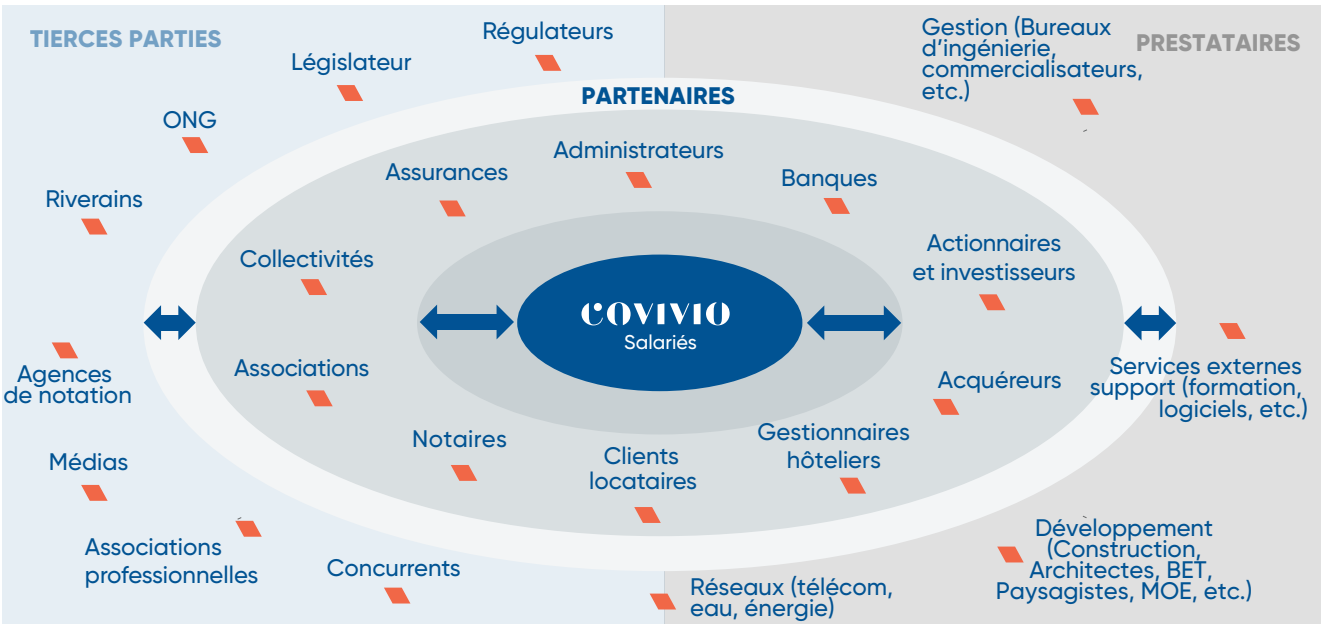
Dès 2010, Covivio a cartographié ses principales parties prenantes et établi une matrice de matérialité afin de hiérarchiser leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE.

Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur intérêt et de leur influence vis-à-vis de l'activité de l'entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après ainsi qu'à la mise en place d'outils de dialogue adaptés. Cette analyse a été actualisée en 2019 lors de la formalisation de la Raison d'Être du Groupe.

Les parties prenantes principales sont regroupées en cinq grandes catégories :

- la communauté commerciale : locataires grands comptes, fournisseurs
- la communauté financière : actionnaires, banques
- le capital humain : managers, salariés
- les pouvoirs publics : collectivités
- la société civile : associations, médias.

Les parties prenantes de Covivio tout au long de la chaîne de valeur



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Modes de communication et de dialogue

Face à la diversité des principales parties prenantes identifiées et de leurs attentes, Covivio a progressivement mis en place une communication spécifique à chacune. Pour cela, le Groupe recourt à divers modes de communication interne et externe, notamment *via* les réseaux sociaux : extranet locataire, LinkedIn.

Parties Prenantes	Attentes	Outils de dialogue	Réponses apportées aux attentes	Références
Salariés	Santé-sécurité, bien-être au travail, employabilité, suivi du parcours professionnel, formations, éthique	Intranet, newsletters, Green Meetings	Ajustement du plan de formation, bureaux exemplaires/ Nombreux services objectifs managériaux RSE	ESRS S1
Clients et utilisateurs finaux	Performances environnementales, qualité des services, maîtrise des charges, flexibilité des espaces et équipements	Comités de Partenariat, ateliers de *design thinking* en amont des projets, enquêtes de satisfaction	Performances RSE des immeubles en constante évolution, services sur mesure	ESRS S4
Collectivités et riverains	Prise en compte de leurs enjeux socio-économiques Limitation des nuisances durant les chantiers Bonne intégration de l'immeuble dans le tissu urbain	Concertation en amont des projets, Réunions techniques, lettres d'information Une adresse email voire une application dédiée pour certains grands projets	Adaptations programmatiques, Evolutions de la Charte chantiers à faibles nuisances Réponses aux sollicitations	ESRS S3
Fournisseurs et prestataires	Loyauté des pratiques Protection de la santé et sécurité sur les chantiers Respect des délais de paiement	Charte Achats Responsables Dispositif d'évaluation *via* EcoVadis (annuel) Plateforme d'alerte	Suivi des évaluations EcoVadis Clauses RSE Pour les chantiers en France, coordinateur Sécurité et protection de la santé	ESRS S2
Agences de notation	Transparence des communications financières et extra-financières	Questionnaires des organismes de notation Document d'Enregistrement Universel et rapport de durabilité Rapport Nature	Amélioration continue du périmètre et de la qualité des données	Chapitre 3
Actionnaires et investisseurs	Visibilité et durabilité du modèle économique et de la rentabilité	Assemblée Générale, *road shows, investors days,* publications… Document d'Enregistrement Universel et rapport de durabilité	Orientation des priorités d'allocation (CAPEX verts, trajectoire carbone)	Chapitre 4 / Section Finance durable (3.2.6)
Autorité publique	Conformité, alignement réglementaire Contribution à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique	Implication dans des consultations autour de projets de textes Contribution via différentes initiatives : Plan Bâtiment Durable	Anticipation des réglementations (taxonomie, climat, biodiversité)	ESRS G1
Associations professionnelles	S'impliquer dans les initiatives et dans l'administration des organismes dont Covivio est adhérent	Collaboration à différents groupes de travail Réponse à des enquêtes Participation active à des évènements	Expérimentations de solutions innovantes Prise de responsabilités au sein d'associations professionnelles (ESRS G1)	ESRS S3/E4/E5

Engagement de transparence auprès des parties prenantes

Depuis 2022, Covivio publie un rapport Climat, devenu rapport Nature en 2024 pour conjuguer carbone et biodiversité. Celui-ci regroupe les politiques et réalisations du Groupe sur les enjeux environnementaux matériels (climat, biodiversité, eau, économie circulaire). D'autres supports complètent la démarche :

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

Covivio a également adopté et publié deux politiques régissant les relations de Covivio avec ses parties prenantes :

- une Politique Environnementale (2022, mise à jour en 2025)
- une Politique Droits Humains (2024).

Comité des Parties Prenantes

En 2019, à l'occasion de la définition de sa Raison d'Être, Covivio a créé un Comité des Parties Prenantes. Cette instance permet une prise en compte régulière et structurée des attentes externes dans la gouvernance du Groupe. Plus d'informations figurent dans l'ESRS S3, section 3.3.3.3.3.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.3.3 Résilience du modèle d'affaires (SBM-3)

Le tableau ci-après détaille les impacts, risques et opportunités (IRO) ayant été identifiés comme matériels à la suite de l'analyse de double matérialité (3.1.2.4). La description vise à évaluer la nature de ces IRO vis-à-vis du modèle d'affaires de Covivio, de manière à mieux comprendre les politiques et actions qui ont été mises en place pour en accroître sa résilience.

Covivio a procédé cette année à une revue de ses IRO de manière à reformuler certains d'entre eux ou préciser quelques éléments sans remettre en cause l'exercice de cotation réalisé et validé lors de l'exercice précédent.

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Horizon temporel			Référence
		⇐	❑	⇒		CT	MT	LT	
Enjeux sectoriel - Lutte contre l'obsolescence des bâtiments	Impacts		■	■	Les impacts sont principalement liés: - à la performance environnementale du parc immobilier pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients - aux caractéristiques des immeubles développés ou exploités par Covivio pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients				
	Risques		■		Risques financiers : obsolescence liée à la détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût des travaux; désavantage concurrentiel dû à l'absence de certification ou à des emplacements peu attractifs; coût des certifications et labels complémentaires pour répondre aux attentes du marché		■	■	
	Opportunités		■		Amélioration de la liquidité des actifs et bonne perception des parties prenantes de la qualité des actifs de Covivio, contribuant à la durabilité du modèle d'affaires				
E1 - Adaptation au changement climatique	Impacts	■	■	■	Impact sur les ressources : l'adaptation (climatisation et/ou l'artificialisation des sols) l'activité immobilière engendre des besoins importants de ressources et contribue à l'amplification des effets du changement climatique, que ce soit en exploitation (avec la climatisation par exemple) ou en phase de développement (artificialisation des sols, pression sur les matières premières critiques)	■	■	■	
			■	■	L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien-être des personnes en cas de mal-adaptation du bâtiment				
E1 - Atténuation du changement climatique	Impacts	■	■	■	Impact sectoriel fort : le secteur du bâtiment représente 27 % des émissions GES françaises (https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique). Il amplifie le changement climatique et participe par conséquent aux impacts négatifs sur le vivant Activité Développement : avec les émissions liées aux chantiers et à la fabrication des matériaux de construction Activité Exploitation : Impact lié à l'exploitation des sites	■	■	■	
	Risques		■	■	Risque de baisse des revenus locatifs et une perte de valeur des actifs en raison d'une mauvaise performance environnementale (augmentation des charges) ou d'un coût d'alignement élevé (investissements sur l'actif pour éviter d'être considéré comme "échoué")				
			■		Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments				
			■		Risque financier et réputationnel en raison d'un engagement perçu insuffisant en faveur de l'atténuation du changement climatique, pouvant conduire à une procédure légale pour inaction face au changement climatique				
	Opportunités		■	■	Développement d'une offre intégrant la performance environnementale à tous les niveaux (développement et exploitation) participant à l'image de marque de Covivio et à la liquidité des actifs				
E1 - Energie (consommation, approvisionnement, EnR)	Impacts		■	■	Impact environnemental important du secteur du bâtiment qui représente 45 % de la consommation énergétique nationale (https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique) Pour une foncière, cela se traduit par le fait de détenir des bâtiments énergivores et recourant aux d'énergie fossiles				
	Risques		■	■	Risque financier lié à la hausse des coûts de l'énergie, leur volatilité, et au coût d'alignement et de mise en œuvre de nouvelles réglementations dans le cas où elles n'auraient pas été anticipées (décret tertiaire, RE 2020 et équivalents européens)		■	■	
	Opportunités		■		Développement d'une offre intégrant la performance énergétique participant à la baisse du niveau des charges des clients et à l'amélioration de l'image de marque de Covivio				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Horizon temporel CT	MT	LT	Référence
E3 - Eau (consommation, approvisionnement, risque hydrique)	**Impacts**		■	■	Impact sur les ressources en eau avec un risque de participer à renforcer le niveau de stress hydrique de certaines zones. L'usage de l'eau est plus important pour l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroit avec la montée en gamme des établissements. L'activité des bureaux avec prestations de service haut de gamme est également concernée		■	■	
E4 - Biodiversité	**Impacts**		■		Impact lié à l'occupation des sols (artificialisation et imperméabilisation des sols)	■	■	■	
		■			Impact amont l'achat de matériaux de construction pour son patrimoine existant et dans le cadre des développements et rénovations : l'utilisation des ressources (extraction et fabrication des matériaux) exerce une pression sur les habitats et peut être source de perturbations hydrologiques et de pollution				
			■	■	Impact lié à la consommation d'énergie et d'eau des bâtiments détenus pouvant exercer une pression sur le changement climatique, un des cinq facteurs conduisant à l'effondrement de la biodiversité (https://www.ofb.gouv.fr/les-menaces-sur-la-biodiversite)				
	Risques	■	■		Les risques financiers peuvent être importants mais restent difficiles à caractériser notamment parce qu'ils sont spécifiques à chaque projet : mesures préventives, augmentation des coûts liés à la préservation de la biodiversité. Sur les projets de développement, cela peut conduire à la réalisation d'études complémentaires, voire aller jusqu'à un refus de permis de construire				
		■	■	■	Risque réputationnel important avec des parties prenantes de plus en plus sensibles et vigilantes quant au respect de la biodiversité				
E5 - Economie circulaire, gestion des ressources et des déchets	**Impacts**		■	■	Exploitation : Impact important dans le secteur hôtelier, notamment via la restauration. Pour les autres activités, la production et la gestion des déchets est davantage un enjeu locataire mais nécessite toutefois des installations permettant de faciliter la gestion et le recyclage des déchets	■	■		
		■	■		Développement : Impact lié à l'extraction et à la transformation des matières nécessaires à la construction et à la rénovation (épuisement des ressources, pression sur la biodiversité, pollution...). Impact additionnel lié à la gestion des déchets de chantier				
S1 - Conditions de travail / Diversité et égalité des chances / Respect des droits du travail et Droits Humains	**Risques**		■		Risques financiers liés à une potentielle mauvaise gestion des aspects liés à la sécurité et le bien-être des salariés pouvant conduire à une hausse de l'absentéisme et une baisse de la productivité	■			
			■		Risque éventuel de pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents. Ce risque de perte de compétences peut engendrer un risque sur la compétitivité de l'entreprise				
			■		Risque financier, pénal et réputationnel en cas de pratiques discriminatoires				
S2 - Conditions de travail et respect des droits humains sur la chaîne de valeur	**Risques**	■	■		Risque réputationnel fort en cas d'accident sur un des chantiers ou au sein d'un site en exploitation. Même si la responsabilité pénale relève du constructeur, la réputation de Covivio qui est donneur d'ordres peut être affectée	■			
S3 - Implication sociétale - Intégration dans la ville durable	**Risques**	■	■		Risque sur la continuité de l'activité : l'intégration dans le territoire et son écosystème est nécessaire notamment dans le cadre des projets de rénovation pour emporter l'adhésion des communautés locales		■	■	
			■		Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet				
S4 - Informations aux clients et utilisateurs finaux/ Sécurité des clients et utilisateurs finaux	**Risques**				Risque réputationnel : principe du Name and Shame en cas d'infraction RGPD	■			
					Risque réputationnel en cas d'incident grave en matière de sécurité				
G1 - Ethique des affaires	**Risques**	■	■	■	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque si un cas de corruption avérée devait survenir	■			
		■	■	■	Risque réputationnel, risque financier ou encore frein du développement des activités en cas de manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe				

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

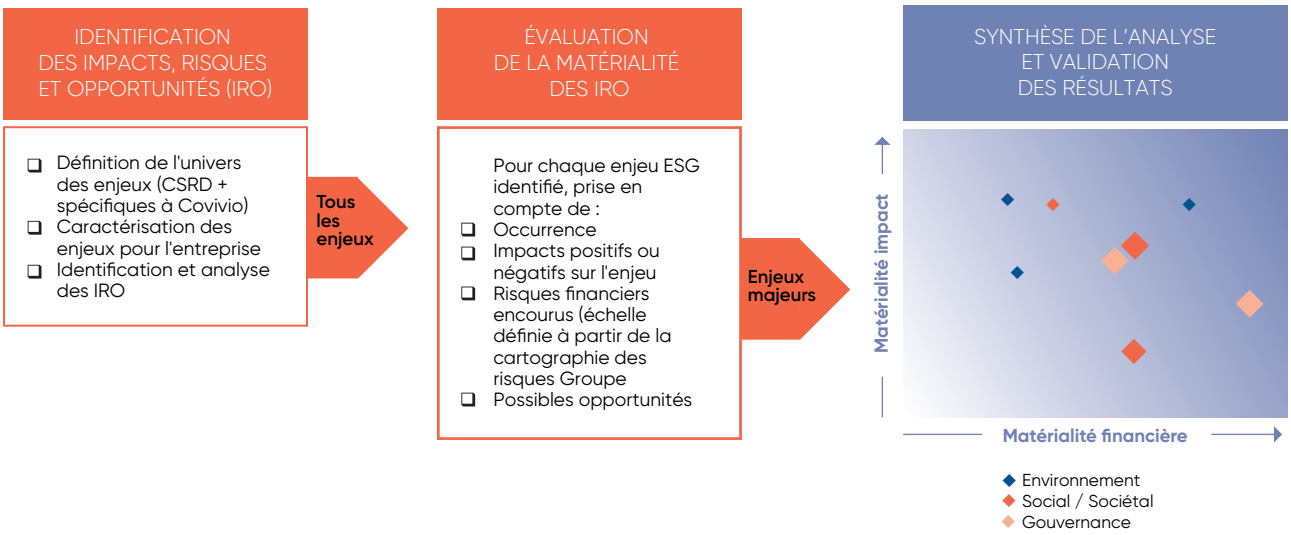
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.4 Identifier et gérer les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité (IRO)

3.1.2.4.1 Identification et évaluation des enjeux matériels (IRO-1)

En s'appuyant sur les travaux réalisés jusque-là, notamment les différentes cartographies des risques (3.1.2.2.5) et la matrice de matérialité publiée lors des exercices précédents, Covivio a réalisé une analyse de double matérialité en retenant la méthodologie présentée ci-après. Cette analyse a été élaborée à l'échelle du Groupe et concerne l'ensemble des activités et de la chaîne de valeur.

Méthodologie de l'analyse de double matérialité



Travail préparatoire et définition de l'univers

Avant de procéder à la cotation des enjeux, un travail préliminaire a été conduit afin de définir l'univers des enjeux en s'appuyant sur la liste des enjeux de la CSRD. Ce travail s'est appuyé sur une recherche documentaire tant en interne qu'en externe :

- en interne, les analyses et travaux conduits jusqu'à 2024 ont permis de nourrir le cadre de définition des enjeux, avec notamment :
  - les résultats de l'analyse de matérialité publiée jusqu'à l'exercice précédent
  - les cartographies des risques : Groupe, RSE, achats/RSE, cybersécurité, corruption. Ces travaux ont été particulièrement clés dans l'élaboration du profil de risque général de Covivio
  - les reportings précédents tant sur le plan social qu'environnemental, avec un historique de données important
  - les études mandatées par Covivio : MSCI Climate Value at Risk, WRI Baseline Water stress, cartographie des espaces protégés, chiffrage des investissements liés à la trajectoire carbone, Global Biodiversity Score, impact socio-économique
  - les politiques mises en œuvre : Achats Responsables, Charte de la Diversité, Ex-Aequo, stratégie Nature, etc.
- en externe, Covivio s'est appuyé sur des travaux de la Commission Européenne, de l'ADEME, de l'INSEE, de l'OID (notamment via le Baromètre de l'Immobilier Responsable), de l'IFPEB ou encore d'organismes internationaux comme WRI, ENCORE ou le CDP.

Ce travail a ainsi conduit à la définition d'un univers de 20 enjeux sur la base des 10 ESRS thématiques et d'un enjeu additionnel afin de couvrir les thématiques sectorielles qui n'étaient pas couvertes par les textes. Ces enjeux sont détaillés dans la matrice présentée en 3.1.2.4.2.

Méthodologie de cotation des IRO

La méthodologie de cotation a été réalisée en application des principes de la CSRD et en lien avec les précédentes cartographies des risques réalisées avec l'aval de la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes. Des sous-critères de notation ont été définis pour évaluer d'une part l'impact (matérialité d'impact) et d'autre part le niveau de risque et d'opportunité (matérialité financière). Chaque note (sur une échelle de 1 à 4) est ensuite pondérée par la fréquence d'occurrence selon la probabilité de survenance dans un horizon de temps donné (généralement 3 ans sauf pour certains risques nécessitant un horizon d'analyse plus lointain, à l'instar du climat). Les risques sont notés de manière brute, avant toute mesure de maîtrise du risque.

Sous-critères retenus

		Critères notés de 1 (faible) à 4 (critique)
Matérialité d'impact	**Ampleur et irrémédiabilité**	Bien-être physique et/ou psychologique
		Faune, flore, environnement
		Marché et opérations des concurrents
	Importance	Événement isolé ou impactant la société dans son ensemble
Matérialité financière	**Risque financier**	Impact sur les revenus ou la valeur des actifs
	Réputation/Image	Intérêt des médias et risque de publicité négative
	Continuité des affaires	Risque d'interruption d'une ou plusieurs activités
	Implication du top management	Niveau de management impliqué par la gestion du risque

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Cotation des enjeux

Afin de simplifier la cotation des enjeux, différents ateliers ont été menés avec l'ensemble des directions du Groupe, permettant également de sensibiliser les équipes à la CSRD. Ces ateliers ont mobilisé près d'une quarantaine de responsables du Groupe, impliquant la gouvernance avec six membres du COMEX représentés au fil des ateliers et la majorité des membres des CODIR locaux. La précédente analyse de matérialité a fait intervenir des parties prenantes externes et les différents services représentés travaillant au quotidien avec les parties prenantes externes du Groupe (investisseurs, clients, fournisseurs). Il n'a pas été jugé nécessaire d'impliquer ces derniers formellement dans ce nouvel exercice de cotation. La nature a également été prise en compte comme partie prenante silencieuse.

Ces ateliers, organisés entre le dernier trimestre 2023 et début 2024 se sont déroulés de la manière suivante :

- présentation du contexte et de l'objectif de la CSRD
- présentation du concept de double matérialité et de la méthodologie de cotation des enjeux
- présentation de chaque enjeu illustré du travail de recherche documentaire déjà réalisé et invitation des participants à échanger sur les niveaux de risque
- consolidation des notes et envoi aux participants pour revue avant validation et consolidation à l'échelle du Groupe.

Cette consolidation a été réalisée par la Direction Développement Durable en tenant compte de la pondération de chaque activité dans le Groupe. Les notes moyennes obtenues par enjeu ont été multipliées par la fréquence puis repondérées en prenant en compte la note maximale pour chaque catégorie (matérialité d'impact et matérialité financière).

3.1.2.4.2 Résultats de l'analyse de double matérialité (IRO-2)

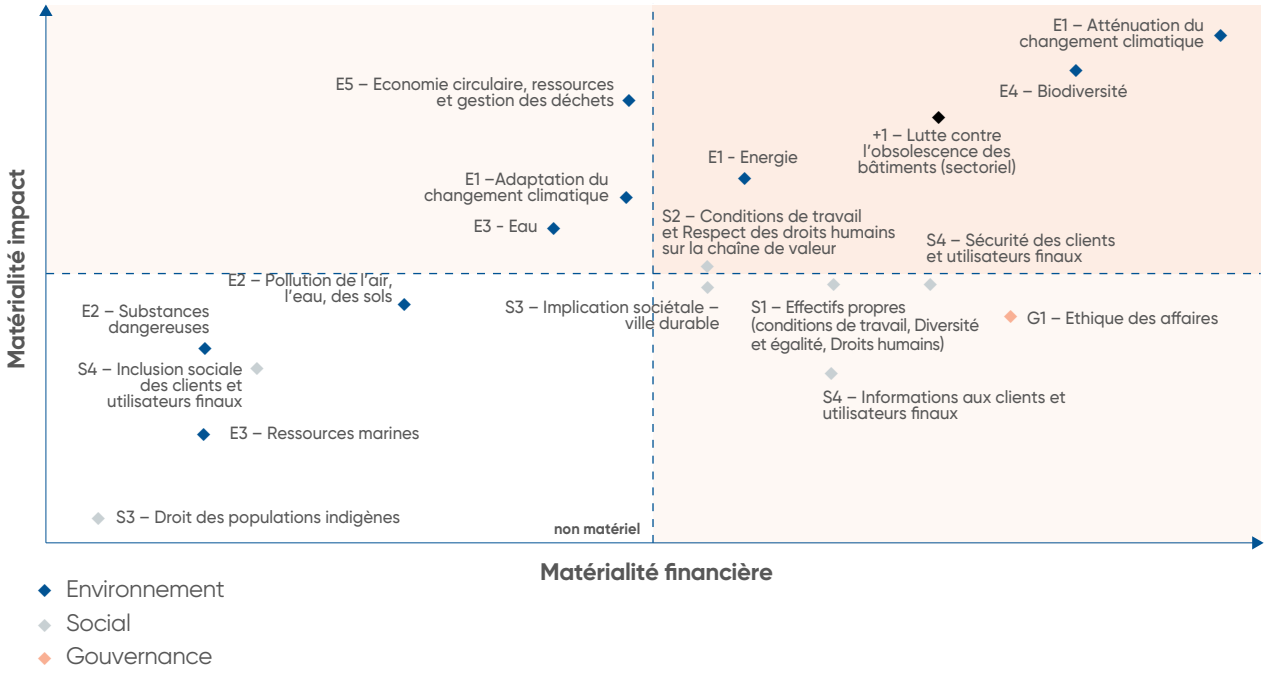
La matrice présentée ci-après est le résultat de l'exercice de cotation tel que détaillé plus haut. Elle a été partagée et validée de la sorte :

- T1 2024 : Présentation aux participants des ateliers et au COPIL CSRD
- avril 2024 : Présentation au COMEX et au Comité RSE pour consultation
- septembre 2024 : Présentation au Comité d'Audit pour validation
- les élus du CSE ont également rendu un avis favorable à l'unanimité sur la matrice de double matérialité et sur les moyens d'obtenir les informations de durabilité et de les vérifier.

Matrice de double matérialité de Covivio

En 2025, il n'a pas été jugé nécessaire de mener à nouveau l'analyse résumée ci-dessus. En effet, le périmètre des activités de Covivio ou ses activités n'ont pas varié au cours de l'année écoulée. De même, les évolutions réglementaires n'ont pas apporté de changements de nature à remettre en cause la présentation de la matrice de double matérialité ci-après. Toutefois, une revue complète des IRO a été effectuée afin de repréciser l'expression de certains et à tenir compte de l'intégration tardive de l'activité d'exploitation hôtelière en 2024. Cela a conduit au regroupement des enjeux de l'ESRS S1 en une catégorie matérielle.

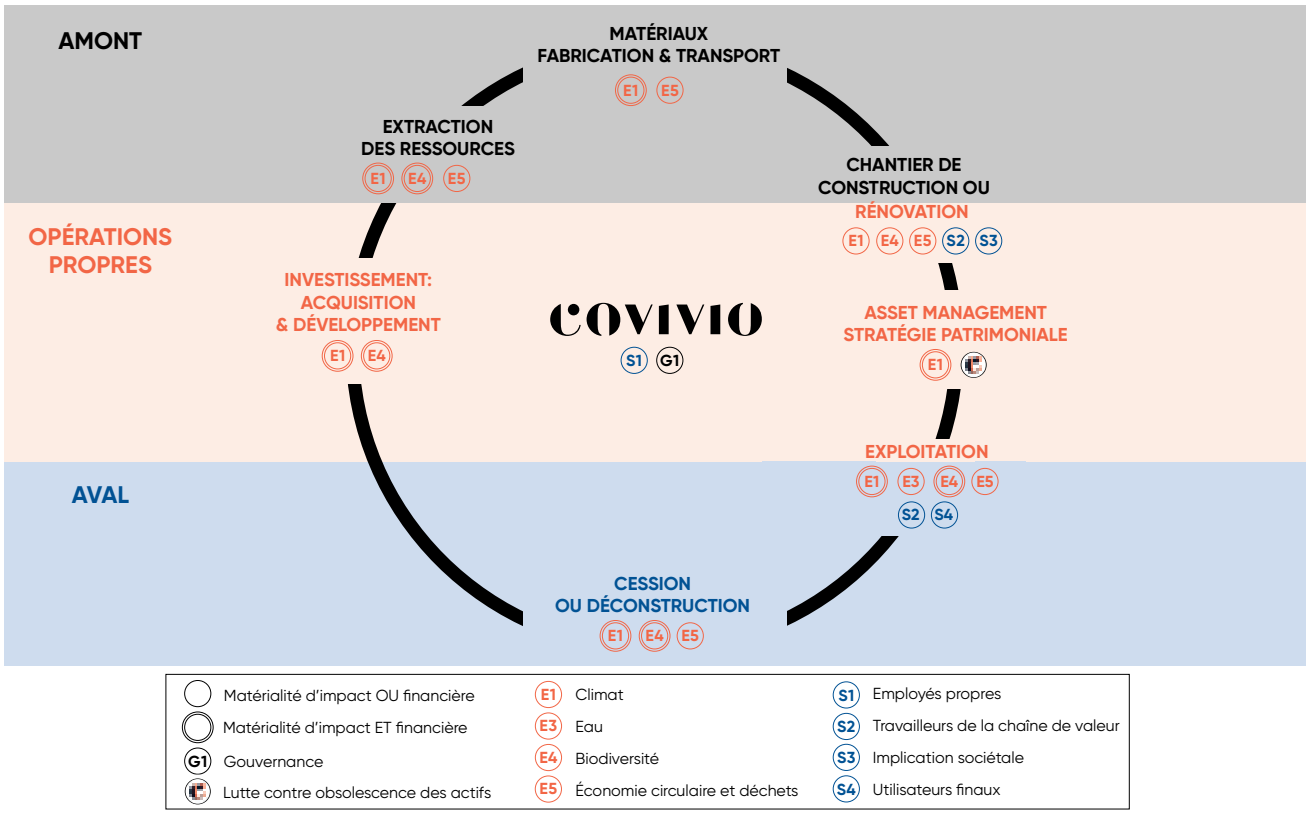
Les enjeux matériels sont ceux pour lesquels une note strictement supérieure à 2 a été obtenue soit en matérialité d'impact soit en matérialité financière.



La liste des *data requirements* reportés est présentée en section 3.5.1.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Matérialité des enjeux dans la chaîne de valeur de Covivio



Mise à jour de la matrice de double matérialité

En 2025, puis les années suivantes, une évaluation de la pertinence des sujets considérés comme matériels est faite afin de :

- intégrer les retours d'expérience faisant suite à la publication de pairs
- intégrer les éléments sectoriels qui pourront être précisés
- vérifier la cohérence avec la cartographie des risques Groupe.

Une mise à jour complète sera faite tous les trois ans pour réévaluer la pertinence de la méthode et la cotation des IRO, donnant lieu à une nouvelle validation de la gouvernance.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.5 Plan d'action (MDR)

Covivio s'est fixé un plan d'action RSE pluriannuel dès 2010. Revu tous les cinq ans, ce plan a été adapté pour intégrer les ESRS et de nouveaux objectifs liés à la stratégie Nature dévoilée en 2024. La déclinaison opérationnelle de ces objectifs et les spécificités par portefeuille sont précisées dans les parties relatives à chaque ESRS du présent rapport.

RÉFÉRENCE		ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2025	AVANCEMENT
	N R	Secteur Bâtiment/ Immobilier– Obsolescence des actifs	Détenir 100 % d'actifs certifiés	Groupe	Fin 2025	A fin 2025 : 99,6 % (seuls deux actifs ne sont pas certifiés à l'échelle du Groupe) Hôtels MF : 100% des hôtels en M&F engagés dans le programme Green Key (86% d'ores et déjà labellisés) 100 % des développements tertiaires (neuf et restructuration lourde) visant un niveau a minima Gold/Excellent	●●●●●
			Exploiter 100 % d'actifs labellisés Green Key	Hôtels en exploitation	Fin 2025		
			Développer 100 % d'immeubles tertiaires certifiés d'un niveau *a minima* Excellent/Gold	Tertiaire	Permanent		
	N R	E1 – Climat (Atténuation)	Réduire les émissions de GES du Groupe de 40 % par rapport à 2010 (en intensité kgeqCO_2/m^2/an)	Groupe	Fin 2030	Baisse de 31 % (Développement et Exploitation)	●●●●○
	N	E1 – Climat (Adaptation)	Cartographier 100 % des actifs au regard des risques climatiques	Groupe	Permanent	100 % des actifs (*core*) inclus dans l'analyse MSCI.	●●●●●
		E1 – Climat (Énergie)	Réduire la consommation d'énergie du parc de 25 % par rapport à 2019	Groupe	Fin 2030	-32 % en incluant le panel résidentiel (iso-méthodologie)	●●●●●
			Doubler la capacité de production solaire du parc (1,3 GWh en 2023) et atteindre 100 % d'électricité verte sur le portefeuille Bureaux en gestion directe	Groupe	Fin 2030	2 GWh en 2025 d'énergie solaire produite sur le parc 98 % d'électricité verte sur le parc bureaux en gestion directe	●●●●○
		E2 – Pollution	Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires	Groupe	Permanent	100 % des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles Réalisation d'audits de résilience pour appréhender les différents impacts du changement climatique sur le patrimoine	●●●●●
	N	E3 – Eau	Réduire la consommation d'eau de 10 % par rapport à 2019	Périmètre contrôle opérationnel	2030	Bureaux :multilocataires : -29 % Hôtels en exploitation : -22 %	●●●●●
			Maîtriser la consommation d'eau en ne dépassant pas le seuil établi pour chaque portefeuille (0,5 m^3/m^2 Bureaux France et Allemagne, 1 m^3/m^2 Bureaux Italie, 1,5 m^3/m^2 Résidentiel Allemagne, 2 m^3/m^2 Hôtels Europe)	Groupe	Permanent	Seuil respecté pour chaque portefeuille en 2025	●●●●●
	N	E4 – Biodiversité	Cartographier 100% du parc au regard de la proximité des sites aux espaces naturels	Groupe	Permanent	Réalisé en 2024	●●●●●
	N R		Atteindre le Zéro artificialisation nette à l'échelle du pipeline 90% des opérations en biodiversité positive	Groupe – Dévelop-pement	Fin 2030	CBS amélioré sur 100 % des projets livrés depuis 2024 (soit 5 projets bureaux). Indicateur multiplié par 2,9 en moyenne sur ces projets.	●●●●●
	N	E5 – Économie circulaire	Réduire la production de déchets sur les bureaux en gestion directe de 15 % par rapport à 2024	Contrôle opérationnel	2030	Objectif réajusté pour intégrer les hôtels Intensité déchets 2025 : 5,4 kg/m², soit -9 % par rapport à 2024	●●●●○
			Impulser une démarche d'économie circulaire sur les opérations de développement	Groupe – Dévelop-pement	Permanent	Groupe économie circulaire en France (détails à la section objectifs de l'ESRS)	●●●○○
			Accroître le recours aux matériaux biosourcés, recyclés, réemployés	Groupe	Permanent	Réalisation d'opérations pilotes sur les rénovations, notamment concernant les vitrages	●●○○○
	R	S1 – Effectifs propres	Attirer, développer et retenir les talents	Groupe	Permanent	1 032 salariés sur le périmètre historique (49% de femmes et 51% d'hommes) dont 93,3 % en CDI Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du Groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes	●●●●○
						Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du Groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes	
						2ème reporting sur le périmètre des hôtels en exploitation et intégration des hôtels ex-Essendi Structuration des axes de travail RH sur ce périmètre.	
			Promouvoir la diversité et l'égalité	Groupe (périmètre historique*)	Permanent	Programme ex-aequo : sensibilisation des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes/ femmes, programme de mentoring bénéficiant à 24 Françaises, Italiennes et Allemandes.	●●●●●

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

RÉFÉRENCE		ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2025	AVANCEMENT
11	R	S1 – Effectifs propres	Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle/vie personnelle	Groupe (périmètre historique*)	Permanent	Accord Qualité de Vie au Travail en France, Accord Sénior en 2020.	●●●●●
						Mise en place du télétravail dès 2018 – Généralisé depuis le début de la crise Covid	
			Mesurer le bien-être des équipes tous les deux ans			Enquête de satisfaction des collaborateurs renouvelée en 2025 à l'échelle du Groupe. Obtention du label Great Place to Work	
			Impliquer les collaborateurs dans les engagements du Groupe			Projet Covivio 4 Climate afin de sensibiliser les collaborateurs au Développement Durable	
						Implication de collaborateurs dans différentes actions : Palladio, article.1, Passerelle…	
						SoCovivio Week organisée depuis 2022 ponctuée d'événements solidaires au profit d'associations 437 missions solidaires réalisées en 2025	
8 12		S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	Charte Achats Responsables signée par les fournisseurs clés	Groupe	2025	Mise à jour du contenu de la Charte Achats Responsables en 2024	●●●●●
						Nouveau dispositif lancé en 2022 s'appuyant sur la solution EcoVadis. 457 fournisseurs évalués au 31/12/25 (vs. 232 en 2024) 78 % des dépenses 2024 couvertes avec la solution IQ+	●●●●○
						Réalisation d'une cartographie européenne des risques liés aux achats fin 2020	●●●●●
			100% des appels d'offres soumis à un questionnaire RSE	Groupe	2026	Appels d'offres travaux > 200K€ Appels d'offres corporate > 50K€	●●●○○
9 11	R	S3 – Communautés affectées	S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires	Groupe	Permanent	Étude d'impacts socio-économiques sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe ; 17 000 emplois soutenus en 2023 (étude réalisée en 2024)	●●●●●
			Co-construire avec les parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif	Groupe	Permanent	Plusieurs opérations représentant de véritables morceaux de ville : Symbosis et The Sign à Milan, Stream Building à Paris, Nice Brancolar, Icon à Dusseldorf, etc…	●●●●●
						Comité des Parties Prenantes : Synthèse des travaux « La fabrique des rythmes sociaux » publiée en 2024	
			Promouvoir les Droits Humains et l'égalité des chances	Groupe	Permanent	Publication de la Politique Droits Humains de Covivio	●●●●●
						Une vingtaine d'associations accompagnées par la Fondation d'entreprise Covivio	
8 12	R	S4 – Clients et utilisateurs finaux	Optimiser la satisfaction des locataires	Groupe	Permanent	Renouvellement des études de satisfaction sur les portefeuilles Bureaux	●●●●○
						Covivio Immobilien de nouveau récompensé par le magazine Focus Money comme « Fairest Landlord »	
9	R		Assurer un haut niveau de connectivité au sein de nos immeubles			Tous les sites Wellio sont labellisés R2S ou WiredScore	
						Wellio Dante premier immeuble labellisé Wiredscore en Italie	
3			Détenir des actifs accessibles aux transports en commun à moins de 1 km à pied à hauteur de 100%			99,1% du patrimoine à moins de 500 m à pied des transports en commun, et 99,9% à moins de 1 kmà pied des transports	
16		G1 – Éthique des affaires	Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/anti-corruption avec l'ensemble des collaborateurs	Groupe	Permanent	100% des collaborateurs formés aux matinales du process et aux principes de la Charte Ethique	●●●●●
			45% de membres indépendants siégeant au Conseil d'Administration			50% d'indépendants siégeant au Conseil d'Administration depuis 2017	●●●●●
			Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités			Observation des meilleurs référentiels internationaux : EPRA, Afep-Medef, GRI, SASB… Forte reconnaissance des organismes de notation extra-financière (Notes encore en hausse en 2025)	●●●●●

N Objectif lié à la stratégie Nature

R Objectif lié à la Raison d'Être

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Les immeubles peuvent perdre de la valeur s'ils ne sont pas régulièrement remis à niveau pour répondre à l'évolution des besoins des clients (flexibilité, services…), ainsi qu'aux transformations liées aux transitions écologique et numérique. De même, leurs valeurs pourraient pâtir d'une prise en compte insuffisante des évolutions sociétales et des modes de vie. L'analyse de double matérialité conduite par Covivio en 2023/2024 (inchangée en 2025) a confirmé comme doublement matériels les enjeux liés au risque d'obsolescence des immeubles (section 3.1.2.4.2).

3.1.3.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à lutte contre l'obsolescence des actifs (IRO-1)

Tableau récapitulatif des IRO liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
Enjeux sectoriel- Lutte contre l'obsolescence des bâtiments	Impacts		■	■		Les impacts sont principalement liés: - à la performance environnementale du parc immobilier pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients - aux caractéristiques des immeubles développés ou exploités par Covivio pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients	✓			
	Risques		■		€	Risques financiers : obsolescence liée à la détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût des travaux; désavantage concurrentiel dû à l'absence de certification ou à des emplacements peu attractifs; coût des certifications et labels complémentaires pour répondre aux attentes du marché	✓		■	■
	Opportunités		■	■	€	Amélioration de la liquidité des actifs et bonne perception des parties prenantes de la qualité des actifs de Covivio, contribuant à la durabilité du modèle d'affaires	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Le risque d'obsolescence des actifs recouvre plusieurs dimensions stratégiques : la conformité réglementaire et la performance énergétique et carbone (ESRS E1), la qualité d'usage, de sécurité et de bien-être pour les occupants (ESRS S4), ainsi que la capacité à anticiper les évolutions sociétales et à maintenir un lien fort avec les parties prenantes (ESRS S3). Covivio y répond par une approche intégrée couvrant tout le cycle de vie des bâtiments, afin de garantir leur attractivité, leur valeur et leur résilience face aux changements climatiques.

Cette approche s'appuie sur l'économie circulaire et l'intégration des meilleures pratiques en matière de construction durable, de flexibilité et d'innovation.

La vision globale du cycle de vie du bâtiment de Covivio vise à appréhender l'ensemble des impacts, risques et opportunités (IRO) liés à la lutte contre l'obsolescence. Les politiques et les actions déployées en la matière permettent de couvrir les différentes étapes de ce cycle de vie, telles que détaillées ci-dessous :

UNE VISION GLOBALE ET DURABLE DU BÂTIMENT

APPORTS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Anticiper les réglementations, intégrer les contraintes de marché et d'évolution des modes de vie et de travail
- Réduire l'empreinte environnementale du bâtiment tout au long de son cycle de vie
- Maximiser les apports sociaux et sociétaux de l'immeuble vis-à-vis de ses occupants, des riverains, de la cité…
- Placer les critères de confort, santé, bien-être de l'utilisateur final et les questions environnementales au cœur du projet
- Recourir à des solutions favorisant la mixité des usages, des acteurs, des énergies utilisées…

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.2 Politiques liées à la lutte contre l'obsolescence des bâtiments

La lutte contre l'obsolescence vise à préserver la valeur des immeubles et leur attractivité dans la durée, en anticipant les évolutions réglementaires, technologiques et sociétales. Elle s'inscrit dans le schéma de Gouvernance - Développement Durable présenté dans l'ESRS 2, section 3.1.2.2.1. Impulsée par la Direction du Développement Durable, sa mise en œuvre implique toutes les fonctions immobilières.

Périmètre d'application	Groupe	
Supervision	• Direction du Développement Durable • Direction du Développement • Directions Techniques	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Règlementation RE2020 (France) et équivalents européens • Taxonomie européenne • ISO 50 001 (management de l'énergie) • Labels et certifications : HQE, BREEAM, LEED, DGNB, BBCA, LCBI, WiredScore, R2S, WELL, OsmoZ, Green Key, BiodiverCity…	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte chantier à faibles nuisances • Cahiers des charges techniques / RSE	• Fournisseurs, sous-traitants. • Prestataires techniques, exploitants, locataires.

Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux (Groupe - Toutes les activités)

Covivio va au-delà des exigences légales pour garantir la durabilité et la valeur de son patrimoine. Cette stratégie vise à anticiper les évolutions réglementaires, (Taxonomie européenne, directives sur l'environnement, etc.) afin de prévenir le risque d'obsolescence. Elle repose sur l'adoption des certifications et labels les plus exigeants (HQE, BREEAM, LEED, DGNB, BBCA, LCBI, WELL, WiredScore, R2S, Green Key) et sur l'intégration des principes d'économie circulaire. En dépassant les standards, Covivio renforce la confiance des investisseurs, répond aux attentes des clients et contribue activement à la transition bas carbone.

Lien avec les IRO : *Réduction du risque de dépréciation des actifs, prévention des surcoûts de mise en conformité et maintien de l'attractivité du patrimoine*

Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables (Groupe - Toutes les activités)

Pour répondre à l'évolution rapide des usages et des modes de vie, Covivio conçoit des immeubles capables de s'adapter dans le temps. Cette stratégie intègre la flexibilité des espaces, la mixité des fonctions (bureaux, coworking, hôtellerie, résidentiel) et la possibilité de reconversion pour prolonger la durée de vie des actifs. Elle vise également à offrir des environnements confortables, accessibles et ouverts sur la ville, favorisant la biodiversité et la qualité de vie. En plaçant l'utilisateur au cœur de la conception, Covivio garantit des actifs attractifs, inclusifs et résilients face aux mutations sociétales.

Lien avec les IRO : *Amélioration du bien-être des clients, adaptation aux nouveaux usages et optimisation de la performance environnementale du parc*

Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs (Groupe - Toutes les activités)

L'innovation est un levier clé pour prévenir l'obsolescence et améliorer la performance des immeubles. Covivio déploie des solutions technologiques avancées (BIM, BOS [1], smart building), expérimente des matériaux bas carbone et des procédés innovants pour réduire l'empreinte environnementale. Cette stratégie s'appuie sur une dynamique d'innovation ouverte, en partenariat avec des start-ups, des industriels et des plateformes spécialisées. En misant sur la digitalisation et la connectivité, Covivio renforce la résilience de ses actifs et leur capacité à répondre aux enjeux climatiques et sociétaux.

Lien avec les IRO : *Amélioration de la liquidité des actifs, durabilité du modèle d'affaires et valorisation du patrimoine immobilier*

(1) BIM – Building Information Modeling, BOS – Building Operating System

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.3 Contexte et cadre méthodologique

Évolution des attentes des parties prenantes : La performance énergétique et environnementale est devenue un prérequis pour les locataires grands comptes. Les critères liés au bien-être (convivialité, services, connectivité, accessibilité) influencent également leurs choix d'implantation.

Vision stratégique : Le Groupe a défini sa vision du « bâtiment de demain » : durable, intelligent et centré sur l'utilisateur, reposant sur cinq caractéristiques clés spécifiées dans l'encadré ci-après. Ces caractéristiques ont été définies par un groupe de travail interne dédié, composé de représentants des Directions Technique, Innovation, Développement Durable, *Asset* et *Property Management*.

Outils internes pour garantir la mise en œuvre : Cette vision est traduite en pratiques opérationnelles grâce à :

- une grille d'évaluation interne retenant les critères d'innovation constitutifs du bâtiment de demain : elle a été intégrée dans les Comités d'Investissement pour vérifier la conformité des projets aux critères d'innovation et de durabilité
- un cahier des charges RSE, élaboré en 2020/2021, en coordination avec les équipes européennes : il définit les niveaux de labels et certifications attendus. Ce document est partagé en interne (équipes techniques et de gestion) et en externe (architectes, bureaux d'études) pour assurer l'alignement avec les standards Covivio.

LE BÂTIMENT DE DEMAIN

FLEXIBLE : choix constructifs innovants favorisant la mutabilité, la mixité des usages et la flexibilité des espaces

SERVICIEL : menu de services à la carte en fonction des besoins du locataire, accessible via une application dédiée

OUVERT SUR LE TERRITOIRE : en termes d'architecture mais aussi de concertation avec les collectivités publiques

CONNECTÉ : immobilier *ready for* tant sur le pilotage que la gestion de l'immeuble (GTB, BIM, Supervision, etc.)

ENVIRONNEMENTALEMENT PERFORMANT : approche globale d'écoconception, utilisation de nouveaux matériaux, biophilie, EnR, etc.

RÉSILIENT : bâtiment apte à surmonter les risques physiques climatiques

3.1.3.4 Plan d'action lié à la luttre contre l'obsolescence des actifs

La vie de l'immeuble s'inscrit dans un temps long (les analyses du cycle de vie portent sur une durée de 50 ans, les immeubles haussmanniens ont plus d'un siècle, etc.) alors que les usages et les technologies évoluent rapidement. Les bâtiments doivent donc être hautement adaptables pour accueillir les changements d'usages et de technologies qui s'effectuent dans des temps de plus en plus courts.

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	Indicateurs	Impacts attendus
Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux	Déployer des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED, DGNB) et labels spécifiques (BBCA, LCBI, WELL, Green Key)	Groupe – Développement / Développement Durable	100% des projets de développement certifiés niveau ≥ Excellent/Gold ; 100% des hôtels WiZiU labellisés Green Key à fin 2025	Prévention de l'obsolescence, valorisation des actifs, conformité Taxonomie
	Mettre en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers	Groupe – Développement / Direction Technique	100% de projets ayant une charte faibles nuisances ou équivalent	Réduction des impacts environnementaux et sociaux des chantiers
Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables	Intégrer la flexibilité et de la réversibilité • dans la programmation des projets • dans l'hypothèse d'une libération à long terme et d'une transformation du bâtiment	Groupe – Développement / Ingénierie Immobilière	100% des projets de restructuration majeurs analysés prennent en compte des critères de flexibilité	Allongement du cycle de vie des actifs, réduction des coûts de reconversion
	Reconvertir des immeubles obsolètes en logements ou hôtels	Groupe / Développement	Nombre projets de reconversion	Limitation de l'artificialisation, réponse aux besoins locaux
Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs	Déployer une stratégie contribuant à améliorer résilience et performance des actifs	Groupe – Développement & IT et Opérations	Labellisation R2S 100% des actifs sont analysés du point de vue de la résilience, par l'étude conduite annuellement par MSCI	Optimiser les performances énergétiques pour réduire l'empreinte environnementale des immeubles Mesurer l'exposition des immeubles aux risques climatiques.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.4.1 Plan d'action : Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux

Déployer des certifications environnementales (Groupe - Toutes les activités)

Pour garantir la durabilité de son patrimoine et répondre aux attentes croissantes en matière de transition écologique, Covivio déploie un plan d'action structuré autour des certifications et labels environnementaux. Cette démarche vise à anticiper les évolutions réglementaires, renforcer la performance énergétique et carbone des actifs, et assurer leur attractivité à long terme. Elle s'appuie sur l'innovation, la coopération avec les parties prenantes et l'adoption des standards les plus exigeants, faisant des certifications un levier stratégique de résilience et de compétitivité.

1. **Intégrer systématiquement les certifications internationales dans les projets.**

Les projets bureaux de construction et de restructuration lourde sont conçus pour répondre aux standards HQE [1], BREEAM [2], LEED [3], ou DGNB [4] à un très haut niveau (Excellent ou Gold). Les équipes projets appliquent ces référentiels dès la conception, en coordination avec les architectes et les bureaux d'études, afin d'assurer la conformité aux meilleures pratiques et visent en complément un alignement à la Taxonomie européenne.

Pour les projets de rénovation n'entrainant pas une restructuration complète de l'immeuble, l'accent est davantage mis sur la performance énergétique et carbone et l'obtention d'un label ou d'une certification de l'exploitation à la fin des travaux. C'est notamment le cas pour les projets initiés dans le cadre de l'opération de rénovation des hôtels récemment remembrés (opération de rachat des fonds de commerce auprès d'Essendi en novembre 2024), pour lesquels l'alignement à une trajectoire CRREM (3.2.1.1.1) et l'obtention d'un label Green Key sont systématiquement intégrés dès la phase projet.

Enfin, concernant le secteur résidentiel, Covivio Immobilien s'est engagé à faire certifier (HQE, NaWoh (Nachhaltiger Wohnungsbau) ou équivalent) l'ensemble de ses projets de rénovation et extensions/développement destinés à être conservés en location.

2. **Maintenir et améliorer la certification du parc en exploitation.**

Pour son parc en exploitation, Covivio a développé une approche différenciée en fonction de l'activité, afin d'optimiser l'utilité de ces certifications pour l'ensemble des parties prenantes.

- Sur le parc bureaux, Covivio déploie HQE Exploitation, BREEAM In Use et ISO 50001 sur les immeubles existants. Des audits réguliers sont organisés pour renouveler les certifications et identifier les opportunités d'amélioration continue, notamment en matière de performance énergétique et de confort des occupants.
- En hôtellerie, la certification environnementale du portefeuille hôtelier s'appuie sur l'engagement des exploitants. Covivio privilégie pour ses hôtels en gestion directe le label Green Key. Certains opérateurs recourent à d'autres labels spécifiques au secteur hôtelier (GSTC [5], Green Hotel) et au secteur du loisir (Green Globe), tandis que certains ont mis en place des systèmes équivalents, comme Planet 21 pour Accor ou Green Engage pour IHG. Les critères pris en compte pour la labellisation Green Key sont les suivants :
  - mise en œuvre d'une politique environnementale et d'une démarche socialement responsable
  - gestion intelligente des déchets (réduction à la source, collecte et recyclage)
  - maîtrise des consommations d'énergie et d'eau
  - achats responsables (en particulier pour l'alimentation et l'entretien)
  - sensibilisation active de la clientèle.
- En résidentiel, Covivio recourt depuis 2019 à la certification HQE Exploitation, une reconnaissance qui atteste de la qualité du portefeuille résidentiel allemand dans sa totalité et de sa gestion. Cette certification repose sur quatre engagements : un management responsable lié à l'organisation du maître d'ouvrage ; la qualité de vie ; le respect de l'environnement ; la performance économique. La certification est délivrée sur un cycle de 5 ans avec un audit annuel du système de management environnemental (SME) dans une logique d'amélioration continue, et des inspections des bâtiments sur la base d'échantillons aléatoires pour évaluer la qualité des constructions et des méthodes d'exploitation.

3. **Expérimenter et coconstruire de nouveaux référentiels.**

Covivio participe activement à la création et à l'expérimentation de labels innovants, notamment :

- **R2S** pour la connectivité et la digitalisation des bâtiments
- **BiodiverCity** pour la préservation et l'intégration de la biodiversité
- **BBCA Hôtel**, en partenariat avec l'association BBCA, pour intégrer la dimension bas carbone dans l'hôtellerie
- **LCBI** (Low Carbon Building Initiative) pour accélérer la construction bas carbone en Europe.

Covivio, acteur de la construction et rénovation bas carbone en Europe

Lancée au MIPIM en 2022, la LCBI réunit des acteurs majeurs de l'immobilier européen afin de promouvoir la construction bas carbone et réduire de 50% les émissions de CO_2 du secteur, en s'appuyant sur l'Analyse du Cycle de Vie (ACV). Après un an de travail collaboratif et d'analyses comparatives, la méthode et le label LCBI ont été lancés le 25 janvier 2024 dans 8 pays (Allemagne, Belgique, Espagne, France, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Royaume-Uni). En 2025, Covivio Hotels a lancé la construction d'un hôtel au Portugal qui sera le premier à y obtenir ce label. La méthode s'applique d'abord aux bâtiments neufs (bureaux, résidentiels, hôtels) et visera à terme les rénovations et le parc existant.

En parallèle, le label BBCA Hôtel a été lancé. Il peut être atteint soit pour la construction neuve, ou une rénovation ou encore pour l'exploitation. Les travaux sur ce référentiel ont été menés en partenariat avec des acteurs pionniers de l'hôtellerie, dont Covivio qui va tester le label au Touquet.

Enfin en 2025, Covivio a reçu le Grand Prix BBCA Rénovation Tertiaire pour l'Atelier à Paris. Cette distinction récompense le choix stratégique de la réhabilitation bas carbone, qui réduit l'empreinte carbone des projets et s'inscrit dans la démarche de durabilité du Groupe.

(1) HQE : Haute Qualité Environnementale
(2) BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method
(3) LEED : Leadership in Energy and Environmental Design
(4) DGNB : Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
(5) Global Sustainable Tourism Council : Conseil mondial du tourisme durable en français a développé un référentiel reconnu au plan international

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Mettre en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers (Groupe - Développement)

La mise en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers repose sur un dispositif complet comprenant : une notice environnementale, un système de management de l'opération, une évaluation HQE ou BREEAM, et la charte chantier à faibles nuisances. Ces outils structurent la démarche, formalisent les engagements et assurent le suivi tout au long du chantier.

La charte chantier à faibles nuisances, partagée avec les entreprises intervenant sur le projet constitue un cadre opérationnel pour limiter les nuisances et améliorer la performance environnementale des chantiers.

Principes clés de la charte chantier à faibles nuisances :

- **gestion des déchets :** atteindre un taux de valorisation d'au moins 85% des déchets de chantier
- **matériaux responsables :** utiliser au minimum 80% de bois certifié PEFC ou FSC et privilégier les matériaux à faible impact environnemental
- **réduction des nuisances :** limiter le bruit, la poussière et les pollutions locales, avec des mesures de suivi et d'information des riverains
- **formation et contrôle :** sensibiliser les entreprises intervenantes aux exigences de la charte et vérifier leur application par des audits réguliers.

3.1.3.4.2 Plan d'action : Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables

Intégrer la flexibilité et de la réversibilité dans les projets (Groupe - Toutes les activités)

Covivio s'est fixé l'objectif d'intégrer la flexibilité et la réversibilité dans tous les projets afin de prolonger la durée de vie des actifs et de répondre aux évolutions des usages. Covivio s'appuie sur l'expérience de sa filiale Wellio, spécialiste des espaces de pro-working flexibles lancée dès 2017, ainsi que sur son savoir-faire dans l'hôtellerie, pour concevoir des projets capables d'offrir des espaces modulables et des services adaptés, afin d'anticiper les besoins des utilisateurs et d'assurer la pérennité des actifs.

Dès 2017, Covivio a lancé en Allemagne une offre de *coliving*. Positionnée entre l'hôtel et la colocation, cette offre propose une expérience « comme à la maison », avec cuisine équipée, décoration moderne, mobilier de qualité, connexion Wi-Fi, etc. En 2025, Covivio a décidé de franchir une étape supplémentaire en structurant sa démarche en vue de la livraison en 2027 de chambres en *coliving* à Berlin dans le cadre du projet Alexanderplatz.

L'étude mandatée par Covivio auprès d'Opinion Way en 2020, « Flexibility First! » [1], a mis en évidence que salariés et dirigeants attendent plus de flexibilité, une ambiance de travail adaptée et des espaces variés. Convaincu que la flexibilité et les services sont déterminants pour la performance collective des organisations, Covivio propose des offres hybrides (baux + services). Le Groupe associe également les utilisateurs dès la conception via des ateliers de *design thinking* ou de sessions de travail avec des partenaires innovants.

Cette approche se traduit dans plusieurs programmes emblématiques, tels que Stream Building à Paris, Symbiosis à Milan ou Alexanderplatz à Berlin, qui combinent mixité des fonctions (bureaux, coworking, hôtellerie, résidentiel, commerces) et services personnalisés. Elle est renforcée par des enquêtes régulières de satisfaction clients, suivies de plans d'action pour ajuster l'offre et améliorer l'expérience utilisateur.

En 2023, Covivio a publié sa vision du « Bureau opéré », qui repose sur :

- des bureaux et services singuliers qui donnent envie et sont vecteurs de transformation, de fierté, d'efficacité individuelle et collective et qui anticipent les usages
- des offres hybrides et flexibles selon les besoins, tout en conservant un seul interlocuteur
- un apport conseil de A à Z, l'approche *All in One*, proposant conseil/programmation/conception/gestion des bureaux serviciels, le tout jusqu'à la conception et la gestion du *smart building*
- une relation client centrée sur la qualité de services et de gestion 5 étoiles, la fiabilité, l'écoute, la réactivité en se nourrissant des retours clients.

Reconvertir des immeubles obsolètes en logements ou hôtels (Groupe - Développement)

Covivio entend donner une seconde vie aux immeubles de bureaux lorsque leur usage n'est plus adapté, en les transformant en logements ou en hôtels, afin de limiter l'artificialisation des sols et de préserver la valeur des actifs. Cette stratégie répond aux attentes des villes et des marchés, tout en contribuant à revitaliser les zones urbaines, lutter contre l'artificialisation additionnelle des terres et répondre aux nouveaux modes de vie et de travail. Covivio a identifié depuis plusieurs années des bâtiments pouvant faire l'objet d'une reconversion en immeubles résidentiels ou en hôtels, en cohérence avec le marché et les collectivités locales.

Bobillot, un projet de reconversion ambitieux au cœur de Paris

« Bobillot », c'est un bâtiment discret, une adresse stratégique en plein cœur de Paris qui abrite un projet d'ampleur : d'anciens bureaux libérés par Orange, et qui seront demain transformés en hôtel. 4 000 m² entièrement rénovés, en respectant un haut niveau de performance environnementale qui accueilleront début 2028 une auberge urbaine de près de 100 chambres.

(1) https://www.covivio.eu/en/real-estate-insights/white-papers-and-studies/tomorrows-offices-flexibility-

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.4.3 Plan d'action : Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs

Déployer une stratégie contribuant à améliorer résilience et performance des actifs (Groupe - Toutes les activités)

Si l'innovation désigne l'introduction sur le marché de nouveaux produits, services ou procédés, ceux-ci n'ont de sens pour Covivio que s'ils réussissent à transformer durablement les usages, améliorer la performance énergétique des immeubles et renforcer leur durabilité. Depuis plusieurs années, Covivio a engagé une profonde transformation digitale, visant à optimiser la gestion de son patrimoine, développer de nouveaux services et améliorer la satisfaction clients ainsi que la performance durable. Cette démarche se déploie selon plusieurs axes :

Axe 1 : Innover pour améliorer le confort et les usages des immeubles grâce à la technologie

Covivio déploie des systèmes dits « intelligents » qui s'appuient sur les technologies numériques afin d'optimiser la performance énergétique du patrimoine, améliorer le confort des occupants, faciliter la maintenance prédictive et favoriser une gestion plus efficiente et durable des immeubles.

Depuis plusieurs années, Covivio se distingue par une approche proactive de l'innovation technologique, considérée comme un levier structurant pour renforcer la maîtrise des consommations énergétiques de ses bâtiments et améliorer leur exploitation au quotidien.

Cette stratégie « smart building », portée par une équipe dédiée rattachée à la DSI, repose sur la combinaison de plusieurs solutions technologiques complémentaires. Celles-ci permettent à la fois d'affiner la compréhension du fonctionnement réel des immeubles et de mieux maîtriser leur empreinte environnementale, tout en améliorant la qualité d'usage pour les occupants.

Concrètement, cette démarche se traduit par :

- **le déploiement de réseaux IP centralisés**, permettant d'interconnecter les principaux équipements techniques des immeubles (GTB, objets connectés, capteurs). Ces infrastructures facilitent la gestion des systèmes techniques et contribuent à la rationalisation des architectures numériques.
- **la mise en œuvre de progiciels** qui assurent une supervision en temps réel des consommations énergétiques, tout en favorisant la détection des anomalies et l'amélioration continue de la performance énergétique. Au titre de ces progiciels utilisés, citons Powerbat (supervision énergétique en temps réel) ou Witco (services aux occupants)
- **l'utilisation d'une plateforme de pilotage centralisée**, consolidant l'ensemble des données des bâtiments au sein d'un tableau de bord unique, afin de simplifier le suivi, l'analyse et le pilotage opérationnel du parc immobilier.
- **l'intégration du BIM (Building Information Modeling) et du BOS (Building Operating System)** : ces deux technologies permettent : pour la première, de disposer d'une base de données 3D complète sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, améliorant la gestion opérationnelle, la conception des aménagements et la traçabilité des matériaux, dans une logique d'économie circulaire. Pour la seconde, l'usage d'un Building Operating System (BOS), adossé à un cahier des charges Covivio à l'échelle européenne, permet de centraliser les données des équipements, d'optimiser la maintenance prédictive et de renforcer la performance énergétique et les usages en phase d'exploitation. In fine, d'avoir une meilleure connaissance de l'usage au quotidien de nos immeubles.

Pour garantir la connectivité et la performance numérique de ses bâtiments, Covivio applique et vise des référentiels reconnus : R2S sur les sites de Paris Jean Goujon (8ème arrondissement), So Pop (17ème), l'Atelier (8ème et siège européen de Covivio), WiredScore : Flow à Montrouge, Wellio via Dante et Wellio Duomo à Milan, SmartScore sur le site d'Alexanderplatz à Berlin. Ces démarches anticipent l'intégration des immeubles dans des réseaux intelligents, où chaque bâtiment devient un maillon actif de la ville durable, en devenant lui-même producteur d'énergie.

Axe 2 : Innover pour concevoir des immeubles durables et résilients

En complément des actions déjà engagées en matière de climat, de nature et de biodiversité, tant dans le cadre des opérations de construction neuve que de rénovation, la stratégie d'innovation de Covivio s'articule autour de plusieurs leviers visant la décarbonation des bâtiments. Dans ce contexte, et notamment afin de répondre aux exigences de la réglementation environnementale RE 2020, le recours à des matériaux et à des procédés constructifs innovants constitue un levier majeur pour atteindre les objectifs climatiques, tout en proposant aux clients des immeubles performants sur le plan énergétique et à l'empreinte environnementale maîtrisée.

Qu'il s'agisse de l'utilisation de bétons bas carbone, de solutions constructives en bois ou de matériaux recyclés, la démarche d'innovation de Covivio repose sur une approche pragmatique : innover suppose de tester, en conditions réelles, des solutions développées aussi bien par des acteurs industriels établis que par des entreprises plus émergentes de la filière construction.

C'est dans cet esprit qu'au cours des années 2024 et 2025, Covivio a mené, en partenariat avec AGC Glass Europe, une expérimentation visant à concasser et recycler des vitrages existants afin de produire et de réinstaller des vitrages neufs à faible empreinte carbone. Dans le même temps, l'aluminium des fenêtres démontées est parti en recyclage sous l'égide de Wicona, tandis que les nouvelles menuiserie aluminium mises en place sont issues du recyclage et produite par cette même entreprise. Déployées sur l'immeuble « Beige » à Paris (17e arrondissement) et Miromesnil (Paris 8ème), ces opérations ont permis de tester à l'échelle réelle des filières de recyclage et d'organiser une synergie entre les différents acteurs.

À l'heure où le triptyque « décarbonation – préservation – recyclage/récupération » s'impose comme un cadre de référence de l'acte de bâtir, l'expérimentation et une veille active sur les innovations constituent des facteurs clés pour identifier, éprouver et déployer de nouveaux procédés constructifs bas carbone, capables de répondre aux exigences croissantes en matière de performance énergétique, de durabilité et de respect de l'environnement.

En complément à ces actions et afin de mieux organiser et structurer l'ensemble des initiatives internes destinées à recycler les matériaux et éléments issus de la déconstruction, le projet « France Recycle » a été élaboré en interne chez Covivio. Il s'agit de favoriser l'économie circulaire et le réemploi en listant sur les chantiers tout ce qui peut être valorisé et réutilisé (3.2.5.3.1).

Axe 3 : Innover pour enrichir l'expérience client

Présenté à l'ESRS S4, section 3.3.4.4.1

Axe 4 : Veille et expérimentation, conditions clés de l'innovation

Présenté à l'ESRS S3, section 3.3.3.3.2

Les indicateurs relatifs à l'usage des ressources et à l'économie circulaire (réemploi, contenu recyclé, valorisation des déchets, passeport matériaux) sont présentés à l'ESRS E5, section 3.2.5.5.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.5 Objectifs et indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

3.1.3.5.1 Tableau des objectifs

Politique	Périmètre	Objectif	Echéance	Situation au 31/12/25
Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux : les labels	Groupe – Toutes les activités	100% des développement (nouvelles constructions et restructurations lourdes) certifiés HQE/BREEAM/ LEED/DGNB niveau ≥ Excellent/Gold et conforme à la taxonomie (N)	Fin 2025 et permanent	73,3 % des actifs bureaux certifiés ≥ Very Good
		Carbone 75% des projets en France et 50% en Allemagne et Italie labellisés BBCA/LCBI	Permanent	80 % en France (en budget PdG) 14 % en Allemagne / Italie
		100% des actifs certifiés (1) (N)	Fin 2025 et permanent	99,6 % (98,5 % fin 2024)
	Groupe / Bureaux	**Connectivité** (Wiredscore/R2S) : 100% des bureaux > 5 000 m² opérés par Wellio	Permanent	100 % des sites Wellio 97 % du pipeline
		Bien-être (WELL/Osmoz/Fitwel) : 100% des projets de développement bureaux > 5 000 m²	Permanent	100 % en France 61 % en Europe
	France / Bureaux	**Biodiversité** : 100% des projets dans les localisations où un tel label (BiodiverCity ou équivalent) est disponible et où le potentiel d'espaces verts est significatif	Permanent	80 % en France
	Groupe / Hôtels	**Green Key** : 100% des hôtels en murs et fonds	Fin 2025	86 % des hôtels en murs et fonds déjà labellisés et 100 % en process
Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables	Groupe	Etudier le potentiel de reconversion des actifs Bureaux	Permanent	1 120 logements livrés ou à livrer en 2026 issus du pipeline de reconversion bureaux > logements 2 projets de reconversion bureaux en hôtels dans le pipeline
Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs	Bureaux	100% des nouvelles constructions conçues sous BIM	Permanent	100% des nouvelles constructions

(N) *Objectif Stratégie Nature*

Les **effets financiers** de ce plan d'actions sont principalement liés au plan de CAPEX prévu dans le cadre du plan d'atténuation. Le pipeline de développement bureaux de 1,2 Md€ à fin 2025 participe également à la stratégie de lutte contre l'obsolescence du portefeuille. Les coûts liés aux certifications et labels sont intégrés aux budgets des opérations ou immeubles en exploitation.

3.1.3.5.2 Méthodologie et suivi des indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

Le taux de certification environnementale exprime la valeur totale des actifs bénéficiant d'une certification rapportée à la valeur totale du portefeuille Part du Groupe. Ce taux est calculé à l'échelle de chaque portefeuille et de manière consolidée à l'échelle du Groupe. Les certifications incluses sont celles se rapportant au bâti (HQE, BREEAM, LEED…) et/ou à l'exploitation (BREEAM In Use, HQE Exploitation, Green Key…). Le portefeuille retenu est le patrimoine core hors exclusions telles que précisées dans le périmètre de reporting (foncier non bâti, commerces, autres typologies spécifiques), soit 3 % de la valeur totale des actifs détenus par Covivio.

Cet indicateur est calculé mensuellement par la Direction du Développement Durable en lien avec les équipes opérationnelles et suivi par le Comité de Pilotage Développement Durable.

Il joue un rôle structurant dans les décisions d'investissement, de travaux et d'arbitrage du patrimoine. Il est également intégré dans le calcul de l'intéressement long terme et/ou la part variable des mandataires sociaux et managers concernés.

Le suivi permet :

- d'identifier les certifications à lancer sur les actifs non certifiés ou à renouveler pour les certifications en exploitation
- d'évaluer le potentiel d'amélioration du niveau de certification dans le cas des renouvellements et les mesures à mettre en œuvre pour y parvenir
- d'adapter les référentiels, notamment pour les hôtels, afin de choisir un label pertinent pour l'activité et pour l'enseigne.

A l'exception de deux actifs non certifiés, Covivio a atteint son objectif de certification de l'ensemble de son portefeuille à fin 2025. L'ambition est conservée afin de maintenir ce taux et de continuer à faire évoluer les niveaux de certification où un potentiel est identifié.

(1) *hors exclusions telles que précisées dans le périmètre de reporting (foncier non bâti, commerces, autres typologies spécifiques), soit 3 % de la valeur totale des actifs détenus par Covivio.*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.5.3 Les indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

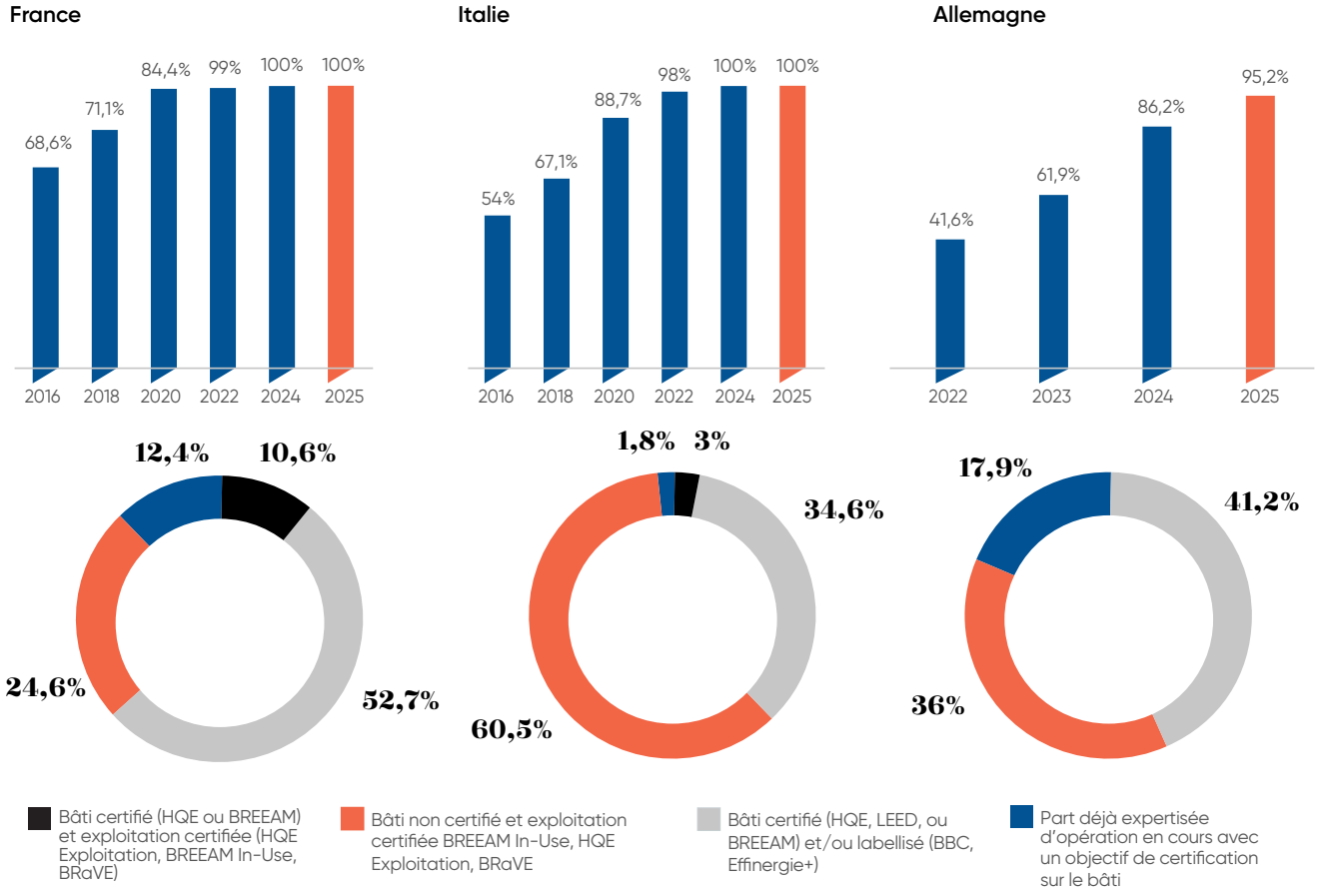
Part des immeubles (toutes les activités) certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)

Détail des certifications obtenues :

	EXPLOITATION		BÂTI	
Type de certification	**Nombre**	**Surface (m²)**	**Nombre**	**Surface (m²)**
HQE	1	68 076 +2,8M m² sur le parc résiel allemand	30	504 654
BREEAM	89	1 088 071	31	558 124
LEED			14	277 917
DGNB			3	55 717
Green Key	75	836 391		

Portefeuille Bureaux

Part des immeubles de bureaux certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)

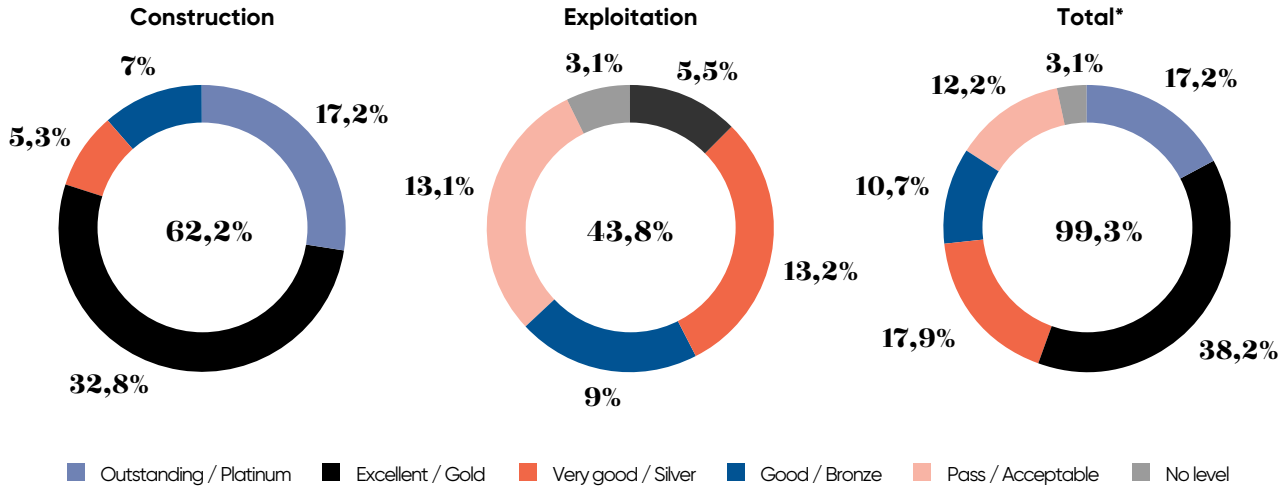


Au-delà de ces certifications environnementales globales, Covivio continue d'améliorer la part d'actifs recourant à des labels spécifiques (données à fin 2025 en valeur PdG) :

- **Bien-être (WELL, Osmoz) : 28% du portefeuille**
- **Connectivité (R2S, Wiredscore, Smartscore) : 44% du portefeuille**
- **Biodiversité (BiodiverCity, DGNB Biodiversity) : 18% du portefeuille**
- **Énergie (effinergie, kfW) : 54% du portefeuille**
- **Carbone (BBCA, LCBI) : 9% du portefeuille**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Synthèse des certifications obtenues et visées sur les actifs ou projets bureaux du Groupe



Retraité des actifs certifiés sur l'exploitation et la construction

Portefeuille Résidentiel

100% du portefeuille résidentiel allemand bénéficie de la certification NF Habitat HQE^{tm} depuis 2019. L'audit de renouvellement de la certification HQE sur le portefeuille résidentiel a eu lieu fin 2025, sur les mêmes principes :

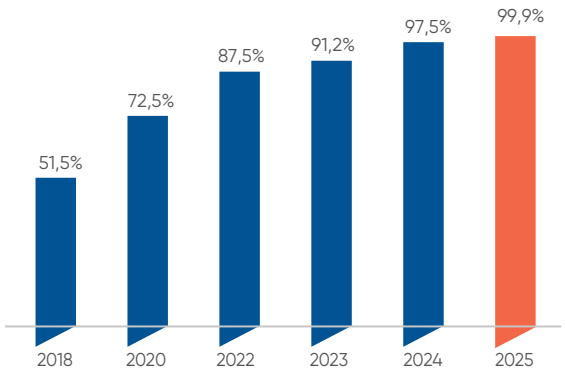
- Système de management responsable : audit du SME en suivant une logique d'amélioration continue année après année.
- Qualité des bâtiments et méthodes d'exploitation : inspections des bâtiments sur la base d'échantillons aléatoires.

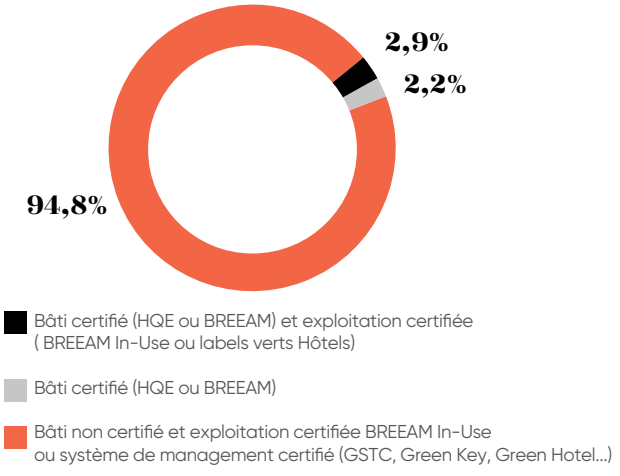
EIS2 - un projet complet

Niché sur l'île paisible d'Eiswerder à Berlin-Spandau, ce projet immobilier développé par Covivio au bord de l'eau est entouré par la rivière Havel et allie nature, patrimoine et vie urbaine contemporaine. Autrefois site industriel, Eiswerder est aujourd'hui en train d'être réinventé pour devenir un quartier résidentiel dynamique, doté d'une forte identité architecturale et engagé en faveur du Développement Durable. La première phase du projet comprend 84 logements et 12 espaces commerciaux. et la deuxième phase comprend 17 appartements, un restaurant situé dans la tour et une pension proposant 95 appartements avec services hôteliers. Certifié HQE et BEG 55 NH, le complexe dispose d'un système de chauffage central alimenté à 65 % par du biogaz et intègre un système d'infiltration des eaux de pluie sur place pour une gestion durable de l'eau.

Portefeuille Hôtels

Part des immeubles certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)





Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2 Informations environnementales

3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)

La norme ESRS E1 porte sur le changement climatique. Elle couvre l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à celui-ci. Elle porte également sur les questions liées à l'énergie, dans la mesure où elles sont pertinentes au regard de cet enjeu.

Il s'agit ici d'expliquer la manière dont Covivio influe sur le changement climatique en détaillant ses incidences matérielles positives et négatives, réelles et potentielles ainsi que ses efforts d'atténuation passés, présents et futurs, conformes à l'Accord de Paris et compatibles avec la limitation du réchauffement de la planète à 1,5 °C.

Il est préalablement rappelé que les informations concernant l'intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs, en particulier vis-à-vis du Directeur Général et du Directeur Général Adjoint, sont explicitées dans l'ESRS 2, section 3.1.2.2.4.

3.2.1.1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique (E1-1)

3.2.1.1.1 Objectifs de réduction de l'empreinte carbone du Groupe

Capitalisant sur ses retours d'expériences en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, Covivio a décidé en 2021 d'accélérer sa transition en relevant le niveau de ses ambitions sur l'ensemble de son patrimoine tertiaire en gestion directe, pour s'aligner sur une trajectoire 1,5 °C (basée sur les scénarios du GIEC).

Moins de trois ans après la publication de sa première trajectoire de réduction de ses émissions carbone, dont la compatibilité avec le scénario 2 °C de l'Accord de Paris avait été reconnue dès l'été 2018 par l'initiative *Science Based Target* (SBTi), Covivio a ainsi relevé le niveau de ses ambitions et se positionne une nouvelle fois comme un acteur majeur de la transition bas carbone du secteur immobilier en Europe. Couvrant l'ensemble des activités de Covivio en Europe, la trajectoire actualisée fin 2021 prend en compte l'expérience acquise par le Groupe dans la construction bas carbone et les expérimentations complémentaires sur les matériaux, l'économie circulaire ou la biodiversité. Ces objectifs ont reçu l'approbation de l'initiative SBT début 2022.

Deux scénarios prospectifs à 2030 ont été construits, afin de prendre en compte les changements susceptibles d'influencer la performance carbone de Covivio, qu'ils soient internes ou externes, en réalisant une modélisation en 7 macro-lots, à savoir : voiries et réseaux divers ; infrastructure ; superstructure ; enveloppe ; second-œuvre et finitions ; équipements ; production locale d'énergie. Une démarche novatrice de modélisation de l'intensité carbone a été retenue de façon à suivre la performance carbone du Groupe en la rapportant à un mètre carré composite, et ceci en intégrant l'ensemble des activités (bureaux, résidentiel, hôtels) en Europe, sur tout le cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Ces modèles s'appuient sur différents scénarios scientifiques prenant en compte les rythmes de décarbonation des mix énergétiques des pays où Covivio opère, ainsi que des différents secteurs qui impactent l'activité. Ces modèles scientifiques ont été consolidés par le CSTB, qui a également utilisé son expérience du secteur de la construction pour les adapter au mieux aux spécificités du Groupe. Les paramètres ont été définis en prenant en compte le patrimoine actuel de Covivio en Europe ainsi que les projections de ce patrimoine à horizon 2030. La mise à jour réalisée en 2021 a permis d'intégrer les nouvelles orientations du Groupe, notamment suite à l'acquisition d'immeubles de bureaux en Allemagne en 2020 et d'un portefeuille d'hôtels haut de gamme au Royaume-Uni.

En s'impliquant dans des initiatives telles que l'Alliance HQE-GBC, l'association BBCA, Sekoya ou le Hub des Prescripteurs bas carbone (3.2.1.1.2.b), Covivio dispose d'une expertise forte sur le sujet, lui permettant de conforter sa vision à 10 ans. Les outils internes en matière de carbone, développés avec le CSTB, permettent d'éclairer et d'orienter les décisions depuis la conception jusqu'à l'exploitation des immeubles. Par exemple, l'ACV Express, portant sur la construction et la rénovation, permet d'estimer les performances carbone en amont d'un projet et de réaliser des sensibilités aux impacts en fonction du choix des matériaux ou de la forme du bâtiment.

La mise à jour de la trajectoire carbone de Covivio a ainsi mené à la détermination des objectifs suivants :

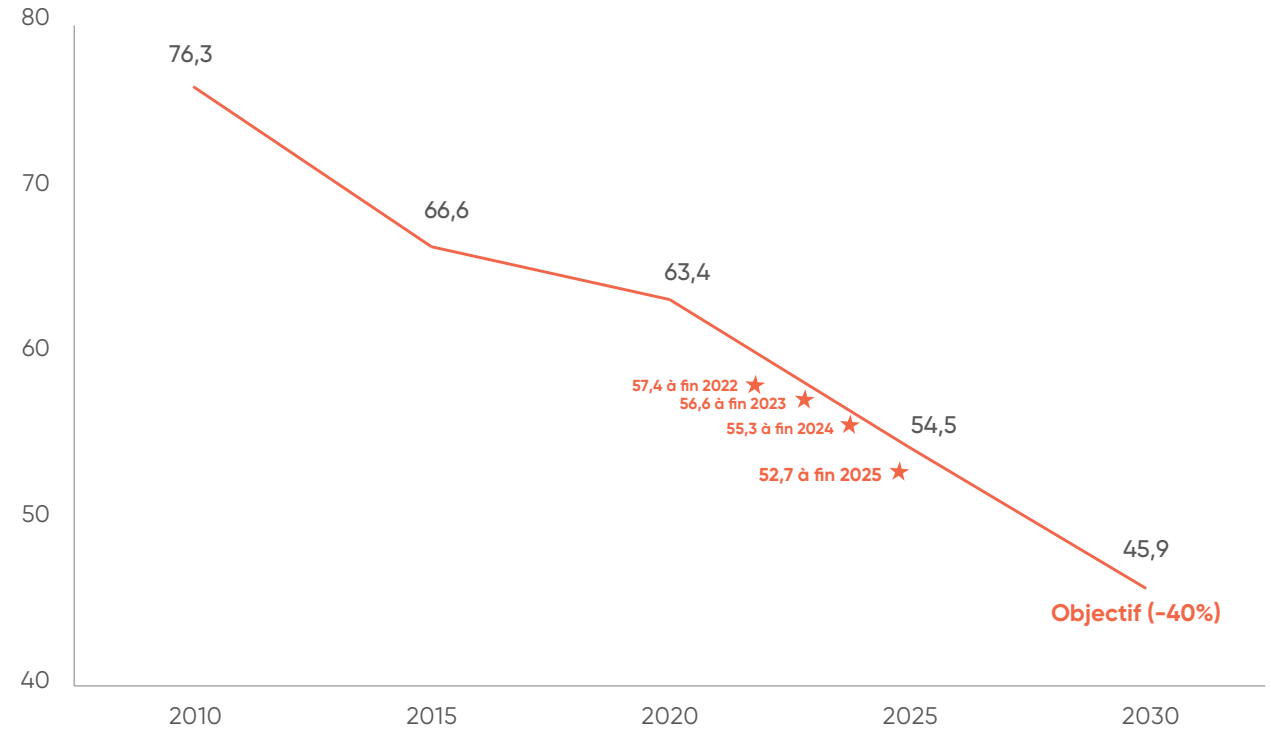
- réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) en intensité carbone
- aligner les objectifs de ses activités sous gestion directe sur une trajectoire 1,5 °C, soit une réduction des émissions absolues de 63% entre 2015 et 2030, sur les scopes 1 et 2 (périmètre Bureaux, exploitation des parties communes des immeubles multilocataires et sièges sociaux)
- viser l'alignement au scénario « Well-Below 2 °C » (entre 1,5 et 2 °C) de la SBTi sur le scope 3 (construction, rénovation, exploitation des surfaces privatives des immeubles multilocataires, bureaux monolocataires, résidentiel et hôtels).

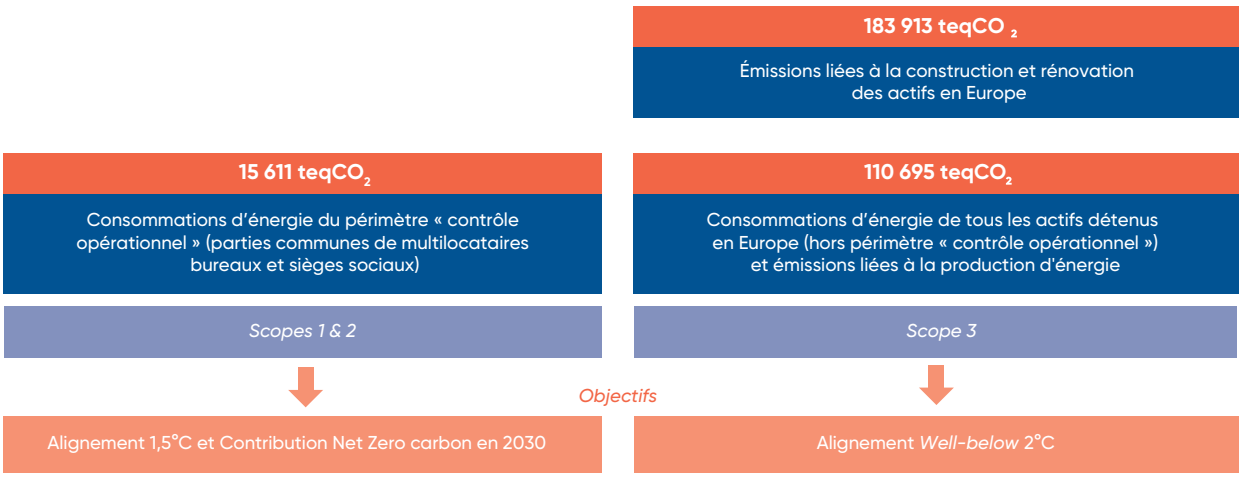
Par ailleurs, Covivio s'est engagé à avoir une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 sur son périmètre opérationnel. L'atteinte de la trajectoire carbone de chaque activité passe par la mise en œuvre de différentes actions, notamment la réalisation de travaux (CAPEX) sur le patrimoine. En 2022, ces travaux ont été identifiés et chiffrés par portefeuille (3.2.1.1.3).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Trajectoire 2030 du poids carbone moyen d'un m² (construction + restructuration + exploitation)

(Synthèse des différentes activités de Covivio en Europe, en intensité carbone kgCO_2/m²/an)





Covivio travaille actuellement à la mise à jour de ses objectifs suite à la publication d'un nouveau référentiel pour le secteur immobilier par l'initiative SBT et le CRREM. L'étude en cours vise à identifier les conditions dans lesquelles ces objectifs pourraient être conformes à une trajectoire 1,5 °C sur les trois scopes pour la partie exploitation. La mise à jour de ces objectifs pourrait être également l'occasion pour Covivio de préciser les conditions d'atteinte de sa contribution à la neutralité carbone au plus tard d'ici 2050 sur les 3 scopes. Un délai supplémentaire lié à l'instruction du dossier par SBTi sera également nécessaire avant la publication de nouveaux objectifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

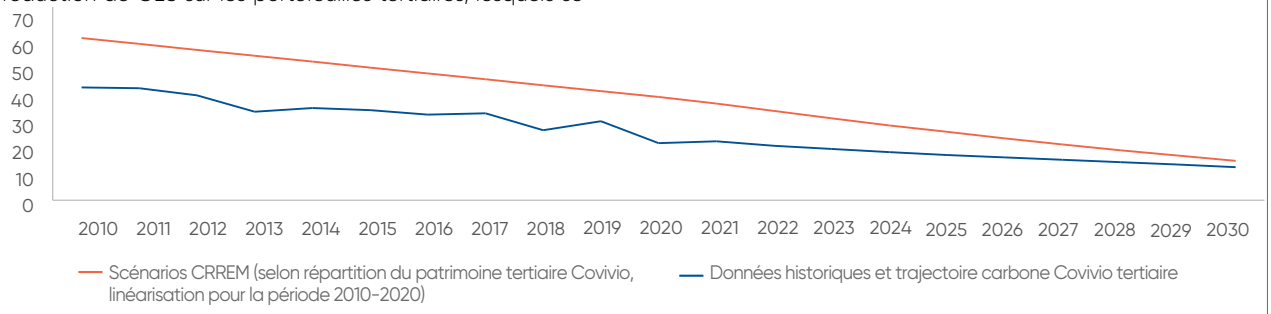
Zoom sur les scénarios du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitoring)

Dans le cadre de ses travaux avec MSCI sur la valeur à risque climatique (3.2.1.1.12), Covivio a notamment sélectionné la trajectoire CRREM 1,5 °C comme scénario de référence.

Pour chaque portefeuille, Covivio a rapproché les scénarios du CRREM aux données historiques d'émissions de gaz à effet de serre (GES) déjà publiées chaque année et aux données calculées à horizon 2030 dans le cadre de sa trajectoire carbone. Cela a permis de valider la cohérence des objectifs de réduction de GES sur les portefeuilles tertiaires, lesquels se situent sous les niveaux de « points de basculement [(1)]» identifiés par le CRREM. Les scénarios utilisés sont ceux publiés par le CRREM le 11 janvier 2023 et se situent à un niveau plus ambitieux que les précédents.

Les éléments proposés par le CRREM concernant le résidentiel sont encore trop récents pour disposer de la même analyse à ce stade.

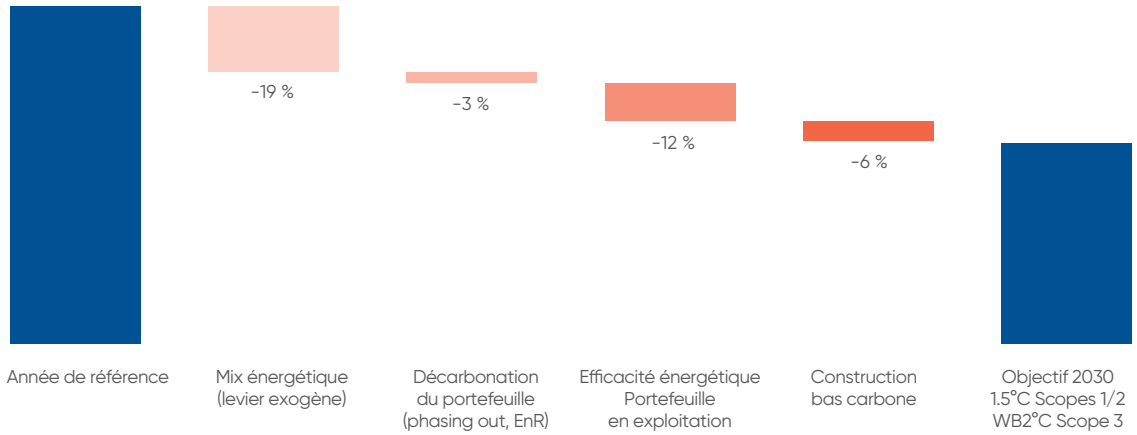
Rapprochement des scénarios du CRREM à la trajectoire carbone Covivio sur ses portefeuilles tertiaires (V2 CRREM de 2023)



3.2.1.1.2 Leviers de réduction de l'empreinte carbone du Groupe

Pour atteindre une réduction de 40% de ses émissions de GES d'ici 2030, Covivio a identifié plusieurs leviers portant à la fois sur la phase d'utilisation et sur les nouveaux développements. La réussite de cette trajectoire repose également sur la capacité du Groupe à interagir avec les parties prenantes, à commencer par les clients mais aussi par une participation active à des groupes de travail dédiés. L'année de référence correspond à un volume global d'émissions de 455 kteqCO_2.

Principaux leviers de la décarbonation



Ces leviers ont été complétés, suite à la définition de la stratégie Nature de Covivio et les nouveaux engagements sur l'économie circulaire (ESRS E5, section 3.2.5.2) qui visent à réduire l'empreinte carbone des projets de développement.

(1) Point de basculement : année à laquelle l'actif émet plus de CO2 que le niveau requis pour respecter une trajectoire 1,5 °C, soit l'année à laquelle l'actif devient « échoué »

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.1.2.a Leviers quantifiables

Décarbonation du portefeuille

Développer les énergies renouvelables sur site

Les énergies renouvelables constituent un levier fort de réduction de l'empreinte carbone liée à la consommation d'énergie des bâtiments. Dans les différents projets de développement et rénovation conduits par Covivio, le recours aux énergies renouvelables est systématiquement étudié, afin de déterminer les possibilités offertes en prenant en compte les spécificités liées à l'environnement et au contexte réglementaire : géothermie, photovoltaïque, etc. Dans la majorité des opérations, Covivio fait le choix de la végétalisation afin de répondre aux attentes des parties prenantes et à la stratégie Nature. Quand la situation le permet, végétalisation et installation de panneaux photovoltaïques ou solaires peuvent aller de pair.

Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques (production d'énergie renouvelable). Afin d'atteindre l'objectif de doubler la production d'énergie solaire d'ici 2030 (stratégie Nature), Covivio étudie également la possibilité d'installer des équipements sur des actifs existants (toiture, ombrières au-dessus des parkings).

En Italie, les Tours Garibaldi ont été équipées en 2010 de 804 m^2 de panneaux photovoltaïques en façades et de chauffe-eau solaires sur la toiture. Encouragés par une réglementation contraignante sur le sujet (60% des besoins énergétiques du bâtiment doivent être assurés par des sources renouvelables), les développements récemment livrés et ceux en cours de développement à Milan intègrent également des équipements photovoltaïques, comme sur les bâtiments du quartier Symbiosis (51 MWh produits en 2024 sur les bâtiments A et B) ou The Sign (59 MWh).

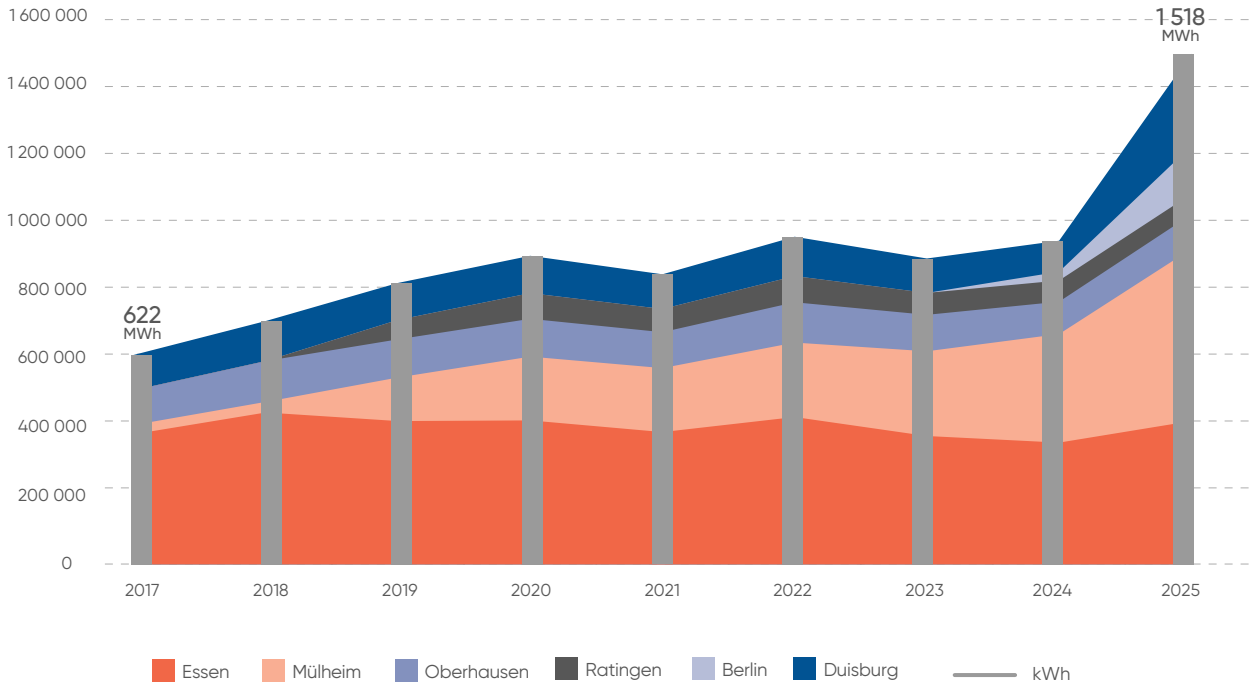
Au total Covivio a produit 2 GWh d'électricité en 2025 grâce aux installations photovoltaïques sur ses sites détenus en Europe. Le Groupe vise l'objectif de doubler la production entre 2023 (1,3 GWh) et 2030.

Le Groupe recourt également à la géothermie, comme à son siège d'Oberhausen en Allemagne, avec des pompes à chaleur géothermiques en combinaison avec une alimentation photovoltaïque, ainsi qu'à des dispositifs innovants, comme Thassalia© à Marseille (chaleur et froid en thalasso-thermie). Covivio a fait le choix, lorsque cela est possible, de raccorder ses bâtiments aux réseaux de chaleur urbains. Le pourcentage d'énergies renouvelables dans les réseaux est variable selon les localités, mais les gestionnaires ont fixé des objectifs à plus ou moins long terme pour accroître la part d'énergies renouvelables dans leur mix.

La production photovoltaïque sur le portefeuille de Covivio

75 immeubles résidentiels sont équipés de panneaux photovoltaïques en Allemagne. Cet investissement réalisé par Covivio dès 2012 (coût moyen de 436 €HT/m^2, amortissement sur 9 ans en moyenne) a permis de développer les savoir-faire en la matière, anticipant l'évolution de la réglementation vers le bâtiment passif. L'énergie produite est revendue auprès des réseaux locaux et n'est pas autoconsommée. Au total, 1,5 GWh ont été générés en 2025 (961 971 kWh en 2024), largement en croissance grâce à l'équipement de nouveaux immeubles. C'est notamment le cas avec la deuxième étape du projet Auf dem Bruch à Mullheim (l'ensemble générant à lui seul 323 MWh). La production photovoltaïque a généré 235 K€ de chiffre d'affaires en 2025, que l'on retrouve dans les tableaux réglementaires liés à la taxonomie (3.5.2).

Évolution de la production photovoltaïque sur le portefeuille résidentiel allemand



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Contribuer à la neutralité carbone à l'échelle des bâtiments

La neutralité carbone ne peut pas être envisageable au moment de la construction ou de la rénovation du bâtiment, sauf à recourir à la compensation. En revanche, l'exploitation du bâtiment peut contribuer à la neutralité, en recourant à des énergies renouvelables afin de pourvoir aux différents besoins : éclairage, eau chaude sanitaire, chauffage, etc. Certains immeubles tertiaires de Covivio présentent ces caractéristiques lorsqu'ils utilisent exclusivement de l'électricité (également pour le chauffage, ou alors de la géothermie par exemple) et bénéficient de contrats d'électricité verte. Sur le périmètre de contrôle opérationnel, 17 % des actifs bureaux sont concernés. En ajoutant les bâtiments à très faible intensité (-5 $KgeqCO_2/m^2$/an), ce taux monte à 33 % sur les bureaux et 13 % sur les hôtels.

De nombreux immeubles de Covivio bénéficient d'un contrat d'électricité verte, choix fait en lien avec les locataires ou par eux-mêmes. En Italie, Covivio a fait le choix de l'électricité verte pour l'ensemble de son périmètre d'actifs sous gestion directe, dès décembre 2015. À fin 2025, la part d'électricité verte dans la consommation d'électricité totale s'élevait à 61,9 % (47,9 % à fin 2024) sur le patrimoine total (données issues du reporting environnemental) et 98 % du patrimoine bureaux directement géré, en hausse par rapport à 2024 (à 86 %), en ligne avec l'objectif de 100 %.

Focus sur une rénovation vertueuse : le cas de Beige – Paris 17e (11 200 m², livraison prévue en mars 2026)

Fort de son expérience sur la même typologie d'immeubles (Gobelins, L'Atelier), la rénovation de cet ensemble immobilier accueillant historiquement des bureaux et un central téléphonique a été effectuée en recourant aux meilleurs standards environnementaux (alignement à la taxonomie et certifications HQE Excellent, BREEAM Excellent, BBCA Rénovation, Osmoz, R2S, BiodiverCity). La réduction de l'empreinte carbone du projet s'est faite en intégrant une réflexion sur l'économie circulaire (3.2.5) pour réduire les émissions liées à la rénovation, et sur l'usage pour agir dès maintenant sur la phase exploitation. Elle a permis un gain énergétique de 45% (calculs réglementaires) et la création de 1 900 m^2 d'espaces verts (*vs.* 20 m^2 en situation initiale). Cette rénovation a également permis d'opter pour un mix énergétique décarboné en connectant l'immeuble au réseau urbain alors que l'immeuble était initialement chauffé au gaz.

S'engager pour la construction bas-carbone en Europe

Les analyses de cycle de vie

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (construction, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets). En 2013, Covivio a fait réaliser la première ACV en France portant sur une rénovation d'immeuble (immeuble Steel – Paris 16e), et en 2014, la première ACV en France sur un hôtel (B&B Porte des Lilas).

La mesure est le premier niveau afin de pouvoir réduire efficacement les émissions de gaz à effet de serre d'un projet. En étant réalisée en amont, l'ACV permet d'identifier les principaux postes d'émissions et doit être affinée à mesure que l'opération avance afin de déterminer l'empreinte réelle du projet. Si des efforts sont encore nécessaires pour harmoniser les ACV à l'échelle européenne, l'ACV peut également être un outil de comparaison entre des projets à typologie proche dans un même pays.

Calcul des émissions de gaz à effet de serre évitées sur deux rénovations (« Grand Prix SIMI 2021 », chacune dans leur catégorie)

Covivio a mandaté un tiers pour estimer les émissions évitées grâce aux choix de construction ambitieux d'un point de vue environnemental, sur les opérations Silex² et Gobelins. En comparant les émissions générées par ces opérations à différents scénarios sur les phases construction puis exploitation, l'étude a permis d'en qualifier la performance carbone. Ainsi, la rénovation de l'immeuble Paris Gobelins a émis 535 tCO_2e en moins au total (2,5 $kgCO_2e/m^2$/an) par rapport à un scénario de rénovation reposant sur un projet moins différenciant d'un point de vue environnemental (vis-à-vis de la nature des matériaux utilisés ou de travaux de restructuration correspondant aux standards architecturaux actuels classiques de bureaux). La rénovation de Silex² a émis 17 550 tCO_2e en moins au total (17 $kgCO_2e/m^2$) par rapport à un scénario où l'ancien bâtiment aurait été démoli puis un bâtiment de bureaux aux caractéristiques comparables aurait été reconstruit à neuf. En phase exploitation, ces bâtiments permettront d'émettre respectivement jusqu'à 5 $kgCO_2e/m^2$/an en moins par rapport à un immeuble de bureaux parisien moyen pour Gobelins et 1 $kgCO_2e/m^2$/an en moins vis-à-vis d'immeubles rénovés au niveau RT2012 pour Silex².

Aujourd'hui la réglementation thermique et environnementale RE2020 intègre la nécessité de recourir à une ACV pour conjuguer performances énergétiques et carbone. L'ACV est également au cœur de la démarche BBCA (ci-dessous) et est requise par la taxonomie dans le cadre des nouvelles constructions.

Labels et certifications

Covivio est l'un des membres fondateurs de l'association BBCA constituée pour faire la promotion de pratiques bas carbone et qui a donné naissance au label BBCA. Ce label quantifie et valorise, grâce à une mesure certifiée indépendante, la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie (construction/exploitation/fin de vie/stockage carbone). Dans le cadre de sa trajectoire 1,5 °C, Covivio s'appuie sur les principes du label BBCA pour atteindre ses objectifs en Europe. Covivio collabore en outre à l'initiative européenne LBCI (Low Carbon Building Initiative) coordonnée par BBCA et lancée en 2022 ; elle a abouti en janvier 2024 à la création d'un standard européen pour la construction d'immeubles bas carbone, avec le lancement de la méthodologie LCBI (version V1.0) (1) et du label associé. Le label BBCA pour les hôtels, dont Covivio Hotels a participé à l'élaboration, a été lancé en 2024, pour la construction neuve, la rénovation ou l'exploitation. Covivio détient 32 000 m² d'immeubles labellisés BBCA et a différents projets dans son pipeline en cours de labellisation BBCA ou LCBI : Meininger Porto, Vitae Milan (LCBI), Le Touquet (BBCA – référentiel Hôtels), Beige et Grands Boulevards à Paris (BBCA – Bureaux).

(1) https://www.covivio.eu/fr/immobilier-en-perspective/regards-experts/la-low-carbon-building-initiative-a-pour-objectif-dinciter-les-acteurs-de-limmobilier-a-accelerer-la-decarbonation-du-secteur/

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Choix des matériaux

Le choix des matériaux est déterminant dans l'impact carbone du bâtiment, en phase construction bien sûr, mais également en phase exploitation. Covivio accorde donc un soin particulier à ces décisions pour privilégier des matériaux de qualité, recyclés et recyclables, biosourcés et respectueux de la santé. En tant que développeur, Covivio travaille avec les fournisseurs dans le cadre de groupes de travail évoqués plus haut ou en direct. Cela passe notamment par les chartes chantier à faibles nuisances dans le cadre des projets de développement, qui permettent de structurer les objectifs adaptés à chaque projet. Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans les activités et dans le fonctionnement quotidien de l'entreprise (3.2.5). Le recours à des matériaux durables et plus facilement recyclables est aujourd'hui répandu dans les pratiques du Groupe, en phase avec les certifications environnementales visées. L'ensemble de ces enjeux est couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement. C'est par exemple le cas de la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », portant sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

▸ Pour plus d'information concernant les actions conduites par Covivio en matière d'économie circulaire : ESRS E5 section 3.2.5.3.

Bordeaux Noème – Recourir à des matériaux bas carbone

Le projet vise à créer un quartier urbain de 45 000 m² avec 3 500 m² de services (épicerie coopérative, salle de sport, crèche, etc.) et 33 000 m² d'espaces verts, dont 40% de pleine terre et une forêt urbaine de 240 nouveaux arbres, 700 logements dont 85 en résidence service seniors, et 190 lits en résidence de *coliving*. Noème vise un label BEE+, la certification BDNA (Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine) et le label IntAirieur pour la qualité de l'air. L'opération est l'occasion de tester la brique de terre compressée. Dérivée de l'adobe, c'est l'un des tout premiers matériaux de construction utilisés par l'homme. Elle se fabrique à partir d'argile tamisée, comprimée encore humide dans une presse mécanique. Une fois démoulée, elle est mise à sécher naturellement sous abri. Matériau 100% naturel, disponible en quantité sur les cinq continents, la terre crue présente un excellent bilan énergétique. Elle est extraite localement, ses coûts d'exploitation et les trajets de livraison sont réduits au strict minimum. La matière première, l'argile de construction, se situe sous la terre arable ou végétale.

Améliorer l'efficacité énergétique du portefeuille

Fournir une information transparente et fiable

Covivio a testé différentes solutions de suivi de la performance énergétique et de commissioning sur ses immeubles de bureaux, notamment en recourant à des capteurs intelligents. En Allemagne, Covivio a conclu un contrat cadre avec un opérateur de capteurs intelligents pour le gaz et l'électricité qui concernera dans un premier temps 90 actifs. Depuis 2019, Covivio s'est doté d'une plateforme de supervision, PowerBat, lui permettant de recueillir des données de consommations en temps réel. Ce système couvre désormais 100% des immeubles multi-locataires en France. Leur analyse est effectuée avec le concours d'un *energy manager* unique pour le portefeuille. Cela permet d'optimiser la gestion énergétique des sites, identifier les dérives éventuelles, et s'assurer de l'atteinte des objectifs fixés.

Dans le cadre de ses travaux pour le chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte des objectifs de réduction de CO_2, Covivio a fait réaliser 133 nouveaux audits énergétiques volontaires sur ses portefeuilles tertiaires. Ces audits ont permis de gagner en connaissance sur les actifs et d'identifier les mesures les plus adaptées pour réduire la consommation des immeubles.

Afin de développer une compréhension commune et des objectifs cohérents avec les opérateurs hôteliers, Covivio Hotels a mis en place une plateforme de reporting détaillant la trajectoire CRREM, le suivi des DPE et des objectifs réglementaires, ainsi que la planification des investissements de décarbonation pour chacun des actifs.

Covivio a élargi son périmètre de reporting depuis 2021, en collectant les consommations d'immeubles mono-locataires en Italie et du portefeuille de bureaux en Allemagne acquis en 2020. En 2023 et 2024, le périmètre de reporting des consommations d'énergie et d'eau a nettement progressé, passant d'un échantillon représentatif à la quasi-totalité du portefeuille détenu par Covivio Immobilien (3.2.1.5), rendant l'historique peu comparable en termes de périmètre d'étude.

S'engager pour la sobriété énergétique

En réaction à la crise énergétique et climatique, le gouvernement français avait requis en 2022 un effort de réduction de 10% des consommations énergétiques avant la fin 2024. Covivio est signataire de la **Charte Sobriété énergétique tertiaire** lancée alors sous l'égide du Plan Bâtiment Durable et en présence de la Ministre de la Transition Énergétique, Agnès Pannier-Runacher.

Depuis plusieurs années, Covivio avait déjà mis en œuvre plusieurs leviers, notamment *via* :

- la sensibilisation des clients (comités environnementaux), la tenue de réunions techniques sur le dispositif éco-énergie tertiaire (décret tertiaire)
- la maintenance des immeubles et le plan pluriannuel de travaux
- les rénovations et les développements qui intègrent la performance énergétique
- la mise en place de la supervision des consommations d'énergie (et d'eau) et un contrat d'*energy management*.

Dans la dynamique du déploiement des dispositions liées au décret tertiaire, Covivio s'attache à sensibiliser les locataires aux principaux écogestes à mettre en œuvre au bureau pour réduire et optimiser la consommation énergétique selon trois axes :

- **Adaptation des points de consigne (chauffage et climatisation) :** en période ouvrée, le point de consigne chauffage est à 19 °C et celui de la climatisation à 26 °C, avec une possibilité d'amplitude des télécommandes à +/- 1,5 °C. En période d'inoccupation de l'immeuble (heures non ouvrées, week-end, et jours fériés), le point de consigne du chauffage est à 18 °C et la climatisation suspendue (ou modulée). La climatisation doit être éteinte lorsque les fenêtres sont ouvertes.
- **Eclairage :** extinction de l'éclairage des parties communes (à l'exception de l'éclairage de sécurité) et des enseignes lumineuses de 21h à 7h. Extinction des éclairages dans les salles de réunion hors périodes d'utilisation et mise en place de détecteurs de présence. Le cas échéant, arrêt de l'éclairage des façades une partie de la nuit.
- **Bureautique :** extinction des équipements bureautiques y compris écrans digitaux (plutôt que mise en veille).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les clients sont également invités à partager toutes suggestions qui pourraient participer à l'atteinte de cet objectif de sobriété. Ces bonnes pratiques sont rappelées à l'occasion des comités de performance environnementale avec les locataires.

Un plan pluriannuel de travaux ambitieux

L'amélioration de la performance environnementale du portefeuille vise à la fois à réduire l'empreinte énergie (3.2.1.5), carbone (3.2.1.6), eau (3.2.3.5), déchets (3.2.5.5), et également à accroître le confort et le bien-être des occupants, par le choix des matériaux, la qualité des espaces et de l'air dans les locaux, le soin apporté aux sujets comme la biophilie, les services…

Pour chaque portefeuille, le plan pluriannuel de travaux de Covivio intègre la performance énergétique et carbone, et plus globalement environnementale, comme un objectif prioritaire. L'installation, l'entretien ou le remplacement d'équipements plus performants participent directement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre des actifs. La dynamique partenariale forte, au cœur de la stratégie du Groupe, est également un levier important pour l'atteinte des objectifs. Afin de mieux caractériser les risques et opportunités liés à sa trajectoire carbone, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES (3.2.1.1.3).

Mise en œuvre et déploiement du décret tertiaire en France

En France, le dispositif éco-énergie tertiaire (attaché au décret dit « tertiaire »), dans la mouvance de la loi ELAN, impose, pour tout immeuble, partie d'immeuble ou ensemble immobilier d'au moins 1 000 m^2 SDP (surface de plancher), une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050. Ce décret a été complété par les arrêtés « méthode » et « valeurs absolues » à partir de 2020, définissant des seuils de consommation d'énergie finale (selon la typologie, zone géographique…), exprimés en valeur absolue (kWh/m^2/an). Ces seuils pourront être retenus comme objectif alternatif à l'objectif de -40%, notamment pour des immeubles déjà performants. Covivio a anticipé ces mesures dans le cadre des échanges noués avec ses locataires, notamment dans le cadre des Comités annexes environnementales. Fin 2020/début 2021, une première lettre d'information a été diffusée auprès de plus de 300 locataires afin de les informer de la mise en œuvre de ce dispositif, qui prévoit l'instauration d'une obligation de renseigner annuellement les consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire), en complémentarité entre bailleur (charges communes) et preneur (parties privatives). Plus de 130 rendez-vous locataires ont été organisés en 2021 à ce sujet, couvrant 100% des clients bureaux et hôtels en France. En 2022, un audit des immeubles de bureaux a été réalisé pour s'assurer des conditions dans lesquelles les objectifs du décret et de ses arrêtés pourraient être atteints. Pour les hôtels, les seuils exprimés en valeur absolue n'ont été publiés que fin 2023, ce qui a retardé à 2024 une analyse identique à celle effectuée pour les bureaux.

3.2.1.1.2.b Leviers non-quantifiables

S'impliquer auprès d'acteurs de la filière sur les enjeux bas carbone

L'Alliance HQE-GBC (1) : membre de cette association depuis de nombreuses années, Covivio a activement collaboré à plusieurs travaux portant sur la réduction de l'empreinte carbone ou l'économie circulaire. Covivio ayant été pionnier dans la réalisation d'analyses du cycle de vie (ACV), dès 2010, il a naturellement été signataire et partenaire de l'initiative HQE Performance. Covivio a également collaboré au projet NZC Rénovation, qui vise à identifier les leviers spécifiques à la rénovation des bâtiments pour réduire les émissions de carbone, ainsi qu'au test HQE « Performance Économie Circulaire », ayant pour objet d'évaluer l'impact des actions réalisées en termes d'économie circulaire, en intégrant notamment une ACV et une analyse des flux de matière (MFA).

Sekoya (2) : Dédiée aux enjeux de la construction bas carbone et animée par Impulse Labs en partenariat avec Eiffage, Sekoya est une plateforme Carbone & Climat dont l'objet est d'identifier et mettre en valeur des solutions bas-carbone d'entreprises innovantes participant à la lutte contre le changement climatique et à l'émergence de la ville et des infrastructures durables. Cette initiative a permis à Covivio et à ses filiales d'identifier des solutions permettant de réduire significativement le poids carbone de ses opérations de développement et de rénovation.

Hub des Prescripteurs bas carbone (3) : Le Hub des Prescripteurs bas carbone a pour vocation la mutualisation des moyens d'analyse et de choix des solutions bas carbone dans le secteur du bâtiment. Instruite sous l'égide de l'IFPEB et Carbone 4, cette initiative offre une plateforme collaborative permettant à ses participants d'avoir accès à une série d'outils, de prestations ciblées ainsi que de l'information par famille de matériaux et soutient les prescripteurs du bâtiment dans le développement de solutions bas carbone. Cette initiative a permis à Covivio de mieux mesurer l'impact carbone de certains produits et matériaux, et participe à la sensibilisation de ses équipes à ces enjeux.

Covivio participe également à des initiatives locales ou nationales afin de partager et bénéficier de partages d'expérience. Par exemple, Covivio a signé le « Climate City contract (4)" de la ville de Milan en 2024, lors de la Milano Green Week qui se déroulait à Symbiosis. L'entreprise s'est engagée à participer à l'atteinte des objectifs de la ville dans le cadre de la mission européenne 'Villes intelligentes et neutres en carbone' (5).

Réussir ensemble la transition environnementale

Covivio a conscience de la nécessité d'impliquer ses partenaires pour assurer la réussite de son action en matière de transition environnementale, notamment concernant sa trajectoire carbone 2030. La Raison d'Être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », traduit à la fois cet enjeu et son savoir-faire déployé en ce domaine.

En mettant en place différentes actions concrètes, telles que les annexes vertes ou les Comités de Partenariat Développement Durable, Covivio a établi les bases d'une relation d'échange efficace et constructive, afin d'optimiser les performances environnementales des bâtiments. Dans le cadre de ses relations privilégiées avec chaque client, Covivio organise en France des

(1) Test HQE Performance Économie Circulaire 2019 – Alliance HQE-GBC (hqegbc.org)
(2) https://www.sekoyacarboneclimat.com/
(3) https://www.ifpeb.fr/2019/11/25/hub-de-prescripteurs-bas-carbone/
(4) Mission 100 City - Milan Cambia Aria - Municipality of Milan
(5) Climate-neutral and smart cities - European Commission

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Comités de Développement Durable depuis 2010. Ceux-ci ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale, sur 100 % des baux portant sur plus de 2 000 m² de bureaux ou d'hôtels situés en France. D'autres baux, non soumis à cette obligation, bénéficient également d'une telle annexe, ce qui traduit l'engagement des parties en matière RSE : énergie, carbone, eau, déchets, transports, biodiversité… Ces échanges facilitent l'obtention des certifications comme HQE Exploitation ou BREEAM In Use, choisies en coordination avec les locataires. Ils ont également facilité la mise en œuvre du dispositif Éco-Énergie Tertiaire ainsi que les actions liées au plan de sobriété.

En Italie, Covivio a rédigé, en 2017, un protocole d'entente *Memorandum of Understanding* (ou MoU) contenant des clauses environnementales pour les locataires qui souhaitent y adhérer. Les parties sont ainsi invitées à coopérer, afin d'identifier toutes les solutions et mesures considérées comme utiles, opportunes et/ou nécessaires dans le but d'améliorer, tout au long de la durée du bail, les performances du bâtiment en termes d'efficacité énergétique. Ce document est désormais proposé à l'ensemble des nouveaux locataires italiens, venant compléter l'engagement d'insertion d'une « clause verte » dans tous les nouveaux baux tertiaires qui doit inclure a minima l'engagement de partages d'informations et d'échanges bailleur-preneur concernant la performance environnementale.

Afin d'accompagner et de sensibiliser les résidents des immeubles de Covivio en Allemagne, un livret d'accueil leur est fourni à l'emménagement (Pour plus d'information : ESRS S4, section 3.3.4). Il est disponible sur le site Internet. Il contient notamment des informations sur la bonne utilisation du chauffage, la collecte sélective des déchets ou encore des astuces de réduction de la consommation énergétique du logement.

Les opérateurs de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer les liens avec leurs parties prenantes, et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs propres clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'une alimentation saine et bio, et de produits et services vertueux.

Autre levier clé du plan de transition de Covivio, la politique Achats Responsables visant à s'assurer de l'engagement des fournisseurs, présentée dans ESRS S2, section 3.3.2.2.2.

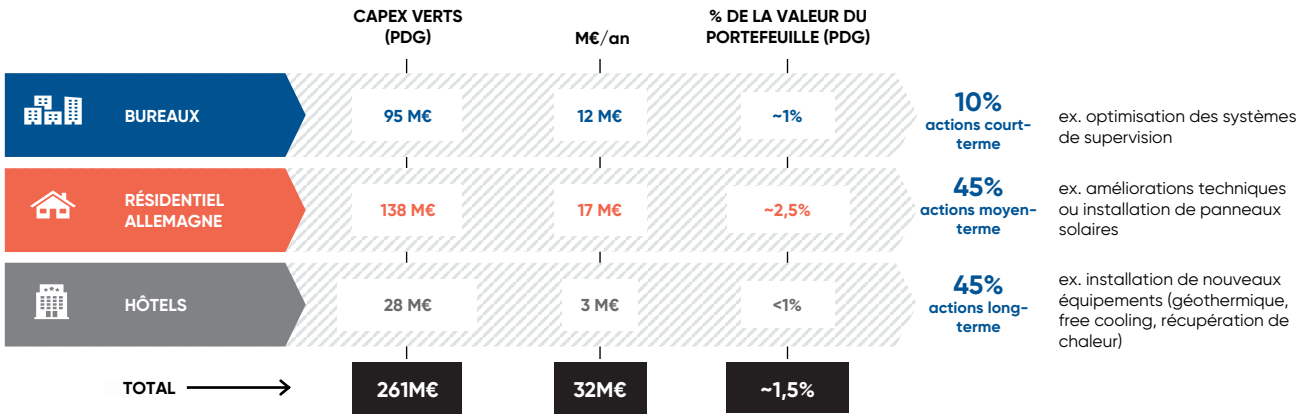
3.2.1.1.3 Investissements réalisés et prévus visant à soutenir le plan de transition

Afin de mieux caractériser les investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage sur l'ensemble de son portefeuille.

Méthodologie retenue

- Revue de la performance des portefeuilles à partir des données historiques et via des interviews d'opérationnels, et réalisation d'audits énergétiques (hôtels Europe, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne) :
  - en France, des travaux concomitants ont été réalisés dans le cadre de la mise en œuvre du décret tertiaire. Il s'agit de l'étude réalisée sur le parc par E-nergy pour vérifier la conformité des actifs aux objectifs du décret tertiaire
  - en Allemagne : un travail a été effectué avec un prestataire externe pour la mise en place d'une plateforme de suivi des consommations et de simulation des CAPEX verts à la maille actif sur le portefeuille résidentiel.
- Consolidation et extrapolation des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs carbone par portefeuille. Tous les actifs ont été inclus au périmètre d'étude, certains ont bénéficié d'audits énergétiques poussés, lesquels ont été extrapolés sur d'autres actifs. Les mesures identifiées ont été découpées comme suit, afin d'orienter au mieux les plans pluriannuels de travaux :
  - Quickwins (ROI < 2 ans) : optimisation de la GTB, sensibilisation des locataires, sous-comptage, maintenance des équipements, capteurs de présence, réglage automatique de la température selon la météo ;
  - moyen terme (ROI 2-9 ans) : déploiement de luminaires LED, pompes à chaleur, équipements de chaleur plus performants, installation de panneaux solaires, dispositifs de protection solaire ;
  - long terme (ROI > 9 ans) : isolation thermique, remplacement et modernisation des fenêtres, installation de GTB, installation ou remplacement d'équipements divers ;
  - l'étude identifie aussi l'achat d'électricité verte comme levier complémentaire de réduction des émissions.

L'étude a abouti au chiffrage d'un plan travaux de 261 M€ (PdG) de CAPEX pour atteindre les objectifs carbone que le Groupe s'est fixés, soit 32 M€ par an en moyenne, permettant de réduire de 44 % l'intensité carbone sur la phase exploitation entre 2020 et 2030 (année d'étude 2019 pour les hôtels et 2021 pour les Bureaux France et Italie).



En 2025, Covivio a également investi 324 M€ en CAPEX de développement, dont 99% alignés à la taxonomie européenne, contribuant ainsi à l'amélioration de l'efficacité environnementale de son parc.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Cas pratiques

1 – Dassault Campus – Vélizy

Développés par Covivio en 2008, les premiers actifs du campus de Vélizy de Dassault Systèmes sont en cours de rénovation avec pour priorité l'amélioration de la performance énergétique des actifs. Initié en 2024 sur un premier bâtiment (11 600 m^2), le plan de travaux intègre 3,5 M€ (PdG) de green CAPEX : rénovation des menuiseries, remplacement complet de la GTB et des systèmes de refroidissement, changement des pompes de distribution et des ventilo-convecteurs. Cet investissement permettra de réduire la consommation énergétique du bâtiment de 42% et de respecter les obligations du Décret Tertiaire. Le programme sera ensuite répété sur les trois autres bâtiments voisins.

2 – The Met Hotel - Leeds

L'hôtel de 125 chambres, construit en 1898, a fait l'objet d'une rénovation ambitieuse en 2025. Les façades ont été entièrement restaurées et dotées de double vitrage, intégré avec soin dans les menuiseries d'origine classées. Pour son chauffage, l'hôtel a désormais recours à des pompes à chaleur air-eau de dernière génération, fonctionnant au propane – un fluide frigorigène naturel à très faible pouvoir de réchauffement, exempt des polluants éternels visés par le règlement REACH. L'installation électrique a été reprise dans sa totalité, accompagnée de sous-comptages électriques couvrant les principaux postes de consommation. Une production d'énergie renouvelable a également été intégrée, avec l'ajout d'une centrale photovoltaïque en toiture. Le programme vise une conformité à la taxonomie et au CRREM en atteignant une réduction de 56 % des émissions de CO_2 en projection 2030.

3.2.1.1.4 Émissions de GES verrouillées

Les émissions de GES potentiellement verrouillées sont liées principalement aux équipements fonctionnant au gaz et encore en état de fonctionnement. Covivio intègre cette donnée dans ses projections et étudie systématiquement la possibilité de connecter ses immeubles aux réseaux urbains ou d'installer des pompes à chaleur lors des rénovations ou quand l'équipement gaz arrive en fin de vie.

3.2.1.1.5 Alignement des investissements soutenant le plan de transition à la taxonomie européenne

Les informations relatives à la taxonomie européenne sont présentées de manière détaillée en section 3.2.6.1. Les investissements visant à soutenir le plan de transition de Covivio sont à mettre en lien avec les activités suivantes telles que décrites dans la taxonomie européenne :

- Investissements visant à améliorer la performance énergétique et carbone sur le patrimoine existant : activités 7.3 (équipements d'efficacité énergétique), 7.5 (instruments de mesure, contrôle et régulation), 7.6 (énergies renouvelables) et 9.3 (services professionnels liés à la performance énergétique des bâtiments).
- Investissements réalisés sur les actifs en développement : activités 7.2 (rénovation) et 7.7 (nouvelles constructions pour location future).

Résultats 2025

En 2025, 52 M€ ont été investis pour contribuer à l'amélioration environnementale du portefeuille de Covivio en Europe. Par ailleurs, 278 M€ d'investissements liés à l'activité de développement de Covivio sont également alignés avec les activités 7.2 – Rénovation d'immeubles et 7.7 – Acquisition et détention d'actifs immobiliers (y compris développements en propre) (cf. section taxonomie 3.2.6).

	Part de CA/CA		Part de CAPEX/ CAPEX	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
Atténuation du changement climatique	**30,7%**	**64,2%**	**78,4%**	**100%**

Compte tenu de la nature de ses activités, la détermination des OPEX vertes au sens de la taxonomie n'est pas jugée matérielle. Toutefois, Covivio identifie ce sujet pour l'avenir en lien avec son projet d'uniformisation de ses systèmes d'information à l'échelle européenne.

3.2.1.1.6 Investissements significatifs en faveur du charbon, du pétrole et du gaz

Covivio n'a pas de CAPEX significatifs investis en rapport avec des activités économiques liées au charbon, au pétrole ou au gaz. Les seuls investissements réalisés en lien avec ces activités concernent de la maintenance d'équipements existants.

3.2.1.1.7 Indices de référence « Accord de Paris »

Le secteur d'activité de Covivio n'est pas exclu des indices de référence « Accord de Paris ».

3.2.1.1.8 Intégration du plan de transition à la stratégie du Groupe et à la planification financière

Avec le plein soutien du Conseil d'Administration et de son Comité RSE, et avec l'engagement fort de ses équipes, Covivio ouvre la voie d'une transition à la fois environnementale et sociale. Il s'agit de poursuivre la transformation de l'entreprise, de ses produits, de ses services et de ses savoir-faire, avec une agilité et une vision à long terme qui contribuent à la réussite et à la résilience du Groupe (3.1.2.3). Le plan de transition est également inclus dans la stratégie de financement du Groupe (3.2.6) et est intégré en phase de diligence pour les opérations d'investissement (acquisition/développement).

3.2.1.1.9 Approbation du plan de transition par les organes de gouvernance

Le plan de transition climatique de Covivio est au cœur de la stratégie RSE du Groupe. Il est promu par la gouvernance telle que décrite dans l'ESRS 2 à la section 3.1.2.2. Le sujet climat est à l'ordre du jour de l'ensemble des réunions du Comité RSE depuis sa création.

3.2.1.1.10 Principaux progrès réalisés par le Groupe dans la mise en œuvre du plan de transition

Les différents objectifs RSE de Covivio sont présentés dans le plan d'action RSE (3.1.2.5). Les principaux indicateurs liés à la stratégie de lutte contre les changements climatiques de Covivio sont détaillés dans les sections correspondantes :

- **intensité énergétique du parc (3.2.1.5)**, iso-méthode 2022 au moment de la formulation des objectifs : 221 kWhep/m^2 au 31/12/2025, soit -32% par rapport à 2019 – Objectif -25% d'ici 2030 (*vs* 2019) ;
- **émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité (3.2.1.6) :** 52,7 kgCO_2/m^2 au 31/12/2025 soit -31% par rapport à 2010 – Objectif -40% d'ici 2030 (*vs* 2010) ;
- **certification du portefeuille européen (3.1.3.4) :** 99,6% d'immeubles certifiés au 31/12/2025 – Objectif 100% d'ici 2025.

Structurants pour l'activité du Groupe, ces objectifs sont clés dans la réalisation du plan de transition.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.1.11 Exigence de publication liée aux incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (ESRS 2 SBM-3)

L'analyse de double matérialité a fait ressortir trois enjeux principaux dans cet ESRS, les trois étant considérés comme matériels à l'issue de l'analyse :

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E1 - Adaptation au changement climatique	Impacts	■	■		Impact sur les ressources : l'adaptation (climatisation et/ou l'artificialisation des sols) l'activité immobilière engendre des besoins importants de ressources et contribue à l'amplification des effets du changement climatique, que ce soit en exploitation (avec la climatisation par exemple) ou en phase de développement (artificialisation des sols, pression sur les matières premières critiques)	✓			
			■	■	L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien-être des personnes en cas de mal-adaptation du bâtiment	✓	■	■	■
			■		Impact positif : participation à la résilience urbaine, en luttant notamment contre les effets d'îlots de chaleur urbains				
	Risques		■		Risque financier lié à l'obsolescence, la dégradation, ou la dévaluation de certains actifs et à la hausse des coûts d'assurance				
		■	■		Risque financier lié aux interruptions d'activités et des chantiers ou à la baisse de l'activité en raison d'événements climatiques extrêmes				
	Opportunités		■		Renforcement de la résilience du portefeuille				
E1 - Atténuation du changement climatique	Impacts	■	■	■	Impact sectoriel fort : le secteur du bâtiment représente 27 % des émissions GES françaises [1]. Il amplifie le changement climatique et participe par conséquent aux impacts négatifs sur le vivant Activité Développement : avec les émissions liées aux chantiers et à la fabrication des matériaux de construction Activité Exploitation : Impact lié à l'exploitation des sites	✓			
			■	■	Impact positif : Participation à l'effort de rénovation énergétique du parc immobilier européen				
	Risques		■	■	Risque de baisse des revenus locatifs et une perte de valeur des actifs en raison d'une mauvaise performance environnementale (augmentation des charges) ou d'un coût d'alignement élevé (investissements sur l'actif pour éviter d'être considéré comme "échoué")	✓	■	■	■
			■		Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments	✓			
			■		Risque financier et réputationnel en raison d'un engagement perçu insuffisant en faveur de l'atténuation du changement climatique, pouvant conduire à une procédure légale pour inaction face au changement climatique	✓			
		■	■		Risque financier lié à l'augmentation des coûts de construction				
	Opportunités		■		Développement d'une offre intégrant la performance environnementale à tous les niveaux (développement et exploitation) participant à l'image de marque de Covivio et à la liquidité des actifs	✓			
E1 - Energie (consom -mation, approvision -nement, EnR)	Impacts		■	■	Impact environnemental important du secteur du bâtiment qui représente 45 % de la consommation énergétique nationale [1] Pour une foncière, cela se traduit par le fait de détenir des bâtiments énergivores et recourant aux d'énergie fossiles	✓			
			■	■	Impact positif : Participation à l'effort de rénovation énergétique du parc immobilier européen				
	Risques		■	■	Risque financier lié à la hausse des coûts de l'énergie, leur volatilité, et au coût d'alignement et de mise en œuvre de nouvelles réglementations dans le cas où elles n'auraient pas été anticipées (décret tertiaire, RE 2020 et équivalents européens)	✓	■		
	Opportunités		■		Développement d'une offre intégrant la performance énergétique participant à la baisse du niveau des charges des clients et à l'amélioration de l'image de marque de Covivio	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Les interactions des enjeux avec la stratégie et le modèle d'affaires sont présentés dans l'ESRS 2. La section suivante présente les analyses de résilience conduites à l'échelle du Groupe pour nourrir les plans d'atténuation et d'adaptation.

(1) *https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.1.12 Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique (ESRS 2 – IRO-1)

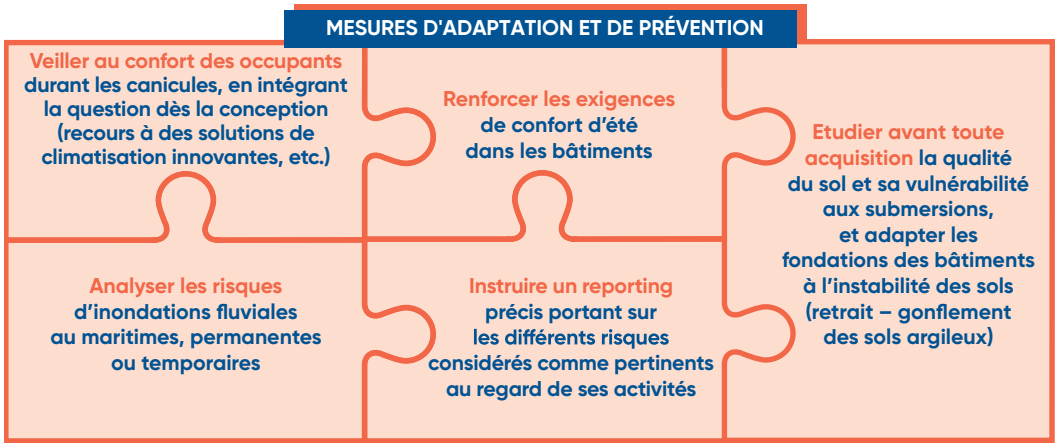
Gestion des risques

En 2018, une cartographie des risques RSE, validée par le Comité de Direction, a été réalisée, permettant d'identifier les risques inhérents et résiduels portant sur les différentes activités de Covivio. Parmi les risques RSE identifiés, les risques « Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales », « Maîtrise des dépenses d'exploitation » et « Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité règlementaire » relèvent des risques climatiques. Les plans de gestion de ces risques sont précisés dans leurs sections respectives. Ces deux cartographies font l'objet d'actualisations régulières.

En 2020/2021, une cartographie des risques liés aux achats (3.3.2.5) a été pilotée par la Direction du Développement Durable, en coordination avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes.

Les risques et opportunités liés au climat sont analysés sur les horizons de temps tels que présentés dans l'ESRS 2, section 3.1.2.4. Toutefois l'horizon privilégié sur ces aspects reste le long et très long terme, afin d'avoir une vision complète des enjeux. Par exemple, l'analyse MSCI *Climate Value at risk* permet d'avoir une vision à 2030/2050/2100 en retenant différents scénarii, en privilégiant un scénario 1,5 °C (REMIND ou CRREM) pour les risques de transition et un *worst case scenario* (RCP 8.5) pour les risques climatiques physiques.

Au-delà du respect de la réglementation locale (exemple en France : ERP – État des Risques et Pollutions), Covivio a identifié les principaux aléas qui pourraient avoir des impacts sur ses activités et a mis en place des mesures de prévention et d'adaptation qui sont décrites dans le schéma suivant. Le rapport Nature publié en 2024, aligné sur les recommandations TCFD et TNFD, offre également une vision sur la stratégie mise en œuvre par Covivio pour intégrer les conséquences du changement climatique et notamment une vision complète des impacts, risques, opportunités et dépendances liés à la nature.



Les réponses de Covivio aux enjeux de résilience des bâtiments sont de deux ordres : d'une part réduire ses impacts et son empreinte environnementale, d'autre part s'adapter au changement climatique *via* une démarche éco-conception qui en anticipe les conséquences. La résilience peut également être améliorée en faisant évoluer les conditions d'utilisation de l'immeuble, grâce à l'implication des utilisateurs dans les choix d'aménagement des locaux, la mise en place d'une politique transports en commun, l'aménagement des horaires des salariés, la visio-conférence, des solutions Green IT, etc.

Afin d'évaluer la capacité des bâtiments à résister aux conséquences du changement climatique, des études sur l'exposition et la vulnérabilité aux risques ont été réalisées. Ces études ont permis au fil des années d'évaluer l'exposition et/ou l'impact potentiel sur la valeur locative. Les principales conclusions sont les suivantes :

- Selon l'étude annuelle MSCI, réalisée et enrichie annuellement depuis 2021, les principaux risques auquel le patrimoine de Covivio sera amené à faire face sont les inondations fluviales, côtières et les vagues de chaleur (cf. ci-après). Une étude interne a révélé, sur la base du foncier tertiaire et d'un échantillon représentatif du résidentiel allemand, que seuls 2% des actifs (en valeur) étaient exposés au risque de montée de la mer d'un mètre.
- L'étude WRI conduite sur le portefeuille a démontré que 21,7% et 13,4% du périmètre de reporting eau se situent respectivement en zone à haut et très haut risque, soit 21% et 15% de la consommation d'eau reportée en 2023 (ESRS E3 à la section 3.2.3.3.2). Cette étude est désormais intégrée à l'analyse de MSCI.
- Selon la cartographie de proximité du patrimoine aux aires protégées, 42% des sites de Covivio se situent à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25% à moins de 500 m et cinq sites sont situés directement au sein de ces zones (ESRS E4 à la section 3.2.4.3.1).

Ces études ont permis d'aboutir à plusieurs recommandations permettant de renforcer le sujet de résilience dans l'étude des actifs, notamment en phase de due diligence précédant les investissements (développement ou acquisition), et d'orienter les engagements climat, eau et biodiversité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Études des risques climatiques et physiques

En 2025, Covivio a réalisé une nouvelle édition de l'analyse de risques climatiques en collaboration avec **MSCI Real Assets**, portant sur l'ensemble de son portefeuille *Core* à fin 2024 (+ de 5 300 actifs analysés pour une valeur totale de plus de 14,9 milliards d'euros qp).

a. Cadrage de l'étude

La solution de MSCI permet d'évaluer deux dimensions complémentaires des risques :

- le risque physique, correspondant à l'impact financier potentiel des aléas climatiques sur les bâtiments reposant sur des données climatiques localisées
- le risque de transition, c'est-à-dire le coût potentiel lié à la mise en œuvre de politiques de transition vers une économie bas carbone selon différents scénarios.

L'analyse s'appuie sur plusieurs scénarios prospectifs permettant d'évaluer les risques climatiques. Ces scénarios, dont ceux cités par le GIEC [(1)], décrivent différentes trajectoires possibles d'évolution des émissions de gaz à effet de serre, des systèmes énergétiques et de l'activité économique, selon divers niveaux de réchauffement. Ils offrent ainsi un cadre solide pour apprécier à la fois les risques physiques liés aux effets du changement climatique et les risques de transition liés aux politiques climatiques, aux évolutions technologiques ou aux changements de marché.

Cette étude est réalisée à partir des données communiquées par Covivio portant sur les caractéristiques des actifs : localisation, surface, typologie du bâtiment, consommations énergétiques, émissions de CO_2, DPE. Par rapport à l'exercice précédent, la couverture des données énergétiques et d'émissions s'est accrue de +4,5% pour atteindre 92,4% de données réelles, grâce à une collecte des données améliorée, notamment sur les actifs résidentiels en Allemagne.

b. Analyse des risques physiques

L'analyse d'exposition aux risques physiques est menée avec une granularité fine issue des modèles, adaptée à chaque aléa climatique. Ce tableau récapitule les risques couverts par l'étude à ce jour en distinguant les risques déclenchés par des événements climatiques extrêmes des risques liés à l'évolution à long terme des conditions climatiques (chroniques). Le modèle MSCI d'analyse des risques physiques utilisé est en constante amélioration afin d'affiner l'évaluation des risques et de tenir compte des évolutions réglementaires, notamment en lien avec l'analyse requise dans le cadre de la taxonomie européenne. MSCI travaille actuellement à l'intégration, d'ici fin 2026, de nouveaux risques, notamment liés au glissement et à la dilatation des sols ou encore les vagues de chaleur et les tornades.

Risques physiques extrêmes			Risques physiques chroniques		
Risque	Qualification	Nature des coûts	Risque	Qualification (Résolution de 42 km x 56 km)	Nature des coûts
Inondations côtières	Niveau d'inondation (mètres) Résolution de 23 m × 30 m	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité ou perte de revenus immobiliers	Froid extrême	Nombre de jours < 0 °C et < - 10 °C	Coûts opérationnels liés au chauffage du bâtiment
Inondations fluviales			Chaleur extrême	Nombre de jours > 30 °C et > 35 °C (mesure air sec)	Coûts opérationnels liés au refroidissement du bâtiment
Inondations pluviales			Chutes de neige extrême	Nombre de jours avec des chutes > 5 cm et > 20 cm	Non quantifié dans le modèle
Cyclones tropicaux	Vitesse du vent (mètres/seconde) Résolution de 9 km x 11 km	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité	Précipitations extrêmes	Nombre de jours avec des précipitations > 20 mm et > 50 mm	
Feux de forêt	Probabilité de feu (% annuel) Résolution de 355 m x 460 m	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité ou perte de revenus immobiliers	Rafales de vents	Nombre de jours avec des rafales > 24 m/s et > 28 m/s	
			Stress hydrique	Nombre de jours > 60 % et > 100 % de stress hydrique	

Les coûts potentiels liés aux dommages, aux interruptions d'activité ainsi qu'aux surconsommations d'énergie nécessaires pour chauffer ou climatiser les bâtiments (estimés pour les risques physiques extrêmes) sont actualisés afin d'obtenir une valeur actuelle nette. Cette valeur est ensuite rapportée à la valorisation des biens, ce qui permet de déterminer le pourcentage de valeur à risque. L'impact financier présenté reflète l'exposition du portefeuille aux risques physiques climatiques sur moyen long terme. Cet impact correspond à l'évolution des risques physiques entre la situation actuelle et 2050.

Impact financier des risques physiques pour le portefeuille de Covivio selon différents horizons de temps

	Portefeuille			
Risques physiques [% valeur]	2030	2040	2050	2100
3°C REMIND – Current Policies	-0,02%	-0,08%	-0,13%	-0,22%
Scénario IPCC 5°C SSP5-8.5	-0,03%	-0,12%	-0,20%	-0,39%

Source : MSCI Real Assets

(1) Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Selon le scénario 3°C REMIND – Current Policies, les principaux aléas physiques à horizon 2050 pour Covivio sont :

- **Inondations pluviales** : -0.06% de valeur à risque, ce risque étant le plus important. 138 actifs ont un résultat d'impact financier « modéré », principalement en Allemagne et en France.
- **Inondations fluviales** : -0.03% de valeur à risque, impactant 9 actifs en France, Allemagne et Italie de manière « modérée ».
- **Inondations côtières** : -0.03% de valeur à risque avec 2 actifs ayant un risque « modéré » ou « significatif ».
- **Chaleur extrême :** en moyenne, le nombre de jours à plus de 30 °C augmente de 9 jours entre 2024 et 2050 sur le portefeuille, passant de 21,5 à 30,1. Les actifs les plus exposés à une augmentation significative du nombre de jours de chaleur extrême entre 2024 et 2050 (soit plus de 15 jours supplémentaires au-delà de 30 °C) sont situés en Espagne, Italie et le sud de la France.
- **Stress hydrique :** bien que n'ayant pas d'impact sur la valeur à risque dans le modèle, 77 actifs sont exposés à plus de 200 jours par an de stress hydrique supérieur à 60%, principalement en Espagne et dans le croissant Lilles-Bruxelles-Amsterdam-Hambourg ainsi que dans les régions de Londres et du Sud de l'Italie. En moyenne, le nombre de jours avec un niveau de stress hydrique supérieur à 60% est de 58 jours sur le portefeuille.

Le scénario 5°C SSP5-8.5 entraîne une hausse du risque physique global par rapport au scénario 3°C REMIND, qui s'explique principalement par un renforcement du risque d'inondations pluviales et une exposition accrue à la chaleur extrême, rendant le portefeuille plus vulnérable dans un contexte climatique plus sévère.

Cette dynamique se retrouve également dans l'univers MSCI Europe (plus de 31 000 actifs immobiliers analysés à fin 2024) : le risque physique atteint -0,62% dans un scénario 5°C, soit une augmentation de +0,11% par rapport au scénario 3°C REMIND, confirmant la tendance à une intensification des risques sous des trajectoires climatiques plus extrêmes.

c. Analyse du risque de transition

Quels sont les principaux risques de transition pour Covivio :

	Risques	Description des risques	Impact financier potentiel	Stratégie Covivio
Risques de transition	**Politique et juridique (moyen terme)**			
	Taxation énergies fossiles/carbone	Mise en place de taxation carbone sur la construction, les bâtiments émetteurs ou les énergies fossiles	**Construction :** Augmentation des coûts **Exploitation :** Augmentation des coûts	Politique de construction bas carbone Calcul de l'impact CO_2 des choix de matériaux
	Évolutions réglementaires	Risque de non-conformité	**Exploitation :** Risques judiciaires susceptibles d'entraîner sanctions et surcoûts	Calcul de l'impact CO_2 des actions d'efficacité énergétique
	Évolution du marché (long terme)			
	Obsolescence	Perte d'attractivité du patrimoine	**Exploitation :** Augmentation des coûts d'exploitation, baisse de la liquidité	Politique de restructuration
	Ralentissement économique	Baisse de pouvoir d'achat	**Exploitation :** Incapacité à payer les loyers	Politique de diversification
	Demande de bâtiments responsables	Risques réputationnels	**Exploitation :** Perte d'attractivité des actifs	Certification des bâtiments

Dans le modèle MSCI, le risque de transition est calculé en intégrant l'intensité carbone, la surface et les valeurs des biens, ainsi que les projections de prix du carbone issus des modèles.

Selon le scénario REMIND 1.5°C Net Zero, le risque de transition s'élève à -4,81% de la valeur du portefeuille à horizon 2050, niveau qualifié de modéré.

Impact financier du risque de transition selon différents horizons de temps, par secteur

	Portefeuille			
	2030	2040	2050	2100
Transition VaR [% valeur]	-0,46%	-2,36%	-4,81%	-4,81%

Source : MSCI Real Assets

Ce résultat est inférieur à celui de l'univers MSCI Europe Annual à -4.91%. L'univers Europe compte plus de 31 000 actifs, pour lesquels le risque de transition est analysé avec des proxys.

Échelle du niveau de risque selon la méthodologie MSCI Real Assets, en % de la valeur du portefeuille

-100% - -25%	-25% - -5%	-5% - -0,5%	-0,5% - 0%	0%	0% - 0,5%	0,5% - 100%
Sévère	Important	Modéré	Négligeable	Non identifiable	Réduction négligeable	Réduction

Le portefeuille de Covivio présente un profil global d'évolution du risque climatique modéré, inférieur au résultat de l'univers couvert par MSCI en Europe à fin décembre 2024 (Climate VaR= –5.02%* pour le portefeuille vs -5.53% (1) pour l'univers).

L'essentiel du risque est porté par le risque de transition tandis que le portefeuille demeure faiblement exposé à l'évolution des risques physiques.

(1) Scénario IPCC 5°C SSP5-8.5 / Scenario REMIND 1.5°C Net Zero

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.2 Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-2)

Gouvernance climat

La gouvernance et l'organisation de Covivio sont structurées de manière à aborder les enjeux climatiques de manière stratégique. Les différentes instances présentées ci-dessous ont des rôles clairement définis afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de Covivio en la matière :

- Le Conseil d'Administration, directement ou *via* son Comité RSE, contrôle les risques et opportunités liés au changement climatique, par le suivi de la performance RSE de la société et les orientations stratégiques données au Groupe. Le Directeur Général porte lui-même les sujets de Développement Durable et de changement climatique au sein du Conseil, appuyé par des Administrateurs aguerris sur les thématiques RSE. Pour formaliser l'engagement du Conseil dans les sujets de Développement Durable, un Comité RSE a été créé en 2021. Son objet est d'assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE, afin de permettre à celui-ci d'aller plus loin dans l'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux. Le changement climatique occupe naturellement une place importante dans les sujets traités par le Comité RSE.
- Le Comité Exécutif est en charge du déploiement de la stratégie du Groupe, pour mettre en œuvre les objectifs du Groupe en matière de climat notamment. Les membres du Comité Exécutif se voient fixer des objectifs en lien avec ce plan d'actions, notamment dans leur rémunération variable. Suite aux recommandations du Comité RSE, les objectifs RSE inclus dans la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué ont été précisés en 2023 et complétés en 2024. Ils représentent un poids de 15 %. Le taux de certification du patrimoine et les objectifs liés à la trajectoire carbone sont notamment inclus dans l'Intéressement Long Terme des mandataires sociaux, à hauteur de 15 % (ESRS 2, section 3.1.2.2.4).
- La Direction du Développement Durable propose et coordonne, avec l'appui de la Direction Générale et du Comité RSE, les initiatives en matière de lutte contre le changement climatique dans les activités du Groupe. La Direction du Développement Durable travaille en lien continu avec le Comité Exécutif, à la mise en œuvre des plans d'actions décidés.

Tableau MDR-P

Politique	Une description des principaux éléments de la politique, notamment ses objectifs généraux et les incidences, risques et opportunités importants auxquels la politique se rattache et la procédure de surveillance	Une description du cadre de la politique, ou de ses exclusions, en ce qui concerne les activités, la chaîne de valeur en amont et/ou en aval, la portée géographique et les groupes de parties intéressées touchées	Le niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation de l'entreprise qui est responsable de la mise en œuvre de la politique	Scénarios utilisés	Une référence aux normes ou initiatives tierces que l'entreprise s'engage à respecter tout au long de la mise en œuvre de la politique	Une description de l'attention portée aux intérêts des principales parties intéressées lors de l'élaboration de la politique	De quelle manière l'entreprise met la politique à la disposition des parties intéressées potentiellement touchées, ainsi que des parties intéressées qui doivent participer à sa mise en œuvre.
(a) Atténuation du changement climatique	L'ensemble de ces sujets sont couverts par la stratégie climat du Groupe (cf. E1-1). L'étude MSCI Climate VAR conduite à l'échelle du Groupe couvre les volets adaptation et atténuation. La trajectoire carbone vise à atténuer l'impact de Covivio sur le changement climatique, en incluant les volets efficacité énergétique des bâtiments et décarbonation du mix énergétique des immeubles *via* le recours aux EnR. Objectifs : -40% d'intensité carbone entre 2010 et 2030 (scopes 1, 2, 3) -25% d'intensité d'énergie primaire sur le parc tertiaire 100% d'électricité verte sur le parc bureaux directement géré Doubler la production d'énergie solaire entre 2023 et 2030	Amont Opérations directes (incluant l'ensemble des immeubles sous gestion directe) Aval	Cf. schéma de gouvernance des sujets Développement Durable (ESRS 2). - Au niveau exécutif : COPIL Dévelop-pement Durable composé du : Directeur Général ; Secrétaire Général ; Directeur DD ; -Au niveau du Conseil d'Administration : le Comité RSE	Scénarios 1,5 °C, WB2D, CRREM 1,5 °C (en référence de comparaison, notamment dans le cadre des *Green Bonds*)	Renvois : Implication des parties prenantes dans le plan de transition du Groupe Collaborateurs : ESRS S1 Fournisseurs : ESRS S2 Clients : ESRS S4 Investisseurs/Banques : Taxonomie et finance durable Par ailleurs, Covivio est membre de différentes initiatives sectorielles et trans-sectorielles, à l'instar du Pacte Mondial, de l'Alliance HQE-GBC, de l'OID, de l'association BBCA, de Orée, du Hub des Prescripteurs Bas carbone (ESRS 2). Covivio est également signataire des chartes suivantes : -Charte EcoWatt -Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains » -Charte d'engagement pour la sobriété des bâtiments tertiaires		
(b) Adaptation au changement climatique		Amont Opérations directes Aval		RCP 2.6 à 8.6			
(c) Efficacité énergétique		Opérations directes Aval		CRREM (en référence de comparaison)			
(d) Déploiement des énergies renouvelables		Opérations directes (avec des objectifs renforcés sur le périmètre en gestion directe) Aval					
(e) Certification environne-mentale des bâtiments	100% d'actifs certifiés d'ici 2025 100% des nouveaux développements visant une certification ≥ Excellent/Gold	Opérations directes Aval Hors immeubles non core					
(f) Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux	100% des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux bureaux Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux *via* les canaux de communication habituels (*welcome booklet*, application immeuble)	Opérations directes Aval					

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.3 Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique (E1-3 MDR-A)

	Objectif principal	Gouvernance et périmètre	Actions	Ressources déployées	Instruments financiers et lien avec la taxonomie
Atténuation du changement climatique	-40% d'intensité carbone entre 2010 et 2030 (scopes 1-2-3)	3.2.1.2	3.2.1.1.2	3.2.1.1.5	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7 + 9.3) GB framework : critères d'éligibilité
Adaptation au changement climatique	100% du parc couvert par une analyse de risques climatiques physiques		3.2.1.1.12	Frais d'étude Mesures d'adaptation directement intégrées dans les coûts de projet pour les développements	Section taxonomie et finance durable Objectif Adaptation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7 + 9.3)
Efficacité énergétique	-25% d'intensité d'énergie primaire sur le parc tertiaire entre 2019 et 2030		3.2.1.1.1	3.2.1.1.5	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.2 à 7.7) GB framework : critères d'éligibilité
Déploiement des énergies renouvelables	Doubler la capacité de photovoltaïque entre 2023 et 2030 et 100% d'électricité verte sur le portefeuille Bureaux directement gérés		3.2.1.1.2.a		Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (4.1) GB framework : critères d'éligibilité
Certification environnementale des bâtiments	100% des immeubles certifiés d'ici 2025 et 100 % des développements visant une certification ≥ Excellent/Gold		3.1.3	Frais de certification	Cf. section taxonomie et finance durable GB framework : critères d'éligibilité
Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux	100% des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux bureaux		3.2.1.1.2.b	Ressources humaines et réalisation des études de satisfaction	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Minimum safeguards GB framework : critères minimaux

Solutions fondées sur la nature

Parmi les solutions envisagées dans le plan de transition, Covivio identifie la création d'espaces végétalisés en ville comme levier de performance environnementale pour ses bâtiments mais aussi pour le quartier en aidant à lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain (le béton peut atteindre 60 à 70 °C, là où une toiture végétalisée dépasse rarement 20 °C). En effet, les terrasses végétalisées ont plusieurs atouts : en termes de biodiversité en recréant des continuités écologiques, de gestion de l'eau en accroissant la rétention des eaux de pluie, de qualité de l'air grâce à la photosynthèse (d'après le CSTB, 1 m^2 de toit vert capture environ 0,2 kg de particules en suspension dans l'air par jour), mais aussi pour le bâtiment en tant qu'isolant phonique et thermique et en tant que barrière de protection pour l'immeuble en limitant les chocs thermiques. Enfin, Covivio s'attache à rendre ces terrasses végétalisées accessibles et à en faire des lieux de convivialité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.4 Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-4)

Tableau MDR-T		Cible –40% Groupe 2010-2030
a)	Une description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique	Objectif central du plan de transition du Groupe (3.2.1.1)
b)	Le niveau à atteindre, y compris, le cas échéant, s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée	-40% d'intensité carbone par m² détenu scopes 1-2-3 (émissions cumulées) entre 2010 et 2030 ($KgeqCO_2/m^2/an$) Cet objectif en intensité a été obtenu en tenant compte de la révision des objectifs SBTi de 2021 en absolu fixés entre 2015 et 2030 : -63% Scopes 1-2 (1,5 °C) et -37,5% (scope 3) (WB2D)
c)	Les contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques.	Scope 1 – émissions directes de GES résultant de la combustion de sources d'énergie directes utilisées pour les bâtiments de l'entreprise. Pour Covivio, cela correspond à la consommation de gaz naturel, de bois et de carburant dans ses bâtiments directement exploités (siège et parties communes des immeubles de bureaux multilocataires). Scope 2 – émissions indirectes liées à l'achat d'électricité, de chauffage et de refroidissement. Pour Covivio, cela correspond à la consommation d'électricité et aux réseaux de chauffage et de refroidissement dans les bâtiments gérés directement. Les émissions de GES du Scope 2 sont calculées en market-based. Scope 3 – autres émissions indirectes provenant des biens et services achetés et des actifs loués en aval. - Pour Covivio, il s'agit des émissions liées à la construction/rénovation de bâtiments (sur la base des livraisons réelles et des données modélisées avec le consultant CSTB de Covivio, elles comprennent les émissions du bâtiment amorties sur une période de 50 ans). Scope 3 - actifs loués en aval - qui couvre l'exploitation des actifs appartenant à l'entreprise (bailleur) et loués à d'autres entités au cours de l'année de déclaration, non inclus dans les scopes 1 et 2. Pour Covivio, cela couvre l'ensemble des actifs en dehors de ceux directement gérés.
d)	La valeur de référence et l'année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés.	En intensité : 2010 : 76,3 $KgeqCO_2/m^2$ 2030 : 45,9 $KgeqCO_2/m^2$ En valeur absolue : 2015 = 433 298 $teqCO_2$ (scope 3) et 21,242 $teqCO_2$ (scopes 1-2) Mesure annuelle (E1-6)
e)	La période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires.	2010-2030
f)	Les méthodes et les principales hypothèses utilisées pour définir les cible	Cf. point c) et validation des objectifs en valeur absolue servant de référence pour l'objectif en intensité par SBTi. Contribution aux ODD de l'ONU : ODD 11 : Rendre les villes et les établissements humains inclusifs, sûrs, résilients et durables. ODD 13 : Prendre des mesures urgentes pour lutter contre le changement climatique et ses conséquences. Cf. E1-6 pour méthodologie de comptabilité carbone.
g)	Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes.	Trajectoires 1,5 °C (scopes 1-2) et Well-below 2 °C (scope 3)
h)	Quelle part les parties intéressées ont prise dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité importante.	3.2.1.1.2.b 3.2.1.2
i)	Tout changement dans les cibles et les métriques correspondantes ou dans la méthode utilisée	3.2.1.1.2.a 3.2.1.6
j)	Les résultats par rapport aux cibles annoncées	**-31 % à fin 2025 en intensité** En absolu : Scopes 1+2 = 15 611 $teqCO_2e$ / Scope 3 = 294 608 (construction et exploitation) Résultats en émissions absolues sur le périmètre historique (hors exploitation hôtelière) : - Scopes 1+2 = 7 742 $teqCO_2e$ / - Scope 3 = 299 820 $teqCO_2e$

L'atteinte de cette cible est directement liée à deux autres objectifs, directement en lien avec les IRO matériels identifiés : la baisse des consommations énergétiques du portefeuille (3.2.1.5) et la certification environnementale des immeubles (3.1.3.4). Cet objectif Groupe est décliné opérationnellement en sous objectifs tels que présentés dans le plan d'action (ESRS 2, 3.1.2.5), notamment *via* des objectifs portant sur l'exploitation pour chaque portefeuille :

Portefeuille	Objectif 2030 (Trajectoire carbone exploitation)	% 2010/2030	Atteint à fin 2025	Intensité CRREM 1,5 °C de référence
Bureaux France	7,9 $KgeqCO_2/m^2/an$	-70%	4,8	15,6
Bureaux Italie	13,4 $KgeqCO_2/m^2/an$	-69%	12,5	29,7
Bureaux Allemagne	15,4 $KgeqCO_2/m^2/an$	-66%	21,7	36,3
Résidentiel Allemagne	25,3 $KgeqCO_2/m^2/an$	-52%	27,5	21,8
Hôtels Europe	14,6 $KgeqCO_2/m^2/an$	-70%	20,2	30,6 (pondération par pays de présence)

À l'exception du portefeuille résidentiel allemand, tous les portefeuilles se situent en dessous de l'intensité de référence du CRREM (trajectoire 1,5 °C, version mars 2024). L'intensité de référence du portefeuille est toutefois en ligne avec la trajectoire carbone fixée en 2021.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.5 Consommation d'énergie et mix énergétique (E1-5)

Évolution de la consommation énergétique des différents portefeuilles

Covivio a élargi son périmètre de reporting depuis 2021, en collectant les consommations d'immeubles mono-locataires en Italie et du portefeuille de bureaux en Allemagne acquis en 2020. En 2023, le périmètre de reporting des consommations d'énergie et d'eau a nettement progressé, passant d'un échantillon représentatif à la quasi-totalité du portefeuille détenu par Covivio Immobilien, rendant l'historique peu comparable en termes de périmètre d'étude.

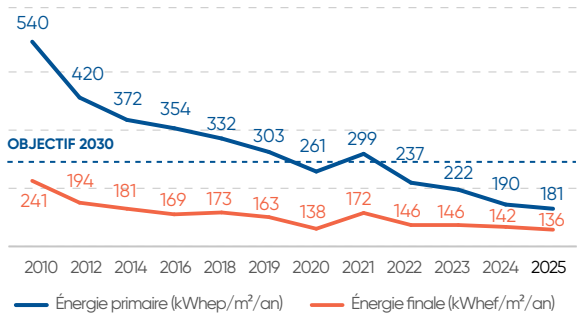
La consommation énergétique du parc diminue de 6% en 2025 en s'établissant à 145 kWhef/m^2 en données absolues. Cette diminution est largement portée par le résidentiel allemand, qui bénéficie cette année d'une amélioration liée à la modification de la méthodologie de calcul des corrections climatiques. Sur le parc tertiaire, la consommation se stabilise après des années de diminution, notamment en lien avec le plan de sobriété ces dernières années. Certains portefeuilles bureaux en contrôle opérationnel présentent de fortes variations liées à des variations de périmètre (par exemple la sortie de CB21, en travaux, pour les Bureaux France ou l'entrée de nouveaux bâtiments dans le périmètre pour l'Italie). Deux autres facteurs structurels liés à la stratégie de Covivio et qui ne sont pas pris en compte dans le calcul des indicateurs énergétiques et carbone :

- une intensification des usages et services proposés dans les bâtiments de bureaux conduisant à une hausse des consommations au m² mais permettant toutefois une meilleure utilisation des bâtiments et de participer à une certaine sobriété foncière.
- une montée en gamme des hôtels du portefeuille de Covivio Hotels, compensée toutefois par des travaux d'efficacité énergétique sur le portefeuille.

A noter également que l'intensité en énergie primaire baisse plus rapidement que l'intensité en énergie finale cette année, principalement grâce à la hausse du recours à l'électricité verte.

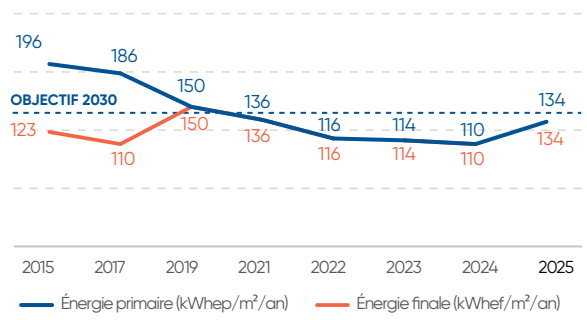
Bureaux France

Objectif 2010/2030 : -50%, soit 270 kWhep/m²/an



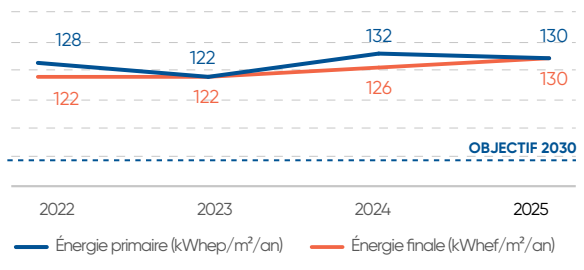
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)

Objectif 2015/2030 : -30%, soit 137 kwhep/m²/an



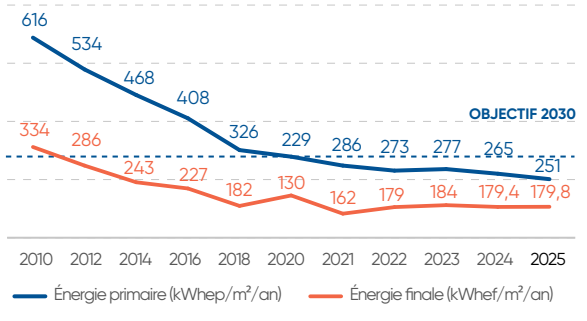
Bureaux Allemagne (Contrôle opérationnel)

Objectif 2020/2030 : -15%, soit 109 kWhep/m² (Objectif provisoire compte tenu d'un taux de vacance élevé sur certains actifs du portefeuille à l'année de référence)



Hôtels Europe

Objectif 2010/2030 : -50%, soit 308 kWhep/m²/an



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le taux de couverture est également en hausse à 97 % et intègre 8 % de données estimées. Ces estimations sont principalement de deux natures : sur le parc résidentiel, 13 % de la consommation provient de données liées aux DPE des actifs, sur le parc tertiaire il s'agit uniquement d'estimations pour les mois de fin d'année (factures non reçues à la clôture du reporting) et sur les parties privatives d'immeubles multilocataires quand la donnée réelle n'a pas pu être obtenue auprès des locataires. Afin de réconcilier les données avec le périmètre financier, une collecte a été initiée depuis 2024 sur les actifs atypiques (c'est-à-dire ayant un usage différent du portefeuille auquel ils appartiennent) et les actifs livrés récemment, acquis ou cédés en cours d'année. Pour assurer la continuité avec le reporting précédemment publié, ces données ont été ajoutées dans une catégorie séparée et reportée en bas du tableau des consommations présenté ci-après.

Par convention, les données sur le portefeuille résidentiel allemand sont calées sur l'exercice de refacturation des charges, soit N-1 par rapport à l'année considérée dans le reporting. Afin d'aligner sur les autres portefeuilles et conserver un raisonnement sur l'année N, une correction climatique de l'année N est appliquée sur les données N-1. Toutefois, compte tenu de la typologie d'utilisation et du volume d'appartements considérés, les consommations sont exposées à une faible variabilité d'une année sur l'autre. Les effets des efforts réalisés en matière de performance énergétique ne peuvent en revanche n'être observés qu'avec une année de décalage.

Données environnementales consolidées Groupe (Abs)

Consommation d'énergie (ABS) Périmètre contrôle opérationnel			Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
	GRI	**EPRA SBPR**	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			333 175	280 762	133 996	151 039	271 702	321 213
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			18/18	18/18	11/11	12/12	18/18	18/18
Proportion de données de consommation estimées			1%	1%	0%	0%	0%	0%
Intensité (kWhef/m²/an)		**Energy-Int**	**111,6**	**87,4**	**110,0**	**133,6**	**126,2**	**129,9**
Intensité (KWhep/m²/an)			**126,5**	**89,6**	**110,0**	**133,6**	**131,9**	**129,9**
Total énergie directe (kWhef)			**7 471 258**	**2 655 952**	**2 872 939**	**3 047 735**	**10 425 641**	**11 019 674**
Gaz naturel (énergie directe)			7 471 258	2 655 952	2 872 939	3 047 735	10 425 641	11 019 674
dont origine renouvelable		**Fuel-Abs**	-	-	-	-	-	-
Fioul (énergie directe)			-	-	-	-	-	-
Bois (énergie directe)			-	-	-	-	-	-
Total énergie indirecte (kWhef)			**29 718 266**	**21 886 871**	**11 863 085**	**17 137 083**	**23 874 754**	**30 720 031**
Électricité (énergie indirecte)			15 520 724	11 177 095	9 301 840	13 877 038	10 086 090	10 036 117
dont renouvelable - garanties d'origine	**302-1**	**Elec-Abs**	11 695 282	10 699 808	9 301 840	13 877 038	9 536 086	10 036 117
dont renouvelable - mix énergétique			205 788	60 363	-	-	-	-
Production d'énergie solaire (revendue, non comptabilisée)			71 320	80 533	20 720	122 026	1 423	1 535
Réseaux de chaleur (énergie indirecte)			7 062 765	7 439 824	2 561 245	3 260 045	13 788 663	20 683 914
dont origine renouvelable		**DH&C-As**	4 112 584	3 941 723	-	2 151 630	-	15 076 561
Réseaux de froid (énergie indirecte)			7 134 777	3 269 952	-	-	-	-
dont origine renouvelable			2 204 646	1 013 685	-	-	-	-
Consommation totale d'énergie (kWhef)			**37 189 524**	**24 542 824**	**14 736 024**	**20 184 818**	**34 300 394**	**41 739 705**
dont origine renouvelable			18 218 300	15 715 580	9 301 840	16 028 668	9 536 086	25 112 678
Consommation totale d'énergie (GJ)			133 882	88 354	53 050	72 665	123 481	150 263
Consommation totale d'énergie (KWhep)			**42 162 598**	**25 163 297**	**14 736 024**	**20 184 818**	**35 843 491**	**41 739 705**
Consommation totale d'énergie extrapolée sur le périmètre de reporting (kWhef)			**37 189 524**	**24 542 824**	**14 736 024**	**20 184 818**	**34 300 394**	**41 739 705**
Consommation totale d'énergie (kWhef) extrapolée sans corrections climatiques			36 460 582	23 527 335	15 601 674	19 725 297	31 019 653	40 028 094

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sièges		Total Bureaux (Périmètre historique)		Hôtels en exploitation		Total périmètre opérationnel (nouvelle définition)	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
23 853	23 921	762 725	776 936	564 151	495 732	1 326 877	1 272 667
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**99%**	**100%**	**99%**	**100%**
6/6	6/6	53/53	54/54	53/54	50/50	56/57	104/104
0%	1%	0,4%	0,4%	3,0%	2,6%	1,8%	1,5%
121,8	**125,0**	**116,9**	**115,1**	**183,6**	**177,4**	**145,2**	**139,4**
148,3	**182,4**	**126,2**	**117,7**	**276,5**	**250,1**	**190,1**	**169,3**
100 592	**103 127**	**20 870 429**	**16 826 487**	**19 259 906**	**17 174 519**	**40 130 335**	**34 001 007**
100 592	103 127	20 870 429	16 826 487	17 446 167	15 369 870	38 316 596	32 196 357
–	–	–	–	794 546	–	794 546	–
–	–	–	–	1 813 739	1 804 649	1 813 739	1 804 649
–	–	–	–	–	–	–	–
2 805 648	**2 887 870**	**68 261 753**	**72 631 855**	**84 317 172**	**70 746 259**	**152 578 925**	**143 378 115**
1 388 364	1 484 485	36 297 018	36 574 736	56 080 448	48 751 877	92 377 465	85 326 613
701 360	1 344 385	31 234 568	35 957 349	11 740 905	19 826 190	42 975 473	55 783 539
31 739	14 570	237 527	74 934	4 093 466	2 927 335	4 330 993	3 002 269
11 784	12 713	105 247	216 807	23 277	–	128 524	216 807
1 291 352	1 297 158	24 704 026	32 680 941	27 287 780	21 302 305	51 991 807	53 983 246
–	903 315	4 112 584	22 073 229	6 926 611	13 130 241	11 039 195	35 203 470
125 932	106 226	7 260 709	3 376 179	948 944	692 077	8 209 653	4 068 256
–	32 930	2 204 646	1 046 615	293 224	214 544	2 497 870	1 261 159
2 906 240	**2 990 996**	**89 132 182**	**89 458 343**	**103 577 078**	**87 920 779**	**192 709 260**	**177 379 121**
733 100	2 295 201	37 789 325	59 152 127	23 848 752	36 098 310	61 638 077	95 250 437
10 462	10 768	320 876	322 050	372 877	316 515	693 753	638 565
3 537 757	**4 364 058**	**96 279 870**	**91 451 877**	**156 003 745**	**123 988 028**	**252 283 615**	**215 439 905**
2 906 240	**2 990 996**	**89 132 182**	**89 458 343**	**105 097 637**	**87 920 779**	**193 902 033**	**177 379 121**
2 791 968	2 978 774	85 873 877	86 259 500	96 335 293	85 453 086	182 209 170	171 712 586

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Consommation d'énergie (ABS) Périmètre Groupe	GRI	EPRA SBPR	Bureaux France 2024	Bureaux France 2025	Bureaux Italie 2024	Bureaux Italie 2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			665 939	573 200	467 495	489 441
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			**99%**	**100%**	**89%**	**97%**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			45/47	39/39	35/44	37/41
Proportion de données estimées			2,3%	1,1%	9,8%	2,3%
Intensité (kWhef/m²/an)		**Energy-Int**	**142,3**	**136,3**	**163,5**	**177,8**
Intensité (KWhep/m²/an)			**189,8**	**181,2**	**206,7**	**197,9**
Total énergie directe (kWhef)			**12 900 844**	**6 013 927**	**10 856 985**	**9 158 452**
Gaz naturel (énergie directe)			12 900 844	6 013 927	10 856 985	9 158 452
dont origine renouvelable		**Fuel-Abs**	-	-	-	-
Fioul (énergie directe)			-	-	-	-
Bois (énergie directe)			-	-	-	-
Total énergie indirecte (kWhef)			**81 894 080**	**72 121 623**	**65 589 405**	**77 864 503**
Électricité (énergie indirecte)			66 057 938	59 102 284	63 028 159	74 604 458
dont renouvelable - garanties d'origine		**Elec-Abs**	41 745 953	47 477 566	44 684 336	65 921 065
dont renouvelable - mix énergétique			1 554 738	9 533 462	3 042 178	824 425
Production d'énergie solaire (revendue, non comptabilisée)	302-1		142 955	148 633	143 327	243 086
Réseaux de chaleur (énergie indirecte)			8 519 752	9 749 386	2 561 245	3 260 045
dont origine renouvelable		**DH&C-As**	4 688 417	5 049 552	-	2 151 630
Réseaux de froid (énergie indirecte)			7 316 390	3 269 952	-	-
dont origine renouvelable			2 268 081	1 013 685	-	-
Consommation totale d'énergie (kWhef)			**94 794 924**	**78 135 550**	**76 446 390**	**87 022 955**
dont origine renouvelable			50 289 835	63 074 265	53 326 870	68 897 120
Consommation totale d'énergie (GJ)			341 262	281 288	275 207	313 283
Consommation totale d'énergie (KWhep)			**126 400 506**	**103 869 734**	**96 624 595**	**96 866 140**
Consommation totale d'énergie (kWhef) extrapolée sur le périmètre de reporting (kWhef)			95 617 854	78 135 550	85 968 914	89 615 820
Consommation totale d'énergie (kWhef) extrapolée sans corrections climatiques			91 834 562	76 818 084	77 267 395	89 538 448
Réconciliation avec les états financiers						
Consommations résiduelles des immeubles vacants (kWhef)			519 802	1 102 170	1 029 819	-
Consommations des actifs à typologie atypique (kWhef)			43 139 660	30 132 911	29 267 106	14 901 717
Consommations proratée des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année			3 366 627	633 124	-	1 832 597
Consommations totale d'énergie extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (kWhef)			**142 643 943**	**110 003 755**	**116 265 839**	**106 350 134**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Bureaux Allemagne		Total Bureaux		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Groupe	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
271 702	321 213	1 428 989	1 407 775	2 763 218	2 742 717	1 599 032	1 579 232	5 791 238	5 729 724
100%	**100%**	**96%**	**99%**	**96%**	**95%**	**96%**	**98%**	**96%**	**97%**
18/18	18/18	104/115	100/104	4830/4924	4779/4908	268/279	265/268	5196/5312	5144/5280
12,2%	10,7%	6,9%	4,0%	13,2%	5,1%	2,8%	3,9%	8,3%	4,4%
167,4	**174,7**	**153,7**	**159,3**	**139,3**	**118,2**	**179,4**	**179,8**	**153,9**	**145,3**
192,4	**210,5**	**195,1**	**193,7**	**114,2**	**97,4**	**265,3**	**251,3**	**176,2**	**163,5**
10 425 641	**11 019 674**	**34 284 061**	**26 295 180**	**204 249 248**	**166 831 908**	**82 123 055**	**88 343 427**	**320 656 364**	**281 470 515**
10 425 641	11 019 674	34 284 061	26 295 180	195 270 547	158 954 290	80 010 356	86 202 021	308 770 419	271 451 491
-	-	-	-	-	-	794 546	-	794 546	-
-	-	-	-	8 094 827	6 999 480	2 112 698	2 141 406	10 207 525	9 140 886
-	-	-	-	883 874	878 138	-	-	883 874	878 138
35 052 774	**45 101 628**	**185 341 907**	**197 975 623**	**180 567 229**	**157 261 481**	**204 701 475**	**195 625 771**	**570 610 612**	**550 862 875**
21 264 111	24 417 714	151 738 572	159 608 942	8 736 954	7 543 873	166 186 044	161 465 711	326 661 570	328 618 525
14 163 265	18 209 221	101 294 914	132 952 238	-	-	55 064 563	70 381 524	156 359 477	203 333 762
-	3 024 926	4 628 655	13 397 384	245 508	218 112	7 216 829	7 386 595	12 090 992	21 002 090
1 423	1 535	299 489	405 967	961 971	1 503 489	41 543	234 978	1 303 003	2 144 433
13 788 663	20 683 914	26 161 013	34 990 503	171 830 275	119 599 597	36 746 657	32 716 050	234 737 945	187 306 150
-	15 076 561	4 688 417	23 181 057	33 506 904	29 899 899	9 633 093	18 666 753	47 828 414	71 747 710
-	-	7 442 322	3 376 179	-	-	1 768 775	1 444 010	9 211 097	4 820 188
-	-	2 268 081	1 046 615	-	-	546 551	447 643	2 814 632	1 494 258
45 478 415	**56 121 302**	**219 625 968**	**224 270 803**	**384 816 477**	**324 093 389**	**286 824 529**	**283 969 197**	**891 266 975**	**832 333 389**
14 163 265	36 310 709	112 880 067	170 577 294	33 752 412	30 118 011	73 255 582	96 882 515	63 528 584	297 577 820
163 722	202 037	790 653	807 375	1 385 339	1 166 736	1 032 568	1 022 289	3 208 561	2 996 400
52 262 184	**67 626 579**	**278 825 043**	**272 726 511**	**315 623 169**	**267 236 018**	**424 285 927**	**396 806 201**	**1 018 734 139**	**936 768 730**
45 478 415	56 121 302	229 971 422	226 863 668	402 192 958	340 095 590	297 797 716	288 608 313	929 962 096	855 567 570
41 068 685	54 455 986	212 962 610	223 791 292	321 357 668	306 590 585	270 600 957	283 364 066	804 921 234	813 745 943
251 941	504 502	1 801 562	1 606 672	-	-	-	-	1 801 562	1 606 672
610 734	2 198 960	73 017 500	47 233 588	-	-	33 829 864	35 107 149	106 847 364	82 340 737
-	34 053	3 366 627	2 499 775	-	-	33 668 326	5 537 628	37 034 953	8 037 403
46 341 091	**58 858 817**	**308 157 113**	**278 203 702**	**402 192 958**	**340 095 590**	**365 995 906**	**329 253 090**	**1 075 645 977**	**947 552 382**

La CSRD impose désormais de répartir les consommations selon leur origine de production, la part de renouvelable dans les énergies de réseaux est ainsi indiquée ici à partir des mix énergétiques communiqués par les fournisseurs, ou à défaut en retenant le mix résiduel.
Cette année, les données extrapolées sur les parties privatives sont directement incluses dans le périmètre, de manière à donner une vision complète des immeubles.

Les données sont indiquées en kWh et non en MWh.

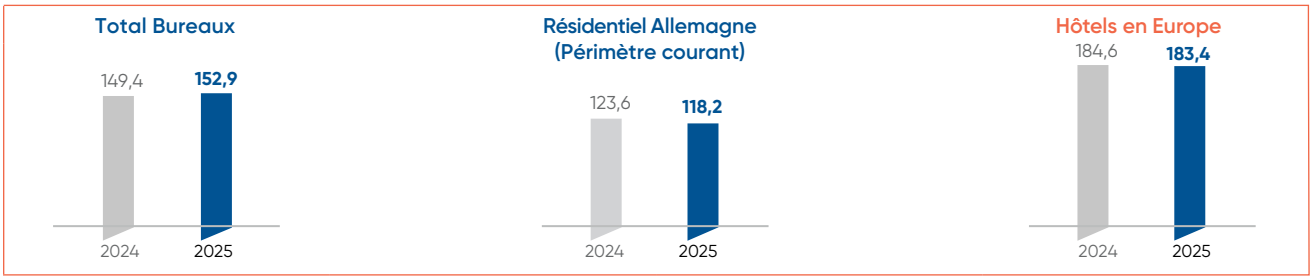
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Données environnementales consolidées Groupe (LfL)

	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
ENERGIE – Emissions LFL	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	549 186		417 910		257 058	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**99%**		**88%**		**100%**	
Total Électricité (kWh) (Elec-LfL)	54 650 674	56 955 509	55 782 752	56 541 315	20 855 366	17 352 453
Total Réseaux chauds et froids (kWh) (DH&C-LfL)	10 981 039	12 785 387	2 561 245	3 260 045	13 256 327	14 813 349
Total Gaz-fioul-bois (kWh) (Fuel-Lfl)	6 570 134	6 013 927	7 991 378	8 354 212	10 296 270	11 019 674
Consommation totale (kWhef) (Energy-Abs)	**72 201 847**	**75 754 823**	**66 335 376**	**68 155 572**	**44 407 963**	**43 185 476**
Consommation totale (KWhep)	**99 074 654**	**100 569 753**	**81 842 752**	**76 542 488**	**50 822 149**	**51 617 718**
Intensité (kWhef/m^2/an)	**131,5**	**137,9**	**158,7**	**163,1**	**172,8**	**168,0**
Intensité (KWhep/m^2/an)	**180,4**	**183,1**	**195,8**	**183,2**	**197,7**	**200,8**
Variation	*4,9%*		*2,7%*		*-2,8%*	

(suite du tableau)	Total Bureaux		Hôtels		Total Portefeuille tertiaire	
ENERGIE – Emissions LFL	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	1 224 154		1 471 401		2 695 555	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**96%**		**95%**		**95%**	
Total Électricité (kWh) (Elec-LfL)	131 288 792	130 849 277	158 493 220	152 014 583	289 782 012	282 863 861
Total Réseaux chauds et froids (kWh) (DH&C-LfL)	26 798 610	30 858 780	34 726 302	32 150 566	61 524 912	63 009 346
Total Gaz-fioul-bois (kWh) (Fuel-Lfl)	24 857 783	25 387 813	78 346 033	85 670 676	103 203 816	111 058 489
Consommation totale (kWhef) (Energy-Abs)	**182 945 185**	**187 095 870**	**271 565 555**	**269 835 825**	**454 510 741**	**456 931 696**
Consommation totale (KWhep)	**231 739 556**	**228 729 959**	**401 814 603**	**373 901 511**	**633 554 159**	**602 631 470**
Intensité (kWhef/m^2/an)	**149,4**	**152,8**	**184,6**	**183,4**	**168,6**	**169,5**
Intensité (KWhep/m^2/an)	**189,3**	**187**	**273,1**	**254,1**	**235,0**	**223,6**
Variation	*2,3%*		*-0,6%*		*0,5%*	

Évolution de la consommation énergétique à périmètre constant sur les portefeuilles (en kWhef/m^2)



Intensité énergétique sur la base du produit net (37)

Covivio réalise la quasi-totalité de son chiffre d'affaires dans le secteur immobilier, pouvant être considéré comme secteur à fort impact climatique.

Revenus

	2025
Chiffre d'affaires	**704,8 M€**
Consommation totale d'énergie (MWh)	**947 552 MWh**
Intensité portefeuille (MWh/€)	**0,001344427**

(1) Cette donnée fait référence à la somme des revenus PdG au 31 décembre 2025 (cf. Chap. 4). Afin de garantir la comparabilité des données d'une année sur l'autre, le chiffre d'affaires liés à l'exploitation des hôtels et des immeubles de *coworking* n'est pas inclus. Les loyers perçus sur ces actifs sont quant à eux ajoutés à la somme des loyers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Mix énergétique

	Contrôle opérationnel	
ANNÉE	2024	2025
Contrat d'électricité verte dans la consommation totale d'électricité	46,5%	65,4%
Part des énergies renouvelables dans la consommations totale d'énergie	32%	53,7%

	Groupe	
ANNÉE	2024	2025
(1) Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon (en MWh)	21 389	921
(2) Consommation de combustible provenant du pétrole brut et de produits pétroliers (en MWh)	11 413	9 521
(3) Consommation de combustible provenant du gaz naturel (en MWh)	341 521	280 981
(4) Consommation de combustible provenant d'autres sources fossiles (en MWh)	-	-
(5) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles (en MWh)	86 795	182 565
(6) Consommation totale d'énergie fossile (en MWh) **(calculée comme la somme des lignes 1 à 5)**	**461 118**	**473 989**
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie (en %)	**51,7%**	**55,4%**
(7) Consommation provenant de sources nucléaires (en MWh)	**95 596**	**78 878**
Part de la consommation provenant de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie (en %)	**10,7%**	**9,2%**
(8) Consommation de combustible provenant de sources renouvelables, y compris de la biomasse (comprenant également des déchets industriels et municipaux d'origine biologique, du biogaz, de l'hydrogène renouvelable, etc.) (en MWh)	981	-
(9) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (en MWh)	333 572	302 700
(10) Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite (en MWh)	-	-
(11) Consommation totale d'énergie renouvelable (en MWh) **(calculée comme la somme des lignes 8 à 10)**	**334 553**	**302 700**
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie (en %)	**37,5%**	**35,4%**
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE (en MWh)	**891 267**	**855 568**
Consommation totale d'énergie extrapolée (en MWh)	*1 075 646*	*947 552*

Diagnostics de performance énergétique

Conformément à la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) et sa transposition en droit national dans les pays où Covivio exerce son activité, le Groupe s'assure de la réalisation de diagnostics de performance énergétique sur ses bâtiments (*Énergieausweis* en Allemagne, *Attestato di Prestazione Energetica* en Italie). Les méthodologies retenues par chaque pays étant différentes, il s'avère difficile de faire des comparaisons entre les niveaux de performance. Une attention particulière est portée à l'évolution de la note obtenue à la suite d'une rénovation, afin d'apprécier le gain de performance énergétique.

Taux de diagnostics réalisés par activité

- Bureaux France : 100% en valeur/100% en surface
- Bureaux Italie : 100% en valeur/100% en surface
- Bureaux Allemagne : 98,1% en valeur/97,7% en surface
- Résidentiel Allemagne : 91,6% en valeur/92,2% en surface
- Hôtels Europe : 88% en valeur/85,4% en surface

Répartition des diagnostics de performance énergétique sur le portefeuille (en valeur)

	A	B	C	D	Soit de A à D	< D	Sans DPE
Bureaux	14,8%	18,6%	19,1%	27,8%	80,4%	19,4%	0,2%
Hôtels	2,1%	7,1%	25,5%	15,5%	50,2%	37,8%	12%
Résidentiel	2,8%	11,3%	18,0%	24,3%	56,5%	35,2%	8,4%

Conformément à la réglementation en vigueur à la date de réalisation des DPE, certains des diagnostics vierges sont inclus dans les taux présentés ci-dessus (2,3% pour les bureaux et 0,6% pour les hôtels).

Une nouvelle méthode de calcul des DPE est applicable depuis le 1er janvier 2024 pour les certificats calculés à partir de la demande énergétique, entraînant une détérioration des notes par rapport à l'ancienne méthode (20-25%).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.6 Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES (E1-6)

Données environnementales consolidées Groupe (Abs)

	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
GES – Emissions absolues	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2	333 175	280 762	133 996	151 039	271 702	321 213
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2-3	665 939	573 200	467 495	489 441	271 702	321 213
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2-3	**99%**	**100%**	**89%**	**97%**	**100%**	**100%**
Proportion de données estimées	2,3%	1,1%	9,8%	2,3%	12,2%	10,7%
GHG Protocol	-	-	-	-	-	-
Scope 1 (GHG-Dir-Abs)	1 502	544	589	624	2 096	2 258
Scope 2 *Market based (GHG-Indir-Abs)*	1 089	1 075	243	407	2 034	2 662
Scope 3 *Downstream leased assets MB (GHG-Indir-Abs)*	2 070	1 161	10 819	5 083	3 296	2 039
Total émissions reporting ($teqCO_2$)	4 660	2 780	11 651	6 114	7 426	6 959
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2 (GHG-Int)**	**7,8**	**5,8**	**6,2**	**6,8**	**15,2**	**15,3**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2-3 (GHG-Int)**	**7,0**	**4,8**	**24,9**	**12,5**	**27,3**	**21,7**
Scope 2 Location based	*1 564*	*1 325*	*2 969*	*3 182*	*5 670*	*6 395*
Scope 3 Downstream leased assets LB	*3 271*	*2 083*	*17 384*	*13 398*	*4 340*	*5 350*
Émissions non corrigées (Scopes 1-2-3)	*4 675*	*2 503*	*11 757*	*5 942*	*7 020*	*6 616*
Réconciliation avec les états financiers et la trajectoire carbone						
Surface totale (m^2)	867 936	732 223	690 596	593 555	294 542	340 004
Scope 1-2 MB extrapolé	2 590	1 619	832	1 031	4 130	4 920
Scope 3 Downstream MB extrapolé	2 112	1 161	12 264	5 166	3 296	2 039
Scope 3 – Extrapolation actifs atypiques/ cessions, HP…	1 716	992	1 617	5	123	98
Scope 3 Upstream energy extrapolé	581	447	840	887	1 202	1 448
Total émissions exploitation trajectoire carbone ($teqCO_2$)	**6 999**	**4 218**	**15 553**	**7 089**	**8 751**	**8 505**
Intensité Carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **trajectoire carbone**						
Emissions non incluses dans la trajectoire carbone						
Scope 1 - Réfrigérants						
Scope 1 - Véhicules de service						
Scope 3 T&D energy extrapolé	129,9	135,9	198,2	292,8	272,3	523,8
Scope 3 - Autres émissions non comptabilisées dans la trajectoire : immeubles cédés, surfaces commerciales résidentiel (~200 000 m²) parcs de loisir (60 000 m²)						
Scope 3 (Voir détail plus bas)						

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sièges		Total Bureaux		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Portefeuille	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
23 853	23 921	762 725	776 936	-	-	564 151	495 732	1 326 877	1 272 667
23 853	23 921	1 428 989	1 407 775	2 763 218	2 742 717	1 599 032	1 579 232	5 791 238	5 729 724
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**0%**	**0%**	**99%**	**100%**	**99%**	**100%**
100%	**100%**	**96%**	**99%**	**96%**	**95%**	**96%**	**98%**	**96%**	**97%**
1,8%	1,2%	9%	3,95%	13,2%	5,1%	2,8%	3,9%	9,7%	4,4%
-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**		
21	21	4 207	3 448	-	-	3 865	3 671	8 072	7 119
381	151	3 747	4 294	-	-	10 168	4 197	13 916	8 492
-	-	16 185	8 283	70 043	68 337	23 116	24 073	109 344	100 693
402	172	24 139	16 025	78 567	75 317	37 150	31 941	139 856	123 284
16,8	**7,2**	**10,4**	**10,0**	**-**	**-**	**24,9**	**15,9**	**16,6**	**12,3**
16,8	**7,2**	**16,9**	**11,4**	**28,4**	**27,5**	**23,2**	**20,2**	**24,1**	**21,5**
472	*414*	*10 675*	*11 317*	-	*27*	*15 332*	*10 110*	*26 007*	*21 454*
-	-	*24 995*	*20 830*	*68 979*	*66 042*	*32 194*	*31 294*	*126 168*	*118 166*
391	*166*	*23 843*	*15 227*	*55 965*	*64 647*	*35 394*	*30 385*	*115 201*	*110 258*
23 853	23 921	1 876 927	1 689 703	2 591 023	2 587 809	1 700 243	1 605 032	6 168 192	5 882 544
402	172	7 954	7 742	-	-	14 240	7 868	22 194	15 611
-	-	17 673	8 366	65 678	64 477	24 343	24 646	107 694	97 490
-	-	3 456	1 094	-	-	548	-	4 004	1 094
88	87	2 710	2 869	7 993	6 586	2 396	2 656	13 100	12 111
490	**259**	**31 793**	**20 072**	**73 671**	**71 063**	**41 527**	**35 171**	**146 991**	**126 306**
								23,8	**21,5**
								1 488	954
								299	1 443
25,7	21,7	626	974	-	-	679	544	1 305	1 518
								19 587	15 494

Pour cette année, et comme les années précédentes il n'y a pas d'émissions biogéniques comptabilisées.

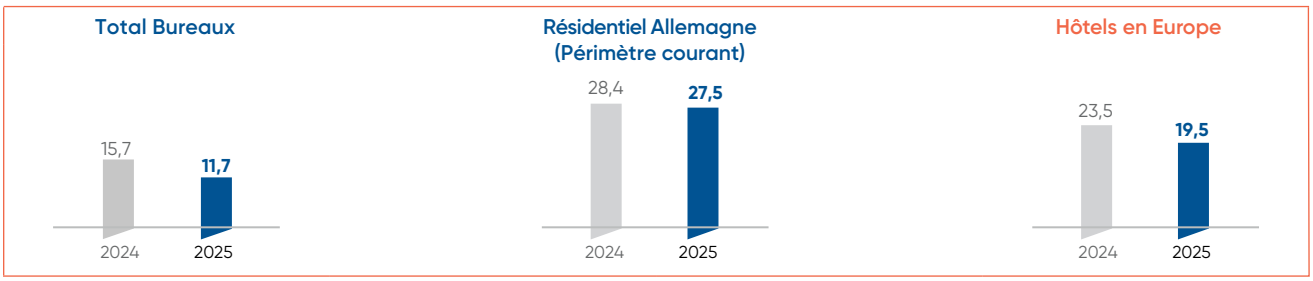
Covivio s'appuie sur la méthodologie du GHG Protocol et aligne son reporting sur une approche contrôle financier (dans lequel les actifs en contrôle opérationnel sont inclus). Les immeubles mis en location sont sous le contrôle financier de Covivio dès lors qu'ils restent comptabilisés au bilan en vertu des contrats de location-opérationnelle IFRS 16. Conformément au GHG Protocol et aux pratiques de reporting du marché, le Groupe distingue d'une part les émissions des actifs loués pour lesquels le locataire a la gestion effective de l'énergie et d'autre part les actifs sur lesquels Covivio a le contrôle opérationnel (scopes 1-2). Ainsi, les émissions de GES liées aux locataires de ces immeubles en scope 3 dans la catégorie 13 « downstream leased assets », représentant 124 767 teqCO_2 en 2024. Le calcul des émissions biogéniques n'est pas fait cette année mais n'est pas significatif pour le Groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Données environnementales consolidées Groupe (LfL)

	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
CARBONE – Emissions LFL	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2	260 258		151 039		257 058	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2-3	549 186		417 910		257 058	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2	**93%**		**100%**		**80%**	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2-3	**99%**		**88%**		**100%**	
GHG Protocol						
Scope 1	474	544	589	624	2 070	2 258
Scope 2 *Market based*	1 000	1 075	243	407	1 951	2 026
Scope 3 *Downstream leased assets MB*	1 678	1 112	8 106	4 334	3 096	1 906
Total émissions reporting ($teqCO_2$)	**3 152**	**2 732**	**8 938**	**5 366**	**7 116**	**6 190**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2**	**5,7**	**6,2**	**5,5**	**6,8**	**15,6**	**16,7**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2-3**	**5,7**	**5,0**	**21,4**	**12,8**	**27,7**	**24,1**
Variation	*-13,4%*		*-40,0%*		*-13,0%*	

(suite du tableau)	Total Bureaux		Hôtels		Total Portefeuille	
CARBONE – Emissions LFL	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2	668 355		483 677		1 152 032	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2-3	1 224 154		1 471 401		2 695 555	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2	**89%**		**98%**		**93%**	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2-3	**96%**		**95%**		**95%**	
GHG Protocol						
Scope 1	3 133	3 427	3 560	3 671	6 693	7 098
Scope 2 *Market based*	3 193	3 508	9 194	4 033	12 387	7 541
Scope 3 *Downstream leased assets MB*	12 881	7 352	21 875	20 995	34 756	28 348
Total émissions reporting ($teqCO_2$)	**19 207**	**14 287**	**34 630**	**28 699**	**53 836**	**42 986**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2**	**9,5**	**10,4**	**26,4**	**15,9**	**16,6**	**12,7**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2-3**	**15,7**	**11,7**	**23,5**	**19,5**	**20,0**	**15,9**
Variation	*-25,6%*		*-17,1%*		*-20,2%*	



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Émissions de GES (E1-6 - AR-48)

	HISTORIQUE				ÉTAPES ET ANNÉES CIBLES	
Répartition par pays	Année de référence (2015)	2024	2025	Écart 2024-2025 (%)	2030	2050
ÉMISSIONS DE SCOPE 1						
Émissions brutes de GES de scope 1 Émissions [teqCO_2]	**6 290**	**9 916**	**8 378**	**-16%**	-63% sur les émissions scopes 1 et 2 (à ré-évaluer suite à l'intégration du périmètre MF, représentant 49% des scopes 1/2 en 2025 (1)	
Pourcentage d'émissions de GES de scope 1 résultant des systèmes d'échange de quotas d'émission réglementés (en %)	-					
ÉMISSIONS DE GES DE SCOPE 2						
Émissions brutes de GES de scope 2 location-based (teqCO_2)	**14 360**	**26 232**	**21 427**	**-18%**		
Émissions brutes de GES de scope 2 market-based (teqCO_2)	**14 952**	**14 065**	**8 492**	**-40%**		
ÉMISSIONS SIGNIFICATIVES DE GES DE SCOPE 3						
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3) (teqCO_2)						
1 Biens et services achetés [Sous-catégorie facultative: Services d'informatique en nuage et de centre de données]	293 832	228 153	218 559	-4%	-37,5% sur les émissions liées aux développements (84% de la catégorie 1) et à l'exploitation des actifs (catégories 3 et 13)	NON DÉFINI
2 Biens d'investissement	120	5 395	5 261	-2%		
3 Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incluses dans les scopes 1 et 2)	907	14 405	13 629	-5%		
4 Transport et distribution en amont	-	-	-			
5 Déchets produits lors de l'exploitation	3 098	6 945	4 831	-30%		
6 Voyages d'affaires	332	241	245	2%		
7 Déplacements domicile-travail des salariés	66	2 405	2 789	16%		
8 Actifs loués en amont	-	-	-			
9 Acheminement en aval	-	-	-			
10 Transformation des produits vendus	-	-	-			
11 Utilisation des produits vendus	-	7 467	999	-87%		
12 Traitement en fin de vie des produits vendus	-	-	-			
13 Actifs loués en aval market-based	248 994	133 782	115 521	-14%		
13 Actifs loués en aval location-based	248 994	160 733	139 822	-13%		
14 Franchises	-	-	-			
15 Investissements	1 118	1 881	2 664	42%		
émissions totales de GES de scope 3 (location-BASED)	548 467	427 625	388 800	-9%		
ÉMISSIONS TOTALES DE GES DE SCOPE 3 (MARKET-BASED)	**548 467**	**400 674**	**364 498**	**-9%**		
Émissions totales de GES (*location-based*) (teqCO_2)	**569 117**	**490 723**	**418 604**	**-10%**		
Émissions totales de GES (*market-based*) (teqCO_2)	**569 709**	**424 655**	**381 367**	**-10%**		

(1) La baseline et le périmètre seront mis à jour dans le cadre des nouveaux objectifs qui sont à l'étude en lien avec le nouveau référentiel SBTi (3.2.1.X)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Répartition des émissions par pays (Scopes 1-2-3 Exploitation - périmètre de reporting)

Répartition par pays	Total d'émissions Scopes 1-2-3 Exploitation (hors extrapolations)	
Allemagne	87 116	70,7%
France	10 328	8,4%
Italie	7 239	5,9%
Espagne	7 031	5,7%
Royaume-Uni	4 101	3,3%
Belgique	2 506	2,0%
République Tchèque	2 091	1,7%
Pays-Bas	1 297	1,1%
Hongrie	1 201	1,0%
Portugal	187	0,2%
Irlande	186	0,2%
TOTAL ($teqCO_2$) - Total exploitation (hors extrapolations)	**123 284**	

Méthodologie appliquée sur le scope 3

Les catégories qui ne sont pas incluses dans la trajectoire sont celles qui ne sont pas matérielles ou pour lesquelles peu ou pas de leviers de réduction ont été identifiés.

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total 2025 ($teqCO_2$)	Inclus dans la trajectoire
1. Biens et services achetés	Activité de développement	Total des émissions liées à nos nouveaux projets de construction	Emissions liées à la construction/rénovation des bâtiments (sur la base de nos livraisons réelles et des données modélisées avec notre consultant CSTB, elles incluent les émissions du bâtiment amorties sur une période de 50 ans). Il comprend tous les postes liés à la construction/rénovation de bâtiments. **Méthode spécifique au fournisseur**	**Calculs faits en collaboration avec le CSTB**	183 913	Oui
	Maintenance	Entretien des bâtiments – Périmètre de contrôle opérationnel	Émissions liées à l'entretien des bâtiments, calculées comme suit : sur la base d'un ratio de €/m2 d'entretien par an calculé sur la base des bureaux gérés directement (auparavant nous utilisions un facteur générique), qui peut être traduit en émissions de CO_2 grâce au ratio ADEME de 170 kgCO2/K€. ***Méthode basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables interne***	6 318	Non
	Périmètre *corporate*	Les biens et services achetés pour le fonctionnement de l'entreprise. Les principales catégories sont les suivantes : biens, services administratifs, restauration, services de *cloud computing*.	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone totale de l'entreprise réalisée avec l'aide d'un consultant externe dans le cadre du projet C4C (Covivio 4 Climate). ***Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables interne***	2 897	Non
	Hôtels en exploitation	Hôtels en exploitation, les principales catégories incluses sont : F&B, fournitures et linge, services de nettoyage, mobilier, autres services liés à l'entreprise.	Hotel Scope : basé sur des analyses réelles de l'empreinte carbone effectuées sur des hôtels en exploitation, puis extrapolées à l'ensemble du portefeuille de MF. Les frais de restauration sont calculés sur la base des dépenses totales liées à la restauration au cours de l'année, telles qu'elles figurent dans le compte de résultat. ***Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables et opérationnelles interne***	25 314	Non
	Eau	Consommation d'eau de notre portefeuille en exploitation (eau payée par Covivio et refacturée au locataire)	Emissions associées à la consommation d'eau que sur le portefeuille géré. ***Méthode des données moyennes***	***Sur la base des données des fournisseurs d'eau (factures)***	117	Non
2. Biens d'équipement	Immobilisations	Tous les nouveaux amortissements de l'année	Sur la base des données comptables, calcul des émissions liées aux biens d'équipement pour chaque catégorie pertinente : mobilier, équipement informatique, parc automobile, matériel de construction. ***Méthode basée sur les dépenses moyennes***	Base Empreinte ADEME : ratios monétaires utilisés pour chaque catégorie (sauf pour les véhicules, avec ratio unitaire). ***Basé sur les données comptables interne***	5 261	Non

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total 2025 ($teqCO_2$)	Inclus dans la trajectoire
3. Activités liées aux combustibles et à l'énergie	A. Émissions en amont des combustibles achetés B. Émissions en amont de l'électricité achetée	Émissions liées à l'amont sur les projets de développement	Sur la base de l'ACV, ces données représentent la partie relative au site de travail de l'ACV. ***Méthode spécifique au fournisseur***	Pour chaque projet de construction, une ACV est réalisée par le consultant environnemental du projet. ***Basé sur les données des fournisseurs***	-	Non
	A. Émissions en amont des combustibles achetés B. Émissions en amont de l'électricité achetée	Émissions liées à l'amont liées à l'utilisation de nos bâtiments sous contrôle opérationnel et le portefeuille résidentiel	Sur la base du reporting annuel sur l'énergie, cela couvre la consommation totale d'énergie du portefeuille sous gestion directe ***Méthode des données moyennes***	IEA Factors : total des données en amont par pays	12 111	Oui
	C. Pertes de transmission et de distribution (T&D)	Portefeuille sous contrôle opérationnel		Électricité : Facteurs par pays, émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie associées aux pertes de transmission et de distribution par kwh d'électricité (gCO2eq/kWh) DH&C : DEFRA	1 518	Oui
4. Transport et distribution en amont			Prise en compte du fait que la T& D en amont est déjà incluse dans les facteurs d'émission utilisés, au moins pour les catégories matérielles.		-	Non
5. Déchets générés dans les opérations		Portefeuille sous contrôle opérationnel	Sur la base du reporting sur les déchets et d'une extrapolation pour les bâtiments pour lesquels la donnée n'est pas disponible. ***Méthode spécifique au fournisseur***	Base empreinte ADEME pour les déchets non recyclables et recyclables	4 831	Non
6. Voyages d'affaires	Voyages d'affaires	Tous les modes de transport	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone de l'entreprise réalisée à partir des données de voyage réelles des agences de voyages ou de la comptabilité. ***Méthode des données moyennes***	Déclaration faite soit par notre agence de voyages, soit par calcul direct sur la base des facteurs de l'ADEME.	245	Non
7. Déplacements des salariés	Déplacements quotidiens des collaborateurs du Groupe pour se rendre au travail		Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone de l'entreprise suite à une étude de mobilité réalisée sur le périmètre de Covivio. Et un facteur de données d'émission moyen pour l'hôtel en exploitation. ***Méthode des données moyennes***	ADEME	2 789	Non
8. Actifs loués en amont		Sans objet : Pas d'actifs loués en amont			-	
9. Transport et distribution en aval		Sans objet : Pas de transport et de distribution en aval			-	
10. Traitement des produits vendus		Sans objet : Pas de transformation des produits vendus			-	
11. Utilisation des produits vendus	Cession d'actifs		Les émissions de phase d'utilisation directe liées aux actifs développés ou rénovés par Covivio et qui ne sont pas amortis à la date de cession (hypothèse de 50 ans pour les nouvelles constructions et de 25 ans pour les rénovations). Les émissions sont calculées en fonction de la localisation, en se basant sur l'hypothèse de la décarbonisation du mix électrique.	Les données sont basées sur les rapports réels que nous avons de nos actifs, y compris les hypothèses sur la décarbonisation du mix énergétique à l'avenir. CRREM : hypothèse de décarbonation du mix électrique. Base Empreinte ADEME et équivalent : facteurs d'émission 2023, fluides frigorigènes	999	Non
12. Traitement en fin de vie des produits vendus		Sans objet : Pas de fin de vie, hypothèse selon laquelle tous nos bâtiments seront restructurés et comptabilisés dans les autres catégories du champ d'application en tant que projets de développement.			-	
13. Actifs loués en aval	Consommation totale d'énergie du portefeuille (hors scopes 1-2)		Émissions liées à la consommation d'énergie des actifs de contrôle non opérationnel. Toutes les informations relatives au rapport énergétique de chaque portefeuille sont disponibles dans ce rapport. Des extrapolations sur la base des données réelles sont effectuées sur les surfaces pour lesquelles la donnée n'est pas disponible.	*Approche market-based*	98 584	Oui
	Consommation totale des actifs non inclus dans le reporting				15 494	Non
	Réfrigérants				1 443	Non
14. Franchises		Non applicable : Pas de franchises			-	
15. Investissements	Émissions liées aux actifs que nous détenions par le biais de coentreprises		Cette catégorie représente les émissions liées aux actifs détenus par l'intermédiaire de coentreprises sans contrôle opérationnel (20% de participation). Ces émissions sont basées sur des données énergétiques réelles et calculées conformément au protocole de reporting.	Approche *market based*, même calcul que pour la catégorie 13 – DLA	2 664	Non

Les données du scope 3 sont principalement collectées auprès de la chaîne de valeur. Les catégories matérielles (1, 3, 13) sont constituées à partir de données d'activité obtenues via les fournisseurs ou via les locataires. Elles sont ensuite recalculées selon la méthodologie indiquée en utilisant des facteurs d'émission tels que ceux de l'AIB ou de l'ADEME.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Focus sur l'activité d'exploitation hôtelière

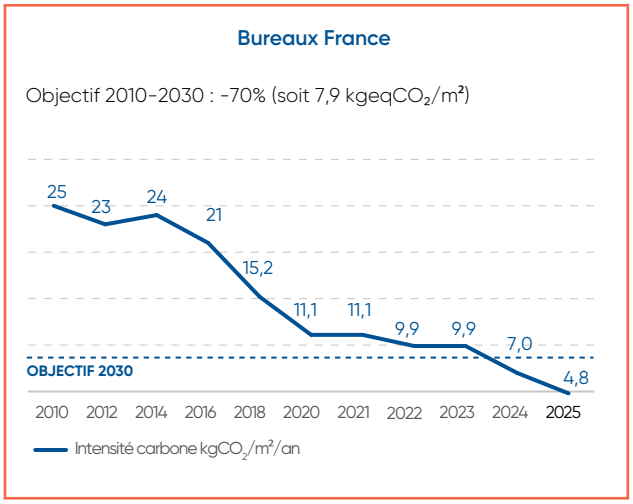
Précédemment non incluse dans l'empreinte carbone de Covivio et faisant suite à l'opération de remembrement d'hôtels ex-AccorInvest en fin 2024 (lien communiqué de presse), Covivio a procédé à l'élaboration du bilan carbone de cette activité. Cela a également eu pour conséquence la reclassification des émissions liées à la consommation d'énergie de ces actifs en émissions de scopes 1 et 2 (*vs* Scope 3 précédemment). Afin de garantir la continuité dans les informations publiées, Covivio continue de distinguer ses émissions de scopes 1 et 2 (périmètre historique) et ses émissions de scopes 1 et 2 suivant cette nouvelle catégorisation.

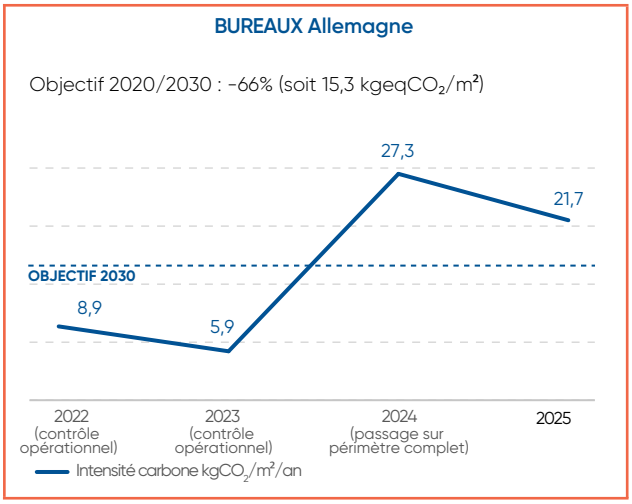
L'activité d'exploitation impacte principalement les postes du scope 3 suivants :

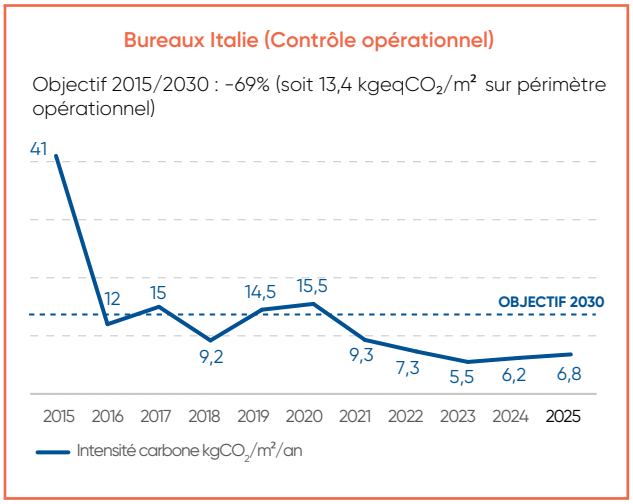
Scope 3 ($teqCO_2$)	**Calcul**
1. Biens et services achetés (F&B, Blanchisserie, Nettoyage)	25 314
5. Déchets générés dans les opérations	3 700
3. Amont et T&D	3 200
7. Déplacements domicile-travail	1 514

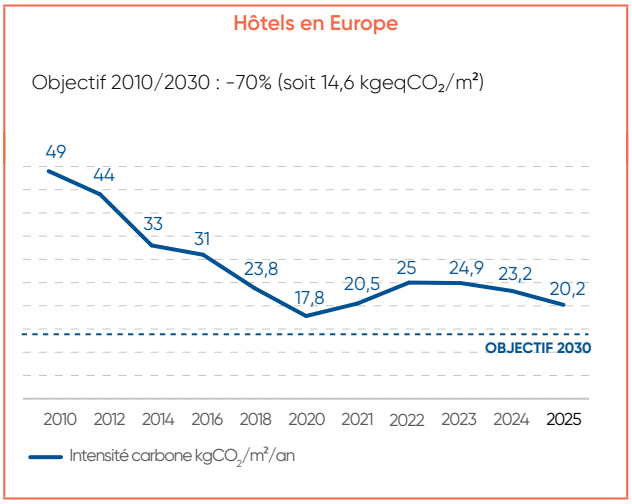
Le poste lié à la restauration représente la première source d'émission (hors énergie en scopes 1 et 2). Le processus de labellisation Green Key permet ainsi de collecter davantage de données sur l'exploitation des hôtels et permettra de fixer des objectifs opérationnels, couvrant notamment ce poste d'émission, à commencer par l'obtention de données plus précises sur les achats alimentaires (dont les émissions sont aujourd'hui estimées avec un ratio monétaire).

Ces calculs ont été faits en grande majorité sur la base de données financières (achats) et à partir des facteurs de la Base Empreinte ADEME. Dans le cadre de ses activités, Covivio n'est pas directement soumis à des systèmes réglementés d'échange de quotas d'émissions.









Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Intensité des GES sur la base du produit net (39)

	2025	Référence
Revenus PdG	704,8 M€	Chap. 4.1.
Emissions totales ($teqCO_2$)	381 367	E1-6
Intensité portefeuille ($teqCO_2$/€)	0,000541099	

3.2.1.7 Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone (E1-7)

À ce jour, Covivio n'a pas mis en place de projets systématiques d'atténuation ou d'absorption au moyen de crédits carbone à l'exception de quelques projets ponctuels de plantation d'arbres (non significatifs) dans le cadre de ses activités *corporate* (communication et finance). Covivio examine ce sujet dans le cadre de sa veille et à terme pour la fixation d'objectifs net zero au-delà de 2030 et au plus tard à horizon 2050.

En 2025, un projet de compensation a été financé pour les sites Wellio en Italie, à la suite d'un bilan carbone réalisé en 2023 à l'échelle des deux immeubles récemment restructurés selon les meilleurs standards environnementaux et déjà fournis en électricité verte. Les crédits carbone achetés portent sur des opérations de rénovation en Italie via une startup spécialisée [1].

Covivio n'est pas directement soumis au *EU trading scheme*.

3.2.1.8 Tarification interne du carbone (E1-8)

Covivio a étudié la possibilité de mettre en place une tarification interne du carbone mais n'a pas considéré cette piste comme prioritaire au regard des autres leviers de sa trajectoire carbone et compte tenu du fait que le volet carbone est d'ores et déjà intégré aux prises de décision, notamment lors des comités d'investissement (instance de gouvernance pour tous les projets d'investissement (acquisition ou développement) d'un montant supérieur à 5 M€.

3.2.1.9 Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et opportunités potentielles liées au changement climatique (E1-9)

Covivio détaille les principaux risques financiers liés au changement climatique, quantifiés notamment grâce à l'étude MSCI Climate Value at-risk. Les principaux types de risques et opportunités ayant un impact sur les états financiers sont résumés ici :

	Poste des états financiers affectés	Description résumée	Estimation / chiffrage du risque
Risques physiques climatiques	Valeur des actifs	Dégâts matériels sur les actifs Risque de liquidité	MSCI
Risques de transition	Valeur des actifs	Risque de décote, notamment en lien avec la réglementation concernant l'efficacité énergétique des bâtiments	MSCI : A noter que le modèle ne prend pas en compte les CAPEX qui seront investis pour ramener les actifs sur leur trajectoire
Risques de transition	CAPEX	Risque d'actifs « échoués » pour lesquels les CAPEX à investir seraient trop importants	Budget CAPEX calculé et maîtrisé, plan d'actions par actif
Risques de transition	Revenus	Augmentation des charges liées à l'énergie et perte d'attractivité des immeubles les moins performants du marché	
Risques physiques	CAPEX/Revenus	Interruptions d'exploitation ou de chantiers liées à des événements climatiques extrêmes	Retards de livraison, baisse du chiffre d'affaires en hôtellerie
Opportunité – Marché	Revenus	Croissance des revenus liés à des activités qualifiées de durables	30,7 % d'alignement sur l'objectif d'atténuation et 47,9 % en ne retenant que les activités immobilières
Opportunité – Marché	CAPEX	Investissements dans des activités qualifiées de durable	78 % d'alignement sur l'objectif d'atténuation
Opportunité – Marché	Valeur	Croissance des financements liés à des critères ESG	Facilitation des financements (74 % de dette verte)

(1) Carbon Planet | Piattaforma italiana per lo scambio di crediti di carbonio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.2 Pollution (ESRS E2)

La norme ESRS E2 porte sur la présentation des informations relatives à la pollution de l'air, de l'eau, du sol et des substances préoccupantes.

Les risques liés à la pollution de l'air, de l'eau et des sols constituent des risques inhérents à l'activité de Covivio, c'est-à-dire des risques identifiés et caractérisés avant toute mise en œuvre de dispositif de maîtrise. Ces risques de pollution sont présents lors des phases de construction ou de rénovation, puis durant la phase d'exploitation de l'immeuble. Ils sont fortement encadrés par les réglementations des différents pays européens où le Groupe opère, et par un suivi attentif de la part d'équipes dédiées chez Covivio.

L'analyse de double matérialité n'a pas fait ressortir cet ESRS comme étant matériel au regard des activités du Groupe en incluant les enjeux liés à sa chaîne de valeur. Toutefois, Covivio a choisi de documenter ses politiques et actions de prévention de la pollution (air, eau, sols, substances dangereuses) afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes et de renforcer la transparence, même en dehors d'une obligation stricte de reporting CSRD.

3.2.2.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à la pollution (E2.IRO-1)

Les activités de Covivio peuvent générer différents types de pollutions :

- Air (poussières, particules fines, COV, émissions liées aux fluides frigorigènes)
- Eau (rejets en phase chantier, ruissellements, pollutions accidentelles)
- Sols (pollution liée aux déchets, risques sanitaires, risques ERP)
- Substances préoccupantes (produits dangereux utilisés en travaux ou en exploitation).

Ces risques sont encadrés par des réglementations strictes dans chacun des pays où Covivio opère. Ils peuvent avoir des conséquences environnementales, sanitaires, financières et réputationnelles. Ils recèlent également des opportunités, notamment via la promotion de la qualité de l'air intérieur, l'obtention de labels environnementaux (HQE, BREEAM, WELL, OsmoZ...) ou encore le développement de solutions innovantes.

Tableau récapitulatif des IRO liés à la pollution

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E2 - Pollution de l'air, l'eau, des sols	Impacts	■	■	■	Impact potentiel sur le bien-être humain en cas de pollution avérée				
		■			Impact potentiel sur l'environnement (eau notamment) lors des opérations de construction		■	■	
		■			Impact positif : dépollution des sols dans le cadre d'opérations de développement				
	Risques		■		Risque financier (coûts des mesures de précaution pour éviter les infiltrations, des éventuelles dépollutions et des amendes en cas de pollution) et risque réputationnel				
E2 - Utilisation de substances dangereuses	Impacts	■	■	■	Impact potentiel lié à l'usage des produits phytosanitaires Covivio a plus de 3,1 millions de m2 d'espaces végétalisés ou semi végétalisés à l'échelle du patrimoine (emprise au sol) qui nécessitent un entretien, le recours aux produits phytosanitaires y est de plus en plus limité Egalement le cas pour les substances à risques (amiante, COV), notamment à l'occasion des développements		■	■	
	Risques		■	■	Risque réputationnel et juridique couplé à un risque sanitaire concernant notamment l'usage de produits phytosanitaires				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Modalités de mise en œuvre et supervision des IRO liés à la pollution

La mise en œuvre des politiques de Covivio s'appuie sur une organisation structurée et des dispositifs de suivi précis. En France par exemple, la Direction Environnement, rattachée directement à la Direction des Opérations, applique un suivi rigoureux afin d'assurer la conformité réglementaire sur ces sujets en s'appuyant notamment sur un outil dédié.

Elle assure notamment le suivi :

- des diagnostics environnementaux (DPE, plomb, amiante, États des Risques et Pollutions, pollution des sols)
- des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et de leurs équivalents en Allemagne et en Italie (Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG, Impianti soggetti ad AIA)
- des commissions de sécurité pour les hôtels et IGH (immeubles de grande hauteur) du Groupe
- des certifications environnementales en exploitation (HQE Exploitation, BREEAM In Use, Wiredscore, Activescore, BBCA Exploitation...).

En Allemagne et en Italie, cette responsabilité est intégrée aux Directions Techniques. Dans le cadre des projets de développement, la Direction Environnement peut également être amenée à intervenir en soutien de la Direction du Développement pour la supervision des études conduites sur ces sujets. Ces démarches visent à assurer la sécurité des biens et des personnes, à renforcer la résilience des immeubles et à anticiper tout risque susceptible d'affecter la valeur patrimoniale des actifs ou d'engager la responsabilité de l'entreprise

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.2.2 Politiques liées à la pollution (E2-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités (Développement, Opérations)	
Supervision	• Direction Technique de chaque pays • Direction Développement de chaque pays • Direction Environnement • Direction du Développement Durable	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Diagnostics environnementaux (DPE, plomb, amiante, Etat des Risques, pollution) • Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE, France) • Normes DIN/ISO,label « Blue Angel » pour les peintures et vernis (Allemagne) ; WELL (Italie) • Certifications environnementales (HQE, BREEAM, DGNB, LEED) • Textes réglementaires DepV et ErsatzbaustoffV (Allemagne) • Taxonomie européenne : DNSH pollution pour les activités immobilières • Arrêtés français relatifs aux produits dangereux (10/10/1983, 21/02/1990)	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte chantier à faibles nuisances • Plateforme Provexi • Documents contractuels entre Covivio et ses parties prenantes • Communication régulière et sensibilisation des compagnons de chantier	• Entreprises partenaires • Prestataires, fournisseurs • Salariés, fournisseurs, riverains

Covivio met en œuvre des politiques spécifiques selon le type de pollution : elles visent à prévenir, réduire et traiter les impacts négatifs potentiels sur l'air, l'eau, les sols et la biodiversité.

Prévenir et maîtriser la pollution de l'air (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

Covivio se donne pour ambition de réduire les émissions de poussières, de particules fines, de composés organiques volatils (COV) et de fluides frigorigènes. Pour cela, l'entreprise privilégie l'usage de matériaux et d'équipements à faibles émissions, ainsi que le recours à des techniques permettant de limiter la propagation des poussières.

Covivio suit également des objectifs de qualité de l'air intérieur dans le cadre des certifications environnementales et de bien-être sur ses projets. Enfin, des suivis de la qualité de l'air sont engagés sur un portefeuille de bureaux en exploitation afin de vérifier le respect des standards de confort pour les utilisateurs.

Lien avec les IRO : *Préservation du bien-être et de la santé humaine, limitation des émissions de particules (COV) et conformité aux standards de confort intérieur*

Protéger les ressources en eau et les milieux naturels (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

La protection des ressources en eau et des milieux naturels est un enjeu majeur pour Covivio, et essentiel à la préservation des écosystèmes ainsi qu'à la lutte contre la pollution diffuse. L'eau est considérée non seulement comme une ressource vitale mais aussi comme un patrimoine collectif à préserver, tandis que les sols et écosystèmes associés sont vus comme des leviers de résilience environnementale.

Covivio s'engage à prévenir tout risque de pollution de l'eau et des milieux naturels tout au long du cycle de vie de ses actifs, depuis les phases de construction et de rénovation jusqu'à leur exploitation. Le Groupe privilégie des dispositifs de rétention adaptés pour les substances potentiellement dangereuses (hydrocarbures, solvants, produits de traitement), met en place des méthodes efficaces de confinement et recourt à des prestataires agréés pour assurer le traitement des terres ou des eaux contaminées.

Lien avec les IRO : *Prévention des impacts environnementaux lors de la construction, réduction des risques financiers liés aux infiltrations et à la décontamination*

Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire (Périmètre : Groupe - Développement)

La qualité des sols et des sous-sols constitue un facteur essentiel de durabilité et de résilience des actifs immobiliers. Covivio s'attache à sécuriser et à réhabiliter les sols afin de prévenir les pollutions futures, mettre en sécurité les sites présentant des risques, connaître, surveiller et maîtriser les impacts environnementaux, traiter et réhabiliter les sols en fonction de l'usage futur des actifs et garantir la pérennité de ces usages. Cette politique vise également à conserver la mémoire des actions entreprises et à impliquer l'ensemble des parties prenantes dans la démarche. Elle repose sur la réalisation de diagnostics environnementaux lors des acquisitions, cessions et rénovations. Elle s'appuie sur les réglementations nationales, telles que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en France ou leurs équivalents en Allemagne et en Italie, et intègre également les standards HQE, BREEAM, DGNB et LEED. En adoptant cette approche, Covivio affirme sa volonté de protéger l'environnement, de garantir la santé des usagers et de préserver durablement la valeur patrimoniale de ses actifs.

Lien avec les IRO : *Réduction du risque juridique, sécurisation de la valeur des actifs immobiliers et gestion des diagnostics de pollution*

Réduire l'usage des substances dangereuses (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

L'entreprise favorise la substitution systématique des produits chimiques de construction et phytosanitaires par des alternatives moins nocives, en excluant les substances les plus toxiques. Pour la gestion des espaces verts, Covivio encourage le « zéro phyto » et le recours à des solutions préventives et biologiques, telles que la diversité végétale, les auxiliaires naturels et les pièges à phéromones.

Cette approche permet de limiter l'exposition des usagers, prestataires et riverains aux substances dangereuses, tout en favorisant des environnements plus sains et durables.

Lien avec les IRO : *Limitation de l'exposition aux substances à risques (amiante, COV) et réduction du risque sanitaire lié aux produits phytosanitaires*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.2.3 Plan d'action lié à la pollution (E2-2)

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	KPI / Cible	Impacts attendus	Exemples
Prévenir et maîtriser la pollution de l'air	• Charte chantier à faibles nuisances (limitation poussières, particules, COV) • Utilisation de matériaux à faibles émissions • Ventilation adaptée lors de pose de produits	Groupe / Développement & Exploitation / Directions techniques pays	Projets de développement avec charte chantier à faibles nuisances ou équivalent Produits référencés dans les procédures d'achat	Réduction des polluants atmosphériques, amélioration de la qualité de l'air intérieur	Expérimentation immeuble L'Atelier : Suivi qualité de l'air avec 12 balises Monitoring de la qualité de l'air sur 7 actifs multilocataires
Protéger les ressources en eau et les milieux naturels	• Gestion des eaux de ruissellement • Séparation eaux claires / eaux chargées • Kits anti-pollution sur chantiers • Traitement par prestataires agréés	Groupe / Développement	Existence de dispositifs anti-pollution conformes sur les chantiers	Prévention pollution eau, conformité réglementaire, protection biodiversité	Chartes chantiers France (retenues hydrocarbures)
Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire	• Diagnostics (pollution sols, amiante, ERP)	Groupe / Développement & Acquisition	100% des acquisitions / rénovations avec diagnostics France : 100% sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux (Provexi)	Conformité réglementaire, réduction risques sanitaires et environnementaux, sécurité et réhabilitation des sols	Diagnostics ERP et pollution sols – France, Allemagne, Italie
Réduire l'usage des substances dangereuses	• Substitution systématique des produits chimiques • Zéro phyto pour les espaces verts • Lutte biologique et biotechnique (pièges à phéromones, auxiliaires naturels)	Groupe / Exploitation (espaces verts), Développement	Tendre vers « zéro produits phytosanitaires »	Réduction exposition usagers et riverains, amélioration santé & sécurité	Chartes biodiversité Covivio en gestion et en conception

3.2.2.3.1 Plan d'action : Prévenir et maîtriser la pollution de l'air (Groupe - Toutes les activités)

Covivio considère la qualité de l'air intérieur comme un enjeu central de santé publique et de confort pour les occupants de ses immeubles, qui passent en moyenne 90 % de leur temps dans des environnements clos.

Covivio agit simultanément sur deux axes :

- la maîtrise des émissions liées aux chantiers (poussières, particules, COV, engins de construction),
- et la garantie d'une qualité de l'air intérieur durable pour les usagers de ses bâtiments en exploitation.

Face à ces enjeux, Covivio a développé une approche proactive et systémique, intégrée à l'ensemble de ses activités de développement et d'exploitation. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue et de dépassement des exigences réglementaires, visant à offrir des environnements de vie et de travail sains tout en préservant la qualité de l'air des territoires d'implantation.

1. Déploiement de la charte chantier à faibles nuisances

Dans le cadre de ses projets de développement certifiés, Covivio partage une charte chantier à faibles nuisances ou *a minima* des principes visant à réduire les nuisances liées au chantier, à l'ensemble des parties prenantes du projet. Cette charte fixe un cadre strict pour l'utilisation de produits et de techniques, garantissant la prévention des émissions polluantes. Elle intègre notamment le fait de limiter la diffusion de poussières, particules fines et composés organiques volatils (COV) issus des activités de construction, tout en renforçant la protection des riverains, des collaborateurs et des futurs occupants des immeubles.

Encadrement rigoureux des produits dangereux : La charte impose l'application stricte des règles de classement et d'étiquetage conformes à la réglementation européenne (Directive CEE 67/548) et française. Les produits classés nocifs, toxiques ou très toxiques sont interdits sur les chantiers (sauf dérogation exceptionnelle validée et accompagnée de mesures renforcées). Les produits irritants ne peuvent être utilisés qu'avec des précautions spécifiques documentées.

Limitation systémique des émissions de poussières : La charte impose l'équipement obligatoire de tous les outils de coupe (scies, meuleuses) et de ponçage avec des systèmes d'aspiration intégrés, permettant de capturer les particules à la source. L'utilisation de matériaux faiblement émissifs, comme le ciment sans poussière, est privilégiée dans les cahiers des charges. Des protocoles de nettoyage des engins et le couvercle obligatoire des contenants de déchets pulvérulents limitent la propagation des poussières.

Maîtrise des émissions des engins de chantier : Les voiries temporaires de chantier font l'objet d'un empierrage systématique pour limiter la formation de poussières liées à la circulation des véhicules. En période sèche, des techniques d'humidification des terres sont utilisées (hors restrictions préfectorales). Les engins susceptibles d'émettre des substances toxiques (gaz d'échappement) sont équipés de systèmes d'évacuation de l'air vicié pour préserver la qualité de l'air intérieur.

La charte précise également les mesures à adopter en cas d'émission accidentelle : activation immédiate des procédures de confinement et de ventilation.

2. Prise en compte de critères dans la sélection des matériaux et produits

Covivio a intégré dans sa stratégie d'approvisionnement une démarche de sélection privilégiant les matériaux et produits à faibles émissions polluantes (en requérant notamment un niveau A/A+ en matière de qualité de l'air) afin de préserver la santé des occupants et des intervenants sur chantier. Cette approche préventive permet de réduire le risque à la source plutôt que de le traiter *a posteriori*.

- Ces exigences sont incluses dans les cahiers des charges et marchés de travaux : critères de sélection renforcés (matériaux certifiés faibles émissions / labels environnementaux reconnus).
- Évaluation systématique des alternatives moins polluantes pour chaque poste de travaux.
- Veille technologique active sur les innovations éco-sourcées et faiblement émissives.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3. Adapter les façons de travailler

Afin de réduire les émissions de COV pendant les chantiers, différents principes sont à prendre en compte :

- zones de stockage spécialisées pour matériaux absorbants
- chronologie stricte des phases de pose (les matériaux émetteurs sont séchés avant installation de matériaux absorbants)
- respect d'un délai minimum de séchage de 24h (au moins) pour les apprêts durs
- ventilation renforcée programmée : après chaque étape, des ventilations intensives sont prévues, notamment après les phases de peinture et sur-ventilation avant livraison.

La ventilation en phase exploitation doit également être pensée pendant la conception afin de dimensionner les systèmes selon l'usage et ajuster le renouvellement d'air.

4. Monitoring et contrôle continu de la qualité de l'air

En l'absence d'obligation réglementaire, le Groupe réalise chaque année des analyses de la qualité de l'air sur la majorité de ses immeubles multilocataires en France. Ces campagnes portent sur des paramètres microbiologiques (germes, moisissures, etc.) et physiques (hygrométrie, COV, CO_2, etc.), afin de garantir un suivi continu de la qualité de l'air.

Le dispositif Octopus Lab, après une première phase pilote, a été déployé dans une dizaine d'immeubles multilocataires en gestion directe. Il permet, grâce à des capteurs, de monitorer en temps réel la qualité de l'air intérieur et de corriger rapidement les dérives, tout en optimisant les consommations énergétiques liées au renouvellement d'air.

Noème – Label IntAirieur

Covivio vise des labels innovants comme IntAirieur, appliqué par exemple au projet de transformation tertiaire en logements à Bordeaux (Noème, îlot 1). Ce label repose sur quatre piliers :

- sensibilisation à l'importance de la qualité de l'air intérieur dès la conception
- adaptation des bâtiments aux contraintes environnementales locales (trafic, agriculture, etc.)
- choix d'équipements et matériaux limitant les sources de pollution
- optimisation de la ventilation pour assurer un renouvellement d'air efficace.

3.2.2.3.2 Plan d'action : Prévenir et maîtriser la pollution de l'air (Groupe - Développement)

1. Identification des risques

Covivio identifie deux sources principales de risque de pollution de l'eau dans ses activités : les eaux de ruissellement de chantier, susceptibles de véhiculer des huiles et hydrocarbures, et les eaux usées, qui, lorsqu'elles ne sont pas raccordées au réseau communal, nécessitent un système d'assainissement géré par une entreprise spécialisée.

2. Prévention et bonnes pratiques

Covivio agit de manière préventive en intégrant dans ses chartes chantier ou contrats des exigences en matière de gestion des rejets et ruissellements : interdiction de tout rejet polluant dans le milieu naturel ou le réseau communal, obligation de dispositifs de rétention et consignes précises en cas de déversement accidentel. Elles imposent également la rétention des eaux de pluie pour limiter le ruissellement et la séparation stricte des eaux claires et chargées afin de réduire la quantité d'eau à traiter.

3. Gestion des rejets et équipements de sécurité

Sur site, Covivio prévoit :

- la mise en rétention obligatoire des hydrocarbures et huiles. Les huiles utilisées doivent être biodégradables afin de limiter les risques de pollution des sols et eaux souterraines
- la séparation des eaux claires et chargées
- l'installation de conteneurs adaptés pour stocker peintures, solvants ou autres produits dangereux.

4. Réactivité en cas d'incident

En cas de pollution accidentelle, une procédure stricte, relevant de la responsabilité des prestataires, est activée : confinement immédiat, alerte, puis évacuation des terres ou eaux contaminées vers un centre de traitement agréé. Des équipements de confinement et de nettoyage des déversements sont ainsi mis à disposition sur les chantiers. Des kits anti-pollution sont systématiquement présents sur site et les équipes sont formées à les utiliser. Ces mesures garantissent une réaction rapide et contribuent à limiter les impacts sur l'environnement. Aucun cas de pollution accidentelle n'a été reporté en 2025.

3.2.2.3.3 Plan d'action : Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire (Groupe - Toutes les activités)

Covivio met en œuvre une démarche structurée pour garantir la conformité réglementaire et prévenir les risques environnementaux et sanitaires à chaque étape du cycle de vie de ses actifs. Cette démarche repose sur trois axes : diagnostiquer, gérer les risques et les incidents et superviser la conformité.

1. Réaliser des diagnostics environnementaux et sanitaires

Lors des acquisitions, cessions ou opérations de rénovation, Covivio réalise des diagnostics environnementaux. Ces études couvrent les pollutions potentielles (hydrocarbures, métaux lourds), la présence éventuelle d'amiante ou de plomb, ainsi que les risques naturels ou technologiques. En cas d'information incomplète, des investigations complémentaires sont engagées pour fiabiliser l'évaluation des impacts à court et long terme.

En France, sur la plateforme Provexi, les diagnostics amiante, plomb, pollution des sols et risques naturels/technologiques sont centralisés et mis à jour régulièrement. Cette plateforme, partagée avec les équipes internes (Direction de l'Environnement, Direction Technique, *Asset et Property Managers*) et certains prestataires, permet un pilotage en temps réel grâce à un système de code couleur (vert/orange/rouge). Cet outil illustre la volonté de Covivio d'assurer transparence et traçabilité vis-à-vis de ses parties prenantes.

En Allemagne, Covivio intègre systématiquement des études techniques et sanitaires dans les due diligences.

En Italie, Covivio inclut un chapitre « Développement Durable » dans toutes les due diligences, couvrant biodiversité, adaptation climatique, efficacité énergétique, risques sanitaires et environnementaux, mobilité, gestion de l'eau et des déchets.

2. Gérer les risques et incidents environnementaux

Mesures immédiates en cas de risque ou de pollution identifiée

En cas de risque ou de pollution identifiée, Covivio déploie des mesures adaptées, qui peuvent aller d'une mise en sécurité immédiate à un suivi environnemental régulier, voire à une réhabilitation complète proportionnée à l'usage futur du site. Cette approche favorise la maîtrise des risques à court et long terme. Ces mesures s'inscrivent dans un protocole homogène entre les trois pays principaux du Groupe, tout en tenant compte des exigences nationales.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Prévenir les risques : organisation et vigilance en amont

Afin de limiter les impacts potentiels, Covivio intègre dans ses chartes chantier à faibles nuisances des procédures spécifiques. Ces procédures incluent le stockage sécurisé des produits dangereux dans des zones adaptées, la séparation stricte des eaux claires et des eaux chargées pour limiter la contamination et la présence obligatoire de kits anti-pollution sur site. Ces dispositifs renforcent la vigilance quotidienne et garantissent que chaque chantier dispose des moyens nécessaires pour prévenir un incident majeur.

Limiter les impacts : préparation et formation des équipes

Covivio attache une importance particulière à la formation des intervenants. Les formations sont régulièrement mises à jour et accompagnées d'exercices pratiques afin de maintenir un haut niveau de réactivité. Cette anticipation réduit la probabilité d'un sinistre mal maîtrisé et garantit que, même en cas d'imprévu, les impacts environnementaux seront limités.

3. Superviser la conformité réglementaire et assurer un cadre opérationnel renforcé

Covivio s'appuie sur des équipes spécialisées en sécurité environnementale dans chaque pays pour garantir la conformité réglementaire et la maîtrise des risques à toutes les étapes (acquisition, exploitation, cession).

En France, la Direction Environnement (4 ETP) supervise les obligations ICPE et réalise systématiquement les États des Risques et Pollutions (ERP), dépassant les exigences légales pour sécuriser les transactions et offrir une vision fiable des risques. Covivio s'appuie également sur les certifications HQE et BREEAM pour intégrer la maîtrise des pollutions de l'air et de l'eau dans ses projets.

En Allemagne, des standards élevés sont appliqués : utilisation de produits référencés dans les guides d'achat à destination des prestataires intégrant les qualités environnementales et sanitaires des produits, utilisation de peintures, vernis et solvants certifiés (Blue Angel, DIN/ISO), installation de détecteurs de monoxyde de carbone dans les logements équipés de chauffage au gaz et respect des textes DepV et ErsatzbaustoffV pour améliorer la gestion des déchets. Les travaux intérieurs privilégient des produits certifiés afin de limiter la pollution de l'air.

En Italie, la supervision inclut des analyses microbiologiques régulières pour prévenir la légionelle, des campagnes de suivi de la qualité de l'air sur les sites labellisés WELL (COV, particules fines, CO_2, confort thermique, pollution électromagnétique) et une maintenance renforcée des systèmes de chauffage et ventilation pour réduire les risques sanitaires.

3.2.2.3.4 Plan d'action : Réduire l'usage des substances dangereuses (Groupe - Toutes les activités)

La réduction de l'usage des substances dangereuses s'inscrit pleinement dans la stratégie de Covivio visant à protéger la santé des usagers, des riverains et des salariés, tout en favorisant des environnements durables et respectueux de la biodiversité.

1. Encadrement strict des produits dangereux dans le cadre des développements et de l'exploitation

Les principes mis en œuvre sur les chantiers (clauses contractuelles, charte chantier) encadrent l'utilisation de produits dangereux. En fonction de leurs propriétés, indiquées par la fiche de données de sécurité, les produits doivent être classés et étiquetés conformément :

- soit au système de classement de la CEE (Directive 67/548, 6e amendement)
- soit au système en vigueur en France (arrêtés du 10 octobre 1983, du 21 février 1990 et modificatifs, ainsi que l'arrêté du 21 février 1990 modifié).

Sauf cas exceptionnel dûment justifié et validé par le maître d'ouvrage, l'utilisation de produits classés nocifs, toxiques ou très toxiques est interdite. Concrètement, cela inclut les produits étiquetés R20 à R29, R31 à R33, R40, R45 à R49 de la CEE, ainsi que Xn (nocif), T (toxique) et T+ (très toxique) dans la réglementation française. Les produits moins nocifs Xi (irritants) ne sont tolérés qu'avec des précautions strictes, garantissant l'absence d'émissions ultérieures gênantes pour les occupants. Sur les chantiers, les produits irritants tolérés ne peuvent être employés qu'avec des mesures compensatoires adaptées (ventilation, confinement, équipements de protection), afin de garantir une réaction maîtrisée en cas de risque d'exposition.

Par ailleurs, la politique d'achats permet de prévenir le recours à des substances dangereuses en phase exploitation et petite rénovation. En Allemagne par exemple, les produits que les fournisseurs peuvent acheter sont référencés dans le « Pricing agreement » qui détaille les qualités techniques, environnementales et sanitaires du produit et notamment leur classement en substance extrêmement préoccupante (SVHC) au sens de REACH. Dans la plupart des cas, les produits de construction ou utilisés dans le cadre de l'exploitation ne contiennent pas de SVHC mais Covivio s'engage à étudier l'existence d'un substitut si une SVHC venait à être listée.

2. Politique « zéro phyto » pour la gestion des espaces verts

Les chartes biodiversité (conception et gestion) rappellent que seuls les produits conformes à la réglementation sont tolérés, et que l'objectif prioritaire est la non-utilisation de produits phytosanitaires, dès la conception comme durant l'exploitation. Pour limiter les risques en amont, Covivio privilégie des approches prophylactiques et de substitution dès la conception des espaces verts :

- diversification des plantes et associations végétales afin de réduire la pression parasitaire
- nettoyage systématique et soigné des outils utilisés
- suivi des populations d'insectes ravageurs pour détecter précocement les menaces et agir de façon appropriée et ciblée.

Ces pratiques préventives, associées à la substitution des produits chimiques dangereux par des alternatives moins nocives, permettent de réduire significativement les impacts sanitaires et environnementaux.

Lorsque, malgré ces mesures, une intervention s'avère nécessaire, Covivio impose le recours exclusif à des solutions de lutte respectueuses de l'environnement :

- lutte biologique par conservation : favoriser la colonisation spontanée d'auxiliaires naturels
- libération d'auxiliaires et installation d'hôtels à insectes pour prédater les ravageurs
- lutte biotechnique à l'aide de pièges (phéromones sexuelles, pièges alimentaires, etc.).

Cette approche globale illustre un engagement fort du Groupe : protéger la santé des usagers et des riverains, limiter l'exposition aux substances chimiques, et contribuer à la restauration de la biodiversité urbaine (plus d'informations : ESRS E4).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.2.4 Objectifs liés à la pollution (E2-3)

Covivio a défini une série d'objectifs qualitatifs et quantitatifs, traduisant sa volonté de réduire l'impact de ses activités sur l'air, l'eau, les sols et la biodiversité.

Politique	Périmètre	Objectif	Echéance	Situation au 31/12/2025
Prévenir et maîtriser la pollution de l'air	Groupe -Développement	Déployer une charte chantier à faibles nuisances ou un équivalent sur 100% des nouveaux développements	2028	100% des développements bureaux couverts Pratiques d'achat intégrant le sujet pollution pour le périmètre Allemagne
Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire	Groupe - Développement	Analyser les risques sanitaires et environnementaux sur les nouveaux projets d'investissement	Permanent	ERP réalisés sur les acquisitions et intégration des risques environnementaux dans la grille d'analyse ESG des investissements
Réduire l'usage des substances dangereuses	Groupe -Exploitation (espaces verts)	Adopter des pratiques de gestion durable des espaces verts sur l'ensemble du portefeuille géré directement	Permanent	100% des espaces verts sont gérés en intégrant des pratiques responsables vis-à-vis de la biodiversité (Périmètre gestion directe) et définition d'un nouveau cahier des charges en Allemagne
Anticiper et gérer les situations d'urgence environnementale	Groupe -Développement	Disposer systématiquement de kits anti-pollution, procédures de confinement et protocoles d'urgence.	Permanent	Kits anti-pollution sur les chantiers + chartes chantiers qui intègrent les protocoles d'urgence

3.2.2.5 Indicateurs liés à la pollution (E2-4, E2-5)

Pour mesurer l'efficacité de ces objectifs, Covivio est amené à suivre différents indicateurs clés selon les typologies d'actifs et les différents impacts considérés : nombre de diagnostics environnementaux réalisés (air, eau, sols, ERP); indicateurs de qualité de l'air intérieur (COV, CO_2, particules fines); nombre et traitement des incidents de pollution recensés sur les chantiers et sites en exploitation; part des sites sans phytosanitaires dans la gestion des espaces verts. À ce jour, Covivio n'a pas encore produit d'évaluation quantitative consolidée des conséquences financières que pourraient présenter les risques et opportunités matériels découlant des impacts liés à la pollution. Les impacts financiers potentiels concernent principalement : les provisions liées à la dépollution éventuelle de sites, les surcoûts de travaux (désamiantage, retrait plomb, gestion déchets pollués), les risques de sinistres environnementaux pouvant engager la responsabilité de Covivio. Covivio prévoit de renforcer progressivement l'analyse quantitative des impacts financiers dans le cadre de la montée en conformité CSRD (E2-6). Covivio ne dispose pas de provision constituée pour une éventuelle procédure concernant un risque de pollution.

Afin d'objectiver ces engagements et de rendre compte de leur efficacité, Covivio publie des résultats consolidés portant sur la couverture des diagnostics environnementaux et l'exposition aux risques naturels et technologiques. Le tableau ci-après présente les risques considérés comme pertinents au regard de l'activité Bureaux de Covivio en France et en Italie. 100% des sites font l'objet d'analyses sur le sujet.

Nombre de sites concernés	France		Italie	
Risques	2024	**2025**	2024	**2025**
Mouvement de terrain	16	15	0	0
Séisme	1	0	72	67
Inondation	16	17	0	0
Effet thermique	0	0	0	0
Effet de surpression	0	0	0	0
Effet toxique	0	0	0	0
Sécheresse	2	2	0	0
Avalanche	0	0	0	0
Feux de forêt	1	1	0	0
Précipitations exceptionnelles [2]			72	67
Cyclone	0	0	0	0
Remontée de nappe	0	0	10	10
Volcan	0	0	0	0
Minier	0	0	0	0
Autres risques miniers [1]	0	0		
Autres risques naturels [1]	15	15		

(1) Définition en lien avec la réglementation Française, hors périmètre Italien.

(2) Définition en lien avec la réglementation Italienne, hors périmètre des ERP en France.

Diagnostics réalisés	2024		**2025**	
État des risques et pollutions – nombre de cas examinés [1]	93	100%	89	100%
Tours aéroréfrigérantes – nombre de sites concernés	0		0	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.3 Ressources aquatiques et marines (ESRS E3)

La norme ESRS E3 porte sur la présentation des informations relatives aux ressources en eau et aux ressources marines. L'enjeu est d'expliquer comment l'entreprise a recours à l'eau (de surface ou souterraine) et comment elle est impactée *via* ses produits, services, rejets… Il s'agira de présenter la stratégie de Covivio en matière d'adaptation pour avoir une utilisation durable de l'eau. Enfin, il sera exposé comment l'entreprise analyse et gère les risques d'inondations, stress hydrique, etc.

3.2.3.1 Impacts, Risques et Opportunités des ressources aquatiques et marines (E3 – IRO 1)

La consommation d'eau de Covivio est principalement liée à l'exploitation des bâtiments. Elle constitue donc une charge d'exploitation et est supportée par le locataire. Sur les chantiers, la consommation d'eau est traitée dans les chartes chantier à faibles nuisances. Les principaux usages sont détaillés ci-dessous et ont été clés dans la définition des impacts, risques et opportunités liés à cet enjeu. L'analyse de double matérialité a fait ressortir le fait que les enjeux liés aux ressources aquatiques et marines n'étaient pas matériels pour Covivio, contrairement aux aspects liés à la consommation, l'approvisionnement et la présence d'actifs dans des zones à risque de stress hydrique. Si l'enjeu est plutôt modéré pour les activités Bureaux et Résidentiel, il est plus important sur le secteur hôtelier compte tenu de son niveau de consommation et besoins plus élevés avec un risque que ses usages spécifiques fassent l'objet de restrictions en cas de sécheresse. Les aspects liés à la pollution de l'eau sont traités dans la section pollution (3.2.2) et ne ressortent pas comme matériels au regard des activités de Covivio.

Les principaux usages de l'eau dans les activités de Covivio	1/ Exploitation		2/ Chantier
Tous portefeuilles	Spécifique Bureaux	Spécifique Hôtels	
• Eau chaude sanitaires/ Eau froide • Arrosage des espaces verts • Gestion des fuitessur les réseaux	• Consommations de services (Restauration, café, etc.) • Eau glacée pour rafraîchissement des immeubles.	• Spa, piscines • Restauration • Eau glacée pour rafraîchissement des immeubles	• Nettoyage chantier et véhicules. • Eau consommée (ciment sur site) • Base vie

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'eau et aux ressources marines

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E3 - Eau (consommation, approvisionnement, risque hydrique)	Impacts		■	■		Impact sur les ressources en eau avec un risque de participer à renforcer le niveau de stress hydrique de certaines zones. L'usage de l'eau est plus important pour l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroit avec la montée en gamme des établissements. L'activité des bureaux avec prestations de service haut de gamme est également concernée	✓		■	■
	Risques		■	■		Risque d'exploitation en particulier pour l'hôtellerie dans les zones à haut niveau de stress hydrique				
			■	■		Risque financier, augmentation des coûts de fonctionnement et charges d'exploitation pour les locataires (hausse de 10% du prix de l'eau en moyenne en France entre 2011 et 2020 (1)				
E3 - Ressources marines	Impacts		■			Pressions sur les ressources marines liées à la restauration pour l'activité hôtelière (approvisionnement de poissons, crustacés)				■
	Risques		■			Risque financier lié à l'augmentation des coûts (restauration) avec la mise en place d'un approvisionnement responsable				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

L'eau est appelée à devenir un enjeu majeur en Europe, à mesure que les changements climatiques vont s'imposer. Covivio s'est doté depuis 2008 d'un reporting des consommations d'eau par immeuble, lui permettant de suivre les objectifs fixés dans le cadre de l'exploitation de son parc.

La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio a fait ressortir l'enjeu de maîtrise des dépenses d'exploitation comme significatif, notamment en raison des implications en termes de satisfaction client et d'attractivité de l'immeuble. Covivio étant à la fois propriétaire bailleur et parfois développeur de ses immeubles, les sujets touchant aux dépenses d'exploitation sont abordés dès l'origine du projet. L'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) sur 100% des projets de développement permet d'atteindre de hauts niveaux de performance, notamment en termes de consommations d'énergie et d'eau.

Le bâtiment est consommateur d'eau durant sa construction (béton, nettoyage…) puis pendant toute la durée de son exploitation (ménage, arrosage des espaces verts, restauration d'entreprise…). La consommation d'eau des immeubles tertiaires est essentiellement liée à l'utilisation des sanitaires par les occupants, le nettoyage des parties communes et l'arrosage des espaces verts, voire, le cas échéant, par les exploitants des restaurants d'entreprise ou des hôtels.

Compte tenu de ses activités, l'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville et est également rejetée pour la grande majorité dans les réseaux (à l'exception de l'eau contenue dans les matériaux et dans les milieux naturels pour l'arrosage). Covivio n'a donc pas à effectuer de traitements de l'eau, que ce soit pour pouvoir l'utiliser ou la rejeter. La pollution de l'eau est un sujet non matériel mais le Groupe met toutefois en place des mesures pour prévenir la pollution de l'eau utilisée sur ses chantiers (ESRS E2).

Les politiques détaillées ci-dessous s'appliquent aux différentes activités et étapes du cycle de vie de l'immeuble. Ces politiques s'appliquent à tous les actifs, situés en zone de stress hydrique ou non, en étant plus attentifs, s'agissant du secteur hôtelier, lorsque des équipements plus consommateurs en eau sont présents (spa, piscine), d'autant que les actifs concernés situés en zone de stress hydrique peuvent ainsi faire l'objet de restrictions.

(1) Une facture d'eau en hausse de plus de 10% en moyenne depuis 10 ans en France

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.3.2 Politiques liées à la gestion de l'eau (E3-1)

Périmètre d'application	Tous les actifs détenus et/ou gérés par Groupe (périmètre consolidé)	
Supervision	• Direction des Opérations pour les activités d'exploitation Bureaux, Résidentiel • Direction du Développement pour l'activité construction et rénovation • Direction Technique de Covivio Hotels pour l'exploitation des hôtels • Direction de l'Environnement et Direction du Développement Durable	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Plan de sobriété eau en France d'avril 2023 : viser -10% de prélèvements d'ici 2030 • *Aqueduct Water Risk Atlas* (WRI) et modèles climatiques (GIEC – CMIP6) pour les risques de stress hydrique • Directive européenne concernant la politique communautaire dans le domaine de l'eau	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Politique environnementale • Charte chantier à faibles nuisances • Clauses dans les contrats de location ou de services et livrets d'accueil locataires • Contrats d'entretien des espaces verts	• Entreprises de construction • Locataires résidentiel Allemagne • Locataires de locaux de Bureaux et exploitants hôtels • Entreprises sous-traitantes

Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles (Groupe - Toutes les activités)

Covivio a mis en place une politique visant à réduire la consommation d'eau sur l'ensemble de son portefeuille immobilier, tant au stade du développement et de la construction qu'à celui de l'exploitation des actifs.

Cette politique repose sur trois axes principaux :

- **Suivi systématique des consommations** dans les immeubles gérés en direct, afin d'identifier rapidement les dérives et d'engager des actions correctives.
- **Équipements et solutions techniques** intégrés dès la conception ou lors des rénovations : dispositifs hydro-économiques, récupérateurs et systèmes de réutilisation de l'eau, détecteurs de fuites et coupures automatiques, contribuant à limiter l'empreinte hydrique.
- **Intégration des standards environnementaux** (HQE, BREEAM, LEED) dans 100% des projets de développement, garantissant une prise en compte renforcée des enjeux liés à l'eau dès la phase de conception.
- En agissant à la fois sur les chantiers et dans la gestion quotidienne des immeubles, Covivio cherche à optimiser l'utilisation de cette ressource, à réduire les coûts d'exploitation et à accroître la durabilité de son parc immobilier.

Lien avec les IRO : *Réduction de l'empreinte hydrique globale, optimisation des coûts d'exploitation pour les locataires et amélioration de la durabilité du parc immobilier*

Identification des zones à risque de stress hydrique (Groupe - Toutes les activités)

Covivio procède depuis plusieurs années à la cartographie de son parc en exploitation au regard des zones à haut niveau de stress hydrique en s'appuyant sur des modèles reconnus (WRI Aqueduct et désormais via la solution de MSCI Climate). Cette étape d'identification est également incluse dans la grille d'analyse ESG des investissements.

Le positionnement dans une telle zone peut conduire à adopter des actions adaptées (réduction de l'arrosage, récupération des eaux de pluie, réutilisation partielle des eaux grises) en fonction du contexte local.

Lien avec les IRO : *Sécurisation de la continuité d'activité (notamment hôtelière), anticipation des risques d'exploitation et adaptation locale des consommations*

Impliquer les parties prenantes externes et sensibiliser les clients (Groupe - Toutes les activités)

Covivio considère que la gestion durable de l'eau ne peut pas reposer uniquement sur ses propres pratiques, mais doit mobiliser l'ensemble de son écosystème : fournisseurs, exploitants hôteliers, partenaires locaux, locataires et clients. La politique vise donc à créer une dynamique collective de sobriété hydrique et de réduction de l'empreinte environnementale.

Elle s'articule autour de trois leviers :

- **Fournisseurs et prestataires** : *via* la Charte Achats Responsables, ils s'engagent à limiter leur consommation d'eau et à réduire leurs impacts hydriques indirects, notamment en privilégiant des matériaux locaux, biosourcés, recyclés ou recyclables, ainsi que des produits écolabellisés. Covivio veille à ce que ces engagements soient intégrés dans les contrats et évalués régulièrement.
- **Partenaires hôteliers et exploitants** : dans les hôtels, la gestion de l'eau constitue un enjeu matériel majeur. Covivio a lancé en 2024 une démarche de labellisation Green Key, dont un volet spécifique encadre la consommation et le suivi de l'eau (sanitaires, blanchisserie, restauration, piscines et spas). Les exploitants sont accompagnés dans la mise en œuvre de bonnes pratiques et dans le suivi des performances.
- **Usagers et clients** : Covivio met en place des actions de sensibilisation (affichages, guides pratiques, communications digitales et pédagogiques, ateliers dans les hôtels et bureaux) pour promouvoir les écogestes liés à l'eau (douches courtes, réduction du linge lavé, limitation de l'arrosage individuel, etc.). L'objectif est d'impliquer directement les utilisateurs dans la réduction des consommations.

Lien avec les IRO : *Réduction des impacts indirects de la chaîne de valeur, maîtrise des pressions sur les ressources marines (restauration)*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.3.3 Plan d'action lié à la gestion de l'eau (E3-2)

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	Indicateurs	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles	Mesurer et réduire la consommation d'eau sur le portefeuille en exploitation	Groupe / Directions technique, Property management	Part de sites couverts par un reporting eau Intensité eau des actifs (m^3/m^2/an) Part de sites avec des équipements hydro-économes	Réduction de la consommation d'eau Réduction des charges
	Réduire la consommation d'eau sur les chantiers	Groupe / Directions du Développement et Directions Technique	Part de projets certifiés intégrant des mesures d'économie d'eau Mise en œuvre des chartes chantiers à faibles nuisances	Limitation de l'empreinte hydrique des projets de construction et de rénovation, respect des objectifs de sobriété, exemplarité environnementale auprès des partenaires
	Obtenir le Label Green Key	Hôtels – Europe / Directions Asset management et Technique	Part d'hôtels M&F labellisés	Réduction des consommations, sensibilisation des clients
Identification des zones à risque de stress hydrique	Cartographier la présence et l'impact de Covivio dans les zones à risque de stress hydrique	Groupe / Direction Développement Durable	Cartographie des zones à risque Consommation d'eau dans ces zones	Anticipation des tensions hydriques Adaptation des pratiques
Impliquer les parties prenantes externes	Mobiliser l'écosystème	Groupe / Directions Développement Durable et Relation clients	Part de baux couverts par des annexes ou clauses vertes Part de fournisseurs couverts par la politique Achats Responsables	Réduction de la consommation d'eau Identification de Covivio comme un acteur engagé

Le plan d'action de réduction des consommations d'eau ne donne pas lieu à un budget spécifique, dans la mesure où les initiatives qu'il recouvre sont intégrées dans les coûts de travaux (construction, rénovations) ou charges d'exploitation.

3.2.3.3.1 Plan d'action : Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles

Mesurer et réduire la consommation d'eau sur le portefeuille en exploitation (Groupe - Exploitation)

Depuis 2010, Covivio suit systématiquement les consommations d'eau de ses actifs et s'est fixé des objectifs en la matière. De manière générale, le suivi se fait principalement via les factures ou les données communiquées par les locataires (cas des immeubles monolocataires bureaux et hôtels). Certains bureaux multilocataires bénéficient d'un suivi en temps réel via la GTB ou via des capteurs sur le compteur. Ce suivi constitue la première brique de la stratégie eau, permettant de comparer les performances entre immeubles, de détecter les anomalies (fuites, surconsommations) et de fixer des objectifs adaptés.

Il est important de souligner un niveau de qualité de données plus faible que pour l'énergie dans la mesure où la facturation peut s'appuyer sur des estimations, donnant lieu à des régularisations plus ou moins régulières selon les villes. Le taux de couverture s'élève toutefois à 84 % en 2025, avec 1 % d'estimations, principalement des factures du dernier trimestre qui n'ont pu être récupérées à temps. À titre de comparaison, le taux de données exploitables dans le cadre du Baromètre de l'OID est de 29% à l'échelle de l'ensemble de leurs contributeurs [1].

Afin d'atteindre ses objectifs, le Groupe a déployé différentes actions propres à chaque activité et s'appuie sur l'implication de ses parties prenantes. Par exemple sur le portefeuille bureaux, le Groupe a accéléré ses efforts en faveur de la sobriété hydrique de l'ensemble de ses bureaux en France avec son programme « EcoWater » lancé en 2024. Ce programme, ayant vocation à être étendu à l'ensemble du patrimoine Bureaux en Europe, se développe autour de quatre piliers : une consommation économe au quotidien ; la détection des fuites; le pilotage en temps réel; et la mobilisation de l'écosystème.

- **Installation d'équipements hydro-économiques**

En France, Covivio s'est concentré sur les deux principaux postes en termes de consommation : les sanitaires et les espaces de restauration, afin de les doter d'équipements hydro-économiques, tels que des mousseurs et limiteurs de débit, des chasses d'eau économes (3 litres/6 litres), des robinets à détection. 67% des actifs core bénéficient de tous ces équipements.

En Italie, dans le cadre de la campagne d'amélioration des notes BREEAM In Use, un inventaire des équipements hydro-économes a été effectué. L'installation d'équipements pour les immeubles qui n'en possédaient pas, a débuté en 2024.

En lien avec la taxonomie et avec les certifications environnementales, qui définissent des niveaux de débit d'eau pour les équipements de plomberie, les prescriptions d'achats ont été adaptées pour les intégrer dans les consignes d'achat.

- **Installation de récupérateurs d'eau**

Le Groupe déploie des systèmes de récupération des eaux de pluie, servant notamment à l'arrosage des espaces verts ou de manière plus innovante à l'irrigation d'un système alternatif pour fournir les toilettes d'un bâtiment. Les équipes développement étudient la possibilité d'installer des systèmes de récupération d'eau, dès que la situation le permet. 12 immeubles du périmètre core français sont concernés.

Ce sujet est particulièrement développé en Italie, et ce depuis plusieurs années. Dès 2008, dans le cadre du projet de rénovation du complexe Garibaldi à Milan, une zone de drainage a été aménagée sur le toit des tours qui fournit 13% de la consommation d'eau du site en réemployant l'eau de pluie pour un usage sanitaire. Sur les projets de rénovation, une collecte d'eau sur le toit est aménagée lorsqu'il n'est pas possible de créer des grands réservoirs souterrains. Par exemple, le stockage de l'eau de pluie réalisé dans l'immeuble Wellio-Via Dante, à Milan, couvre 30% des besoins en eau des sanitaires.

(1) https://www.taloen.fr/ressources/ff1ccfa3-40dc-44ad-abdd-0a6b2439355d

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

À noter que, dans le cas de certains immeubles monolocataires, des systèmes de récupération d'eau peuvent être mis en place directement par les locataires. Covivio a ainsi intégré cette demande à sa collecte d'informations auprès de ses locataires afin de pouvoir avoir une vision sur le périmètre non opérationnel.

La part d'eau stockée, réutilisée et recyclée n'est pas significative pour Covivio et n'est pas mesurée.

Equipement de détection des fuites et pilotage en temps réel

En 2020, le Groupe a déployé la plateforme *Powerbat* (développée par Esmé) pour ses immeubles de bureaux multilocataires en France et certains sites en Italie. Cette solution récupère en temps réel les données issues de la GTB (Gestion Technique du Bâtiment) ou via les fournisseurs d'eau, les analyse et permet d'alerter en cas de dérives. Un prestataire externe est mandaté pour exploiter ces données et identifier les leviers d'optimisation, en lien avec les property et facility managers.

Dans le cadre d'EcoWater, Covivio s'est également engagé à ce que 100% de ses immeubles multilocataires en France (fin 2025 et permanent) soient équipés de process et/ou d'équipements de détection permettant de limiter les fuites, à savoir : la mise en place de processus de contrôle régulier du risque de fuites, l'installation d'outils digitaux de contrôle qui surveillent en permanence le profil de consommation de l'immeuble et alertent en cas de dérive. À fin 2025, 96% ont atteint cet objectif (patrimoine core, en surface).

Réduire la consommation d'eau sur les chantiers (Groupe - Développement)

Sur ses chantiers de construction et de rénovation, Covivio intègre des mesures spécifiques de réduction de la consommation d'eau dans le cadre des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) et de ses chartes « chantiers à faibles nuisances » ou équivalent. Les entreprises partenaires sur ces projets certifiés s'engagent à appliquer des dispositifs techniques visant à limiter l'empreinte hydrique des opérations, notamment : coupure automatique programmable de l'alimentation en eau en dehors des horaires de travail, afin de limiter les fuites ; récupération et réutilisation des eaux pluviales ; utilisation d'équipements de nettoyage sobres (par ex. rouleaux de peinture) ; aires de lavage des bennes avec recyclage de l'eau. Ces pratiques contribuent à réduire l'impact hydrique des projets et à aligner les chantiers sur les objectifs de sobriété en matière de ressources.

Obtenir le Label Green Key (Hôtels Europe)

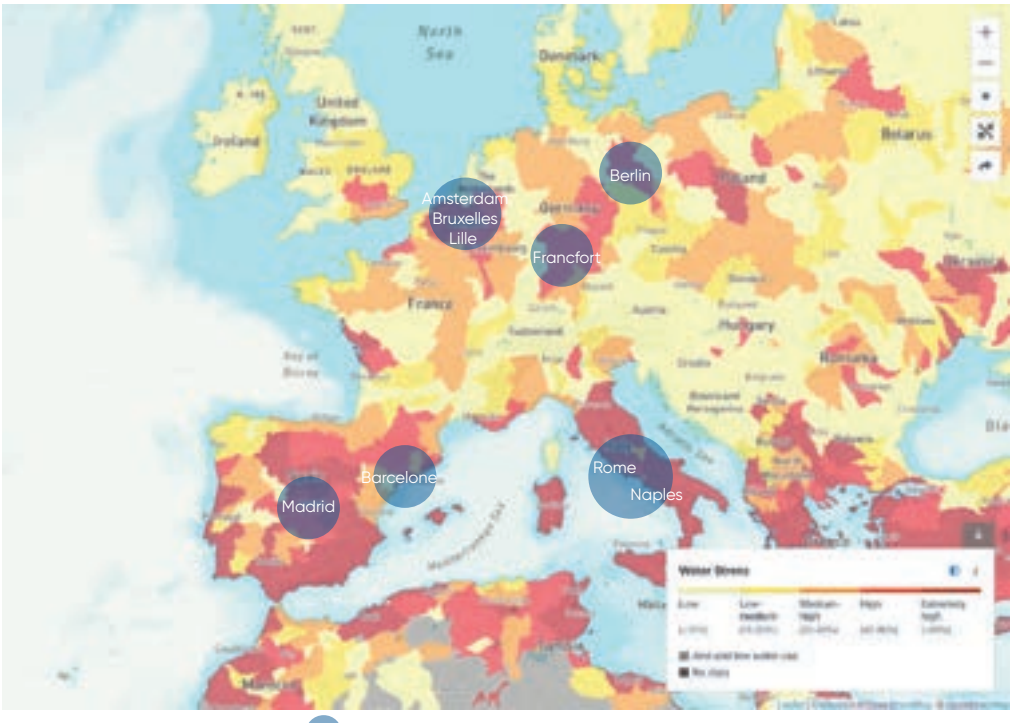
Covivio a engagé en 2024 une démarche de labellisation *Green Key* de ses hôtels détenus en murs et fonds. Cette certification internationale impose 14 critères spécifiques à la gestion de l'eau, incluant : suivi des consommations, équipements économes, réduction des fuites, gestion des piscines, etc. Les hôtels sont audités régulièrement par l'organisme certificateur pour vérifier le maintien des pratiques. L'obtention du label favorise la réduction des consommations, tout en sensibilisant directement les clients aux éco-gestes. Pour plus d'information sur les critères de gestion de l'eau de Green Key, Section 3.2.3.3 de la CSRD de Covivio Hotels et le site Clef Verte.

3.2.3.3.2 Plan d'action : Gestion des zones à stress hydrique

Cartographier la présence et l'impact de Covivio dans les zones à risque de stress hydrique (Groupe)

Pour aller plus loin dans l'identification des risques liés à l'eau (l'évaluation de l'usage et de la dépendance), Covivio procède à une analyse annuelle de son portefeuille au regard du risque de stress hydrique. Cette analyse est faite à partir d'un référentiel public, l'outil Aqueduct Water Risk Atlas développé par le World Resource Institute's (WRI). Cet outil a permis d'établir une cartographie du patrimoine de Covivio en zone de stress hydrique. Selon cet outil, une zone de stress hydrique élevé est celle dans laquelle la quantité totale d'eau prélevée atteint un pourcentage élevé (*i.e.*, 40-80%) ou extrêmement élevé (*i.e.*, plus de 80%). D'après la cartographie Beta Aqueduct réalisée en 2023, respectivement 21,7% et 13,4% du périmètre eau en surface se situent en zone à haut et très haut risque, soit 21% et 15% de la consommation d'eau reportée (détail par portefeuille en 3.2.3.4).

Carte des zones à risque de stress hydrique et principales localisations de Covivio



Principales zones à haut niveau de stress hydrique dans le portefeuille Covivio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Depuis 2024, Covivio publie également annuellement la part d'eau consommée dans des zones à risque de stress hydrique en s'appuyant sur l'outil MSCI Climate Value at Risk. Le stress hydrique est défini comme le nombre de jours par an où la demande en eau dépasse 60% de l'offre disponible, à l'échelle du bassin versant. Il est modélisé à partir de modèles climatiques CMIP6 (IPCC) et d'un modèle hydrologique haute résolution. Les niveaux sont définis selon le nombre de jours dans l'année au-dessus de ce seuil : 211 à 254 jours = haut risque, >254 jours = très haut risque.

Données sur les actifs situés en zone à risque de stress hydrique élevé

	2025
Consommation située dans une zone à risque de stress hydrique élevé (m^3)	218 644
Consommation située dans une zone à risque de stress hydrique très élevé (m^3)	273 079
Chiffre d'affaires généré dans une zone à risque de stress hydrique très élevé	39 M€ (1)

(1) Cette donnée est obtenue en rapportant la part de consommation d'eau dans des zones tendues à la consommation totale, soit 5,5% de la consommation totale, rapportée aux revenus nets PdG

Ces informations permettent d'adapter les pratiques locales (réduction de l'arrosage, récupération des eaux de pluie, optimisation des équipements) et d'améliorer la résilience du portefeuille face aux tensions hydriques. Le risque de stress hydrique n'est en revanche pas financiarisé dans le cadre de l'étude MSCI, le principal risque étant une restriction conduisant à l'arrêt partiel ou total de certaines activités dans le secteur hôtelier pour les zones les plus à risque.

3.2.3.3.3 Plan d'action : Impliquer les parties prenantes externes

Mobiliser l'écosystème (Groupe)

Covivio considère la mobilisation de son écosystème comme essentielle pour atteindre ses objectifs en matière de sobriété hydrique. L'entreprise s'appuie sur un dialogue continu avec ses parties prenantes clés (locataires, exploitants, clients, fournisseurs) afin de co-construire des solutions et diffuser une culture de responsabilité partagée.

- **Locataires** : Covivio implique directement ses locataires à travers les *Comités de Partenariat annuels* en France. Ces comités constituent un espace de dialogue régulier permettant de suivre et comparer les consommations d'eau, d'identifier des pistes de réduction et de mettre en œuvre des actions collectives. Des campagnes de communication in situ (affichages, guides pratiques, livrets d'accueil) rappellent les bons gestes du quotidien, comme l'utilisation raisonnée de l'eau dans les sanitaires ou la limitation de l'arrosage. Cette approche favorise une responsabilisation partagée entre Covivio et ses locataires, avec un objectif commun de réduction des charges d'exploitation.
- **Opérateurs et gestionnaires hôteliers** : Le secteur hôtelier étant particulièrement consommateur en eau (sanitaires, blanchisserie, restauration, piscines et spas), les acteurs ont mis en place très tôt des actions de réduction de la consommation. Covivio travaille de pair avec les opérateurs et gestionnaires pour poursuivre ces efforts. Le recours à des certifications et labels permet de renforcer les actions en faveur de la réduction de l'empreinte environnementale de l'exploitation. Le label Green Key, par exemple, impose des standards exigeants en matière de suivi et de réduction des consommations d'eau, de maintenance des équipements, et de sensibilisation active des clients. Des affichages pédagogiques, des incitations à réduire le lavage du linge ou encore des actions de formation auprès du personnel complètent le dispositif. L'enjeu est double : optimiser les consommations d'eau dans les établissements et impliquer directement les clients dans une démarche d'éco-gestes.

Fournisseurs et prestataires : Les fournisseurs et prestataires sont mobilisés à travers la Charte Achats Responsables de Covivio. Celle-ci prévoit des engagements concrets pour limiter l'empreinte hydrique indirecte de leurs activités : utilisation de matériaux recyclés ou biosourcés, recours à des produits écolabellisés, réduction des pollutions liées aux procédés industriels. Covivio intègre ces critères dans ses appels d'offres et assure un suivi régulier des pratiques, afin de s'assurer que ses partenaires contribuent à l'atteinte de ses objectifs environnementaux.

Cette approche participative associe l'ensemble de la chaîne de valeur – du fournisseur jusqu'au client final – et crée un effet de levier collectif. Elle permet non seulement de réduire l'empreinte hydrique directe de Covivio, mais aussi d'embarquer ses partenaires et usagers dans une dynamique partagée de sobriété et de responsabilité.

3.2.3.4 Objectifs liés à la gestion de l'eau (E3-5)

Objectifs pluriannuels de consommation d'eau

Sur l'ensemble de son portefeuille, le Groupe s'est fixé les objectifs de consommation d'eau figurant dans le tableau ci-après. Covivio observe depuis quelques années l'atteinte d'un plancher sur les bureaux en France (autour de 0,40 $m^3/m^2/an$) et les hôtels en Europe (autour de 1,5 $m^3/m^2/an$). Les résultats obtenus sur ces portefeuilles sont cohérents, et en légère surperformance, avec les données du Baromètre OID à des niveaux de 0,39$m^3/m^2/an$ sur les bureaux et 1,51 sur les hôtels. Les objectifs consistent donc à rester en deçà de ces seuils déjà performants.

Il est à noter que la présence croissante d'espaces verts sur les immeubles conduit à une augmentation de la consommation d'eau, en particulier sur les sites où la récupération ne peut être mise en place ou n'est pas suffisante.

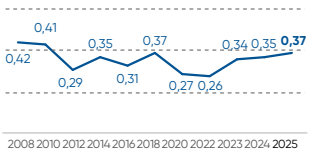
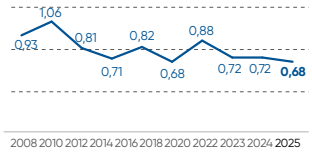
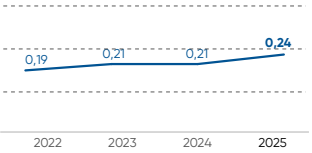
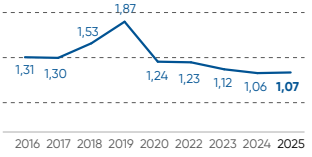
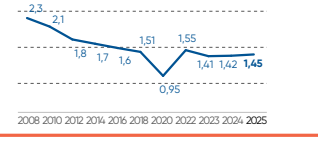
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau des objectifs de gestion de l'eau

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles	Périmètre opérationnel	-10% d'intensité moyenne de l'eau dans le périmètre de contrôle opérationnel par rapport à 2019, et respect des seuils de consommation fixés par portefeuille (tableau ci-dessous) Ⓝ	2030	-26% à fin 2025
	Bureaux Europe	Suivre la consommation d'eau sur 100% des sites en gestion directe	Fin 2026	100% de couverture Déploiement de la supervision pour automatiser la remontée
	Bureaux Europe	Déployer le dispositif Eco-water à l'ensemble des bureaux directement gérés en Europe	2025 et Permanent	100% des immeubles core suivis en France Lancement de l'inventaire des mesures d'économie déployées en Italie
	Hôtels Europe	100% des hôtels Murs et fonds labellisés Green Key	Permanent	86% et 100% en cours
Gestion des zones à stress hydrique	Groupe	Cartographier l'ensemble du portefeuille	2025	Réalisée via Aqueduct WRI
		Suivre la consommation d'eau dans les zones à haut et très haut niveau de stress hydrique	2025	Suivi en Italie du Sud, Espagne
Mobilisation des parties prenantes	France	Inclure une clause verte dans 100% des nouveaux baux tertiaire incluant le partage des données de consommation d'eau Inclure la sensibilisation à la question de l'eau dans le livret d'accueil résidentiel en Allemagne	Permanent	Réalisé depuis 2024 Lien vers le livret d'accueil résidentiel: ici

Ⓝ *Objectif Stratégie Nature*

Objectifs pluriannuel eau

Périmètre	Objectifs	Échéance	Réalisations 2025	Avancement
Bureaux France	≤ 0,5 m^3/m^2/an	Permanent	-12% par rapport à 2008	
Bureaux Italie (contrôle opérationnel)	≤ 1 m^3/m^2/an	Permanent	-27% par rapport à 2015	
Bureaux Allemagne	≤ 0,5 m^3/m^2/an	Permanent	+26% par rapport à 2022	
Résidentiel Allemagne	≤ 1,5 m^3/m^2/an	Permanent	-18% par rapport à 2016	
Hôtels Europe	≤ 2 m^3/m^2/an	Permanent	-37% par rapport à 2008	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.3.5 Indicateurs liés à la gestion de l'eau (E3-4)

L'intensité moyenne présentée ici a été calculée à l'échelle du portefeuille, afin de quantifier l'empreinte globale du Groupe en matière de consommation d'eau. Covivio définit la consommation d'eau comme celle étant facturée et non comme la soustraction des rejets d'eau aux retraits (méthodologie CDP – Water). Toutes les consommations proviennent des réseaux publics ; Covivio ne réalise pas de prélèvements directs dans les nappes. Par ailleurs, 94,2% (en surface) des actifs multilocataires sont équipés de sous-compteurs d'eau (SASB IF-RE 410a.2).

La gestion diffère selon les typologies d'immeubles :

- Immeubles multilocataires et gérés : Le propriétaire (Covivio) a la charge de l'abonnement auprès du concessionnaire ; les locataires n'ont pas d'abonnements privatifs
- Immeubles monolocataires : Les locataires gèrent directement leur abonnement auprès du concessionnaire local.

Les consommations d'eau présentées ci-dessous sont issus des factures, celles-ci s'appuient pour partie sur des estimations réalisées par les fournisseurs donnant lieu à des régularisations (pouvant aller d'un à trois ans dans certains cas), pouvant conduire à d'importantes évolutions. Rapportée au chiffre d'affaires, l'intensité eau est de : 0,0087234 m^3/€ (revenus nets PdG).

En 2025, les consommations d'eau se sont stabilisées par rapport à l'an dernier sur la totalité du portefeuille. Une tendance à l'augmentation se confirme toutefois sur le périmètre opérationnel. Cette tendance est renforcée par la multiplication des services de restauration, toitures végétalisées et des espaces équipés de douches pour cyclistes ou sportifs dans un nombre croissant d'immeubles.

Évolution de la consommation d'eau (intensité m^3/m^2)

EAU - CONSOMMATION ABSOLUE - Périmètre opérationnel	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	314 742	280 762	133 996	145 950	172 765	312 774
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**94%**	**100%**	**100%**	**97%**	**64%**	**97%**
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	17/17	18/18	11/11	11/12	12/18	17/18
Proportion de données estimées	1%	8%	0%	0%	0%	0%
Consommation totale d'eau (m^3)	**130 285**	**123 058**	**96 145**	**98 729**	**37 101**	**75 282**
INTENSITE EAU (m^3/m^2/an)	**0,41**	**0,44**	**0,72**	**0,68**	**0,21**	**0,24**
Consommation totale d'eau extrapolée (m^3)	137 915	123 058	96 145	102 172	58 348	77 314
Consommation d'eau en zone à haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	10 124	7 292
Consommation d'eau en zone à très haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	-	-

EAU - CONSOMMATION ABSOLUE - Périmètre total	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	557 126	551 327	406 888	459 839	172 765	312 774
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**83%**	**96%**	**78%**	**91%**	**64%**	**97%**
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	31/47	36/41	31/44	34/41	12/18	17/18
Proportion de données estimées	1,4%	5,5%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%
Consommation totale d'eau (m^3)	**194 665**	**196 285**	**166 368**	**211 387**	**37 101**	**75 282**
INTENSITE EAU (m^3/m^2/an)	**0,35**	**0,36**	**0,41**	**0,46**	**0,21**	**0,24**
Consommations totales d'eau extrapolée (m^3)	234 801	204 072	214 371	231 699	58 348	77 314
Consommation d'eau en zone à haut niveau de stress hydrique	-	-	91	-	10 124	7 292
Consommation d'eau en zone à très haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	-	-
Réconciliation avec les états financiers	**-**		**-**		**-**	
Consommations résiduelles des immeubles vacants (kWhef)	203	695	-	-	3 339	1 097
Consommations des actifs à typologie atypique (m^3)	30 550	25 101	45 087	23 527	7 437	8 635
Consommations proratée des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année (m^3)	3 001	1 165	-	1 845	-	647
Consommation totale d'eau extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (m^3) (1)	**268 555**	**231 033**	**259 458**	**257 072**	**69 124**	**87 692**

(1) La méthode d'extrapolation a évolué en 2025, conduisant à un retraitement des données extrapolées pour l'année 2024.

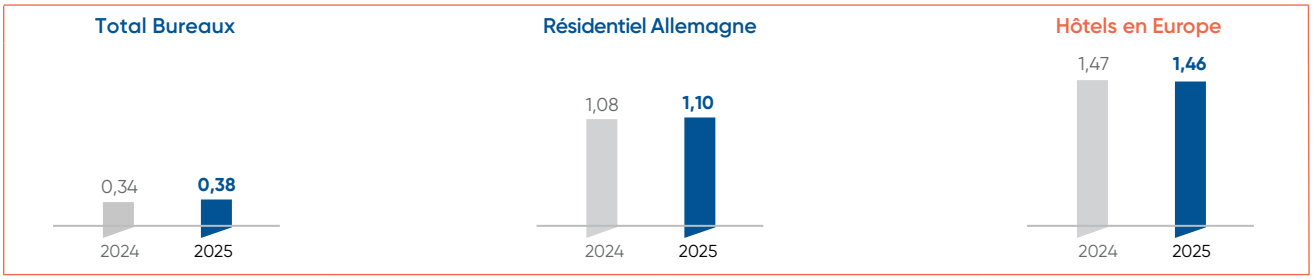
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sièges		Total contrôle opérationnel (périmètre historique)		Hôtels murs et fonds		Total contrôle opérationnel (nouveau scope)	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
23 853	23 921	645 356	763 407	559 898	495 732	1 205 254	1 259 138
100%	**100%**	**88%**	**98%**	**98%**	**100%**	**90%**	**99%**
6/6	6/6	46/53	52/54	52/54	50/50	98/107	102/104
12%	0%	1%	3%	2%	0%	2%	1%
6 890	**6 810**	**270 421**	**303 879**	**634 908**	**578 991**	**905 330**	**882 871**
0,29	**0,28**	**0,42**	**0,40**	**1,13**	**1,17**	**0,75**	**0,70**
6 890	6 810	299 298	309 353	649 123	578 991	948 421	888 345
-	-	10 124	7 292	18 218	19 543	28 342	26 835
-	-	-	-	121 759	127 776	121 759	127 776

Total Bureaux (yc. sièges)		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Groupe	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
1 160 632	1 347 861	1 687 260	2 017 771	1 554 041	1 581 746	4 401 932	4 947 377
79%	**95%**	**58%**	**70%**	**94%**	**99%**	**76%**	**84%**
0	0	2720/4924	3356/4895	240/279	262/268	0	0
0,9%	2,4%	0,0%	0,0%	2,1%	1,6%	1,1%	1,0%
405 024	**489 764**	**1 791 498**	**2 162 990**	**2 210 746**	**2 293 667**	**4 407 268,3**	**4 946 421**
0,35	**0,36**	**1,06**	**1,07**	**1,42**	**1,45**	**1,00**	**1,00**
514 410	519 894	3 066 410	3 085 278	2 362 474	2 327 434	5 943 293	5 932 607
10 215	7 292	5 590	10 834	199 491	200 518	215 296	218 644
-	-	-	-	415 999	273 079	415 999	273 079
-		**-**		**-**		-	
3 542	1 792	-	-	0	-	3 542	1 792
83 074	57 264	-	-	128 117	130 018	211 192	187 282
5 025	3 657	-	-	272 487	22 936	277 513	26 593
604 027	**582 607**	**3 066 410**	**3 085 278**	**2 763 078**	**2 480 388**	**6 454 863**	**6 148 273**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Évolution de la consommation à périmètre constant (intensité m^3/m^2)



EAU - CONSOMMATIONS LFL	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	476 862		361 881		171 371	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	86%		76%		67%	
Consommation totale d'eau (m^3)	**163 015**	**177 954**	**148 658**	**174 152**	**36 739**	**32 954**
INTENSITÉ EAU (m^3/m^2/an)	**0,34**	**0,37**	**0,41**	**0,48**	**0,21**	**0,19**
Variation		***9,2%***		***17,2%***		***-10,3%***

(suite tableau)	Total Bureaux		Hôtels Europe		Total Portefeuille tertiaire	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	1 010 113		1 425 847		2 435 960	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	79%		92%		87%	
Consommation totale d'eau (m^3)	**348 411**	**385 061**	**2 093 719**	**2 074 815**	**2 442 131**	**2 459 876**
INTENSITÉ EAU (m^3/m^2/an)	**0,34**	**0,38**	**1,47**	**1,46**	**1,00**	**1,01**
Variation		***10,5%***		***-0,9%***		***0,7%***

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4 Biodiversité (ESRS E4)

La norme ESRS E4 impose aux entreprises de rendre compte de leurs incidences réelles et potentielles, positives comme négatives, sur la biodiversité et les écosystèmes, ainsi que des mesures prises pour les éviter, les atténuer et, lorsque cela est possible, contribuer à leur restauration.

Le secteur de la construction et de l'immobilier est identifié comme un contributeur majeur à l'érosion de la biodiversité. Il participe directement au changement d'usage des sols (imperméabilisation, fragmentation) et indirectement via l'extraction et la transformation de grandes quantités de matières premières (sable, gravier, bois, acier, etc.) nécessaires pour la construction et la rénovation.

Conscient des liens étroits entre climat et biodiversité, Covivio a choisi de les conjuguer en définissant une stratégie « Nature ». Celle-ci complète ses objectifs climatiques avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols et à la restauration écologique, afin de couvrir l'ensemble de ses impacts sur le vivant. Fruit de deux ans de travaux et d'un diagnostic approfondi (risques, opportunités, impacts et dépendances – ROID), elle fixe un cap à horizon 2030 et constitue désormais le socle de l'engagement de Covivio en matière de climat et de biodiversité.

La stratégie Nature de Covivio s'appuie sur une vision globale qui reconnaît les interdépendances entre climat et biodiversité. Elle a mobilisé de nombreuses parties prenantes internes et externes (clients, investisseurs, fournisseurs, bureaux d'études), avant d'être validée en 2024 par le Comex et le Comité RSE.

3.2.4.1 Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle d'affaires (E4-1)

La Nature constitue un socle vital pour l'économie mondiale (plus de 50% du PIB mondial dépend directement des services écosystémiques [1]) et pour la vie humaine (cycle de l'eau, régulation du climat, sécurité alimentaire). Pourtant, en 2019, 75% des terres étaient déjà altérées par l'action humaine, plus de 85% des zones humides avaient disparu et les populations d'animaux sauvages avaient chuté de 69% entre 1970 et 2018 (Source IPBES). Ces constats soulignent l'urgence d'intégrer la biodiversité au cœur des modèles économiques.

Si l'érosion de la biodiversité n'est pas nouvelle, le sujet bénéficie d'une attention renforcée depuis la COP15 (Accord de Kunming-Montréal ou Cadre Mondial pour la Biodiversité, 2022). À l'échelle européenne et internationale, les cadres (CSRD, Taxonomie, TNFD, SBTN [2], etc.) et les stratégies nationales (France, Italie, Allemagne) imposent désormais aux entreprises d'intégrer la biodiversité dans leur stratégie et de communiquer de façon transparente sur leurs impacts.

Les secteurs de la construction et de l'immobilier jouent un rôle majeur dans cette érosion : artificialisation des sols, imperméabilisation et consommation de matières premières pour la production de matériaux (ciment, acier, bois). Les étapes d'extraction (graviers, sable…) et de transformation (*clinker*, etc.) concentrent une large part des impacts sur la biodiversité (pollutions, émissions, déforestation). Toutefois, au-delà de la réduction de leurs impacts, ces secteurs peuvent contribuer positivement en favorisant la densification urbaine, la réhabilitation des bâtiments existants et le développement d'espaces de nature en ville.

Prise en compte des limites planétaires

Les limites planétaires quantifient les risques que les perturbations anthropiques font peser sur la planète : pour neuf grands processus impliqués dans le fonctionnement du « système Terre », les scientifiques [3] définissent neuf limites. Franchir chaque limite augmente le risque de déstabiliser l'environnement planétaire de manière irréversible, avec des impacts majeurs pour les êtres vivants et les sociétés humaines. Parmi ces limites, on retrouve l'érosion de la biodiversité ainsi que d'autres phénomènes accélérant eux aussi la perte de biodiversité : le changement climatique, les pollutions, le changement d'usage du sol, etc.

L'objectif de réduction des émissions de GES de Covivio est validé par l'initiative SBT, permettant de valider l'alignement avec la limite planétaire relative au changement climatique. Conscient des nombreuses interactions entre l'ensemble des dimensions environnementales que recoupent les limites planétaires, Covivio a choisi d'étendre le périmètre et la portée des objectifs de sa stratégie. La stratégie Nature du Groupe inclut désormais des objectifs sur la réduction des impacts du Groupe sur l'eau, les sols, le climat, l'utilisation des ressources et l'économie circulaire ainsi que la biodiversité. Covivio analyse actuellement l'alignement de ses objectifs climatiques avec le nouveau référentiel Immobilier de l'initiative SBT [4]. Dans un second temps, le Groupe étudiera la possibilité de se fixer des objectifs validés par le SBTN, notamment sur l'usage des sols et l'eau.

3.2.4.1.1 Identifier les impacts et dépendances des activités de Covivio sur toute la chaîne de valeur

Covivio, acteur du secteur immobilier et de la construction, fortement dépendant et contributeur aux pressions sur la biodiversité, a engagé dès 2019 des diagnostics pour mieux comprendre ses impacts, dépendances, risques et opportunités "Nature" (climat, eau, biodiversité). Entre 2021 et 2024, une étude approfondie (Risques, Opportunités, Impacts, Dépendances-ROID) couvrant l'ensemble des activités a permis d'évaluer la résilience du modèle et a constitué le socle de la Stratégie Nature.

(1) *IPBES reports reveal huge opportunities for biodiversity action - Environment*
(2) *TCFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures), SBTN (Science Based Targets Network)*
(3) *Les limites planétaires ont été définies et sont suivies par le Stockholm Resilience Center depuis 2009 : https://www.stockholmresilience.org/research/planetary-boundaries.html*
(4) *https://sciencebasedtargets.org/sectors/buildings*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En 2023, Covivio a mené une évaluation de ses principaux impacts sur la biodiversité et de ses dépendances vis-à-vis des services écosystémiques tout au long de sa chaîne de valeur, en s'appuyant notamment sur les outils **GBS**, **ENCORE**, et les travaux du **WBCSD** [1] sur le secteur du bâtiment (« *Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system* »). Ces diagnostics ont permis d'identifier les principaux postes d'impact et de dépendance, et ont constitué le socle de la Stratégie Nature de Covivio.

Principaux impacts

Conformément à la méthodologie GBS, les impacts mesurés par Covivio se distinguent entre impacts statiques (historiques, soit la somme des impacts passés liés au patrimoine de Covivio à la date de réalisation de l'étude) et dynamiques (annuels). Les impacts statiques correspondent à la « dette écologique », c'est-à-dire au cumul des dégradations de la biodiversité passées dont les effets persistent aujourd'hui. Les impacts dynamiques, quant à eux, traduisent les dégradations additionnelles générées chaque année par les activités du Groupe.

Les activités de Covivio représentent une perte de biodiversité équivalente à :

- Impacts statiques (historiques) terrestres : 48 MSA.km^2 (soit la moitié de Paris).
- Impacts statiques (historiques) aquatiques : 11 MSA.km^2 (1/4 du lac du Bourget).
- Impacts dynamiques (annuels) terrestres : 2 MSA.km^2 (soit la taille du 6^e arrondissement de Paris), autrement dit les activités de Covivio contribuent à une perte de biodiversité équivalente à la destruction d'une zone de nature abondante sur une surface de 2 km^2.

Principaux impacts de Covivio sur la biodiversité, par scope et par pression [2]

Pressions IPBES	Pressions GBS	Scope 3 Amont Fournisseurs	Scope 2 Approv. en électricité	Scope 1 Opérations du Groupe	Scope 3 Aval Clients
Utilisation et changement d'usage des écosystèmes	Usage et changement d'usage du sol dans les bassins versants des rivières, des zones humides et sur terre Empiétement et fragmentation	**Impact élevé**	Impact faible	**Impact élevé**	**Impact élevé**
Surexploitation des ressources	Perturbation hydrique causée par la consommation d'eau (pression statique uniquement)	Impact moyen	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
Changement climatique	Émissions de GES (Pression dynamique uniquement)	**Impact élevé**	Impact faible	Impact faible	**Impact élevé**
Pollution	Ecotoxicité (Pression dynamique uniquement)	**Impact élevé**	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
	Retombées atmosphériques d'azote	Impact faible	Impact faible	Impact faible	Impact faible
	Eutrophisation de l'eau douce (pression statique uniquement)	**Impact élevé**	Impact faible	Impact faible	Impact faible
Espèces invasives	Non pris en compte	Non évalué			

Au regard de ces analyses, près de deux tiers des impacts de Covivio sont liés à l'approvisionnement en matériaux de construction (aluminium, ciment, acier, bois). Un quart des impacts dynamiques sont liés à la consommation d'énergie et d'eau des locataires. Environ 10% proviennent de l'usage et de la conversion des terres liés au parc immobilier existant (notamment résidentiel en Allemagne, le plus grand parc du Groupe en termes de surface). Le faible impact de ce poste est également lié au fait que Covivio opère principalement dans des zones déjà urbanisées et que l'activité de développement immobilier n'est pas majoritaire dans le Groupe (**113 000 m^2 de bureaux livrés en 2025 dont 66 % de réhabilitations**).

Les modèles disponibles ne permettent pas encore d'évaluer les impacts sur les communautés humaines affectées (au-delà des clients). Ces dimensions sont principalement abordées via la politique d'achats responsables.

Principales dépendances

Les activités de Covivio dépendent directement de plusieurs services écosystémiques essentiels, tout au long de leur chaîne de valeur. Ces dépendances concernent à la fois l'amont (approvisionnement en matériaux), les opérations directes et l'aval (utilisation et résilience des actifs).

Les dépendances clés identifiées concernent :

- **la disponibilité et la qualité de l'eau**, nécessaire à l'extraction et à la fabrication des matériaux (ciment, acier, etc.), au déroulement des chantiers (préparation de mortier, refroidissement, etc.) et au fonctionnement des bâtiments en exploitation
- **la production et la disponibilité des matériaux de construction** (sable, gravier, bois…), directement liés à la santé des écosystèmes
- **la régulation du climat et la protection contre les risques naturels** (inondations, tempêtes, érosion des sols), indispensables à la pérennité des actifs, à la sécurité des chantiers et à la résilience des sites d'extraction et de transformation.

(1) GBS (Global Biodiversity Score), ENCORE (Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure), WBCSD (World Business Council for Sustainable Development)
(2) La définition des pressions directes sur la biodiversité sont détaillées sur le site de l'IPBES

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Analyse des dépendances de Covivio sur la biodiversité, par scope et par nature

	Amont	Opérations directes	Aval
Eau superficielle	**Élevée**	**Élevée**	**Élevée**
Eau souterraine	Moyenne	Moyenne	Moyenne
Stabilisation de la masse et contrôle de l'érosion	**Élevée**	Moyenne	Moyenne
Qualité de l'eau	Non évaluée	**Élevée**	**Élevée**
Fibres et autres matériaux	**Élevée**	Non évaluée	Non évaluée
Protection contre les inondations et les tempêtes	Moyenne	**Élevée**	**Élevée**
Régulation du climat	Élevée	Moyenne	Moyenne

Méthodologie

L'évaluation repose sur deux outils principaux :

- L'outil **GBS (*Global Biodiversity Score***), lancé en 2020 par CDC Biodiversité [(1)], s'appuie sur les données économiques et physiques (surfaces/m^2, consommations d'eau et d'énergie, etc.) de l'entreprise pour évaluer la contribution de ses activités à plusieurs pressions sur la biodiversité, sur les opérations directes et la chaîne d'approvisionnement. Cette contribution est exprimée à travers une métrique unique, l'abondance moyenne des espèces (MSA [(2)]) par km^2, proxy de la dégradation de la biodiversité (1 MSA.km^2 représente 1 km^2 de biodiversité vierge qui a été détruit).
- L'outil **ENCORE**, qui identifie les services écosystémiques dont dépendent les secteurs économiques. Les résultats de l'outil ont ensuite été revus et complétés grâce au rapport du WBCSD « Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system ».

Ces analyses ont été consolidées par les résultats du bilan carbone (ESRS E1), confirmant les interdépendances entre climat, ressources et biodiversité.

- Plus d'informations sur la méthode GBS ici.
- Plus d'informations sur la méthode ENCORE ici.

3.2.4.1.2 Identifier les risques Nature pour mieux les prévenir, identifier les opportunités pour mieux les saisir

Pour prévenir et gérer les risques climat et biodiversité, Covivio s'appuie sur la cartographie des risques Groupe, régulièrement mise à jour sous le contrôle de la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, ainsi que sur des cartographies des risques RSE réalisées en 2019 (pour la mise en œuvre de la DPEF) et en 2020 (pour les achats responsables).

Une première évaluation des risques climat a été réalisée en 2020 sur le périmètre Bureaux *via* l'outil **MSCI Climate Value-at-Risk**, puis étendue à l'ensemble du Groupe. Elle est depuis actualisée chaque année et complétée par d'autres analyses thématiques sur les enjeux biodiversité ou le stress hydrique (**WRI Aqueduct**) ainsi que par l'outil **PREDICT** permettant d'analyser l'exposition du patrimoine Covivio à l'augmentation des vagues de chaleur et des inondations. Enfin, Covivio réalise depuis plusieurs années une cartographie de ses sites au regard des zones d'intérêt en termes de biodiversité (3.2.4.5).

En 2024, une étude des risques Nature, réintégrant l'ensemble de ces travaux a été réalisée, permettant d'alimenter la structuration de la stratégie éponyme. Cette étude, validée par le Comité de pilotage Développement Durable et le Comité RSE, a été conduite par la Direction Développement Durable, les relais pays et avec l'appui d'experts externes. Les risques et opportunités Nature identifiés dans le cadre de cette étude ainsi que les scénarios utilisés sont présentés en annexe (3.2.4.5) et dans le Rapport Nature publié en 2024.

Méthodologie

L'évaluation s'est appuyée sur les recommandations de la TNFD et les scénarios prospectifs de l'ADEME « Transition(s) 2050 ». Trois étapes ont été suivies :

- identification des risques/opportunités par catégorie (réglementaires, marché, physiques, réputationnels)
- évaluation de la probabilité d'occurrence et de l'ampleur des impacts via un travail documentaire et des ateliers d'experts
- validation et priorisation par les opérationnels pays lors d'ateliers de travail.

- Pour plus d'informations sur les forces et faiblesses de Covivio pour faire face aux risques et saisir les opportunités Nature : Rapport Nature

(1) Créée en 2008 par la Caisse des Dépôts et Consignations, CDC Biodiversité est une filiale du groupe CDC. Sa principale mission est de concilier biodiversité et développement économique au service de l'intérêt général.

(2) La Mean Species Abundance (MSA) - est un indicateur qui traduit l'abondance moyenne des espèces terrestres originelles (mammifères, oiseaux, amphibiens, reptiles, invertébrés et plantes vasculaires) d'un territoire, rapporté à leur abondance dans les écosystèmes originels non perturbés (developpement-durable.gouv.fr)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4.1.3 Impacts, Risques et Opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes (SBM-3)

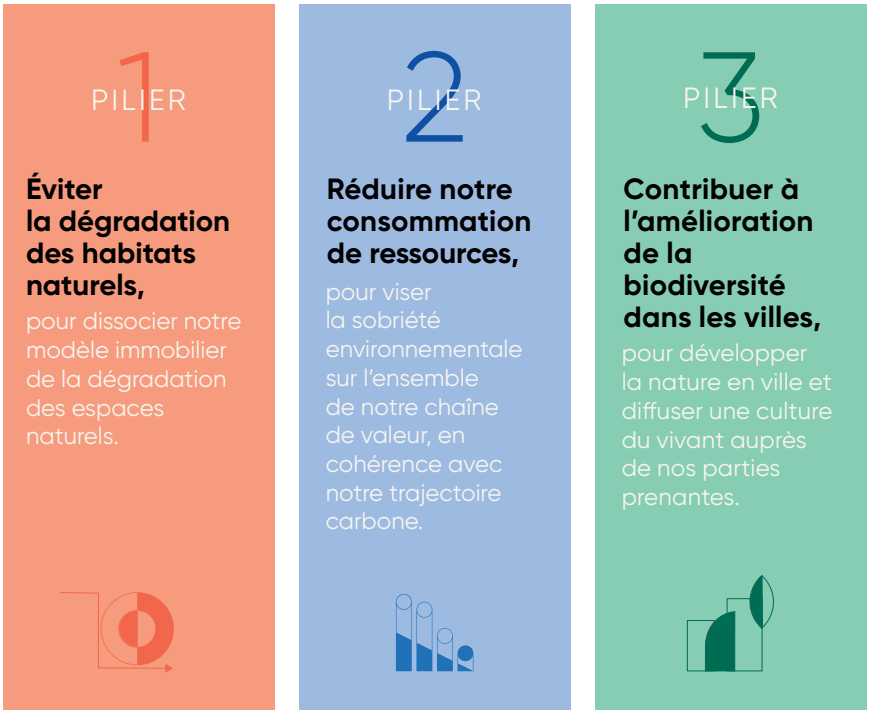
Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E4 -Biodiversité	Impacts		■			Impact lié à l'occupation des sols (artificialisation et imperméabilisation des sols)	✓			
		■				Impact amont l'achat de matériaux de construction pour son patrimoine existant et dans le cadre des développements et rénovations : l'utilisation des ressources (extraction et fabrication des matériaux) exerce une pression sur les habitats et peut être source de perturbations hydrologiques et de pollution	✓			
			■	■		Impact lié à la consommation d'énergie et d'eau des bâtiments détenus pouvant exercer une pression sur le changement climatique, un des cinq facteurs conduisant à l'effondrement de la biodiversité (https://www.ofb.gouv.fr/les-menaces-sur-la-biodiversite)	✓			
		■	■	■		Impact positif: utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou à la restauration de la biodiversité dans les centres-villes, principalement sur de grandes emprises (désimperméabilisation, regévétalisation...) A l'échelle de l'actif, impact positif pour les utilisateurs en termes de santé et bien-être		■	■	■
	Risques	■	■			Les risques financiers peuvent être importants mais restent difficiles à caractériser notamment parce qu'ils sont spécifiques à chaque projet : mesures préventives, augmentation des coûts liés à la préservation de la biodiversité. Sur les projets de développement, cela peut conduire à la réalisation d'études complémentaires, voire aller jusqu'à un refus de permis de construire	✓			
		■	■	■		Risque réputationnel important avec des parties prenantes de plus en plus sensibles et vigilantes quant au respect de la biodiversité	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Les enjeux liés à la préservation des écosystèmes en lien avec les politiques d'Achats Responsables notamment en lien avec l'activité d'hôtellerie (agriculture et pêche durable) sont évoqués dans l'ESRS S2 mais ne sont pas considérés comme un IRO matériel pour Covivio.

3.2.4.2 Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-2)

Sur la base des diagnostics effectués, Covivio a défini une stratégie Nature structurée autour de trois piliers :



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Cette stratégie s'est construite sur la base du cadre « Éviter, Réduire et Transformer », inspiré du « Éviter, Réduire, Régénérer, Restaurer et Transformer » promus par les travaux du *Science-Based Target Network* et de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) des engagements nationaux en France. Elle vise à limiter les impacts négatifs (évitement et réduction) et à contribuer activement à la restauration de la biodiversité.

Périmètre d'application	Toutes les activités (développement, exploitation – bureaux, résidentiel, hôtels)	
Supervision	• Direction Pays • Direction du Développement Durable • Direction des Opérations • Comité de pilotage Nature	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Initiatives internationales : Cadre « Éviter, Réduire, Compenser/Transformer » inspiré des travaux du SBTN (Science-Based Target Network) ; Accord de Kunming-Montréal /2022 ; Act4Nature International • Labels et certifications : BiodiverCity® Construction & Life, EcoJardin, etc. • Stratégies nationales (France, Allemagne, Italie) et directives européennes	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Les chartes internes (charte espaces verts, charte chantiers à faibles nuisances) ; les cahiers des charges projets intégrant systématiquement des critères biodiversité. • Les annexes environnementales et clauses vertes dans les baux. • La communication externe (Rapport RSE, site institutionnel, participation aux initiatives sectorielles).	• Salariés, entreprises de construction, maîtres d'œuvre et prestataires techniques, via cahiers des charges et chartes. • Locataires et exploitants (bureaux, résidentiel, hôtels), via clauses vertes et comités propriétaire / locataires. • Investisseurs et parties prenantes financières.

Si cette stratégie vise principalement des sujets environnementaux, elle a également vocation à avoir des impacts sociaux, notamment sur le bien-être des occupants et des communautés affectées. L'analyse des risques, opportunités, impacts et dépendances liés à la Nature a fait ressortir l'importance de considérer ces enjeux de manière holistique. Afin de répondre aux exigences de la CSRD, seuls les aspects n'étant pas couverts dans les autres ESRS (notamment E1, E3 et E5) sont traités ici.

Eviter la dégradation des habitats naturels (Groupe - Toutes les activités)

Les impacts biodiversité de Covivio sont liés à l'artificialisation des sols (première source de dégradation du vivant), causée par ses opérations de développement, mais aussi à l'amont de sa chaîne de valeur (extraction et transformation des matières premières). La politique vise donc à préserver les écosystèmes naturels et à limiter l'empreinte écologique des projets immobiliers**.**

Le Groupe s'engage à :

- Inscrire ses activités dans une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en priorisant la réhabilitation et la densification urbaine.
- Éviter et réduire les impacts sur les zones écologiquement sensibles**,** en intégrant systématiquement la biodiversité dans l'analyse des projets.
- Améliorer la traçabilité et le choix des matériaux pour limiter les impacts indirects liés à leur extraction et transformation.

Lien avec les IRO : *Limitation de l'artificialisation des sols (ZAN), réduction de la pression sur les ressources en amont et préservation des écosystèmes fragiles*

Réduire la consommation de ressources (Groupe - Toutes les activités)

Deux tiers des impacts de Covivio se produisent en amont sur sa chaîne de valeur. Il importe donc de diminuer le recours aux matières premières neuves en développant l'économie circulaire et de proposer des bâtiments sobres en termes d'utilisation d'eau et d'énergie. Au-delà de la diminution des impacts environnementaux du Groupe, ces engagements permettent de renforcer la résilience de Covivio vis-à-vis des risques Nature.

Lien avec les IRO : *Atténuation des impacts liés à l'extraction des matériaux, renforcement de la résilience face aux risques "Nature" et réduction de l'empreinte énergie/eau*

Contribuer à l'amélioration de la biodiversité dans les villes (Groupe - Toutes les activités)

Au-delà de la réduction des impacts, Covivio souhaite jouer un rôle moteur dans la régénération de la biodiversité urbaine et la sensibilisation des parties prenantes.

Le Groupe s'engage à :

- Renforcer la présence de la nature dans ses projets afin de générer des bénéfices écologiques et sociaux pour les usagers et les territoires.
- Développer une culture de la biodiversité auprès de ses collaborateurs et partenaires, en intégrant cet enjeu dans les pratiques et les savoir-faire.
- Associer clients et parties prenantes à la démarche pour en faire un levier de différenciation et de valorisation des actifs.

Lien avec les IRO : *amélioration du bien-être des usagers et valorisation patrimoniale des actifs*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4.3 Plan de transition : Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-3)

Les politiques et le plan d'action présentés ci-dessus constituent les fondations de la stratégie Nature de Covivio. La synthèse du plan de transition formalise les engagements pris par le Groupe, les objectifs datés, la gouvernance associée ainsi que les liens avec la performance financière. Elle permet de traduire la stratégie en une trajectoire opérationnelle, lisible et mesurable, et d'en assurer le pilotage dans la durée, conformément aux attentes de l'ESRS E4 et en cohérence avec les cadres internationaux.

Horizon temporel	Objectifs stratégiques (ERC)	Actions clés	KPI/ Cibles	Périmètre / Responsable	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
2025-2028 (court terme)	**Eviter** la dégradation des habitats naturels	Mesurer l'impact des projets sur la biodiversité en utilisant des outils de mesure (CBS)	CBS suivi sur 100% des nouveaux projets de développement à partir de 2025	Développement / Direction Développement Durable	• Intégration des résultats aux décisions d'investissement • Réduction des risques de non-conformité et de surcoûts de conception. • Priorisation des solutions d'aménagement avec gains écologiques.
		Cartographier les aires protégées autour des sites	100% du patrimoine Core cartographiés (section 3.2.4.5)	Direction du Développement Durable	• Anticipation des contraintes (permis, servitudes). • Choix fonciers éclairés (éviter les zones sensibles). • Prise en compte du potentiel écologique dans la gestion des espaces
		Limiter l'artificialisation et les impacts sur les milieux	Concourir au zéro artificialisation nette à l'échelle du pipeline engagé, cumulatif depuis le 01/01/2024, pour les actifs à conserver	Développement / Directions Pays / Direction du Développement Durable	• Conformité réglementaire et baisse du risque juridique. • Meilleure valorisation des actifs (marché/labels).
2030 (court à moyen terme)	**Réduire** la consommation de ressources	Renvoi vers les autres ESRS pour les autres actions liées à la stratégie Nature : Matériaux et économie circulaire, Exiger des fournisseurs des matériaux labellisés (ex. FSC, PEFC, béton bas carbone) : ESRS E5 Consommation d'eau : ESRS E3 Consommation d'énergie et émissions de GES : ESRS E1			
2040 (court à long terme)	**Contribuer** à l'amélioration de la biodiversité dans les villes	Déployer des aménagements favorables à la biodiversité	Sensibiliser les locataires aux actions conduites dans le cadre des opérations labellisées BiodiverCity	Toutes les activités/ Direction Développement Durable	• Confort d'usage et bien-être des utilisateurs (ombrage, îlot de chaleur). • Résilience accrue des actifs.
		Sensibiliser et impliquer les parties prenantes	100% des membres de la Direction formés aux questions de biodiversité du secteur -	Groupe / Direction Développement Durable	• Qualité d'entretien et réduction des dégradations.
Cadres de référence		Contribution à l'**Accord de Kunming-Montréal :** Cible 2 (restaurer 30 % des écosystèmes d'ici 2030) et Cible 15 (intégration biodiversité par les entreprises). **TNFD/SBTN** pour la gestion des risques/dépendances. **Taxonomie européenne** concernant les critères liés à l'utilisation durable des sols et à la protection des écosystèmes en tant que critère de contribution substantielle pour l'activité hôtelière et en tant que DNSH pour les activités immobilières (3.2.6).			
Effets financiers attendus des risques et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-6)		À ce stade, Covivio n'a pas encore quantifié de manière exhaustive les impacts financiers liés à la biodiversité. Toutefois, l'intégration progressive des diagnostics ROID, des outils GBS et ENCORE, ainsi que le suivi du CBS, visent à alimenter une évaluation chiffrée. Cette analyse sera intégrée dans les exercices futurs de planification financière et de gestion des risques, afin de renforcer le pilotage et l'anticipation des effets économiques liés à la biodiversité. A titre d'exemple, pour la rénovation de l'Atelier à Paris, le budget directement alloué à la biodiversité s'est élevé à 3% du montant total des travaux. Les ressources déployées dans le cadre de ce plan d'action sont détaillées en section 3.2.4.3.5.			

3.2.4.3.1 Plan d'action : Eviter la dégradation des habitats naturels

Mesurer l'impact des projets sur la biodiversité en utilisant des outils de mesure (CBS) - (Groupe - Toutes les activités)

Covivio a choisi, en collaboration avec le bureau d'études ARP Astrance, d'élaborer son propre indicateur : le Coefficient de Biotope par surface (CBS). Cet outil se base sur la littérature scientifique et différentes méthodologies de CBS, à l'instar du calcul de Berlin ou de Strasbourg. Il mesure le rapport entre les surfaces favorables à la biodiversité (espaces non imperméabilisés, végétalisés, favorisant la biophilie) et la surface totale du site. Chaque type de surface est pondéré selon son intérêt écologique, avec une échelle allant de 0 (surface imperméabilisée) à 1,2 (surface à fort intérêt écologique). Le CBS de Covivio intègre huit types de surfaces selon leurs caractéristiques (épaisseur du substrat, perméabilité) et 17 éléments de bonus (panneaux de sensibilisation, nichoirs, prairies fleuries, etc.). Ces bonus reflètent les enjeux du Groupe en matière de biodiversité, de services écosystémiques et de gestion écologique des espaces verts. Cet indicateur permet de comparer l'état initial d'un site avec différents scénarios d'aménagement, ou de suivre son évolution dans le temps.

Depuis 2022, sur 14 projets livrés ou en cours depuis 2022 analysés en France, soit une superficie (emprise) de 70 826 m², exclusivement en milieu dense urbanisé, le CBS est multiplié par 2 par rapport à la situation initiale. Le recours au CBS est désormais généralisé sur le portefeuille Bureaux et a été testé sur un projet de rénovation en hôtellerie et un projet de construction résidentielle. L'objectif est de systématiser la démarche sur l'ensemble des opérations.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Cartographier la proximité des actifs de Covivio avec les aires protégées (Groupe - Toutes les activités)

En 2024, Covivio a analysé la localisation de ses 1 641 sites par rapport aux aires protégées, dans la continuité des études menées en 2015, 2017 et 2020. Cette analyse révèle que 42% des sites se situent à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25% à moins de 500 mètres et cinq sites directement à l'intérieur d'aires protégées. Les résultats détaillés de cette étude sont détaillés plus bas en section 3.2.4.5.

Cette proximité implique une vigilance accrue pour limiter les impacts et mettre en place des plans d'action adaptés : respect des réglementations locales, réduction des impacts liés à l'exploitation, sensibilisation des équipes et des occupants, et coopération avec les acteurs locaux. Ces sites constituent également une opportunité pour renforcer les liens avec les parties prenantes engagées dans la préservation de la biodiversité et ancrer l'engagement du Groupe à l'échelle locale. Par ailleurs, au-delà de l'atténuation des impacts négatifs, il est pertinent de réfléchir aux moyens dont Covivio dispose pour contribuer au maintien, voire à la restauration, des espaces naturels et des trames vertes, bleues et noires via une stratégie de conception et gestion durable des espaces verts.

Limiter l'artificialisation et les impacts sur les milieux (Groupe - Toutes les activités)

À l'échelle d'un projet ou d'un territoire, l'artificialisation est définie comme « l'altération durable de tout ou partie de fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (Art. 192 – Loi Climat et Résilience). Sa définition peut toutefois différer selon les réglementations à l'échelle locale, nationale ou européenne, notamment dans la précision de ce qui est considéré comme déjà artificialisé, influant donc sur la compréhension du « Zéro Artificialisation Nette ». L'outil CBS utilisé par Covivio pour, entre-autres, maîtriser l'artificialisation et la désartificialisation associées à ses projets, considère qu'une surface est artificialisée si elle est imperméabilisée. Covivio s'attache ainsi à lutter contre l'artificialisation et l'étalement urbain, principalement en privilégiant la restructuration mais aussi la densification. Le Groupe s'engage ainsi pour la construction de la ville sur la ville à plusieurs titres : 65 % du pipeline tertiaire (en budget PdG) de Covivio consistent en des opérations de restructuration ou transformation, le Groupe densifie (surélévations et dents creuses) également son parc résidentiel allemand et transforme des anciens bureaux en logements avec 1120 logements déjà livrés ou en cours.

3.2.4.3.2 Plan d'action : Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville

Déployer des aménagements favorables à la biodiversité (Groupe - Toutes les activités)

Pour Covivio, intégrer la nature dans la ville est une réponse stratégique aux défis climatiques, à la perte de biodiversité et aux attentes sociétales en matière de qualité de vie. Chaque projet devient une opportunité de recréer des écosystèmes fonctionnels et de renforcer la résilience urbaine.

Les solutions mises en œuvre incluent :

- toitures et façades végétalisées pour améliorer la régulation thermique et la gestion des eaux pluviales
- jardins partagés et prairies fleuries pour créer des habitats diversifiés et renforcer la convivialité
- zones de pleine terre et corridors écologiques pour restaurer la continuité des habitats et limiter l'imperméabilisation des sols.

Ces dispositifs sont intégrés dès la conception pour maximiser leur efficacité écologique et leur contribution à la santé et au confort des usagers.

Afin d'assurer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité, deux chartes internes ont été rédigées en 2014 et actualisées en 2019 puis 2024. La première concerne la création d'espaces verts, destinée aux opérations de développement ou de rénovation complète d'espaces verts, la deuxième encadre la gestion des espaces verts pour les actifs en exploitation.

Pour garantir leur pertinence, Covivio s'appuie sur des référentiels reconnus comme BiodiverCity®, qui apportent un cadre méthodologique et valorisent les engagements auprès des investisseurs et collectivités. Ainsi, chaque projet contribue activement à la trame verte urbaine et à la création d'espaces de vie attractifs, durables et résilients.

Covivio ne met pas directement en œuvre des mesures de compensation ex-situ dans le cadre de ses projets (exemple : financement de projets de reboisement par un tiers pour compenser l'artificialisation générée sur un projet). Les calculs effectués en matière d'artificialisation sont faits à l'échelle d'un site, il est donc entendu, en lien avec la réglementation, que toute opération générant l'artificialisation d'une surface devra être compensée par l'aménagement d'espaces verts d'une surface équivalente ou supérieure. Il est à noter que la majorité des opérations de développement du Groupe sont effectuées dans des zones urbanisées.

Promouvoir les labels biodiversité

Développé par le Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI), le label BiodiverCity® construction évalue et promeut les opérations de construction qui prennent en compte et valorisent la biodiversité dans les zones urbaines. L'obtention du Label implique notamment l'intervention d'un écologue et le suivi d'un référentiel technique construit avec des experts de la biodiversité.

En 2025, 80 % du pipeline Bureaux France s'inscrit dans la démarche de labellisation BiodiverCity (en part de budget PdG). En Italie, le premier site labelisé BiodiverCity est The Sign, à Milan, développé par Covivio.

Par ailleurs, concernant les immeubles en exploitation, Covivio a obtenu le label BiodiverCity Life sur plusieurs sites, permettant une prise en compte de la biodiversité tout au long de la vie de l'immeuble et en lien avec les utilisateurs : Urban Garden, So Pop et Askia/Belaia (Cœur d'Orly, ADP). En 2025, Covivio expérimente également le label biodiversité de DGNB sur son siège d'Oberhausen dans le cadre de la rénovation du site.

Au total, 206 000 m^2 de surfaces de bureaux de Covivio en cours de développement ou déjà livrées bénéficient ou visent un label biodiversité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sensibiliser et impliquer les parties prenantes (Groupe - Toutes les activités)

Sensibiliser les locataires aux enjeux biodiversité : La réussite des projets ne dépend pas seulement des aménagements écologiques, mais aussi de l'adhésion des acteurs qui les vivent au quotidien. Covivio considère la sensibilisation comme un levier stratégique pour :

- assurer la pérennité des aménagements écologiques en favorisant des comportements responsables (entretien raisonné, respect des zones végétalisées)
- renforcer la valeur sociale et environnementale des projets en impliquant occupants, collaborateurs et partenaires dans la gestion et l'animation des espaces verts
- répondre aux attentes des investisseurs et des collectivités : la pédagogie et la transparence renforcent la crédibilité des engagements RSE et facilitent la coopération locale.

Les actions mises en œuvre incluent des ateliers pédagogiques pour expliquer les bénéfices des aménagements écologiques ; des signalétiques et panneaux explicatifs pour valoriser la faune et la flore locales ; des partenariats avec des associations pour animer des projets participatifs (plantations, inventaires de biodiversité) ; et des campagnes de communication pour diffuser les bonnes pratiques.

Cette démarche vise à transformer la nature en ville en un projet collectif, où chaque acteur contribue à la préservation de la biodiversité et à la qualité de vie.

S'impliquer dans des initiatives sectorielles : Au-delà de ses actions opérationnelles, Covivio s'engage dans des initiatives collectives pour amplifier son impact et contribuer à la transformation du secteur. En 2021, le Groupe a rejoint Act4nature international [1], une initiative lancée par l'association française Entreprises pour l'Environnement afin de mobiliser les entreprises sur leurs impacts et dépendances vis-à-vis de la nature. À cette occasion, Covivio a souscrit aux dix engagements communs [2] et défini des objectifs individuels SMART (spécifiques, mesurables, additionnels, réalistes et temporellement encadrés), validés par le comité international d'Act4nature (réseaux d'entreprises, ONG, organismes scientifiques).

3.2.4.3.3 Exemples de déploiement des politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes

Politique	Projet / Site	Description
Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville	Immeuble So Pop - Paris	Le programme d'aménagements extérieurs mis en œuvre sur le projet So Pop a permis de multiplier le CBS par 3,8 par rapport à l'état avant travaux. 4 000 m2 de jardins, patios et terrasses ont ainsi été créés. Pour exploiter le potentiel biodiversité de cet actif, une démarche BiodiverCity Life (en exploitation) a été lancée. So Pop est ainsi le premier site Covivio à avoir obtenu ce label en juillet 2024.
	Résidentiel Allemand	Les hôtels à insectes déployés par Covivio Immobilien apportent une contribution précieuse à la protection de l'environnement et une aide à la sensibilisation à la biodiversité. Ces hôtels peuvent être installés dans une grande diversité d'endroits (par exemple dans des prairies fleuries) et abritent ainsi des abeilles sauvages, des papillons et d'autres insectes utiles au développement des écosystèmes. Les hôtels à insectes fournissent également un soutien à l'hibernation pendant les mois d'hiver. Covivio Immobilien a d'ores et déjà créé plus d'une vingtaine de zones de prairies fleuries sur ses sites de Rhénanie-du-Nord-Westphalie et de Berlin, en favorisant le recours à des plantes respectueuses des abeilles et des insectes, en privilégiant des plantes faciles à entretenir à long terme. Covivio Immobilien prévoit également un projet de « Tiny Forest » dans le quartier Knappenviertel à Oberhausen. Ce concept d'Akira Miyawaki est une méthode innovante visant à développer des écosystèmes sur des espaces réduits (mini forêt urbaine de la taille d'un terrain de tennis), se prêtant à des zones à faible valeur écologique à l'état initial en insistant sur la régénération des sols et des plantations denses.

3.2.4.3.4 Gouvernance et suivi de la biodiversité et des écosystèmes

La mise en œuvre de la stratégie Nature de Covivio repose sur une gouvernance claire et intégrée à la gouvernance RSE globale du Groupe.

- **Supervision stratégique** : le Comité RSE du Groupe supervise la stratégie Nature et s'assure de son alignement avec les autres priorités environnementales, sociales et de gouvernance. Il rend compte au Conseil d'Administration de l'avancement et des résultats.
- **Pilotage opérationnel** : la Direction Développement Durable coordonne le déploiement du plan d'action, en lien avec les Directions Pays et les métiers (Développement, *Asset Management*, *Property Management*, Hôtels). Elle veille à l'intégration systématique des enjeux biodiversité dans les processus de décision et dans la conduite des projets.
- **Comité de pilotage Nature** : créé spécifiquement pour accompagner la stratégie, il réunit régulièrement la direction du Développement Durable et des représentants des équipes opérationnelles. Il valide les priorités annuelles, arbitre les choix méthodologiques et suit les plans correctifs en cas d'écarts.
- **Suivi et indicateurs** : la performance biodiversité est suivie via un double système d'indicateurs. A l'échelle projet, grâce au CBS et aux labels de référence (BiodiverCity®, EcoJardin, etc.) ; à l'échelle portefeuille et Groupe, *via* le GBS (Global Biodiversity Score) et les cartographies d'actifs par rapport aux zones protégées.

Par ailleurs, des objectifs liés à la mise en œuvre de cette stratégie ont été inclus dans les critères d'attribution des bonus des mandataires sociaux (ESRS 2, section 3.1.2.2.4).

(1) *https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2021/11/COVIVIO-VF-2.pdf*
(2) *https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2022/05/A4-act4nature-international-04-22.pdf*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4.3.5 Ressources déployées

Il reste difficile d'appréhender les ressources allouées à la biodiversité tant le sujet est lié à d'autres enjeux. Il est toutefois possible d'identifier différents types de ressources directement en lien avec la préservation de la biodiversité :

- **Ressources humaines :** en interne avec la Direction du Développement Durable et les opérationnels travaillant à la mise en œuvre du plan d'action Nature. L'élaboration de la stratégie Nature a mobilisé environ une trentaine d'interlocuteurs en interne, à l'échelle européenne.
- **Ressources financières liées à l'accompagnement :** les frais d'étude et de conseil sont évidemment nécessaires à différents niveaux. D'une part, à l'échelle d'un projet de développement dans le cadre de la mise en œuvre des principes de la Charte Biodiversité avec un écologue ou du label BiodiverCity® (entraînant des frais de labélisation) par exemple, ou à l'échelle d'une mission spécifique comme avec Arp Astrance afin de mettre au point l'indicateur CBS pour Covivio. D'autre part, à plus long terme, comme cela a été le cas sur la stratégie Nature pour laquelle Covivio a mandaté le cabinet Utopies afin de bénéficier de son expertise en matière de biodiversité et également de management du changement.
- **Ressources financières liées aux aménagements :** la prise en compte de la biodiversité sur site (patrimoine en exploitation ou développement) nécessite des aménagements particuliers sur les espaces extérieurs en suivant les recommandations des principes de la charte et, le cas échéant, de l'écologue du projet. A titre d'exemple, le budget lié aux aménagements extérieurs et à l'environnement a représenté environ 3% du budget travaux pour l'opération de restructuration de l'Atelier. Le plan paysager a intégré la démarche Covivio de conception des espaces verts et la démarche BiodiverCity® mise en œuvre sur ce site. Ces travaux ont permis la création de 1 000 m^2 d'espaces extérieurs dont près de la moitié d'espaces végétalisés.

3.2.4.4 Objectifs liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-4)

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Éviter la dégradation des habitats naturels	Groupe - Développement	Suivi d'indicateurs d'artificialisation (dont le CBS) sur 100% du pipeline (N)	Fin 2025 et permanent	100 % des projets de construction neuve ou restructuration totale en cours (Bureaux) Test du CBS sur une opération Hôtel (Le Touquet) et résidentiel (EIS2)
	Groupe - Exploitation	100 % du patrimoine couvert par le référencement des actifs situés à proximité des espaces naturels (N)	Permanent (actualisé si évolution majeure du parc)	100% depuis 2024
	Groupe - Développement	Concourir au zéro artificialisation nette (solde au niveau du pipeline engagé, cumulatif à partir du 01/01/2024 sur le pipeline à conserver) (N)	Permanent	Création de 1185 m² d'espaces végétalisés valorisés sur le pipeline en cours (100 % des opérations bureaux en cours)
	Groupe - Développement	Favoriser la restructuration plutôt que la démolition/ reconstruction : au moins 30% des CAPEX de développement liés à de la restructuration ou de la surélévation (N)	Fin 2028	65 % du pipeline tertiaire consiste en des restructurations ou transformations (% Budget PdG, hors résidentiel)
Contribuer à la nature en ville	Groupe - Développement	Amélioration du CBS après le projet par rapport à la situation avant le projet pour 90 % des nouvelles opérations (N)	Fin 2025 et permanent	CBS amélioré sur 100 % des projets livrés depuis 2024 (soit 5 projets bureaux). Indicateur multiplié par 2,9 en moyenne sur ces projets.
	Groupe -Exploitation	Gain net de biodiversité (basé sur des indicateurs tels que la quantité de zones végétalisées créées, les zones dévégétalisées, la prise en compte des corridors verts et sombres, etc.) sur les 20 plus grandes emprises du portefeuille en gestion directe (N)	Fin 2030	Identification des zones à analyser et premiers CBS en cours de réalisation
	Groupe - Corporate	100 % des membres de la Direction formés aux questions de biodiversité du secteur (N)	Fin 2025 et permanent	Fait en 2024 et 2025 *via* la préparation et le suivi de la stratégie Nature
	Groupe - Corporate	100 % des nouvelles opérations examinées par le Comité d'Investissement font l'objet d'une évaluation de la biodiversité (acquisition ou développement) (N)	Fin 2026 et permanent	Intégration d'une section Nature dans la grille d'analyse ESG des investissements
	Groupe - Développement	Inclusion d'écologues dans 100 % des projets de développement/rénovation à grande échelle (> 5 000 m^2 de surface locative) ET sensibilisation des équipes opérationnelles aux enjeux de la biodiversité (N)	Fin 2026 et permanent	Référents biodiversité en France Plusieurs animations organisées en 2025 en lien avec la stratégie Nature
	Groupe - Exploitation	Sensibiliser les clients sur des sujets liés au climat et à la nature et inclure ces sujets dans les baux tertiaires (N)	Fin 2026 et permanent	Sensibilisation lancée sur les enjeux climat et eau

(N) *Objectif Stratégie Nature*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4.5 Indicateurs liés à la biodiversité : cartographie biodiversité du patrimoine de Covivio (E4-5)

Covivio se conforme depuis plusieurs années à la version G4 de la *Global Reporting Initiative* (GRI). Dans ce cadre, en 2015, une évaluation de la performance des sites par rapport aux indicateurs GRI a été réalisée sur 16 sites de bureaux. Étendue à 157 sites (échantillon des portefeuilles tertiaires et résidentiel dans chaque pays), cette étude a été mise à jour en 2017 et 2020. Ces travaux ont permis de répondre aux indicateurs GRI 304-1 (sites opérationnels dans ou à proximité des aires protégées et zones riches en biodiversité) et 304-4 (liste des espèces menacées dans les zones affectées par les activités). Ils sont présentés en synthèse dans le Rapport de performance durable 2020 de Covivio, publié en 2021 (pages 92 et 93). Les principales conclusions peuvent être ainsi résumées :

- sites opérationnels se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents (Disclosure GRI 304-1). Conclusion : sur le critère 304-1, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante »
- description des impacts des activités sur la biodiversité (Disclosure GRI 304-2). Conclusion : sur le critère 304-2, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante »
- habitats protégés ou restaurés (Disclosure GRI 304-3). Conclusion : sur le critère 304-3, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » à « Très performante »
- impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN (Disclosure GRI 304-4). Conclusion : sur le critère 304-4, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Très Performante ».

L'étude réalisée en 2024 et présentée ci-après va plus loin en étudiant la proximité de l'ensemble des sites de Covivio en Europe vis-à-vis d'aires protégées ou plus généralement de zones de biodiversité sensibles en Europe, afin d'identifier les sites à fort enjeu sur la biodiversité locale et de mettre en œuvre des mesures associées.

1. Éléments méthodologiques

Périmètre : L'étude porte sur l'ensemble des 1 641 sites de Covivio détenus au 30/06/2024 (510 sites tertiaires et 1131 sites résidentiels regroupés). Ces sites sont répartis dans 12 pays européens, avec une concentration de plus de 90 % des sites dans trois pays principaux : l'Allemagne, la France et l'Italie. Les sites situés hors de ces trois pays sont tous des hôtels.

Définition des zones de biodiversité sensible : L'étude s'est basée sur un recoupement des coordonnées GPS des sites Covivio avec la base de données WDPA (*World Database on Protected Areas*), recensant :

- les aires protégées soumises à une réglementation spécifique et/ou ayant un statut de protection à l'échelle nationale, européenne ou internationale : zones Natura 2000, sites RAMSAR (zones humides), parcs nationaux et régionaux, réserves de biosphère, etc.
- les autres mesures de conservation efficaces par zones (AMCEZ) : aires géographiques « réglementées et gérées de façon à obtenir des résultats positifs et durables à long terme pour la conservation » bien qu'elles ne soient pas considérées comme des aires protégées (exemple : zones gérées par des peuples autochtones, réserves militaires avec restrictions d'accès, etc.).

Méthodologie : La réalisation de la présente étude permet d'identifier les sites à fort enjeu pour la biodiversité en superposant la carte des actifs Covivio avec celles des zones protégées/conservées sur le territoire européen. Réalisé par le cabinet UTOPIES, ce travail s'articule autour de 3 étapes.

Étape 1 : Collecte des informations	Étape 2 : Analyse et traitement des informations	Étape 3 : Formalisation du rapport
Coordonnées GPS des actifs de Covivio : tri par activité (résidentiel, commercial Allemagne, Italie et France, hôtels) et localisation (pays, région) Coordonnées des aires protégées et conservées issues de la base de données *World Database on Protected Areas*.	Rapprochement et superposition des informations à partir du registre des sites fourni par Covivio et de la base de données WDPA avec les techniques de calcul géospatial (Python, Geopandas, RTree) : calcul de la distance entre chaque site Covivio et l'ensemble des aires protégées situées dans un rayon de 10 km, en prenant le point le plus proche de l'aire protégée comme référence. Catégorisation des sites de Covivio selon leur proximité avec l'aire protégée/conservée la plus proche sur la base des seuils suivants : Dans une aire protégée/conservée/A moins de 500 m/Entre 500 m et 1 km/Entre 1 km et 5 km/A plus de 5 km d'une aire protégée (1). Analyse des résultats selon ces catégories, par pays et par type de site (Résidentiel, Bureaux, Hotels).	Livrable excel avec la cartographie des sites incluant l'identification des sites et leur distance à des aires protégées.

2. Résultats

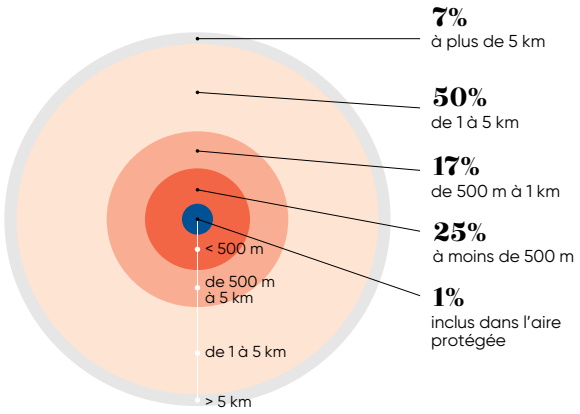
Au total, 42 % des sites de Covivio se situent à moins d'1 km d'une aire protégée. Ces sites se concentrent dans les 7 pays suivants : France, Allemagne, Italie, Espagne, Grande Bretagne, Belgique et Pologne. **L'Allemagne et la Grande Bretagne se distinguent avec près de la moitié de leurs actifs concernés.**

Positionnement de l'actif par rapport à une aire protégée	Nombre d'actifs	Surface
Inclus	5 actifs - 0.3 % (4 hôtels en France et au UK, 1 actif résidentiel en Allemagne)	19 900 m² - 0,3 %
< 500 mètres	415 actifs - 17,9 %	1 230 000 m² - 17,9 %
500 - 1km	278 actifs - 16,9 %	860 000 m² - 12,5 %
1 - 5km	826 actifs - 50,3 %	3 700 000 m² - 53,7 %
>5km	117 actifs - 7,1 %	1 080 000 m² - 15,6 %

(1) La présente étude identifie les actifs à enjeux en termes de biodiversité à l'aune de leur proximité aux aires protégées/conservées. À ce titre, elle n'intègre pas les impacts potentiels des actifs Covivio sur la biodiversité au-delà de 5 km (pollutions des eaux, émissions de composés organiques volatils, etc.).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Répartition des actifs par rapport aux aires protégées (en nombre d'actifs)

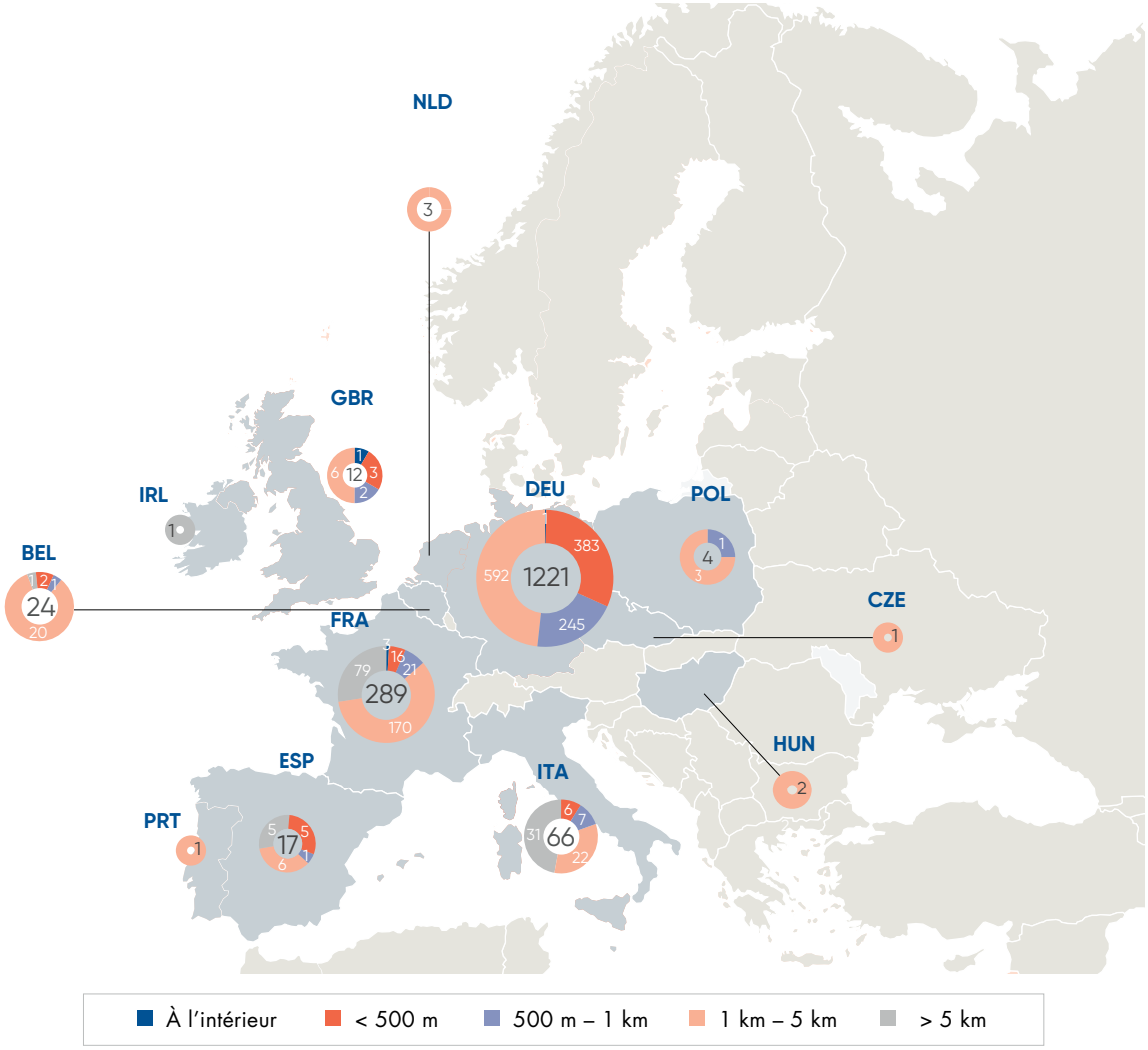


Au regard de ces résultats, Covivio analyse de plus près les sites en question pour :

- identifier précisément les réglementations s'appliquant au sein des aires protégées concernées et de s'assurer que le site s'y conforme
- mener une évaluation d'impact environnemental pour évaluer les effets actuels et potentiels du projet sur les écosystèmes
- élaborer et déployer un plan d'action local visant à réduire et minimiser les impacts potentiels liés à l'exploitation du lieu (mobilité durable, énergie et gestion des ressources, respect des périodes sensibles, etc.).

Ces sites peuvent également être des espaces privilégiés pour sensibiliser et former les équipes Covivio ainsi que les occupants aux enjeux de préservation de la biodiversité locale dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie Nature.

Carte de la répartition des sites de Covivio selon leur distance à des aires protégés et selon les pays



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5)

Les objectifs de l'ESRS E5 sont de comprendre quelles ressources matérielles sont utilisées par l'entreprise tout au long de sa chaîne de valeur et comment elle intègre les principes de l'économie circulaire dans son modèle d'affaires.

L'économie circulaire est un système économique dans lequel la valeur des produits, matériaux et autres ressources de l'économie est maintenue aussi longtemps que possible, en améliorant leur utilisation efficace dans la production et la consommation. Il s'agira notamment de favoriser le réemploi, réduire l'impact environnemental des matériaux et minimiser la production de déchets.

Selon le plan d'action de l'UE en faveur de l'économie circulaire, la transition de l'économie européenne vers un modèle circulaire est une condition indispensable pour atteindre l'objectif de neutralité climatique à l'horizon 2050 et éviter l'effondrement de la biodiversité.

3.2.5.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-IRO-1)

Le secteur du bâtiment est très impacté par la production et la gestion des déchets. Tout d'abord, par la quantité de déchets produits par ses activités (46 millions de tonnes de déchets générés par la construction en France (hors travaux publics), soit 1,5 fois la production de déchets ménagers des Français) mais aussi par leur faible taux de valorisation (entre 40 et 60%) (1). La gestion des ressources est également primordiale puisque le secteur de la construction utilise 60 % des matières premières extraites en France (2).

L'analyse de double matérialité réalisée à l'échelle du Groupe a fait ressortir les enjeux « Gestion des déchets sur son patrimoine exploitation » et « Promotion de l'économie circulaire et de la gestion des ressources dans le cadre de ses projets de développement » à des niveaux de matérialité assez différents, le premier ressortant comme matériel uniquement pour Covivio Hotels et le second comme matériel pour Covivio. À l'issue de la déclinaison concernant Covivio Hotels, il a été décidé de rassembler ces deux enjeux, compte tenu de l'importance du sujet tant en phase construction qu'en phase exploitation, en particulier dans le secteur hôtelier.

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'économie circulaire et la gestion des ressources et des déchets

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E5 -Economie circulaire, gestion des ressources et des déchets	Impacts		■	■		**Exploitation** : Impact important dans le secteur hôtelier, notamment via la restauration. Pour les autres activités, la production et la gestion des déchets est davantage un enjeu locataire mais nécessite toutefois des installations permettant de faciliter la gestion et le recyclage des déchets	✓			
		■	■			**Développement** : Impact lié à l'extraction et à la transformation des matières nécessaires à la construction et à la rénovation (épuisement des ressources, pression sur la biodiversité, pollution...). Impact additionnel lié à la gestion des déchets de chantier	✓			
		■	■		€	**Impact positif:** participation au développement de la filière de l'économie circulaire (retombées économiques pour les communautés locales)				
	Risques		■	■		**Exploitation** : Le risque financier est limité, bien qu'il y ait une augmentation du coût de la gestion des déchets et un risque de coûts additionnels en cas d'absence de valorisation		■	■	
			■		€	**Exploitation** : Le risque pour la continuité de l'activité dans l'hôtellerie est lié uniquement à des facteurs externes (grève des éboueurs par exemple)				
		■				**Développement** : Risque financier lié à des difficultés d'approvisionnement de certaines ressources (raréfaction type bois ou sable) qui peut augmenter les coûts des matières premières et en conséquence les coûts de construction avec des retards dans les projets				
		■	■			**Développement** : Risque de réputation au niveau des projets : l'économie circulaire devient un élément clé, y compris dans la communication des entreprises du secteur				

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

(1) *https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/dechets-du-batiment*

(2) *https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/la-consommation-de-matieres-premieres-par-leconomie-francaise-en-2023*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.2 Politiques liées à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités (développement, opérations)
Supervision	• Direction du Développement. • Direction des Opérations. • Direction de Covivio Hotels. • Direction du Développement Durable.
Référence aux normes ou initiatives tierces	• EU : Directive européenne 2008/98/CE sur les déchets. • FR : Loi Anti-Gaspillage et Économie Circulaire (AGEC, 2020). • FR : Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV, 2015). • FR : Réglementation Environnementale de 2020 (RE2020, 2022). • DE : Kreislaufwirtschaftsgesetz (Loi sur l'économie circulaire, révisée en 2012). • IT : Décret législatif 152/2006 (gestion des déchets);
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Cahier des charges AMO économie circulaire, contrats, communications aux partenaires	• Fournisseurs, prestataires, clients, utilisateurs…
	• Documents internes.	• Salariés de Covivio.

Covivio place l'économie circulaire et la gestion durable des ressources au cœur de sa stratégie, pour l'ensemble du cycle de vie des bâtiments : développement, rénovation, exploitation et déconstruction. Les politiques du Groupe, détaillées ci-après, définissent un cadre clair, traduisant les engagements de la Stratégie Nature en principes opérationnels et objectifs mesurables.

Accélérer la transition vers l'économie circulaire (Groupe - Développement)

Covivio place l'économie circulaire au cœur de sa stratégie de développement immobilier, avec l'ambition de réduire l'empreinte environnementale des projets et de renforcer la résilience du parc immobilier. Cette politique s'inscrit dans une logique de transformation durable et vise à intégrer les principes de circularité dès la phase de conception, en cohérence avec les engagements de la Stratégie Nature.

Elle repose sur plusieurs orientations clés :

- intégrer la circularité dès la phase amont, en orientant les choix de conception pour limiter les impacts environnementaux et anticiper les évolutions réglementaires
- concevoir des bâtiments durables et adaptables, capables d'évoluer pour accueillir différents usages au fil du temps, afin d'allonger leur durée de vie et limiter les impacts liés à la construction neuve
- favoriser le réemploi et la valorisation des matériaux et équipements, en intégrant ces pratiques dans les processus de conception et en mobilisant des solutions innovantes pour réduire la dépendance aux matières premières vierges
- renforcer la collaboration avec l'ensemble des parties prenantes, notamment les acteurs locaux et les associations de l'économie sociale et solidaire, pour maximiser l'impact social et territorial des projets
- déployer des standards et des référentiels internes exigeants, garantissant des choix responsables en matière de matériaux et d'équipements, et encourageant l'adoption de solutions à faible impact environnemental.

Lien avec les IRO : *Continuité des affaires, amélioration de la réputation de Covivio et développement de la filière économie circulaire*

Optimiser la gestion des ressources et des déchets (Groupe - Toutes les activités)

Covivio affirme son engagement à intégrer les principes de l'économie circulaire non seulement lors de la construction, mais aussi dans la gestion quotidienne et durable de l'ensemble de ses actifs. Cette politique constitue la traduction opérationnelle du **Pilier 2 de la Stratégie Nature : Réduire la consommation de ressources**, qui vise à limiter l'usage des ressources naturelles et à renforcer la résilience du Groupe face aux risques liés à leur raréfaction.

L'objectif est double :

- optimiser en continu la gestion des ressources et des déchets sur l'ensemble des projets et du patrimoine en exploitation
- concilier performance environnementale, efficacité opérationnelle et satisfaction des utilisateurs, en intégrant des pratiques responsables dans toutes les étapes du cycle de vie des bâtiments.

Engagements clés :

- les bâtiments du Groupe du périmètre opérationnel doivent être exemplaires en matière de gestion des déchets en impliquant les différentes parties prenantes et mettant en œuvre des mesures adaptées
- la dépendance de Covivio aux matières premières vierges est réduite par le recours accru aux matériaux recyclés en amont et par la mise en œuvre de pratiques de déconstruction sélective et de récupération en aval.

Cette politique traduit la volonté de Covivio de dépasser la simple conformité réglementaire pour adopter une approche proactive, visant à réduire l'empreinte environnementale des activités, anticiper les évolutions réglementaires et renforcer la résilience du Groupe face aux tensions sur les ressources.

Lien avec les IRO : *Réduction des coûts en particulier pour l'hôtellerie, gestion des risques d'exploitation liés aux déchets*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.3 Plan d'action lié à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-2)

Les actions présentées dans cette section concernent les différentes activités du Groupe et ne sont pas exhaustives. De nombreuses initiatives en faveur d'une meilleure gestion des ressources et d'une économie circulaire sont réalisées avec ou par les fournisseurs (notamment pour la construction) et avec les clients. La mise en œuvre est assurée par les opérationnels en charge des travaux ou de l'exploitation des bâtiments et l'examen du déploiement est effectué dans le cadre du Comité de suivi de la Stratégie Nature. Ce plan d'action est particulièrement en lien avec le pilier 2 de la stratégie Nature « Réduire la consommation de ressources » (présentation des 3 piliers de la stratégie en section 3.2.4.2).

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
Accélérer la transition vers l'économie circulaire	Se doter d'outils et de référentiels afin de structurer la démarche à l'échelle de chaque projet	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'une ACV / d'un PEMD ou équivalent Part de projets BBCA ou équivalent	Meilleure maîtrise des impacts environnementaux sur tout le cycle de vie Optimisation des choix constructifs et anticipation de la réglementation Renforcement de l'attractivité des projets
	Prolonger la durée de vie des bâtiments et des équipements	Groupe / Développement	Part de rénovations dans le pipeline de développement	Réduction des impacts liés à la construction neuve Limitation des coûts liés aux matériaux et équipements neufs
	Travailler en collaboration avec les parties prenantes et la filière	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'une charte chantier ou équivalent	Déploiement efficace du réemploi et du tri sur les chantiers Montée en compétence de l'écosystème et création de valeur sociale et territoriale
Optimiser la gestion des ressources et réduire la production de déchets	Identifier les ressources clés et réduire le recours aux ressources primaires	Groupe	Description des ressources entrantes Suivi des matériaux recyclés	Résilience face aux tensions d'approvisionnement en particulier concernant les matériaux critiques Réduction de l'impact carbone et biodiversité lié aux matériaux
	Suivre la gestion et la production des déchets sur les chantiers	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'un suivi des déchets Taux de recyclage sur les chantiers	Réduction du volume de déchets éliminés et des charges associées Amélioration de la performance environnementale des chantiers et conformité réglementaire (y compris taxonomie)
	Suivre la gestion et la production des déchets sur le patrimoine en exploitation	Groupe / Exploitation	Part de sites bénéficiant d'un reporting déchets	Optimisation des charges locatives Qualité et fiabilité des données pour le reporting CSRD et l'obtention de certification et labels exploitation
	Déployer des actions ciblées sur le portefeuille en exploitation pour réduire la production de déchets	Groupe / Exploitation	Part des activités d'exploitation visées par une politique « zéro plastique » Part d'hôtels en M&F bénéficiant d'actions contre le gaspillage alimentaire	Réduction des déchets à la source et conformité réglementaire Baisse des coûts d'exploitation

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.3.1 Plan d'action : Accélérer la transition vers l'économie circulaire

Elément fort de la stratégie du Groupe, la démarche d'économie circulaire est mise en œuvre opérationnellement de manière très locale, souvent à l'échelle de chaque projet. Fort de l'expérience acquise, un groupe de travail s'est constitué au sein de l'équipe Développement en France (tertiaire et résidentiel) en lien avec la direction du Développement Durable afin de :

- faire le bilan des opérations passées pour dresser une liste de retours d'expérience et de partenaires à mobiliser dans le cadre d'une démarche de réemploi
- orienter les opérations futures pour assurer la prise en compte d'une démarche de circularité tout au long du projet.

Ce groupe de travail a abouti à fixer les objectifs en la matière et à la rédaction d'un cahier des charges destiné à encadrer les missions d'un AMO Economie circulaire / Réemploi sur les projets, tout en alimentant une base de retours d'expérience sur les initiatives déjà menées. Les résultats ont ensuite été présentés à l'ensemble de la direction du Développement ainsi qu'aux responsables des services Ingénierie immobilière et Innovation. Cette démarche a également été présentée à l'échelle européenne lors d'un Comité Nature.

Se doter d'outils et de référentiels afin de structurer la démarche à l'échelle de chaque projet (Groupe - Développement)

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (construction, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction).

Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de plusieurs modules : matériaux, équipements, énergie, eau, chantier, déchets. Elles ont été clés dans la mise en place d'une démarche d'économie circulaire sur les opérations de Covivio (plus d'information en section 3.2.1.1.2.a). Le réemploi et l'utilisation de matériaux recyclés constituent un levier fort d'amélioration de l'empreinte carbone des projets. Les ACV permettent d'identifier rapidement les lots prioritaires pour réduire l'empreinte carbone, mais doivent être analysées en considérant d'autres facteurs (techniques, économiques et réglementaires).

En France, le Diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) est obligatoire depuis le 1er juillet 2023, remplaçant l'obligation de diagnostic déchet instaurée en 2011, pour les projets impliquant la rénovation, déconstruction de plus de 1 000 m² ou tout bâtiment ayant hébergé des substances dangereuses.

L'objectif est de réemployer ou valoriser des composants des PEMD du bâtiment. Chaque projet de Covivio commence par ce diagnostic afin d'identifier les éléments réemployables ou recyclables et d'optimiser les flux de matériaux. Ces matériaux sont ensuite mutualisés via des canaux internes ou des plateformes de partenaires externes, permettant leur transfert vers d'autres projets du Groupe.

Différents modes de traitement des PEMD

– vertueux >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> + vertueux				
ÉLIMINATION	VALORISATION			RÉEMPLOI
Stockage Incinération sans valorisation énergétique	Valorisation énergétique	Valorisation matière		
	Incinération avec valorisation énergétique	Remblaiement Conversion de déchets en combustibles	Recyclage Réutillisation Régénération Compostage	Usage identique

Prolonger la durée de vie des bâtiments et des équipements (Groupe - Toutes les activités)

Covivio défend une logique de circularité en privilégiant la rénovation plutôt que la démolition/reconstruction, et en intégrant, dès la conception une réflexion sur la flexibilité et l'adaptabilité des bâtiments. Cette approche vise à prolonger la durée de vie des actifs et à anticiper les évolutions d'usage.

65% du pipeline tertiaire consiste en des restructurations ou transformations (bureaux > hôtels) d'immeubles permettant de conserver la structure existante (cf. ESRS E1). Lorsque la démolition partielle ou totale s'avère nécessaire, par exemple dans le cadre de la transformation de bureaux en logements lorsque l'état du bâtiment ne permet pas sa conversion, Covivio privilégie une logique de déconstruction visant à identifier et valoriser le potentiel de réemploi et de recyclage des matériaux. En amont, la conception des projets intègre désormais une réflexion sur l'adaptabilité et la flexibilité des bâtiments, afin de prolonger leur durée de vie et permettre l'accueil de différents usages au fil du temps en limitant les modifications structurelles.

Optimisation et seconde vie des équipements

Un examen technique de l'état des équipements peut permettre d'optimiser leur durée de vie ou d'étudier la possibilité de leur donner une seconde vie. Cette démarche a été initiée en 2024 dans le cadre du projet de rénovation du Campus Dassault Systèmes à Vélizy, et poursuivie en 2025 sur la tour CB21 à La Défense. La première étape consiste systématiquement en un audit technique des équipements afin d'évaluer le niveau d'obsolescence des composants et ainsi définir ce qui peut être remis en état. Les partenaires spécialisés assurent ensuite la dépose soignée, le conditionnement puis la remise en état et le remplacement des composants défectueux avant de les tester pour en assurer la qualité. Ces opérations de « rétrofit » permettent de réduire significativement l'empreinte carbone des travaux tout en garantissant une amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Travailler en collaboration avec les parties prenantes et la filière (Groupe - Toutes les activités)

Adopter une démarche d'économie circulaire nécessite de mobiliser un écosystème de parties prenantes, allant de ses fournisseurs à des partenariats académiques pour participer à faire avancer la filière sur le sujet.

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes dans le cadre de ses chantiers de travaux *via*, pour chaque projet certifié en France, quatre documents clés exigés, qui qualifient les performances techniques et environnementales :

- la notice environnementale
- le système de management de l'opération
- l'évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM)
- la charte chantier à faibles nuisances.

La charte chantier à faibles nuisances engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre, ainsi que des objectifs précis adaptés selon les projets. Elle couvre notamment la gestion des déchets, la réduction des nuisances acoustiques, la consommation des ressources, la communication avec les riverains, le choix des matériaux et les aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). Elle rappelle également des exigences fortes, telles qu'un taux de valorisation des déchets d'au moins 70% et un recours à du bois certifié PEFC ou FSC à hauteur de 80%.

Pour aller plus loin et en fonction des typologies d'immeubles, Covivio noue des partenariats avec des acteurs locaux, notamment des associations œuvrant dans le domaine de l'insertion professionnelle et du retour à l'emploi. Ces collaborations sont particulièrement pertinentes pour les opérations nécessitant des travaux de démontage, de manutention et de tri, renforçant ainsi l'impact social des projets. En France, une clause d'insertion est intégrée au cahier des charges global des opérations.

Covivio participe activement aux travaux sur l'économie circulaire en lien avec des associations professionnelles (Alliance HQE-GBC, BBCA, Orée, IFPEB, Sekoya), des fournisseurs et le monde universitaire. En 2020, le projet So Pop a ainsi contribué au test HQE Performance Économie Circulaire organisé par l'Alliance HQE-GBC, permettant d'expérimenter l'analyse de flux de matières (MFA Bâtiment) pour calculer des indicateurs de circularité sur l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment.

3.2.5.3.2 Plan d'action : Optimiser la gestion des ressources et réduire la production de déchets (E5-4)

Dans la continuité de la démarche d'économie circulaire du Groupe, Covivio s'engage à réduire sa consommation de ressources naturelles à la source et sa production de déchets tout au long du cycle de vie de l'immeuble.

Identifier les ressources clés et réduire le recours aux ressources primaires (Groupe - Toutes les activités)

Le Groupe considère la traçabilité des matériaux et le recours à des matériaux recyclés ou réemployés comme un élément clé de sa stratégie Nature. L'analyse des impacts réalisée en 2023-2024 (3.2.4.1.1) a montré que près de deux tiers des impacts statiques du Groupe sur la nature sont liés à l'approvisionnement en matières premières – notamment aluminium, ciment, acier et bois – pour les activités de construction et de rénovation.

Au-delà de l'aspect environnemental, l'enjeu est clé en termes d'accessibilité aux ressources et de risque de rupture d'approvisionnement. Les chaînes de valeur sont en effet exposées à des risques croissants liés aux événements physiques extrêmes (vagues de chaleur, feux de forêt) et chroniques (épuisement des ressources en eau), ainsi qu'aux tensions géopolitiques et à l'évolution des réglementations.

Impacts observés et tendances :

- bois : La production dépend fortement de la santé des écosystèmes. Une hausse de la demande combinée à une baisse de productivité accroît la vulnérabilité. En 2021, les feux de forêts en Colombie-Britannique ont provoqué une flambée immédiate des prix du bois aux États-Unis
- béton : Étroitement lié à la disponibilité en eau, ce matériau est menacé par le stress hydrique. D'ici 2050, 75% des zones de captage (1) nécessaires à sa production seront situées en zones de stress hydrique
- sable : Deuxième ressource la plus consommée après l'eau, sa demande mondiale pourrait augmenter de 45% d'ici 2060, accentuant les tensions sur cette ressource finie (2).

Pour atténuer ces risques, Covivio recourt à des sociétés de construction travaillant avec un panel diversifié de fournisseurs. Cette diversification accroît la résilience mais n'élimine pas la vulnérabilité du Groupe aux fluctuations de prix et aux ruptures sur des matériaux clés, en particulier ceux liés à la performance environnementale (bois, sable, béton). Dans ce contexte, l'amélioration de la traçabilité, la réduction du recours aux matériaux neufs et la meilleure connaissance des fournisseurs constituent des axes majeurs de la stratégie Nature (Pilier 1, axe 3).

Identification des ressources clés

Les principaux flux de ressources à l'échelle du Groupe concernent :

- **matériaux de construction et équipements** mis en œuvre sur les projets et immeubles en exploitation pour en assurer la bonne gestion. Ce poste fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la stratégie Nature
- **produits et fournitures pour l'exploitation** : tels que le mobilier ou la décoration, les produits alimentaires et boissons, les articles d'hygiène et de nettoyage.

Ces produits et matériaux sont principalement des produits finis au moment où ils sont mis en œuvre sur les projets et immeubles. Certains d'entre eux font l'objet d'une attention particulière pour assurer une bonne traçabilité des matières premières. C'est notamment le cas des ressources forestières qui sont utilisées à différents niveaux : bois de construction, mobilier, carton, papier. Covivio s'engage ainsi à utiliser des produits forestiers provenant de forêts gérées durablement, en recourant aux labels PEFC ou FSC. Cet engagement est rappelé aux parties prenantes dans les chartes chantiers à faibles nuisances et intégré dans les commandes passées avec les fournisseurs du périmètre *corporate*.

(1) Impacts of booming concrete production on water resources worldwide, A Miller et al, Nature Sustainability, 2018
(2) NewScientist – We are running out of sand and global demand could soar 45 % by 2060

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Recours à des matériaux durables, réemployés et recyclés

Un des premiers leviers de réduction du recours à des matières premières est le fait d'identifier et d'utiliser des matériaux réemployés ou recyclés et plus facilement recyclables. Cette pratique est aujourd'hui intégrée dans les pratiques du Groupe et est aussi un enjeu de conformité réglementaire dans certains cas (pour l'atteinte des seuils carbone RE2020 par exemple). Ce levier est réaffirmé dans la stratégie Nature, qui fixe de nouveaux objectifs pour augmenter le recours aux matériaux recyclés et réemployés. Le groupe de travail dédié à la Direction du Développement en France a également travaillé à l'intégration de cet impératif dans le cahier des charges définissant la mission d'un AMO réemploi. Au-delà de l'accompagnement en phase curage et déconstruction sélective, celui-ci doit également accompagner Covivio et ses partenaires sur une opération dans l'approvisionnement en réemploi. Cette mission vient en complément des démarches environnementales initiées dans le cadre des certifications, notamment en matière de construction bas carbone.

Certaines ressources, longtemps considérées comme difficiles à recycler, font l'objet d'initiatives spécifiques. La façade représente 10 à 25 % du poids carbone d'un bâtiment (Hub des Prescripteurs bas carbone - Brief façade), ce qui rend la revalorisation des vitrages essentielle pour réduire l'empreinte du projet. En lien avec ses partenaires, Covivio a participé à deux projets de circularité sur le verre :

- projet The Line (Paris 8e) : expérimentation de solutions pour revaloriser les vitrages en fin de vie et utilisation de fenêtres recyclées en remplacement (vitrages et aluminium), permettant une économie de 32 kgeqCO_2/m^2 (données fournisseurs). Il s'agit du premier chantier 100 % circulaire de dépose-repose en France
- projet Monceau (Paris 17e) : collecte de 12,5 tonnes de calcin en phase curage, puis utilisation de vitrage bas carbone contenant au moins 57 % de calcin recyclé (82 tonnes), permettant d'éviter 46 tonnes de CO_2 (données fournisseurs).

Sensibilisation et pratiques opérationnelles

Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes pour intégrer ces enjeux dans les pratiques du quotidien. En Allemagne, par exemple, l'utilisation de laine de verre ou d'autres matériaux recyclables est systématisée pour l'isolation des façades et des toitures des logements. Ces pratiques sont couvertes par les certifications visées, notamment la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », qui porte sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

Suivre la gestion et la production des déchets sur les chantiers (Groupe - Développement)

Pour l'ensemble de ses programmes de rénovation de bâtiments, Covivio s'attache à être en conformité avec la législation européenne sur les déchets. La Directive 2008/98/CE impose que 70% (en poids) des déchets de construction et de démolition non dangereux soient traités pour réutilisation, valorisation ou recyclage. Ce critère de 70% est repris comme critère par la Taxonomie, et par Covivio comme objectif *a minima* sur ses chantiers.

Les opérations de développement et les rénovations font également l'objet d'un contrôle rigoureux quant au traitement des déchets. Ainsi, des procédures dédiées sont mises en place sur les chantiers afin d'assurer le recyclage en application de ces chartes chantier à faibles nuisances. Dans le cadre de la mise en œuvre de la taxonomie européenne pour l'activité de construction, **Covivio Immobilien** a initié un test sur deux projets pour automatiser le reporting des déchets de chantiers et assurer un objectif de valorisation supérieur à 70 %. Sur le projet de rénovation LOFT à Berlin, l'outil a fait remonter un taux de valorisation de 89%, et dépassant les 90% pour la brique, le ciment et le béton. **En Italie**, les résultats obtenus sur le reporting des chantiers font ressortir un taux de recyclage et revalorisation de plus de 90 % sur les actifs en développement en sachant que l'objectif *a minima* est de 75% sur les développements en cours.

Du déchet à la ressource : le cas du Touquet

Dans le cadre de la démarche d'économie circulaire initiée par la Direction du Développement en France, la gestion logistique et la revalorisation du mobilier et des équipements existants a fait l'objet d'attentions spécifiques lors de la rénovation de l'hôtel Holiday Inn au Touquet avant sa fermeture pour travaux. Pour y parvenir, Covivio a fait appel à Smartback, spécialiste de la revalorisation du mobilier et des équipements. Pour ce chantier, les équipes de SmartBack ont proposé une solution de valorisation pour plus de 2 500 objets – soit 38 tonnes de meubles – incluant le mobilier et la literie des 88 chambres, les équipements des espaces communs et des extérieurs, et les équipements techniques de l'hôtel.

Grâce à ce partenariat innovant, chaque pièce a trouvé une seconde vie : un tiers du mobilier a été vendu à des repreneurs professionnels et à des salariés de l'hôtel. Les recettes de la vente ont ensuite pu être reversées au profit de l'association Les Hôtels Solidaires. Les 2/3 restants ont été donnés à des associations locales (Emmaüs, Foyer International d'Accueil et de Culture – FIAC, Artois Tenois Récupération Emploi – ATRE, Il était deux fois), pour soutenir le réemploi solidaire et l'insertion professionnelle.

Cette opération exemplaire a permis d'éviter l'émission de 88 tonnes eq. CO_2 et la mise en décharge de 35 bennes de mobilier, tout en générant un impact social fort grâce à la mobilisation d'un écosystème local : près de 50 personnes ont contribué au chantier, dont plus de 30 en parcours d'insertion. Les dons permettent aujourd'hui d'équiper des logements sociaux, des habitats intergénérationnels et des commerces solidaires, en circuit court, à moins de 200 km du site.

▸ Plus d'informations dans le Livre blanc Rénovation hôtelière.

Suivre la gestion et la production des déchets sur le patrimoine en exploitation (Groupe – Exploitation)

Les communes ou leurs concessionnaires en charge de l'enlèvement ne communiquent pas d'éléments sur les volumes ou tonnages de déchets. Dans ce contexte, depuis plus de dix ans, Covivio a mis en œuvre un suivi de la production de déchets dans le cadre de son reporting annuel sur ses différents portefeuilles en exploitation et s'assure de la présence d'équipements de collecte sélective sur tous ses immeubles. Ce reporting a permis de nourrir la politique en lien avec ce sujet, qui repose principalement sur deux actions :

- la mise à disposition d'équipements de collecte sélective pour l'enlèvement des déchets. En 2024, tous les sites sont équipés de points de collecte sélective
- la sensibilisation des utilisateurs finaux (sur les immeubles de sièges, les locaux exploités par Wellio, ou encore les hôtels détenus en murs et fonds) : selon les niveaux de contrôle opérationnel de Covivio sur les actifs détenus, différentes mesures peuvent être mises en œuvre pour améliorer la qualité du tri et la réduction à la source de la production de déchets. Par exemple, la pesée régulière des flux permet d'identifier les leviers d'optimisation et de sensibiliser les équipes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Périmètre : Bureaux : Pour les bureaux, la production de déchets est suivie annuellement, avec ajustement des pratiques et de la sensibilisation des équipes. Dans certains immeubles tertiaires, c'est une entreprise privée qui assure l'enlèvement. En ce cas, une pesée est effectuée, permettant d'évaluer les progrès en termes de diminution de la production de déchets.

Périmètre : Résidentiel, Allemagne : Covivio a recours en Allemagne au service de *waste managers* pour plusieurs de ses immeubles de logements, accompagnant les locataires afin de les sensibiliser au recyclage et améliorer la qualité du tri des déchets. Ces mesures ont permis de réduire le nombre de containers de collecte ; dans la mesure où ils sont en location, cela permet de réduire les charges d'exploitation.

Périmètre : Hotels M&F : L'exploitation des immeubles détenus par Covivio Hotels est réalisée selon les standards définis par les différentes enseignes. Sur le périmètre détenu et exploité en murs et fonds, Covivio Hotels prévoit dans les contrats (de franchise ou de management) un cadre ambitieux en faveur de la gestion des déchets et de la lutte contre le gaspillage alimentaire. Ces dispositions rejoignent les plans d'actions conduits par les enseignes en ce domaine et les exigences du label Green Key que chaque hôtel du périmètre en exploitation doit obtenir (86 % à fin 2025).

La rubrique déchets du label Green Key (ou Clef Verte en France), comporte 16 critères dont 14 obligatoires. Le label comporte en tout 120 critères dont 69 obligatoires. Ainsi, selon la grille d'analyse Green Key, les hôtels doivent mettre en place ou renforcer 8 actions pour le tri des déchets et 8 actions pour la réduction des déchets .

Les 16 critères du label Green Key

Tri des déchets	Réduction des déchets
Mise en place du tri pour toutes les catégories de déchets	Au maximum, cinq catégories de produits alimentaires sont conditionnées en emballage individuel
Gestion appropriée et sécurisée des déchets dangereux	Suppression de la vaisselle jetable
Fréquence de collecte et nombre de conteneurs suffisant pour gérer le volume	Limitation de l'utilisation de papier d'impression et brochure
Mise en place de solutions au cas où la fréquence ne serait pas suffisante ou si les autorités locales ne collectent pas les déchets séparés	Mise en place d'initiatives pour limiter le gaspillage alimentaire
Compost des déchets organiques (sur site ou *via* un prestataire)	Mise à disposition d'eau en carafe aux clients quand la qualité de l'eau le permet
Mesure/estimation du poids/volume des déchets	Suppression des produits d'hygiène corporelle en conditionnement individuel
Tri possible dans les chambres ou *a minima* dans l'établissement	Mise à disposition des produits d'accueil sur demande (critère conseillé)
Communication claire et visible concernant les lieux et consignes de tri	Politique d'achat visant à réduire le volume de déchet et l'usage du plastique (critère conseillé)

Déployer des actions ciblées sur le portefeuille en exploitation pour réduire la production de déchets (Périmètre défini pour chaque action)

- **Éliminer les plastiques à usage unique (Groupe - Toutes les activités)**

La production de déchets plastiques chez Covivio provient principalement des activités d'exploitation des bâtiments. Conscient de l'impact environnemental de ces déchets, le Groupe s'est engagé dans une démarche ambitieuse visant à supprimer progressivement le recours aux plastiques à usage unique sur l'ensemble des sites gérés en direct. Cette initiative s'inscrit dans le cadre du projet **Covivio for Climate (C4C)** et reflète la volonté du Groupe de promouvoir des pratiques responsables et durables. Pour ce faire, un inventaire des cas d'utilisation du plastique a été fait et des actions concrètes ont été déployées pour identifier des alternatives au plastique.

Sur les sites Wellio et dans les immeubles de siège en France, Allemagne et Italie, des fontaines à eau ont été installées et la vaisselle réutilisable est désormais proposée à l'ensemble des collaborateurs. Cette évolution s'accompagne d'une campagne de sensibilisation interne pour encourager les comportements responsables, notamment en matière d'emballages alimentaires, qui constituent l'un des principaux flux de déchets plastiques dans les bureaux.

La démarche s'étend également à l'activité hôtelière. Tous les hôtels détenus et exploités par Covivio Hotels sont engagés dans une politique « zéro plastique », avec des initiatives adaptées à chaque enseigne : suppression des bouteilles d'eau individuelles dans les chambres, remplacement des mini-flacons de produits d'accueil par des flacons rechargeables, et mise en place de solutions innovantes pour réduire les emballages à usage unique.

- **Lutter contre le gaspillage alimentaire (France)**

- **Bureaux multi-locataires**

Une offre de restauration est proposée dans 90% des immeubles de bureaux multilocataires détenus en France par Covivio. Dans ces restaurants, qui peuvent servir de 150 à 1 000 couverts par jour, les prestataires mettent en œuvre des politiques de lutte contre le gaspillage alimentaire. La généralisation du télétravail a engendré des changements dans les fréquentations des restaurants. Ainsi, ils doivent s'adapter pour continuer à maîtriser leurs pertes alimentaires.

- **Hôtels WiZiU**

Depuis plusieurs années, les hôtels exploités par WiZiU ont inclus la lutte contre le gaspillage alimentaire dans leur stratégie et déclinent cet objectif à l'échelle des hôtels. Au Méridien Nice par exemple, l'établissement est partenaire de Too Good To Go. Cette application mobile offre à ses utilisateurs la possibilité de récupérer des produits frais auprès de restaurants ou commerces locaux, permettant ainsi de lutter contre le gaspillage de ces denrées.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Développer un approvisionnement durable

Les hôtels détenus par Covivio (en bail ou murs et fonds) et disposant d'un restaurant possèdent des politiques d'Achats Responsables pour les aliments et boissons. Celles-ci sont variables selon les enseignes, mais dans l'ensemble, l'accent est mis sur les engagements suivants :

- achats de poissons issus de la pêche durable (MSC) ou saisonnière
- carte exemptée de produits issus d'espèces menacées (produits carnés, poissons, crustacés)
- produit carné ayant un label de durabilité ou circuit court, utilisation des produits provenant de volaille élevée en plein air ou bio
- mise en place d'un quota minimum de produits issus de l'agriculture biologique, commerce équitable, produits localement dans le respect de l'environnement et/ou issus des circuits courts
- proposition d'un plat minimum végétarien sur la carte restauration des établissements ; achats de fruits et légumes de saisons
- communication et engagement auprès des fournisseurs et prestataires
- meubles recourant à du bois FSC ou PEFC
- articles de papier (bureau et hygiène) issus de forêts gérées durablement.

Des pratiques analogues sont également mises en place sur les espaces de restauration dans les espaces de bureaux directement gérés (immeubles ayant des espaces Wellio notamment).

3.2.5.3.3 Exemples de déploiement des politiques liées à l'économie circulaire et à la gestion des ressources dans les projets de Développement de Covivio

Nom du projet	Description
Helios II : intégration du réemploi	Plusieurs actions ont été mises en œuvre sur le projet, permettant d'atteindre les objectifs carbone RE2020 : • Peinture Circouleur :100% des bureaux/sanitaires hors cloisons amovibles • Gaines ventilation : Objectif de base : 5km / Réalisé : 1,17km • Portes façades sanitaires (100%) : gain 2 $kgCO_2eq/m^2$ • Faux-plancher (100% soit 1 922 m^2) : Gamma avec gisement sur Vélizy : gain 1,6 $kgeqCO_2/m^2$ • Gravillons (100% soit 155 m^3) : gain de 1 $kgeqCO_2/m^2$ • Dallettes ciments (100% soit 270 m^2) : gain 1 $kgeqCO_2/m^2$ • Cuvettes PMR (12,5% soit 11u) • Meulières (100% soit 95m^3) : meulières du site réemployées dans les rivières sèches et aménagements paysagers.
Un curage circulaire : le site Bobillot à Paris	Le curage du site de Bobillot à Paris a fait l'objet d'un travail préparatoire important afin d'optimiser le réemploi et le recyclage des matériaux et équipements présents sur site. Sur le chantier de curage, une quarantaine de matériaux réemployables ont été identifiés. Les équipes ont ainsi mobilisé tout un écosystème d'acteurs de l'économie circulaire implantés en région parisienne : fournisseurs de matériaux, plateforme de centralisation, bureaux d'étude spécialisés. Parmi les solutions de reprise identifiées : faux-plancher, lots techniques (WC, radiateurs en fonte, gaines et chemins de câble), portes et fenêtres. Les radiateurs de Bobillot ont été récupérés au profit de l'opération Beige (Paris 8e). Au total, le site de Bobillot affiche un taux significatif de réemploi de 40% (matériel déposé/matériel réemployé). Cette opération a également permis de mieux cerner les difficultés, en termes de contraintes logistiques (calendrier, stockage, tarifs) notamment. Elle servira à nourrir l'expérience pour les futures opérations et à préciser la stratégie de Covivio en la matière.
Une déconstruction exemplaire : les bâtiments B2/B3 du parc Majoria à Montpellier	Dans le cadre de la déconstruction de ces deux bâtiments construits dans les années 1960/1970 d'une surface totale de 26 000 m^2, Covivio a accordé une attention particulière à la réutilisation et au réemploi des matériaux sur site : • 839 tonnes de matériaux recyclés et 94 tonnes de matériaux valorisés (84% du total des déchets) • 237 tonnes de matériaux réutilisés sur site (principalement les sols, aménagement et isolations) • 23 000 tonnes de béton concassées sur site, évitant 11 660 trajets jusqu'à la carrière (soit 32,5 $teqCO_2$) • 789 heures d'insertion sociale et 4 associations bénéficiaires des matériaux réemployés. (Associations de l'opération de démolition conduite avec Eiffage-Demcy : Force ; Macondo ; Le Spot ; La Grande Conserve).
Un diagnostic PEMD ambitieux : le Siège Vinci à Rueil Malmaison	En 2024, sur le projet de conversion Bureaux-Résidentiel situé à Rueil-Malmaison sur l'ancien siège VINCI, Covivio a fait appel aux services de Cycle Up pour réaliser le diagnostic PEMD. Cette mission a favorisé le réemploi dans le cadre de la démolition des trois quarts des surfaces préexistantes et de la réhabilitation du reste du site. Au global, le taux de valorisation atteignable a été estimé par Cycle Up entre 78% et 94% des PEMD en masse. Par ailleurs, le potentiel de réemploi sur le site s'élève à 1 180 tonnes (masse des PEMD), représentant un gain potentiel d'environ 65 K€ ou encore 425 $teqCO_2$ évitées, lesquelles correspondent à la construction de 800 m2 de logements collectifs (source ADEME).

3.2.5.4 Objectifs pour l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-3)

La **Stratégie Nature** de Covivio repose sur trois piliers et 21 objectifs, conçus pour aller au-delà des exigences réglementaires et renforcer l'intégration des enjeux environnementaux dans les activités du Groupe. À l'issue des analyses menées, l'économie circulaire s'est imposée comme un levier clé pour atteindre les objectifs en matière de climat et de biodiversité.

Dans ce cadre, Covivio a défini des objectifs ambitieux visant à intégrer l'économie circulaire et la gestion durable des ressources à toutes les étapes de ses activités : développement, rénovation, exploitation et déconstruction des bâtiments. Ces objectifs, alignés avec les politiques internes de gestion des ressources, s'inscrivent pleinement dans la Stratégie Nature, qui vise à concilier performance économique, performance environnementale et impact social positif. La mise en œuvre de ces objectifs s'appuie sur deux principes clés :

- maximiser la circularité des matériaux et équipements, en favorisant le réemploi, le recyclage et l'allongement de la durée de vie des bâtiments
- mesurer et piloter la performance environnementale, en suivant des indicateurs précis sur les flux de matières, les déchets, les matériaux recyclés et les impacts associés.

En lien avec le groupe de travail dédié constitué en France, des objectifs ont été fixés pour chaque projet de développement. Ces objectifs traduisent les politiques en actions mesurables. Ils constituent les prérequis à respecter *a minima* et devront être complétés suivant les possibilités offertes par chaque projet. Ils sont rappelés dans le cahier des charges AMO économie circulaire des projets. Ce cahier des charges a pour vocation à être inclus sur tous les nouveaux projets en France et à être partagé à l'échelle européenne. En définissant des objectifs liés à l'usage de matériaux recyclés, Covivio contribue à limiter la pression exercée sur le stock des ressources planétaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Politique	Périmètre	Objectifs	Échéance	Situation au 31/12/25
Accélérer la transition vers l'économie circulaire	Développement - Bureaux	Obtenir le label BBCA pour 75% des opérations en France et le label LCBI pour 50% des opérations nouvelles en Allemagne et en Italie	Permanent	80% en France 14% en Allemagne/Italie
	Développement	Expérimenter une certification ou un label économie circulaire de type CircoLab, Ecocycle, 2EC, Cradle to Cradle	2026 à 2030	Expérimentation du label Circolab dans le cadre d'un projet de rénovation à Paris (1er)
	Développement	S'engager dans une démarche de recyclage des vitrages existants, matériaux qui se retrouvent dans les actifs Covivio et utilisant des ressources en tension (eau, sable...) ; et mettre en œuvre des vitrages bas carbone.	Permanent	Réalisé sur The Line, Beige
	Développement	Pour chaque opération, mettre en place une démarche économie circulaire et réaliser systématiquement un diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) en phase curage pour toutes les opérations de démolition à grande échelle (> 5 000 m² de surface locative) et engagement à conserver/réutiliser *(in-situ* ou *ex-situ* 30% des matériaux (calcul en masse) N	Fin-2030 et permanent	Réalisé sur Le Touquet
	Groupe	Développement de partenariats avec des acteurs clés du secteur de la réutilisation et des matériaux durables, par pays N	Permanent	Exemple de Smartback sur le Touquet, ou Proclus sur CB21
Optimiser la gestion des ressources et déchets	Développement - Bureaux et Résidentiel	Structurer un processus de traçabilité des principaux matériaux de construction (béton, verre, acier, etc.) utilisés dans les opérations N	Fin 2026	Expérimentation d'un outil de suivi des ACV sur 3 projets en France permettant d'identifier les principaux produits de construction
	Développement - Bureaux et Résidentiel	Suivi de la consommation des matériaux ayant le plus grand impact sur au moins 80% des nouvelles opérations de développement (par exemple, le béton, le verre, l'acier et l'aluminium). N	Fin-2026	
	Groupe (avec un focus particulier sur les activités de développement)	Renforcer la politique d'Achats Responsables en intégrant et en déployant de nouveaux critères pour les matériaux clés (recyclés, à faible teneur en carbone, origine, etc.) N	Fin 2028	Ajout de critères et objectifs liés à l'économie circulaire dans les cahiers des charges dans le cadre de projets de restructuration (France)
	Développement (puis exploitation)	Développement de l'utilisation de [30*] % d'acier recyclé, [30*] % d'aluminium recyclé et [30*] % de béton bas carbone et augmentation des volumes de matériaux recyclés par m² construit N	Fin-2030 et permanent	Pilote sur deux opérations concernant l'utilisation de fenêtres bas carbone (vitrages et aluminum recyclés)
	Développement	Atteindre un taux de revalorisation de 80% de la masse totale des déchets dont 50% par une valorisation matière et 100% pour les déchets inertes ;	Permanent	96% de valorisation (dont 94% de recyclage/réemploi) sur les projets (72% des projets livrés ou en cours en 2025) 99% sur les déchets inertes
	Exploitation	Collecte sélective généralisée dans 100% des sites	Permanent	100% des sites
		Objectif zéro plastique sur tous les sites gérés directement, avec inventaire et identification des alternatives	Fin 2026	Politique déployée sur les sites directement gérés
	Exploitation - Bureaux/Hôtels	Diminution de 15% de l'intensité de production de déchets sur le portefeuille bureaux (année de référence 2024), avec suivi annuel	2030	Baisse de 13% *vs* 2024 Taux de collecte : 86%

N *Objectif Stratégie Nature*

3.2.5.5 Indicateurs et ressources pour l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-4)

Covivio s'appuie sur un ensemble structuré d'indicateurs et de ressources pour assurer la mise en œuvre de ses politiques de gestion des ressources et d'économie circulaire. Ces dispositifs permettent de couvrir à la fois les flux entrants (ressources consommées : eau, énergie, matériaux) et les flux sortants (déchets générés et valorisés), sur les phases de développement et d'exploitation. Ces éléments permettent de :

- mesurer la performance environnementale
- piloter les actions sur les chantiers et en exploitation
- communiquer de manière transparente auprès des investisseurs et autres parties prenantes.

Les indicateurs sont collectés à la fois au niveau des projets et consolidés au niveau Groupe, garantissant un suivi fin et transversal des performances en matière de circularité. Le suivi des déchets et des ressources repose sur :

- des reportings réguliers réalisés par les responsables environnement des projets et les facility managers
- la collecte des données auprès des locataires et des prestataires selon les modalités d'exploitation (immeubles multilocataires ou monolocataires, hôtels, résidentiel).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.5.1 Ressources sortantes - Inventaire des typologies de déchets (E5-5)

La gestion des déchets constitue un enjeu majeur de circularité pour Covivio, aussi bien en phase de chantier qu'en exploitation. Le Groupe applique les obligations réglementaires de tri et de traçabilité, tout en intégrant des objectifs internes de réemploi et de valorisation.

3.2.5.5.1.a Déchets de chantier

Les opérations de construction et de rénovation génèrent trois grandes catégories de déchets :

- **Déchets inertes** (≈ 83% sur la base des moyennes nationales) : Déchets qui ne subissent aucune modification physique, chimique ou biologique significative (béton, briques, pierres, gravats, terre non polluée). Traitement : valorisation matière (remblaiement, concassage), stockage en installation dédiée.
- **Déchets non dangereux - DND** (≈ 13,4%) : Déchets ne présentant pas de risque particulier pour la santé ou l'environnement (bois non traité, métaux, plastiques, cartons, terre végétale). Traitement : recyclage, valorisation énergétique ou compostage selon la nature.
- **Déchets dangereux – DD** (≈ 3,6%) : Déchets toxiques, corrosifs, inflammables, mutagènes ou polluants (solvants, huiles usagées, peintures, bois traité, amiante, DEEE (Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques). Traitement : filières spécialisées avec traçabilité obligatoire via bordereaux.

La réglementation impose un tri à la source et une valorisation minimale de 70%. Covivio dépasse cette exigence avec un objectif sur les projets certifiés de 80%, dont 50% de valorisation matière.

Le suivi est assuré par les responsables environnement des projets et les collecteurs agréés. Les données sont consolidées afin de :

- contrôler le respect des obligations de tri
- garantir la traçabilité
- mesurer la performance des chantiers (réemploi, recyclage, valorisation).

3.2.5.5.1.b Déchets en exploitation

Le portefeuille en exploitation est soumis aux obligations réglementaires de tri des 7 flux (papier/carton, métal, plastique, verre, bois, plâtre et fractions minérales pour les entreprises de construction), auxquelles s'ajoute depuis 2024 la collecte obligatoire des biodéchets.

Les déchets non recyclables sont orientés vers :

- les DIB (déchets industriels banals) pour le tertiaire
- les déchets ménagers pour le résidentiel. Ces déchets sont souvent valorisés par incinération avec récupération d'énergie.

Méthodes de collecte et de suivi

- Pour les immeubles multilocataires : données collectées par les *facility managers* ou les sociétés de collecte, couvrant parties communes et privatives.
- Pour les immeubles monolocataires et hôtels en gestion directe : données fournies par les locataires ou structures de gestion.
- Les données sont soit :
  - des relevés précis fournis par les prestataires ;
  - soit des estimations (par fréquences et volumes de ramassage). Dans ce cas, Covivio précise la part estimée.

Facteurs influençant la production de déchets

La production varie fortement selon les usages et services présents sur site :

- présence de restaurants ou espaces événementiels → plus de biodéchets et de verre
- existence d'espaces verts → production de déchets verts, souvent gérés directement par les sociétés d'entretien.

Spécificités sectorielles

Bureaux	Hôtels	Résidentiel
Le flux papier/carton reste majoritaire dans la plupart des cas, suivi des DIB recyclables et non recyclables, générés notamment par les déchets alimentaires et les emballages plastiques alimentaires et métalliques (bouteilles, canettes, boîtes repas, etc.).	Le flux emballages plastiques a été réduit ces dernières années grâce aux politiques engagées par les opérateurs. En revanche, les déchets alimentaires sont plus élevés que sur les autres secteurs (petits-déjeuners, restauration). Il est également possible d'avoir des déchets textiles.	L'office allemand de la statistique considère la répartition suivante pour la production de déchets ménagers : 50% de déchets non recyclables, 20% de déchets papiers et cartons, 20% de déchets organiques et 10% d'emballages.

Reporting et consolidation

Pour les actifs disposant de contrats avec une société spécialisée, un reporting déchets est mis à disposition et permet de suivre :

- la performance du tri
- la proportion de recyclage, réemploi et compostage
- les flux générés par catégorie.

À ce stade, les précisions sur les modes de traitement (recyclage, valorisation énergétique, enfouissement) ne sont pas systématiquement disponibles de manière fiable, ce qui empêche une consolidation complète au niveau Groupe. Covivio rend donc compte prioritairement de la part de déchets recyclés, réutilisés ou compostés.

3.2.5.5.1.c Déchets dangereux et DEEE

Covivio et ses sous-traitants peuvent générer ou collecter des déchets dangereux, qui font l'objet de procédures spécifiques :

- Traçabilité obligatoire via bordereaux réglementaires
- Prise en charge par des filières spécialisées et agréées
- Suivi intégré dans les contrats de *facility management*, garantissant la conformité et la sécurité des opérations.

Pour les équipements numériques (ordinateurs, smartphones), Covivio a développé des initiatives sur son périmètre *Corporate* afin de maximiser leur réemploi. Des prestataires spécialisés assurent la remise en état (nettoyage, sécurisation des données) avant redistribution, notamment auprès d'associations partenaires de la Fondation Covivio. Covivio considère toutefois que, compte tenu de son activité, les DEEE restent un flux non matériel à l'échelle du Groupe et ne sont donc pas intégrés dans les tableaux de reporting consolidé.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.5.2 Ressources sortantes – Reporting (E5-5)

Covivio assure le suivi consolidé des données déchets de son portefeuille afin de mesurer la performance environnementale, d'assurer la transparence vis-à-vis de ses parties prenantes et de piloter ses plans d'action.

3.2.5.5.2.a Patrimoine en exploitation

Les tableaux qui suivent présentent la couverture du périmètre [1] (m², nombre d'immeubles), la part de données estimées, les volumes de déchets non dangereux (et leur valorisation) ainsi que l'intensité déchets (kg/m²). La tendance 2024 d'amélioration de la qualité des données (baisse des estimations, meilleure couverture) se confirme cette année. Les taux de valorisation sont stables autour de 35 % pour les bureaux et inférieur à 30 % pour les hôtels et le résidentiel. Selon les pays. A périmètre constant (Waste-LfL), la production de déchets évolue comme suit entre 2024 et 2025 : Bureaux France -11 % / Bureaux Italie -7 % / Bureaux Allemagne -33 % / Résidentiel Allemagne 0 % / Hôtels Europe -7 %.

Données du reporting

Déchets - Tonnes - Périmètre opérationnel	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	244 873	209 379	133 996	134 690	215 645	321 213
Couverture du périmètre (%)	**73%**	**75%**	**100%**	**89%**	**79%**	**100%**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)	12/18	12/18	11/11	11/12	15/18	18/18
Proportion de données estimées	8%	60%	100%	100%	100%	100%
Total déchets dangereux (tonnes)	-	-	-	-	-	-
Intensité déchets (kg/m²)	**2,5**	**2,4**	**9,8**	**7,8**	**3,5**	**2,8**
Total déchets non dangereux (tonnes)	**609**	**501**	**1 309**	**1 047**	**749**	**898**
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	220	151	495	418	271	325
soit en %	**36%**	**30%**	**38%**	**40%**	**36%**	**36%**
Actifs équipés de dispositifs de tri sélectif	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Production totale de déchets extrapolée	828	672	1 309	1 174	944	898

Déchets - Tonnes - Périmètre total	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	418 501	418 569	159 895	160 593	215 645	321 213
Couverture du périmètre (%)	**62%**	**73%**	**30%**	**32%**	**79%**	**100%**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)	22/47	23/41	15/44	15/41	15/18	18/18
Proportion de données estimées	27%	36%	100%	100%	100%	100%
Total déchets dangereux (tonnes)	-	0,01	-	-	-	-
Intensité déchets (kg/m²)	**2,4**	**2,4**	**13,6**	**11,5**	**3,5**	**2,8**
Total déchets non dangereux (tonnes)	**1 010**	**1 002**	**2 169**	**1 844**	**749**	**898**
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	399	363	844	716	271	325
soit en %	**40%**	**36%**	**39%**	**39%**	**36%**	**36%**
Actifs équipés de dispositifs de tri sélectif	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Production totale de déchets extrapolée	2 073	1 373	7 113	5 787	1 024	898

(1) La méthode d'extrapolation a évolué en 2025, conduisant à un retraitement des données extrapolées pour l'année 2024.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sièges		Total contrôle opérationnel (périmètre historique)		Hôtels murs et fonds		Total contrôle opérationnel (nouveau scope)	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
23 007	23 075	617 521	688 357	409 430	411 657	1 026 951	1 100 013
96%	**96%**	**81%**	**89%**	**72%**	**83%**	**78%**	**86%**
5/6	5/6	43/53	46/54	25/54	38/50	68/107	84/104
12%	89%	74%	92%	26%	40%	49%	64%
–	–	–	–	–	–	–	–
8,2	**8,2**	**4,6**	**3,8**	**8,0**	**7,5**	**6,0**	**5,2**
189	**189**	**2 856**	**2 635**	**3 271**	**3 072**	**6 127**	**5 707**
72	67	1 058	961	1 432	1 066	2 490	2 027
38%	**35%**	**37%**	**36%**	**44%**	**35%**	**0**	**0**
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
196	196	3 277	2 939	4 573	3 700	7 850	6 639

Total Bureaux (yc. sièges)		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Groupe	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
817 048	923 450	2 887 992	2 878 139	721 534	1 161 059	4 426 573	4 962 648
62%	**65%**	**100%**	**100%**	**43%**	**72%**	**84%**	**84%**
52/109	61/106	Panel de 195 immeubles	Panel de 193 immeubles	49/279	212/268	101/388 (hors rési)	273/374 (hors rési)
78%	83%	100%	100%	37%	50%	92%	92%
–	0,01	–	–	–	–	–	0,01
5,0	**4,3**	**21,6**	**21,5**	**8,7**	**9,3**	**16,4**	**15,5**
4 118	**3 933**	**62 269**	**61 918**	**6 284**	**10 849**	**72 671**	**76 700**
1 586	1 471	12 983	12 902	2 477	3 071	17 046	17 444
39%	**37%**	**21%**	**21%**	**39%**	**28%**	**23%**	**24%**
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
9 963	8 253	62 269	61 918	17 432	14 998	86 696	85 169

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.5.2.b Développements

Résumé du reporting environnemental consolidé de quatre chantiers livrés ou en cours en 2025

(Périmètre : 72 % des projets livrés ou en cours en 2025, soit 6 projets)

Surface Bureaux (en m^2 SDP)	114 274 m^2
Énergie consommée	35 987 MWh
Eau consommée sur le chantier	11 028 m^3

Reporting déchets - Développements

	Dont %recyclés / réemploi	Dont % incinérés dont valorisation énergétique	Dont % enfouis / mis en décharge	Dont % gérés par la collectivité	Total (tonnes)
Déchets non dangereux – DIB	**94,0%**	**1,0%**	**5,0%**	**-**	**13 328**
Déchets verts	**0%**	**-**	**-**	**-**	**-**
Déchets non dangereux – Acier	**99,7%**	**-**	**-**	**-**	**626**
Déchets inertes	**99,3%**		**0,6%**	**-**	**4 558**
Déchets bois	**51,0%**		**1,8%**	**-**	**717**
Déchets carton	**100%**	**-**	**-**	**-**	**262**
Total Déchets non dangereux	**93,9%**	**2,5%**	**3,6%**	**0,0 %**	**19 492**
Déchets dangereux					53

3.2.5.5.3 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **Ressources techniques et intellectuelles** : mobilisation d'experts internes et externes (BET/AMO Environnement, AMO économie circulaire, associations locales, entreprises spécialisées), pour garantir la réussite des démarches de réemploi, de recyclage et de valorisation.
- **Ressources humaines** : implication des équipes internes sur les projets de développement et de rénovation, ainsi que sur la gestion opérationnelle des bâtiments, pour assurer le respect des pratiques et favoriser la montée en compétences sur l'économie circulaire. La collecte et la consolidation centralisées sont assurées par les équipes Environnement et Développement Durable.
- **Ressources financières** : budget additionnel nécessaire pour la dépose soignée des équipements et matériaux sur site, l'achat de dispositifs de tri, la sensibilisation des utilisateurs et la valorisation des déchets. Ces coûts peuvent être partiellement compensés par la revente ou le réemploi des matériaux et équipements. À moyen et long terme, la montée en compétence de la filière et l'expérience accumulée permettront d'optimiser ces gains.

En phase de développement, la mobilisation de ces ressources est essentielle pour atteindre les objectifs ambitieux de réemploi et de valorisation sur les chantiers.

En exploitation, les ressources sont orientées vers le suivi des flux de déchets, la collecte sélective, la sensibilisation des utilisateurs et la limitation des plastiques à usage unique.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.6 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable

La finance peut être qualifiée de durable lorsqu'elle prend en compte des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) ; elle regroupe l'investissement socialement responsable (ISR), la finance solidaire ou encore la finance verte [1]. Les investisseurs prennent de plus en plus en compte les critères ESG dans leurs analyses et leurs choix d'investissements. Covivio organise régulièrement des *roadshows*, centrés sur les sujets financiers et ESG, voire exclusivement ESG.

La finance durable est un levier nécessaire pour impulser la transition vers une économie neutre en carbone et susceptible de limiter le réchauffement climatique. En Europe, le plan d'action « Financer la croissance durable » a pour ambition de donner un élan majeur pour favoriser l'investissement responsable. Au premier rang de la dizaine de mesures identifiées, figure la création d'une Taxonomie Européenne (*EU Taxonomy*), dont l'objectif est d'encadrer le marché des produits financiers « verts » ou « durables » et d'orienter les investissements vers des activités compatibles avec les objectifs européens de transition écologique.

3.2.6.1 Quelle conformité avec la taxonomie « verte » européenne ?

La taxonomie « verte » a vocation à devenir le socle sur lequel s'appuieront les futures réglementations européennes portant sur l'investissement durable. La Commission Européenne a déterminé six grands objectifs environnementaux (détaillés dans le tableau synthétique plus bas), et répertorie les activités pouvant y apporter une contribution positive tout en ne nuisant pas à l'atteinte des autres objectifs (*Do No Significantly Harm* – DNSH) et en respectant des garanties minimales portant sur des sujets sociaux et liés aux Droits Humains. Pour chaque activité ainsi identifiée, des critères techniques sont à respecter pour revendiquer un chiffre d'affaires, CAPEX ou OPEX comme aligné au regard de chaque objectif. Compte tenu de la faible part d'OPEX entrant dans le périmètre de la taxonomie par rapport au total des OPEX du Groupe (moins de 15%), cet indicateur est considéré comme non matériel.

Pour se conformer à la réglementation en place depuis 2021, Covivio publie chaque année les indicateurs requis désormais sur l'ensemble des objectifs environnementaux.

Pour ce reporting, Covivio applique la version modifiée du règlement Taxonomie par le règlement délégué 2026/73 du 4 juillet 2025 et publié au Journal Officiel de l'Union Européenne le 8 janvier 2026, Covivio décide de déployer les modifications apportées par ce texte : publication des nouveaux tableaux de reporting des indicateurs, simplification du DNSH Pollution, exemption de publication des OPEX en l'absence de matérialité. En revanche, Covivio ne recourt par à l'exemption de matérialité dans le calcul des indicateurs de chiffre d'affaires et de CAPEX. Au regard de ses activités, Covivio peut être concerné par plusieurs activités (activités éligibles) identifiées par la taxonomie au regard des objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, d'économie circulaire et de biodiversité :

Activités concernées		Objectif environnemental[1]	KPI concernés
Activités immobilières			
7.1/3.1	Construction de nouveaux bâtiments	CCM, CE[2]	Chiffre d'affaires de promotion
7.2/3.2	Rénovation de bâtiments existants	CCM, CE[2]	CAPEX de développement Chiffre d'affaires de promotion
7.3 7.4 7.5 7.6	Installation, entretien et réparation : • Equipements favorisant l'efficacité énergétique • Bornes de recharge pour véhicules électriques • Gestion de la performance énergétique • Énergie renouvelable et technologies connexes	CCM	CAPEX
7.7	Acquisition et détention d'actifs immobiliers	CCM	Chiffre d'affaires lié à la location d'actifs CAPEX sur le patrimoine en exploitation et des nouvelles constructions
9.3	Services spécialisés liés à la performance énergétique des bâtiments	CCM	CAPEX
Autres activités éligibles			
2.1	Hôtels, hébergements de vacances, campings et hébergements similaires	BIO	Chiffre d'affaires des hôtels en gestion
4.1	Production d'électricité grâce à la technologie solaire photovoltaïque	CCM	Chiffre d'affaires lié à la revente de l'énergie

(1) CCM : Atténuation du changement climatique / CE : Transition vers une économie circulaire / BIO : Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

(2) Covivio analyse cette activité au titre des objectifs climat pour qualifier l'alignement.

(1) https://www.novethic.fr/decryptages-dexpert/tout-savoir-sur-la-finance-durable#:~:text=La%20finance%20durable%20d%C3%A9signe%20des,vers%20une%20%C3%A9conomie%20plus%20durable

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Éligibilité du Chiffre d'affaires et des CAPEX

À fin 2025, la part éligible des revenus de Covivio à la taxonomie est de 95,7 %, dont 31,5 % au titre de l'objectif de biodiversité pour l'activité hôtelière. Compte tenu de l'activité de Covivio, 100% de ses CAPEX se rapportent à des activités immobilières et sont donc éligibles au titre des objectifs climat, y compris les CAPEX portant sur des activités non éligibles (Flex Office) étant donné qu'ils sont rattachés à des actifs immobiliers détenus par Covivio.

Alignement du chiffre d'affaires – Qu'est-ce qu'un bâtiment vert au sens de la taxonomie ?

La quasi-totalité du chiffre d'affaires aligné de Covivio est générée par l'activité d'acquisition et de détention immobilière (7.7). Le chiffre d'affaires qu'elle génère ne peut être considéré comme vert qu'au titre de l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Deux critères doivent être pris en compte pour un actif générant du chiffre d'affaires afin d'être considéré comme vert :

1) pour les bâtiments construits avant le 31 décembre 2020, appartenance au top 15% régional en termes de consommation d'énergie primaire : Covivio s'appuie ici sur les études disponibles à date et réalisées à l'échelle nationale ou européenne, à savoir l'OID [1] (France, Bureaux Italie et Allemagne) et l'ESG Index Deepki [2] pour les autres pays ; ou diagnostic de performance énergétique classe A (ou B pour l'Italie et la France au regard de la répartition des diagnostics sur ces pays [3] (source ZEBRA))
2) pour les bâtiments dont le permis de construire est postérieur au 31 décembre 2020, atteinte du seuil NZEB -10% : en France, cela équivaut à RT2012 -10% ou RE2020 en fonction des dates de permis de construire.

La taxonomie impose de retenir le chiffre d'affaires brut à 100%, calculé en conformité avec les normes IFRS. Toutefois, afin de permettre un suivi plus comparable d'année en année et s'approcher de la réalité opérationnelle, Covivio publie également des indicateurs spécifiques à ses activités immobilières. Ces indicateurs s'appuient sur les mêmes données en ne retenant en dénominateur que les activités 7.1 à 7.7 et 9.3. Le périmètre immobilier porte sur 64,1 % des revenus du Groupe, éligibles au titre de l'objectif d'atténuation du changement climatique.

À cela s'ajoutent d'autres exigences de contribution substantielle : les bâtiments d'une taille supérieure à 5 000 m^2 doivent également être équipés d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) et les nouveaux bâtiments non résidentiels doivent faire l'objet d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie) et d'une étude thermique et d'étanchéité à l'air au moment de la construction.

Le chiffre d'affaires lié à la promotion immobilière (développement pour vendre à la livraison, soit 1% du CA) a également été analysé au titre de l'activité 7.1 – Construction d'actifs immobiliers avec pour critère de contribution substantielle NZEB -10% en tenant compte des DNSH attachés à cette activité. Plus à la marge, les revenus issus de la production photovoltaïque (moins de 0,1% du CA) ont été intégrés et sont considérés par nature comme alignés au titre de l'activité 4.1 – Production d'électricité *via* photovoltaïque solaire. L'activité de coworking n'étant pas visée par les textes, la part du chiffre d'affaires liée à l'occupation des espaces est assimilée aux loyers dans les calculs et retranchée du chiffre d'affaires de coworking, lequel n'est pas éligible à la taxonomie.

En s'arrêtant sur la définition immobilière, les résultats suivants sont atteints au 31/12/2025 :

Alignement du Chiffre d'affaires par activité - Périmètre immobilier	Bureaux	Hôtels (Covivio Hotels)	Résidentiel (Covivio Immobilien)	Groupe - Activités immobilières
Objectif d'atténuation du changement climatique				
Activité 7.1 – Construction d'immeubles neufs	93,3%	0,0%	0,0%	67,0%
Activité 7.2 – Rénovation de bâtiments	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Activité 7.7 – Acquisition et détention	56,0%	61,6%	41,4%	47,3%
Total CA aligné sur activités immobilières	**57,5%**	**40,2%**	**40,9%**	**47,9%**
Soit	237 165 009 €	92 688 464 €	128 814 352 €	458 667 825 €
vs. N-1	*32,1%*	*31,9%*	*41,3%*	*33,6%*

Facteurs d'influence sur le taux d'alignement

Le taux global est en progression cette année, notamment grâce à une amélioration de la collecte de données. L'impact de l'évolution des seuils des top 15% et top 30% est compensé à l'échelle du Groupe mais reste inégal d'un pays à un autre. Certaines classes d'actif subissent également une baisse importante de leur seuil, notamment les hôtels au Royaume-Uni et les bureaux Haussmanniens (-10%) mais aussi le résidentiel en Allemagne avec une baisse du seuil de 12% (le taux d'alignement sur ce portefeuille serait de 43,7 % en retenant le seuil de l'an passé).

L'analyse conduite à la maille actif depuis plusieurs années dans le cadre de la mise en œuvre des indicateurs taxonomie a permis d'identifier des leviers d'amélioration rapides pour certains actifs. L'importante campagne de renouvellement des DPE lancée en 2024 afin de refléter la performance énergétique actuelle des sites a également permis d'aligner de nouveaux actifs. Les travaux conduits dans le cadre de la mise en œuvre de la trajectoire carbone du Groupe (3.3) permettent aussi d'accroître la part d'actifs alignés au fil des années tant grâce à l'amélioration de la performance du patrimoine en exploitation qu'aux engagements de Covivio en matière de construction bas carbone. De plus, l'amélioration du process de collecte de données à la maille chantier (taux de valorisation des déchets, étiquettes énergétiques des équipements, débits d'eau des installations sanitaires) est un levier identifié pour affiner les calculs sur l'activité de promotion.

(1) https://resources.taloen.fr/resources/documents/6716_Taxinomie_OID__01.pdf
(2) https://index-esg.com/
(3) https://zebra-monitoring.enerdata.net/

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Alignement des CAPEX – Qu'est-ce qu'un CAPEX vert au sens de la taxonomie ?

Suite à une évolution de l'interprétation relative aux CAPEX éligibles à l'objectif d'adaptation, le pourcentage d'éligibilité à l'activité CCA 7.7 (adaptation) évolue de manière matérielle. Cette nouvelle interprétation conduit à ne comptabiliser que les CAPEX liés à la mise en œuvre des plans d'adaptation des actifs comme éligibles à l'activité CCA 7.7.

La méthodologie adoptée ces dernières années visait à prendre en compte tous les CAPEX liés aux actifs comme alignés dès lors qu'une analyse des risques climatiques et un plan d'adaptation (si un risque est avéré) étaient mis en œuvre et que le DNSH atténuation était respecté (DPE C, top 30%). Cette méthodologie faisait ressortir un taux d'alignement des CAPEX de 84% tel que publié en 2024. En conséquence, et bien que dommageable dans une logique de valorisation de la démarche d'amélioration continue de la performance environnementale de son portefeuille immobilier, Covivio publiera désormais ses indicateurs uniquement au titre de l'objectif d'atténuation (à l'instar de ce qui était déjà fait pour l'indicateur du chiffre d'affaires). Conformément à la FAQ 8 C/2023/305, le Groupe n'étant pas en mesure d'isoler les CAPEX relatifs aux mesures d'adaptation, il publiera l'intégralité de ses CAPEX alignés au titre de l'objectif d'atténuation (à l'instar de ce qui était déjà fait sur l'indicateur du chiffre d'affaires). Afin de présenter des données comparables entre les deux exercices, les résultats présentés ci-après sont calculés à iso-méthodologie en ne retenant que l'objectif d'atténuation.

Objectif Atténuation du changement climatique	Acquisition et détention	Rénovation de bâtiments existants	CAPEX verts « par nature »
Type de CAPEX	CAPEX d'exploitation et de maintenance CAPEX de développements neufs (pour détention future)	CAPEX de développement liés aux opérations de restructuration	CAPEX d'exploitation visant à améliorer la performance environnementale des immeubles
Critère de contribution (voir ci-dessous pour les DNSH à respecte)	Respect de la définition d'un bâtiment vert (ci-dessus)	Gain de 30% en énergie primaire par rapport à l'état initial	Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (en respectant les meilleurs standards), stations de recharge pour véhicules électriques, systèmes de management de la performance énergétique ou d'équipements de production d'énergie renouvelable

À fin 2025, **78,4 %** des CAPEX de Covivio étaient ainsi alignés au sens de la taxonomie au regard de l'objectif d'atténuation. Ce taux est en progression par rapport à l'an dernier. Grâce à un important travail de remontée d'information et une accélération dans le déploiement du plan de CAPEX liés à la trajectoire carbone, Covivio a identifié environ 52 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique (*vs.* 40 M€ en 2024, 28 M€ en 2023 et 17 M€ en 2022), soit 8,6% des CAPEX totaux.

Décomposition des CAPEX alignés par sous-activité

Objectif d'atténuation (CCM)	Bureaux	Hôtels (Covivio Hotels)	Résidentiel (Covivio Immobilien)	Groupe
Activité 7.2 – Rénovation de bâtiments	17,9%	4,5%	0,0%	11,8%
Activités 7.3 à 7.6 - Mesures d'efficacité sur les bâtiments existants	3,3%	12,7%	20,3%	8,6%
Activité 7.7 – Acquisitions, CAPEX sur actifs alignés et développements de bâtiments neufs (1)	64,4%	68,5%	34,0%	58,0%
Activité 9.3 - Services liés à la performance énergétique des bâtiments	0,1%	0,09%	0,0%	0,1%
Total (hors doubles comptages (1))	**85,5%**	**85,8%**	**54,3%**	**78,4%**
vs. N-1 (tel que publié, intègrant l'objectif d'adaptation)	*92,1%*	*84,0%*	*62,9%*	*83,0%*

(1) *Le double compte est éliminé sur l'activité 7.7 en cas de CAPEX alignés sur plusieurs activités.*

Analyse climatique

En tant que critère de contribution substantielle pour les CAPEX d'adaptation (dans le cadre d'un plan d'adaptation) ou de DNSH pour l'objectif d'atténuation, la réalisation d'une analyse de risques climatiques est obligatoire dans tous les cas, afin de qualifier une activité verte. Pour répondre à cette nécessité, Covivio s'est appuyé sur l'étude MSCI Climate Value at-Risk réalisée depuis 2020 à la maille actif (3.2.1.1.12). Dans le cadre de cette analyse, Covivio retient le *worst case scenario*, tel que requis par le règlement taxonomie, soit le scénario RCP8.5. En complément, Covivio s'appuie également sur les analyses réglementaires, notamment pour les actifs inclus dans des plans de prévention des risques (au sens réglementaire, voir 3.2.2.2). Si un risque est considéré comme matériel pour l'actif analysé, des mesures d'adaptation et de prévention doivent être identifiées et mises en œuvre. Covivio s'appuie notamment sur le guide des actions adaptatives de l'OID (1) pour recenser les mesures mises en œuvre ou pouvant être mises en œuvre sur l'actif (3 .2.1.1). En cas d'absence de plan d'adaptation, l'actif est considéré comme non aligné de fait (que ce soit en critère d'alignement ou en DNSH).

(1) https://resources.taloen.fr/resources/documents/8691_OID21_Guide_des_actions_adaptatives_au_changement_climatique.pdf

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Respect des DNSH hors climat

Si l'alignement à un objectif climat pour l'activité principale de Covivio (7.7 – Acquisition et détention d'actifs immobiliers) ne requiert pas l'analyse d'autres DNSH au-delà des objectifs d'atténuation et d'adaptation, ce n'est pas le cas d'autres activités générant du chiffre d'affaires et des CAPEX alignés pour Covivio. On note principalement :

DNSH	Activités	Principaux prérequis [1]	Vérification de l'alignement
Prévention et maîtrise de la pollution	7.1, 7.2, 7.3	Réduction des nuisances en phase chantier et étude pollution en cas de travaux en zone potentiellement contaminée. (7.1, 7.2). Analyse des produits contenant des substances préoccupantes (Annexe C Taxonomie, principalement pour le secteur : l'amiante, le plomb, le mercure et les fluides frigorigènes), recours à des produits peu émissifs en COV.	**Pour les développements :** • Inclusion de critères dans les CCTP et recueil des fiches techniques des produits. • Etude des sols et état des risques et pollutions • Charte chantier à faibles nuisances • Les certifications mises en œuvre sur les projets permettent également de garantir le respect d'exigences dépassant le niveau réglementaire [2]. Par exemple, le critère QAIR 1.2 du HQE BD v4 demande de s'assurer que le seuil maximal d'émissions Formaldéhyde sur tous les composants et matériaux de construction utilisés susceptibles d'entrer en contact avec les occupants est de 60 ug/m^3 et d'évaluer le niveau atteint en qualité de l'air intérieur sur la base des évaluations par BH (polluants concernés : COVT, Formaldéhyde, Benzène, NO2, PM2,5, PM10, CO_2). Le respect du critère oblige les acteurs à ne pas employer des matériaux de construction contenant les substances chimiques présentes dans la liste candidate du règlement (CE) n° 1907/2006 REACH. **Pour les actifs en exploitation :** • Inclusion dans les procédures d'achat et recueil des fiches techniques des produits utilisés permettant de vérifier l'absence de recours à des substances préoccupantes, notamment concernant les produits d'isolation, solvants, colles et peintures.
Utilisation et protection des ressources aquatiques et marines	7.1, 7.2	ECAU label A OU respect d'un certain flux par minute pour les équipements : robinets 6L/min / Douches 8L/min / WC 3-6L, etc. Etude sur la qualité de l'eau (7.1)	• Inclusion dans les CCTP (cahier des clauses techniques particulières) pour les éléments de plomberie. • Fiches techniques des équipements. • Charte chantier faibles nuisances et étude liée à la qualité de l'eau (en lien avec les schémas d'urbanisme locaux).
Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	7.1	Analyse de site et étude d'impact Non construction sur une zone protégée ou des terres arables, cultivées et fertile ou en forêt	• Etude préalable des sols • Etude d'impact écologique pour les grands projets • Engagement Zéro Artificialisation nette
Transition vers une économie circulaire	7.1, 7.2	Valorisation matière d'au moins 70% des déchets de construction et démolition (en poids) Etude liée à la circularité et à l'adaptabilité du bâtiment	• Suivi des déchets de chantier • Fixation d'objectifs en amont du projet • Diagnostic PEMD en cas de démolition • Etude d'adaptabilité et de démontabilité.

Les politiques, actions et objectifs liés à ces thématiques sont détaillés dans les ESRS correspondants (E1 à E5).

Respect des garanties minimales

Covivio a travaillé avec un tiers pour étudier la conformité de ses procédures et politiques en place en matière de garanties minimales. Les garanties minimales visées à l'article 3, point c) du règlement taxonomie sont des procédures qu'une entreprise met en œuvre pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'attention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Ces derniers comprennent les principes et les droits fixés par la Charte internationale des droits de l'homme et les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail.

L'analyse conduite par Covivio s'est appuyée sur ces principes directeurs ainsi que les documents déjà publiés et les engagements pris par le Groupe : Charte Éthique Groupe et procédures internes, document d'enregistrement universel, *Communication on Progress du Global Compact*, Charte de la Diversité, Charte Achats Responsables, etc. Aucun point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique Droits Humains ; Cartographie des risques Droits Humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anti-corruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses). En tant que signataire de la Charte de la Diversité et du Pacte Mondial où il atteint le niveau *GC Advanced (Global Compact* – niveau avancé), Covivio s'attache à observer les huit conventions fondamentales de l'OIT, et à la faire respecter par ses fournisseurs.

▸ Plus d'informations concernant les principes éthiques du Groupe en section 3.4.1 et concernant les droits humains en section 3.3.1.

(1) Ce tableau vise à présenter une vision succincte des critères, les précisions et définitions sont incluses dans le Règlement Taxonomie ainsi que sur le site dédié de la Commission Européenne : EU Taxonomy Compass

(2) Les liens avec les certifications sont indiqués en faisant référence aux notices techniques de l'OID, auxquelles Covivio a contribué : https://www.taloen.fr/ressources/60ff0e06-ab36-4f44-8c53-8e7fcddfc402

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau récapitulatif des indicateurs taxonomiques au 31 décembre 2025

	Part de CA/CA		Part de CAPEX/CAPEX	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
Atténuation du changement climatique	30,7%	64,2%	78,4%	100%
Adaptation au changement climatique	0%	0%	0%	100%
Ressources aquatiques et marines	0%	0%	0%	0%
Économie circulaire	0%	1,3%	0%	0%
Pollution	0%	0%	0%	0%
Biodiversité et écosystèmes	0%	31,5%	0%	0%
TOTAL DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE	**30,7%**	**95,7%**	**78,4%**	**100%**
TOTAL DÉFINITION IMMOBILIÈRE	**57,5% (/activités immo)**	**64,2% (climat)**	**78,4%**	**100%**

Les résultats au niveau des filiales de Covivio sont les suivants :

- **Covivio Immobilien :** chiffre d'affaires : 40,2% alignés (98,2% éligibles) /CAPEX : 54,3% alignés (100% éligibles) ;
- **Covivio Hotels :** chiffre d'affaires : 13,3% alignés (100% éligibles) /CAPEX : 86% alignés (100% éligibles).

Focus sur l'activité hôtelière au titre de l'objectif de protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

L'Acte Délégué [1] relatif aux quatre autres objectifs environnementaux, dont la protection de la biodiversité, a été publié en juin 2023. Il introduit l'activité hôtelière dans le scope de la taxonomie. Cela signifie pour Covivio que le chiffre d'affaires généré par ses hôtels en exploitation est éligible à la taxonomie. Le calcul d'alignement nécessite de respecter cinq conditions techniques incluant elles-mêmes des sous-critères détaillés :

- contribution aux activités de conservation ou de restauration
- plan d'action pour contribuer à la conservation de la nature
- chaîne d'approvisionnement et système de management environnemental durables
- exigences minimales pour qualifier la performance
- audit des informations mentionnées ci-dessus.

Covivio a initié en 2023 les premiers travaux d'analyse de ces critères afin de lancer une collecte d'information sur ses hôtels murs & fonds dès 2024 permettant d'identifier les sites pouvant être éligibles et sur lesquels prioriser le plan d'actions. À ce jour, compte tenu de la typologie des actifs de Covivio Hotels (principalement en cœur de ville, hors de zones d'intérêt majeur en termes de biodiversité) et de la complexité des critères d'alignement au titre de ces objectifs, le taux d'alignement reste à zéro.

Liens avec les obligations vertes

Les cadres de financement de Covivio intègrent la taxonomie à plusieurs niveaux en tant que critère d'éligibilité dans les *Green bond frameworks* de Covivio et Covivio Hotels au titre des activités 7.2, 7.3 et 7.7 (objectif atténuation) ainsi que dans le cadre de sa *factsheet* EU *Green Bond*. Les modalités d'application concernant l'indicateur de chiffre d'affaires restant incertaines, l'indicateur retraité ne peut être fourni que sur les CAPEX. A fin 2025, 278 M€ de CAPEX alignés à la taxonomie sont liés à des développements. Pour éviter les double comptages, seuls les CAPEX d'efficacité énergétiques sur des actifs non éligibles au *Green Bond* sont financés dans le cadre des *green bonds*, soit 10,6 M€ en 2025. Le taux d'alignement de CAPEX retraité est donc de 76,6 %.

(1) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202302486

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.6.2 Des financements indexés sur des critères ESG

Pionnier dans l'émission d'obligations vertes (*Green Bonds*) depuis 2016, Covivio a franchi une étape clé dans l'alignement de sa politique financière avec ses ambitions ESG, en finalisant la transformation de ses souches obligataires en *Green Bonds*, lui permettant ainsi d'avoir un portefeuille d'obligations Covivio et Covivio Hotels (3,7 Mds€ et 1,1 Mds€ Covivio Hotels) 100% vert. Par ailleurs, Covivio a signé de nouvelles lignes de crédit *corporate* intégrant des critères ESG, pour atteindre 74% de sa dette totale (*vs.* 64% en 2024).

3.2.6.2.1 Covivio, pionnier dans l'émission d'obligations vertes

Dans le cadre du nouveau *Sustainable Bond Framework* publié en 2022 pour son activité de bureaux, intégrant progressivement les critères de la Taxonomie européenne et dont l'alignement aux *Green Bond Principles* et aux *Sustainability Linked Bond Principles* (publiés par l'International Capital Market Association) a été confirmé par Moody's ESG [(1)], les actifs éligibles aux *Sustainable Bonds* devront :

1) présenter une certification d'un niveau minimum HQE Excellent, BREEAM Excellent (*Very Good* pour les actifs déjà livrés), LEED ou DGNB Gold ; ou répondre aux critères de contribution substantielle de l'objectif atténuation du changement de la taxonomie pour les activités 7.1 à 7.3 et 7.7 [(2)]
2) être situé à moins de 500 m d'un transport en commun
3) disposer d'une annexe ou de clauses vertes sur les baux en France et les nouveaux baux en Italie et en Allemagne.

Moody's ESG, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la cohérence du *Sustainable Bond Framework* avec la stratégie et les objectifs RSE de Covivio, et attribue une note [« Robuste »] à la contribution, impacts attendus, et gestion des risques RSE du *Framework* couvrant les *Green Bonds*. Les indicateurs clés de performance et les objectifs de réduction d'empreinte carbone de Covivio bénéficient quant à eux de la meilleure note « Avancé », tout comme la performance RSE globale de Covivio. Le succès de ces émissions marque la reconnaissance de la stratégie de Covivio en matière de Développement Durable et a permis à Covivio d'élargir sensiblement le cercle des acteurs qui le financent, avec une belle diversité au plan international.

En juin 2025, Covivio est devenu le premier acteur du secteur à émettre un *green bond* (500 M€, 9 ans) au format EU GB. Entré en vigueur le 21 décembre 2024, ce nouveau format vise à harmoniser et renforcer l'exigence des obligations vertes. Cette nouvelle réglementation européenne d'application volontaire (*EU Green Bond Standards*) s'appuie sur la taxonomie européenne et précise les règles à suivre en matière de transparence, de reporting et de vérification. Le produit de l'émission est destiné à financer ou refinancer des actifs alignés à la taxonomie au titre de l'activité 7.7 (acquisition et détention d'actifs immobiliers), selon les principes de la EU *Green Bond* factsheet [(3)]publiée en avril dernier, et ayant fait l'objet d'un avis positif après examen par un vérificateur externe.

3.2.6.2.2 Covivio Hotels, une étape supplémentaire franchie en 2023

Afin d'aligner sa politique financière avec ses ambitions ESG et de confirmer son rôle pionnier dans l'industrie hôtelière, Covivio Hotels est devenue la première foncière hôtelière en Europe à se doter d'un *Green Financing Framework*, avec l'engagement que ses prochaines émissions obligataires soient réalisées sous format *Green Bonds*. Dans le cadre de ce *Green Financing Framework*, les actifs éligibles en exploitation devront répondre à au moins un des critères suivants :

1) intensité carbone de l'actif inférieure au seuil de consommation nécessaire pour respecter la trajectoire 1,5 °C de l'Accord de Paris telle que définie par le CRREM et validée par SBTi *(Science Based Targets initiatives)*
2) alignement complet à la taxonomie pour l'activité d'acquisition et de détention d'actifs immobiliers
3) certification HQE 'Excellent'/BREEAM 'Excellent'/LEED ou DGNB 'Gold' ou supérieur.

En lien avec ses engagements historiques, les actifs devront également être situés à moins de 500 m des transports en commun et les nouveaux baux devront bénéficier de clauses vertes.

Par ailleurs, Covivio Hotels a prévu la possibilité d'inclure le financement de constructions neuves, de restructurations, d'installations d'équipements de production d'énergie renouvelable ainsi que de travaux d'efficacité énergétique.

Moody's Investors Services, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la qualité du Green Financing Framework en lui attribuant la note SQS 2 *Very Good*, en ligne avec les meilleures notations au sein du secteur des foncières européennes. La contribution globale du *Green Financing Framework* au développement durable est qualifiée de 'Significant' et son alignement aux *Green Loan/Bond Principles* de 'Best Practices'.

3.2.6.2.3 Une performance vérifiée

Au-delà des vérifications menées en interne pour s'assurer de la conformité aux critères d'éligibilité, Covivio a de nouveau fait appel à Moody's ESG (ex Vigeo-Eiris) pour réaliser une *Second Party Opinion*. Par ailleurs, pour vérifier la bonne allocation des fonds conformément aux principes énoncés dans le *Green Bond Framework*, ainsi que les indicateurs de performance environnementale, Covivio s'engage à faire appel à un tiers indépendant annuellement. Le rapport de vérification du tiers indépendant ainsi que la liste des actifs sélections sont publiés dans l'Impact report, disponible à la page Dettes du site internet de Covivio. Les indicateurs sélectionnés dans le cadre du *Green Bond* et vérifiés par le tiers indépendant sont en cohérence avec les indicateurs GRI Standards et les recommandations des *Green Bond Principles*. Ils couvrent les indicateurs de reporting du portefeuille (3.2.1.5).

(1) https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/Covivio-Second-Party-Opinion-on-Green-Bonds.pdf
(2) À noter que dans un souci d'alignement avec son reporting, Covivio ne considère dans le portefeuille éligible que les actifs pleinement alignés (critère de contribution, DNSH et garanties minimales) bien que son Framework ne requière que le critère de contribution substantielle.
(3) https://www.covivio.eu/app/uploads/sites/6/2025/04/Covivio-EU-Green-Bonds-Factsheet.pdf

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.6.3 Informations relatives à la réglementation SFDR à destination des partenaires financiers de Covivio

Informations à destination des institutions financières dans le cadre de la réglementation SFDR (Directive européenne sur le reporting extra-financier pour les institutions financières).

Impacts négatifs sur les facteurs de durabilité		Métrique	Impact [2025]	Explications	Actions prises et actions prévues et objectifs fixés pour la prochaine année de référence
Combustibles fossiles	1. Exposition à des combustibles fossiles *via* des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	Covivio investit dans des actifs immobiliers. Aucun de ces bâtiments n'est dédié à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles.	
Efficacité énergétique	2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Covivio (Groupe) : 32,8% Covivio Hotels : 36% Covivio Immobilien : 47,8%	Part d'actifs (en valeur) n'ayant pas un DPE classe C ou n'appartenant pas au top 30% régional (voir méthodologie retenue pour la taxonomie [1])	Énergie : 3.2.1.5 Carbone : 3.2.1.3

(1) Dans une logique d'harmonisation avec la taxonomie, Covivio retient le DNSH relatif l'atténuation du changement climatique compte tenu du fait des limites liées à la prise en compte seule du DPE comme critère d'évaluation de l'efficacité énergétique.

L'ensemble des données environnementales (énergie, carbone, énergies renouvelables, eau, déchets) relatives au Groupe et aux sociétés Covivio Hotels et Covivio Immobilien sont présentées respectivement aux sections 3.2.1.5, 3.2.1.6, 3.2.3.4 et 3.2.5.5.

Les critères de gouvernance, d'éthique et ceux liés aux ressources humaines sont également présents dans ce document, notamment aux sections :

- 5.3 : structure de gouvernance et composition des instances de gouvernance
- 3.1.2.4.2 et 3.1.2.2.5 : analyse de double matérialité et cartographie des risques RSE
- 3.3.1.3 : relations collaborateurs et dialogue social
- 3.3.1.5 : rémunération et écarts de rémunération
- 4.2.6.9 : imposition
- 3.3.2.2.2 : Droits Humains.

La Charte Éthique de Covivio est également à disposition de toutes ses parties prenantes sur son site Internet .

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.6.4 Une stratégie RSE reconnue par le secteur financier et les organismes de notation

Covivio continue de bénéficier de bonnes notations auprès des agences ESG. Celles-ci reconnaissent la pertinence et la performance de certains axes forts de sa stratégie. C'est particulièrement le cas de sa politique climat et de son programme de certification environnementale des actifs, salués par des agences comme le CDP ou le GRESB. Dans une logique de transparence et de dialogue, Covivio répond également aux sollicitations directes de ses partenaires et investisseurs souhaitant compléter leur analyse sur les enjeux ESG.

Covivio est également présent dans les indices DJSI World et Europe, Ethibel Sustainability Index, FTSE4Good, Gaïa de Ethifinance, MSCI, STOXX Europe Sustainability et Global ESG Impact, Vigeo-Eiris 20 France, 120 Europe, 120 Eurozone, 120 Monde. En outre, le Groupe reçoit régulièrement des trophées et prix dans les différents compartiments de la RSE, comme par exemple le Grand Prix Compliance en 2020 au Grand Prix AGEFI du gouvernement d'entreprise, plusieurs récompenses pour saluer la restructuration de la tour Silex2 à Lyon (Trophée du Cadre de vie du Festival FimbACTE 2021, Grand Prix SIMI 2021 dans la catégorie « Tour de bureaux » 2021, etc.), la réalisation de l'immeuble So Pop, à Saint-Ouen (93) (Grand Prix SIMI 2022 « Immeuble de bureaux neuf + 10 000 m^2 ») ou encore l'Atelier (Grand Prix SIMI Bureaux Restructurés 2024, Grand Prix BBCA 2025), les performances énergétiques de ses immeubles (Tour CB21 lauréate en 2022 dans la catégorie « Bâtiment de la ligue Cube Paris La Défense » du trophée CUBE 2020) ou encore la reconnaissance des actions conduites par sa Fondation au SIMI 2023 (prix SIMI 2023 « Mécénat & Solidarités dans la ville », catégorie « Engagement sociétal »). L'immeuble Stream Building a quant à lui reçu le prix The Plan Award à la catégorie Mixed-use face à 33 projets internationaux et le prix décerné par l'association Urban Land Institute (ULI) récompensant les meilleures pratiques et les projets les plus remarquables en matière de développement urbain.

Évolution des notations extra-financières 2024-2025

		2024		2025
SUSTAINALYTICS a Morningstar company	Sustainanalytics ESG Risk Rating *(échelle inversée de 0 à 100, où 0 qualifie un risque nul)*	5 Rang secteur : 4/1009 Monde : 13/15111	◥	4 Rang secteur : 1/964 Monde : 2/14730
ISS ESG	ISS-ESG Prime depuis 2015	B-	◥	B
GRESB	GRESB Green Star depuis 2013	88/100 (5-stars)	◥	91/100 (5-stars)
S&P Global Ratings	CSA S&P (Ex DJSI) Indice World depuis 2013, Indice Europe depuis 2016	70/100 (Percentile 99 Yearbook member)	◥	71/100 (Yearbook Top 10% Global CSA score)
CDP DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	CDP Participation depuis 2012	A-	◥	A
MSCI	MSCI	AAA	▶	AAA
ecovadis	Ecovadis	70/100	◥	74/100

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3 Informations sociales

Documents clés en lien avec les politiques liées aux parties prenantes des normes sociales ESRS S1 à S4

S1- Effectifs propres	S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	S3 - Communautés affectées	S4 – Clients et utilisateurs finaux
Raison d'Être			
Stratégie Développement Durable / ESG - Politique Nature			
Politique Droits Humains			
Charte Ethique			
Procédure d'alerte			
Dispositifs Santé Sécurité, protection des données			
Charte Achats Responsables			
Charte de la Diversité Accord Egalité professionnelle et Diversité	Dispositions prises dans le cadre des chantiers: • Charte chantiers à faibles nuisances • Clauses dans les contrats • Mise à disposition d'outils de communication		Annexe environnementale et cahier des charges preneur (baux tertiaires) Livret d'accueil (résidentiel)
Accord Qualité de Vie au Travail			

Engagements et Politique en matière de Droits Humains (MDR-P)

Covivio opère dans des pays dotés de cadres légaux robustes en matière de droits sociaux et de protection des travailleurs. Les risques relatifs aux Droits Humains y sont donc modérés. Cependant, l'étude de double matérialité (ESRS 2, section 3.1.2.4.2) a fait ressortir que les activités du Groupe et celles de sa chaîne de valeur peuvent avoir des impacts directs ou indirects sur les parties prenantes.

Cet enjeu n'est pas seulement réglementaire : il constitue aussi un levier de confiance, d'attractivité employeur et de compétitivité vis-à-vis des investisseurs et clients.

Au-delà du respect strict des obligations légales, Covivio assume sa responsabilité d'entreprise et s'attache à respecter et promouvoir les Droits Humains tant dans le cadre de ses activités propres que sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.

En 2024, le Groupe a publié une Politique Droits Humains qui constitue un engagement global en tant qu'employeur, donneur d'ordre et fournisseur de services. Cette politique s'inscrit dans la continuité des principes établis dans la Charte Éthique du Groupe (code de conduite au sens de la loi Sapin 2), la Charte Achats Responsables et les différents documents contractuels notamment dans le cadre des chantiers (chartes chantiers à faibles nuisances, clauses RSE). L'aspect Droits Humains a été renforcé dans la version actualisée de 2025 de la Charte éthique afin de rappeler notamment les valeurs de Covivio et les références aux grands principes internationaux sur le sujet. Ces documents servent de socle commun et sont diffusés auprès de l'ensemble des collaborateurs, des fournisseurs stratégiques et des parties prenantes externes.

Extrait de la Charte Éthique : « *Nous attendons également de nos parties prenantes (fournisseurs, partenaires, clients…) et plus généralement de toute personne avec laquelle Covivio est amené à collaborer, une adhésion aux principes édictés dans notre Charte Éthique* ».

Le respect de la Politique Droits Humains relève des Directeurs de chaque pays, en coordination avec les directions des ressources humaines. Son périmètre couvre ainsi l'ensemble des salariés et des entités du Groupe ainsi que toutes les opérations, y compris l'activité hôtelière gérée en direct.

L'engagement de Covivio repose sur un alignement avec les référentiels internationaux les plus exigeants :

- Charte internationale des Droits de l'Homme
- Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits Humains
- Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales sur la conduite responsable des entreprises
- Déclaration de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relative aux principes et droits fondamentaux au travail et ses huit Conventions fondamentales
- Dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies (signataire depuis 2011)
- Objectifs de Développement Durable des Nations Unies pour 2030)
- Charte de la Diversité (et ses équivalents en Allemagne et en Italie), dont Covivio est signataire depuis 2010

Ces références garantissent la cohérence des pratiques du Groupe avec les normes internationales en matière de Droits Humains et de conduite responsable des entreprises.

La Politique Droits Humains s'applique à l'ensemble des parties prenantes couvertes par les quatre ESRS sociaux :

- **S1 – Effectifs propres** : collaborateurs permanents et temporaires, ainsi que les non-salariés travaillant sous contrat direct avec Covivio.
- **S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur** : salariés des fournisseurs, sous-traitants et prestataires intervenant sur les chantiers, en gestion ou maintenance.
- **S3 – Communautés affectées** : riverains, usagers des espaces publics et populations concernées par les projets immobiliers.
- **S4 – Clients et utilisateurs finaux** : occupants d'immeubles, hôtes d'hôtels et usagers des services du Groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En 2024, une revue indépendante a confirmé la conformité du dispositif de Covivio aux garanties minimales prévues par la Taxonomie européenne, sans relever de points d'attention. Cette analyse externe a confirmé que les procédures du Groupe (Charte Éthique, Politique Droits Humains, Charte Achats Responsables, documents RSE, communication au Global Compact, etc.) satisfont aux exigences de l'article 3, point c) du Règlement Taxonomie, notamment sur la prévention des risques liés aux droits fondamentaux du travail, à la corruption, à la concurrence et à la fiscalité. Aucun point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique Droits Humains ; Cartographie des risques Droits Humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anticorruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses).

Actions liées au respect des Droits Humains (MDR-A)

La mise en œuvre de la Politique Droits Humains repose sur un ensemble d'actions concrètes déployées par Covivio et intégrées à ses pratiques opérationnelles. Ces actions traduisent les engagements du Groupe en dispositifs mesurables et ciblés, différenciés selon les parties prenantes concernées (S1 à S4). Conformément aux exigences des ESRS, les cibles et indicateurs sont détaillés dans les sections S1 à S4, afin d'assurer la cohérence entre les engagements, les indicateurs et les populations concernées.

Mesures de recours et système d'alerte

Afin de garantir un traitement rapide et équitable des situations pouvant constituer une atteinte aux Droits Humains, Covivio a déployé un système d'alerte confidentiel accessible à tous : collaborateurs, fournisseurs, sous-traitants et parties prenantes externes. Ce mécanisme incarne la volonté du Groupe de favoriser la transparence et de donner à chacun la possibilité de signaler des manquements sans crainte de représailles.

Ce dispositif permet de signaler :

- fraude, corruption ou trafic d'influence
- discrimination, harcèlement moral ou sexuel
- atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes
- violations des Droits Humains ou des dispositions de la Charte Éthique.

La plateforme est accessible dans tous les pays d'implantation, rappelée dans la Charte Achats Responsables et mise en avant sur le site Internet. Pour l'activité hôtelière, les plateformes d'alerte mises à disposition par les marques hôtelières sont accessibles aux différentes parties prenantes. En parallèle, WiZiU a déployé son propre dispositif d'alerte interne, destiné à ses salariés. Chaque signalement est traité de manière confidentielle et indépendante, avec la mise en place de mesures correctives si nécessaire.

▸ Pour plus d'informations sur le système d'alerte de Covivio : ESRS G1, section 3.4.4.1

Lutte contre le travail forcé et le travail des enfants

Covivio opère dans des pays dotés de systèmes sociaux robustes interdisant le travail forcé et le travail des enfants. Aucun de ces pays n'est considéré comme étant à risque au sens de la classification définie par Éthifinance dans le cadre de sa notation Gaia.

Bien que ce risque soit jugé faible pour le Groupe, Covivio le prend en compte dans ses politiques et pratiques :

- rappel explicite de son engagement à respecter les conventions internationales (notamment celles de l'OIT) dans la Charte Achats Responsables et les autres documents de gouvernance
- vigilance accrue sur la traçabilité des matériaux et sur certains secteurs de la chaîne de valeur plus exposés à ces risques
- recours à la plateforme EcoVadis et à sa veille 360° pour détecter d'éventuelles controverses liées au travail forcé ou au travail des enfants chez ses fournisseurs
- possibilité de mettre fin à toute relation commerciale en cas de manquement avéré ou persistant.

Cet engagement va au-delà d'une simple conformité réglementaire. Il illustre la volonté de Covivio d'assumer pleinement sa responsabilité dans la chaîne de valeur, en refusant toute forme d'exploitation et en renforçant la confiance des parties prenantes.

Mise en œuvre de la vigilance raisonnable

La vigilance raisonnable (ou « diligence responsable ») appliquée aux Droits Humains s'inscrit dans le cadre global présenté en ESRS 2 (section 3.1.2.2.6). Elle se traduit par des dispositifs spécifiques pour les parties prenantes sociales (effectifs propres, travailleurs de la chaine de valeur, communautés affectées et consommateurs et utilisateurs finaux - S1 à S4), en lien avec la Politique Droits Humains et la Charte Éthique. Celle-ci ne se limite pas à répondre à une obligation réglementaire : elle traduit la volonté du Groupe d'anticiper les risques, de protéger toutes les parties prenantes (salariés, partenaires, communautés, usagers) et de renforcer la confiance dans sa chaîne de valeur.

Ces dispositifs incluent : politiques (Charte Éthique, Charte Achats Responsables), actions clés (clauses RSE, évaluations EcoVadis, formations anti-discrimination, accessibilité PMR) et indicateurs détaillés dans les sections S1 à S4.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le tableau ci-dessous présente l'application concrète de cette démarche aux Droits Humains.

Étape	Dispositif en place chez Covivio	Exemples concrets	Parties prenantes concernées
Identification et évaluation	• Étude de double matérialité (ESRS 2) • Évaluations fournisseurs via EcoVadis • Veille « 360° » sur controverses Droits Humains • Encadrement de la sous-traitance et vérification administrative	• Suivi des cartes BTP (carte professionnelle Bâtiment Travaux Publics) sur chaque chantier •	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3
Prévention et atténuation	• Clauses contractuelles intégrées progressivement (en anticipation de la directive européenne sur le devoir de vigilance) • Chartes (Achats Responsables, Éthique, Chantiers à faibles nuisances) • Santé-sécurité : suivi hebdomadaire accidentologie, coordonnateur SPS	• Clause RSE dans les appels d'offres • Formation des acheteurs et diffusion d'outils pour sensibiliser les fournisseurs •	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4
Remédiation et recours	Dispositif d'alerte confidentiel accessible aux collaborateurs, sous-traitants et parties prenantes externes	• Signalement possible en cas de fraude, corruption, harcèlement ou atteinte aux Droits Humains	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4
Suivi et amélioration	• Impulsion et suivi par la Direction Développement Durable en coordination avec les équipes opérationnelles • Supervision par le Comité RSE (revue annuelle des indicateurs clés) • Analyse indépendante des « garanties minimales » Taxonomie (art. 3, c)	• Aucune non-conformité relevée lors de la revue 2024	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4

Détails par catégorie de parties prenantes

S1 – Effectifs propres

Covivio met en œuvre une politique active de diversité, d'égalité des chances et de prévention des discriminations. La Qualité de Vie au Travail (QVT), la santé-sécurité et le dialogue social sont des priorités du Groupe. Pour chacun de ces enjeux, les politiques, actions et objectifs sont présentés dans les sections correspondantes du chapitre 3.3.1.

Ces actions se traduisent concrètement par des accords collectifs négociés dans chaque pays, des dispositifs de prévention des risques psychosociaux (cellules d'écoute, enquêtes QVT) et un accompagnement individuel via la formation continue et le développement des compétences. Par ailleurs, la Charte éthique du Groupe, qui intègre le respect de la personne et des Droits Humains, tient lieu de code de conduite et est opposable aux collaborateurs. Cette charte est traduite en allemand, italien et anglais et est partagée à l'ensemble des collaborateurs dès leur arrivée. Covivio rappelle que, comme pour l'ensemble des principes énoncés dans cette Charte Ethique, tout comportement nuisant au respect des Droits Humains est prohibé. Ainsi, tout collaborateur (salarié ou dirigeant) se livrant à des agissements prohibés, dans le cadre de ses activités professionnelles, s'expose, outre les sanctions prévues par la loi, à des sanctions disciplinaires pouvant aller jusqu'au licenciement ou à la cessation des fonctions ou mandats.

WiZiU, la plateforme d'exploitation hôtelière de Covivio, possède sa propre Charte Ethique, adaptée aux enjeux du secteur. Pour les hôtels en murs et fonds opérés par d'autres gestionnaires, ce sont les chartes Ethiques des marques hôtelières qui s'appliquent.

S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur

La chaîne d'approvisionnement constitue un levier majeur d'action. Depuis 2025, Covivio intègre des clauses contractuelles relatives aux Droits Humains et aux critères RSE dans les contrats de travaux et de gestion, en anticipation de la directive européenne sur le devoir de vigilance.

Les dispositifs clés incluent :

- Charte Achats Responsables : Les contrats de travaux ainsi que les contrats de gestion courante des activités comportent une clause au terme de laquelle le fournisseur s'engage à signer la Charte Achats Responsables de Covivio et à en respecter les différents principes, tant en matière d'éthique, de respect des Droits Humains et du travail, etc. Dans le cadre des appels d'offres et des renouvellements de contrats, les acheteurs ont été formés et disposent d'outils de communication (fiches, emails types, etc.) afin d'expliquer aux fournisseurs les motivations et les ressorts de sa politique Achats Responsables
- Évaluation RSE des fournisseurs : recours à EcoVadis et à une veille « 360° » pour identifier d'éventuels controverses et litiges
- Contrôle de la sous-traitance : Pour chaque chantier, Covivio exige de ses partenaires une déclaration des sous-traitants ainsi qu'une preuve que les travailleurs sont tous en situation régulière. Pour cela, une vérification systématique des cartes BTP est demandée sur chaque chantier
- Santé-sécurité : suivi hebdomadaire de l'accidentologie, désignation de coordonnateurs SPS pour encadrer la co-activité sur chantiers
- Sensibilisation : formation des acheteurs, diffusion d'outils pédagogiques et accompagnement des fournisseurs pour expliquer les exigences Droits Humains.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

S3 – Communautés affectées

Covivio organise des concertations locales en amont de chaque projet immobilier et mène des études d'impact social et environnemental. Les chartes chantiers à faibles nuisances fixent des engagements concrets pour limiter les atteintes aux riverains (bruit, déchets, sécurité, accès aux services de proximité). Ces démarches dépassent le simple respect réglementaire : elles visent à instaurer un dialogue de confiance avec les communautés locales et à réduire les nuisances au quotidien. Elles sont complétées par des actions de mécénat et de solidarité portées par la Fondation Covivio, afin de contribuer positivement aux territoires dans lesquels le Groupe est implanté.

S4 – Clients et utilisateurs finaux

Covivio veille à la protection des droits fondamentaux dans l'usage de ses immeubles et hôtels :

- politique stricte de tolérance zéro face à la traite des êtres humains et à l'exploitation sexuelle, notamment des mineurs
- formation des salariés hôteliers sous gestion directe à la détection des signaux faibles
- intégration de standards éthiques dans les processus de relation client.

Indicateurs et objectifs (MDR-T)

Principaux indicateurs en lien avec les Droits Humains et les incidents liés au non-respect des Droits Humains- Périmètre immobilier et WiZiU

Indicateurs	Situation au 31/12/2025
Périmètre des salariés de Covivio	
Index égalité professionnelle – Périmètre immobilier France	94/100
Part de salariés couverts par une convention collective	100%
Part de salariés formés aux principes de la Charte éthique	100%
Nombre de plaintes reçues sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement et la discrimination dans toutes ses formes)	3
Remontées d'incidents graves en matière de Droits Humains liés à sa main-d'œuvre (par le Déontologue ou la plateforme d'alerte)	0
Montant total des amendes, pénalités et réparations matérielles résultant des incidents et plaintes mentionnés ci-dessus, ainsi qu'un rapprochement de ces montants monétaires avec le montant le plus pertinent présenté dans les états financiers	0€
Périmètre des parties prenantes externes : S2 - Travailleurs de la chaîne de valeur	
Part de dépenses stratégiques couvertes par la politique Achats Responsables	48% (88% en France) - section 33242
Nombre d'accidents de travail avec arrêt et taux de fréquence des accidents	6 et taux de 4,93
Nombre d'alertes reçues de la part de fournisseurs sur le dispositif de *whistleblowing*	0
Périmètre des parties prenantes externes : S3 - Communautés affectées	
Nombre d'associations soutenues par la Fondation d'entreprise Covivio en lien avec la lutte pour l'égalité des chances	19
Périmètre des parties prenantes externes : S4 – Clients et utilisateurs finaux	
Nombre de plaintes reçues des clients et utilisateurs finaux via le dispositif de *whistleblowing*	0

Les objectifs en lien avec les Droits Humains

Covivio décline sa Politique Droits Humains à travers des objectifs précis adaptés à chaque catégorie de parties prenantes (S1 à S4).

Ces objectifs couvrent à la fois la prévention des risques, la mise en conformité réglementaire et l'amélioration continue. Ils portent par exemple sur la réduction de l'accidentologie (S1–S2), l'évaluation systématique des fournisseurs stratégiques (S2), la couverture des appels d'offres par des critères RSE (S2), ou encore la vigilance renforcée dans l'activité hôtelière (S4).

Ces objectifs constituent la traduction opérationnelle des engagements du Groupe en ce domaine et leur suivi permet de mesurer les progrès réalisés. Pour plus d'information concernant ces objectifs, se référer aux sections propres à chaque ESRS.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1)

La norme ESRS S1 a pour but d'expliciter la stratégie de l'entreprise concernant ses effectifs propres, en distinguant les salariés et les non-salariés. Cette norme porte sur un ensemble de thématiques ayant trait aux conditions de travail, au dialogue social, à la négociation collective, à l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée, la santé et la sécurité, l'égalité de traitement, etc. Elle vise également à s'assurer de la conformité des pratiques de l'entreprise vis-à-vis des conventions internationales en matière de Droits Humains.

3.3.1.1 Les effectifs propres de Covivio (périmètre et indicateurs)

Convaincu qu'un succès durable repose sur une politique de ressources humaines ambitieuse et axée sur le long terme, Covivio s'emploie, au quotidien, à créer les conditions pour que les femmes et les hommes qui composent ses équipes puissent développer tout leur potentiel. Situé exclusivement sur le territoire de l'Union Européenne, l'effectif salarié et non salarié de Covivio bénéficie d'un modèle social favorable du fait des réglementations, et dans lequel Covivio s'inscrit, en allant plus loin sur certains enjeux matériels pour le Groupe.

Dans les différents métiers exercés au sein de Covivio, le niveau d'expertise et de compétence joue un rôle déterminant à tous les échelons. Attirer les meilleurs talents ne suffit pas, il faut également les retenir et favoriser leur développement, ce qui passe par un suivi de chaque parcours professionnel.

Répartition géographique

Nombre de collaborateurs au 31/12/2025	Covivio - périmètre immobilier	Covivio - Hôtels en exploitation	Total
France	304	1 241	1 569
Allemagne	619	672	1 291
Belgique	-	375	375
Italie	109	-	109
Irlande	-	102	102
Luxembourg (1)	-	4	4
Espagne (1)	-	2	2
Total	**1 032**	**2 396**	**3 452**

Répartition par genre

Nombre de collaborateurs au 31/12/2025	Covivio - périmètre immobilier	Covivio - Hôtels en exploitation	Total
Hommes	523	1 278	1 812
Femmes	509	1 118	1 640
Autres	-	-	-
Non communiqué	-	-	-
Total	**1 032**	**2 396**	**3 452**

Répartition par type de contrat

Nombres de collaborateurs au 31/12/2025	Femmes	Hommes	Autres	Non communiqué	Total
Contrats à durée indéterminée (CDI)	1 480	1 403	-	-	**2 883**
Contrats à durée déterminée (CDD)	158	93	-	-	**251**
Minijobs (Allemagne)	33	44	-	-	**77**
Contrats à heures non garanties	-	-	-	-	**-**
Contrat d'apprentissage et de professionnalisation	141	100	-	-	**241**
TOTAL	**1 812**	**1 640**	**-**	**-**	**3 452**

Les informations sont présentées dans ces tableaux de manière consolidée à l'échelle de l'ensemble des sociétés consolidées du Groupe Covivio, y compris les collaborateurs présents dans les hôtels exploités pour lesquels Covivio Hotels est propriétaire du fond de commerce. Toutefois, compte tenu des disparités entre les périmètre immobilier et hôtelier, le chapitre présenté dans ce document ne concerne que les salariés du périmètre immobilier en France, Allemagne et Italie, soit 1032 collaborateurs :

Activité	Pays	Effectifs salariés	Effectifs non-salariés	Présenté dans
Gestion de patrimoine immobilier	Allemagne, UES France, Italie	Contrat de travail direct	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio
Développement d'immeubles				
Activités de siège et services supports				

(1) Etant gérés indépendamment, les collaborateurs au Luxembourg (4) et en Espagne (2) ne sont pas inclus dans les indicateurs présentés dans ce chapitre

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'ensemble des politiques, actions et indicateurs liés au périmètre hôtelier (salariés des hôtels en exploitation via sa filiale Wiziu ou des gestionnaires tiers) est présenté dans le DEU de Covivio Hotels, chapitre 3.3.1. Ce périmètre est défini comme suit :

Activités	Pays	Effectifs salariés	Effectifs non-salariés	Présenté dans
Gestion de patrimoine immobilier et activités de siège	France	Contrat de travail direct	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio et DEU Covivio Hotels
WiZiU : Hôtels détenus en murs et fonds exploités par la filiale de Covivio Hotels	France et Belgique	Contrat de travail direct avec les entités WiZiU concernées		DEU Covivio Hotels
Gestionnaires tiers des hôtels détenus en murs et fonds	France, Allemagne, Belgique, Irlande	Contrat de travail en gestion déléguée		

La politique sociale de Covivio Hotels se décline à partir de celle du Groupe Covivio et s'inscrit dans une logique de long terme. Elle vise à garantir des conditions de travail respectueuses, à promouvoir la diversité et à soutenir le développement des compétences, en cohérence avec les standards européens et les valeurs du Groupe. Chacun possède ses propres politiques liées au recrutement et à la gestion du personnel. Néanmoins, celles-ci présentent de fortes similitudes, en raison des spécificités du secteur hôtelier. Un tableau de concordance est présenté en section 3.3.1.6

Les différents types de contrats :

- **contrats directs** : conclus par Covivio
  - sont désignés comme « salariés » : l'effectif en CDI (contrat à durée indéterminée), CDD (contrat à durée déterminée), *minijobs* en Allemagne, Contrats en alternance (apprentissage et professionnalisation) pour les étudiants en formation initiale ;
  - sont désignés comme « non-salariés » : les travailleurs indépendants, les travailleurs mis à disposition au travers de contrats conclus avec des agences d'intérim et de placement (en référence au code NACE N78), stagiaires sous convention. Les personnels amenés à être présents sur site mais relevant d'une prestation de service réalisée par une société tierce les employant au titre de l'exécution de prestations de gardiennage ou de maintenance informatique par exemple, ne relèvent pas de ce périmètre mais de la sous-traitance.
- **contrats en gestion déléguée** : conclus par une filiale de Covivio relevant de l'activité de gestion hôtelière pour lesquels la gestion effective de la politique RH revient au gestionnaire et non directement à Covivio Hotels.

Si certains sujets sont traités localement (recrutements, négociation d'accords, etc.) compte tenu des pratiques et réglementations nationales, de nombreux autres, véhiculant des objectifs et des valeurs partagées à l'échelle du Groupe, font l'objet d'un déploiement similaire dans les trois pays. Diversité, dialogue social, développement personnel, qualité de vie au travail, équilibre vie personnelle/vie professionnelle et prévention de toute forme de discrimination sont autant d'ambitions communes qui sous-tendent la politique RH de Covivio à l'échelle européenne.

3.3.1.2 Impacts, risques et opportunités liés aux effectifs propres (S1.SBM-3)

Tableau récapitulatif des IRO liés aux effectifs propres

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S1 - Conditions de travail / Diversité et égalité des chances / Respect des droits du travail et Droits Humains	Impacts		■		Conditions de travail: Impacts en termes de santé et sécurité des salariés (accidentologie, maladies professionnelles, risques psycho-sociaux)				
			■		Diversité et égalité: Impact potentiel sur le bien-être psychologique des employés en cas de discrimination avérée. Impact limité à l'échelle du Groupe compte tenu de ses activités directes et de ses engagements en faveur de l'égalité des chances				
			■		Droits humains : Impact limité en fréquence mais qui pourrait être important sur le bien-être des collaborateurs en cas de survenance (y compris pour l'aspect respect des données personnelles)				
			■		Impact positif : Amélioration du bien être des salariés				
	Risques		■		Risques financiers liés à une potentielle mauvaise gestion des aspects liés à la sécurité et le bien-être des salariés pouvant conduire à une hausse de l'absentéisme et une baisse de la productivité	✓	■		
			■		Risque éventuel de pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents. Ce risque de perte de compétences peut engendrer un risque sur la compétitivité de l'entreprise.	✓			
			■		Risque financier et/ou réputationnel en cas de non respect des Droits Humains, pouvant conduire à une mauvaise appréciation de parties prenantes externes (investisseurs, clients, agences de notation)				
			■		Risque financier, pénal et réputationnel en cas de pratiques discriminatoires	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.3 Politiques liées aux effectifs propres (S1-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités
Supervision	• Direction des Ressources Humaines Groupe et Directions RH locales (Allemagne, Italie) • Directions Pays
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Conventions fondamentales Organisation Internationale du Travail (OIT) • Principes directeurs des Nations Unies (UNGP) • Charte de la Diversité (signataire depuis 2010) • Pacte Mondial des Nations Unies (signataire depuis 2011) et Objectifs de Développement Durable (ODD) • Normes nationales (Code du travail FR, DE, IT)
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et*** / ***ses parties prenantes :*** • Livret d'accueil • Charte Éthique • Accord Qualité de Vie au Travail et accord Télétravail • Accord Séniors et accord Egalité professionnelle et Diversité • Portails Digital Workplace et Covivio Academy • Salariés de Covivio

Les politiques présentées ci-dessous concernent l'ensemble des salariés du Groupe sur le périmètre immobilier (Allemagne, France, Italie). Celles liées à la santé, sécurité au travail s'appliquent également aux non-salariés de Covivio. Le déploiement de la Politique Sociale sur ce périmètre est piloté par une gouvernance RH Européenne. Chaque direction pays dispose de son équipe Ressources Humaines, afin d'offrir un service au plus proche des besoins des équipes opérationnelles, pour toutes leurs problématiques sociales. Le Comité RH Groupe, composé du Directeur Général, du Directeur Général Délégué, du Secrétaire Général et de la Directrice des Ressources Humaines (qui siège aux Comités RH italien et allemand), est le garant du déploiement opérationnel de ces principes.

Attirer des talents en phase avec la stratégie

Covivio vise à renforcer son attractivité sur des marchés compétitifs en mettant en avant sa marque employeur et en garantissant des processus de recrutement équitables et transparents. Cette politique cherche à sécuriser les compétences clés nécessaires à la réalisation des projets stratégiques et à anticiper les évolutions des métiers.

Lien avec les IRO : *Continuité de l'activité, résilience du modèle d'affaires*

Développer les compétences

Covivio entend favoriser l'employabilité durable de ses collaborateurs par une politique de formation continue et de développement des compétences métiers, digitales et comportementales. Cette approche s'attache à anticiper les évolutions technologiques et réglementaires et à soutenir la transformation digitale du Groupe.

Lien avec les IRO : *Bien-être des salariés, continuité de l'activité*

Favoriser une évolution des carrières

Covivio s'attache à offrir des parcours professionnels évolutifs et à promouvoir la mobilité interne, afin de fidéliser les talents et d'accompagner leur développement dans la durée. Cette politique vise à anticiper les besoins futurs en compétences et à renforcer la motivation des équipes.

Lien avec les IRO : *Continuité de l'activité, risques financiers liés à l'absentéisme*

Retenir les talents

Covivio s'efforce de garantir une rémunération équitable et transparente, de valoriser la performance individuelle et collective, et de maintenir des dispositifs de partage de la valeur adaptés aux contextes locaux. Cette politique contribue à soutenir l'engagement et la stabilité des équipes.

Lien avec les IRO : *Développement de la marque employeur*

Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail

Covivio met en œuvre une politique globale de prévention des risques, de santé et sécurité, et de qualité de vie au travail pour protéger ses collaborateurs et améliorer leur bien-être. Cette politique repose sur des dispositifs collectifs et individuels visant à prévenir les risques psychosociaux et à favoriser l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle.

Lien avec les IRO : *Bien-être des collaborateurs, marque employeur*

S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion

Covivio affirme sa volonté de promouvoir l'égalité des chances et la non-discrimination, et renforce l'inclusion des personnes en situation de handicap pour garantir un environnement de travail respectueux et innovant. Cette politique s'inscrit dans une démarche proactive visant à refléter la diversité des talents et à créer une culture inclusive.

Lien avec les IRO : *Bien-être des collaborateurs, réduction du risque réputationnel*

Favoriser l'engagement et le dialogue social

Covivio entend maintenir un dialogue social transparent et constructif, et mesure régulièrement l'engagement des collaborateurs pour anticiper les attentes et prévenir les risques sociaux. Cette politique favorise la cohésion et la performance collective à travers des instances représentatives actives et des dispositifs d'écoute.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4 Plan d'action lié aux effectifs propres (S1-2)

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus et lien avec le modèle d'affaires
Attirer des talents en phase avec la stratégie	Développer une marque employeur européenne forte	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Managers	Nombre d'ambassadeurs de la marque employeurs actifs Great Place to Work	Attractivité renforcée, visibilité accrue auprès des talents clés, meilleure capacité à recruter sur des profils recherchés
	Offrir une expérience candidat harmonisée et un cadre d'emploi durable		Ancienneté moyenne des CDI Part de CDI dans l'effectif total Taux Turnover	Réduction du turnover, recrutement plus efficace, meilleure adéquation des profils au projet d'entreprise
	Favoriser l'emploi des jeunes talents et les parcours européens		Nombre de collaborateurs impliqués dans des programmes européens Effectif par tranche d'âge	Renouvellement des compétences, vivier de talents diversifié, préparation des compétences futures
Développer les compétences	Structurer les priorités de formation	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Managers	% de collaborateurs formés Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur	Alignement des compétences aux priorités stratégiques, montée en compétence ciblée, meilleure efficacité opérationnelle
	Investir dans la formation continue			Employabilité renforcée, adaptation aux évolutions technologiques et réglementaires, diffusion homogène des standards du Groupe Professionnalisation du management, amélioration du leadership, réduction des risques psycho-sociaux
Favoriser une évolution des carrières	Structurer le dialogue de performance et de développement individuel	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Direction Pays	% de collaborateurs ayant réalisé lun entretien annuel	Alignement des objectifs, développement personnalisé, meilleure performance individuelle et collective
	Favoriser les mobilités internes et les transitions professionnelles		Nombre de mobilités internes	Valorisation des compétences internes, fidélisation, limitation du turnover non souhaité
Retenir les talents	Soutenir l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle pour renforcer la fidélisation	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays	% de collaborateurs éligibles au télétravail	Amélioration de la qualité de vie, attractivité accrue, réduction des départs liés aux contraintes organisationnelles
	Renforcer l'accompagnement des situations individuelles et des responsabilités familiales		Nombre de berceaux crèches utilisés-périmètre France Nombre de collaborateurs accompagnés par Prev&Care-périmètre France	Soutien aux parents et aidants, réduction des ruptures de parcours
	Assurer une politique de rémunération attractive et équitable		% de salariés couverts par un dispositif de rémunération variable % de collaborateurs qui ont bénéficié de l'attribution d'actions gratuites	Motivation accrue, équité interne renforcée, résistance aux tensions du marché de l'emploi, alignement des collaborateurs avec la performance du Groupe
Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail	Prévenir les risques professionnels et garantir des conditions de travail sûres	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Direction Pays	Taux d'accidents du travail Nombre de formations santé-sécurité	Réduction des accidents, conformité réglementaire, diminution des absences, prévention des troubles physiques,
	Prévenir les risques psychosociaux		Taux d'absentéisme	Maintien dans l'emploi, bien-être accru, Climat de travail stabilisé, baisse des risques psycho-sociaux
	Garantir une protection sociale solide et équitable		Part de salariés couverts	Sécurisation des parcours, attractivité et confiance renforcées dans la politique sociale
S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion	Garantir un recrutement et un environnement de travail sans discrimination	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Managers	Part de collaborateurs formés sur le sujet	Création d'un environnement de travail inclusif, amélioration du climat social et renforcement de la performance collective grâce à la diversité des profils
	Promouvoir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes		% de femmes dans les effectifs % de femmes managers Index égalité professionnelle F/H	Diversité managériale accrue, performance collective améliorée, réduction des écarts F/H
	Favoriser l'inclusion et l'accompagnement des personnes en situation de handicap		% de salariés en situation de handicap	Inclusion sociale renforcée, innovation par diversité des profils,
	Accompagner l'emploi et la transition professionnelle des seniors		Nombre de collaborateurs bénéficiant du temps partiel senior	Maintien dans l'emploi, transfert des savoirs, transition maîtrisée des fins de carrière
Favoriser l'engagement et le dialogue social	Développer l'engagement des collaborateurs	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Direction pays	Taux de participation au Baromètre Engagement Score global d'engagement et résultats par item (intérêt du travail, confiance, satisfaction)	Climat social positif, détection précoce des signaux faibles, ajustements managériaux ciblés
	Structurer et garantir un dialogue social de qualité		% de salariés couverts par une convention collective et par des instances représentatives du personnel	Relations sociales stabilisées, prévention des conflits, co-construction renforcée avec les représentants

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4.1 Plan d'action : Attirer des talents en phase avec la stratégie

3.3.1.4.1.a Développer une marque employeur européenne forte

La politique de marque employeur de Covivio, mise en place en 2019 lors du changement d'identité du Groupe, vise à renforcer l'attractivité et la visibilité du Groupe à l'échelle européenne, en valorisant la diversité de ses métiers, de ses implantations et de ses parcours. Elle s'appuie sur la Raison d'Être *« Construire du bien-être et des liens durables »* et sur les valeurs du Groupe, qui constituent le socle de sa culture européenne commune et guident le comportement attendu des collaborateurs au quotidien.

L'objectif est double :

- attirer des talents partageant les valeurs humaines et européennes de Covivio
- renforcer la cohésion interne en diffusant une culture commune, visible, incarnée et vécue dans l'ensemble des trois pays.

Cette démarche s'appuie sur deux leviers complémentaires :

L'animation du réseau d'ambassadeurs de la marque employeur

Composé de collaborateurs volontaires issus des trois pays, ce réseau incarne la culture et les valeurs de Covivio, en interne comme à l'externe. Les ambassadeurs représentent le Groupe et ses métiers lors de forums écoles, d'événements étudiants ou de rencontres professionnelles, mais aussi sur les réseaux sociaux où ils relaient les actualités, les offres d'emploi et les initiatives RH.

Ils bénéficient d'une formation à la communication digitale et disposent d'une plateforme de ressources partagée (Teams, *booklet* ambassadeurs) leur permettant d'accéder à des outils communs et de partager leurs bonnes pratiques.

L'animation du réseau repose également sur des temps forts collectifs, tels que des séminaires européens, qui renforcent la cohésion et favorisent l'émergence d'idées nouvelles en matière d'attractivité et de rayonnement.

Un programme de networking et de développement des talents, lancé en 2025, vient compléter la dynamique du réseau à l'échelle européenne.

Le développement d'initiatives fédératrices et de communication

Pour renforcer la cohésion et faire vivre cette culture commune, Covivio développe des actions de communication et d'échange à travers les pays : campagnes internes, interventions dans les écoles, et événements tels que les Covivio Talks ou la Covivio Party. Ces moments de partage permettent autant de fédérer les équipes en interne, en diffusant les valeurs du Groupe, en valorisant les réussites collectives et en renforçant le sentiment d'appartenance, que de promouvoir l'image de Covivio à l'externe.

Covivio renforce ainsi sa visibilité externe grâce à des initiatives portées par les équipes RH dans chaque pays : en 2025, la DRH Allemagne a poursuivi ses efforts en matière de développement de la marque employeur, notamment à travers les réseaux sociaux (campagne LinkedIn sur les valeurs, ciblage de profils pénuriques), la création d'une brochure Marque employeur, ou encore l'affichage de Covivio sur les sites de construction et dans l'édition spéciale du journal d'ExpoReal (salon de référence de l'Immobilier en Europe). Cette qualité de vie, reconnue par les collaborateurs eux-mêmes, a conduit au renouvellement pour la 5e année consécutive du label *Top Company* remis par le réseau social Kununu, confirmant la reconnaissance du Groupe comme employeur attractif et responsable, avec un taux de recommandation de 83% (note globale de 4,4/5).

L'obtention du label Great Place to Work en 2025 dans les trois pays participe également à renforcer la marque employeur du Groupe.

Indicateurs clés	2024	2025
Nombre d'ambassadeurs de la marque employeur actifs	53	33

3.3.1.4.1.b Offrir une expérience candidat harmonisée et un cadre d'emploi durable

Covivio évolue dans un secteur où les compétences et l'attractivité des talents constituent des enjeux majeurs, identifiés comme matériels dans l'analyse de double matérialité.

Le recrutement s'inscrit dans une politique de gestion des talents directement alignée sur la stratégie du Groupe. L'enjeu est de proposer un processus harmonisé à l'échelle européenne tout en tenant compte des spécificités locales des trois entités : l'UES France (Bureaux et Hôtels), l'Italie (Bureaux) et l'Allemagne (Résidentiel et Bureaux). Cette approche vise à attirer les profils les plus pertinents, en cohérence avec la culture et les valeurs de Covivio, tout en garantissant une expérience candidat qualitative et respectueuse.

1. Attirer : un cadre d'emploi stable et durable

Le **contrat à durée indéterminée (CDI)** est la forme privilégiée de relation de travail au sein du Groupe, symbole de stabilité et de confiance, participant ainsi à renforcer l'attractivité et la solidité du modèle social. Le positionnement de Covivio en faveur d'un cadre d'emploi durable complète ainsi le processus de recrutement harmonisé présenté plus loin. Le recours aux **contrats à durée déterminée (CDD)** et à l'intérim est limité aux remplacements, ainsi qu'aux surcroîts d'activité temporaires, et constitue un vivier de recrutement CDI en cas d'ouverture de poste. Cette approche traduit la volonté de Covivio d'offrir un environnement professionnel sûr, durable et équitable.

L'ancienneté moyenne élevée et la part importante de CDI témoignent de la solidité du modèle social de Covivio et de la qualité du climat de travail.

Indicateurs clés 2025	France	Italie	Allemagne	Groupe
Part de CDI dans l'effectif total	89,1%	94,5%	95,1%	**93,3%**
Ancienneté moyenne des CDI	11,3	19,7	10,2	**11,5**

Les besoins en recrutement sont étudiés et arbitrés par la Direction Générale, en fonction des priorités et enjeux pluriannuels. Les entretiens de mi-année, de fin d'année et les *People Reviews* permettent d'ajuster la gestion des compétences, d'évaluer la charge des équipes et d'anticiper les évolutions à venir. L'ensemble alimente un plan de recrutement piloté mensuellement dans les trois pays.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Répartition des effectifs par type de contrat (Covivio – périmètre immobilier)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	**CDI**	**267**	**271**	**98**	**103**	**576**	**589**	**941**	**963**
	Hommes	115	117	50	52	303	311	468	480
	Femmes	152	154	48	51	273	278	473	483
	CDD	**8**	**3**	**7**	**6**	**18**	**12**	**33**	**21**
	Hommes	2	1	3	3	6	5	11	9
	Femmes	6	2	4	3	12	7	22	12
	Minijobs (1) (Allemagne)					NC	5	-	5
	Hommes					NC	2		2
	Femmes					NC	3		3
	CAP	**28**	**30**	**0**	**0**	**11**	**13**	**39**	**43**
	Hommes	8	9	0	0	9	9	17	18
	Femmes	20	21	0	0	2	4	22	25
Effectif total par type d'emploi reporté par genre	**Temps plein**	**288**	**288**	**100**	**103**	**505**	**521**	**893**	**912**
	Hommes	121	123	53	55	310	317	484	495
	Femmes	167	165	47	48	195	204	409	417
	Temps partiel	**15**	**16**	**5**	**6**	**100**	**98**	**120**	**120**
	Hommes	4	4	0	0	8	10	12	14
	Femmes	11	12	5	6	92	88	108	106

Informations sur l'effectif non salarié

Afin de répondre aux obligations de la CSRD, Covivio a collecté des informations concernant les effectifs non salariés. Ces effectifs ne sont toutefois pas inclus dans le calcul des différents indicateurs présentés dans ce chapitre.

Effectif moyen ou équivalent temps plein	Femmes	Hommes	Autres	Non communiqué	Total 2025
Etudiants stagiaires	44	49	0	0	**93**
Travailleurs temporaires - Intérimaires, indépendants	1	1	0	0	**2**
Mandataires sociaux	0	4	0	0	**4**
Total	**47**	**58**	**0**	**0**	**105**
Part des non salariés dans l'effectif total	4%	5%	0%	0%	**4%**

2. Sélectionner : harmonisation du processus de recrutement européen

Cette deuxième étape du parcours candidat repose sur un processus de sélection harmonisé, garantissant une expérience cohérente entre les pays, homogène, fondée sur des principes de transparence, de respect et de proximité.

Parcours type de recrutement européen

Le dispositif prévoit plusieurs entretiens, conçus comme de véritables échanges, permettant aux candidats d'obtenir une vision concrète de l'entreprise, de ses métiers et de ses enjeux stratégiques. Chaque étape vise à instaurer un dialogue équilibré entre le candidat, les managers et la Direction, pour construire dès le départ une relation de confiance.

Les différentes phases du parcours incluent :

- Un questionnaire de personnalité, proposé aux candidats **français et italiens**, afin d'évaluer leurs compétences comportementales et leurs motivations. Les synthèses générées servent de point d'appui pour les échanges lors des entretiens RH, et les résultats sont accessibles aux candidats.
- Un entretien avec un membre de la Direction Générale, qui vient clore le processus, marquant la première étape d'un véritable partenariat de travail. Une évaluation du niveau d'anglais est réalisée au cours du parcours, en cohérence avec les exigences d'intégration européenne du Groupe.

3. Intégrer : une expérience candidat et une intégration qualitative

L'intégration constitue la continuité naturelle du recrutement et contribue à transformer l'expérience candidat en engagement durable.

Un accompagnement structuré dès l'arrivée

Dans chacun des trois pays d'implantation, les collaborateurs bénéficient d'un accompagnement RH structuré dès leur prise de poste, afin de favoriser une intégration rapide et durable. Un livret d'accueil leur est remis, regroupant les informations clés sur la vie dans l'entreprise (processus d'intégration, structure de la rémunération, gestion du temps et des absences, etc.).

(1) Les minijobs en Allemagne correspondent à des contrats de travail dont le montant maximum de revenus est de 603€ par mois

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En France, chaque nouveau collaborateur suit un parcours d'intégration complet, comprenant :

- un module e-learning sur les fondamentaux de l'immobilier (Covivio Academy)
- un programme de parrainage ("Buddy Program")
- une journée d'intégration avec des représentants de chaque direction
- un rapport d'étonnement auprès de deux membres du Comité de Direction
- et le processus d'intégration s'achève par un moment convivial avec le Directeur Général.

Les nouveaux arrivants sont également prioritaires lors des visites de sites organisées chaque trimestre pour l'ensemble des collaborateurs, afin de découvrir les actifs du Groupe et de renforcer la transversalité entre métiers.

En **Allemagne**, une attention particulière est portée à la période précédant la prise de poste, avec l'envoi d'une carte de bienvenue dès la signature du contrat. Durant la première semaine, les nouveaux collaborateurs bénéficient d'un accompagnement via des formations (RGPD, règles de sécurité). Un événement trimestriel en distanciel réunit les nouvelles recrues, tandis que des visites d'actifs et de sites emblématiques permettent d'approfondir la connaissance du patrimoine du Groupe.

Ainsi, le dispositif d'intégration s'appuie à la fois sur des outils communs et sur des pratiques locales adaptées, renforçant le sentiment d'appartenance dès les premiers mois.

4. Suivi des indicateurs RH

Le suivi RH constitue un pilier de pilotage transversal, garantissant la cohérence entre attraction, sélection, intégration et fidélisation. Le suivi consolidé des recrutements, des effectifs et du turnover permet de mesurer la performance et la cohérence de la politique de recrutement et d'intégration à l'échelle européenne.

Informations sur le recrutement (Covivio – périmètre immobilier, GRI 401-1, EPRA Emp-Turnover)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	**Taux de recrutement (tous contrats)**	**21,4%**	**17,5%**	**10,9%**	**6,7%**	**9,2%**	**12,7%**	**13,3%**	**13,5%**
	Taux de recrutement (CDI)	**8,8%**	**11,2%**	**4,0%**	**2,0%**	**8,4%**	**12,5%**	**8,1%**	**11,1%**
	Total des entrées	**59**	**53**	**11**	**7**	**58**	**77**	**128**	**137**
	dont CDD	24	30	7	5	8	1	78	104
	dont CAP [1]	NC	21	NC	0	NC	4		25
	dont recrutement CDI	**24**	**30**	**4**	**2**	**50**	**72**	**78**	**104**
	dont création de postes (EPRA Emp-Turnover)	NC	11	NC	0	NC	10	NC	21
	Hommes	10	13	3	1	22	39	35	53
	Femmes	14	17	1	1	28	33	43	51
	Moins de 30 ans	12	13	1	1	15	22	28	36
	30-50 ans	11	15	1	1	31	34	43	50
	Plus de 50 ans	1	2	2		4	16	7	18

Les recrutements CDD ont été justifiés par les motifs suivants : remplacement (5), surcroît de travail (2), autres motifs (1).

En 2025, les recrutements ont principalement visé à remplacer les départs, à consolider les expertises existantes dans les métiers corporate, à continuer d'accompagner le développement de l'offre événementielle et à renforcer la gestion du patrimoine Bureaux en Allemagne. Les métiers financiers, audit et IT ont fait partie des priorités, dans un marché compétitif pour ces profils clés contribuant à la sécurisation des activités et des processus du Groupe.

Gestion du turnover

La fidélisation s'inscrit comme la dernière étape du parcours collaborateur, permettant d'évaluer la robustesse du modèle social et l'efficacité des actions menées précédemment. Le suivi du turnover permet d'évaluer la rétention des talents, d'identifier d'éventuels signaux faibles et d'anticiper les besoins futurs en matière de gestion des compétences. Les niveaux observés restent cohérents avec les tendances actuelles du marché de l'emploi. À titre de comparaison :

- Turnover moyen en France en 2024 : 15,5% (INSEE)

En 2025, le ralentissement du marché de l'emploi dans le secteur immobilier des Bureaux minimise le risque de départs subis par l'entreprise. Il demeure toutefois suivi dans la cartographie des risques RSE et fait l'objet de mesures correctrices (mobilités, évolution de carrière, rémunération, QVT…).

Covivio n'a eu recours à aucune forme de chômage partiel ou de réduction d'effectif pour motif économique en 2025 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2026 en France, en Allemagne, ou en Italie.

(1) CAP: Contrat d'Apprentissage et de Professionnalisation

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Informations sur le turnover des départs (Covivio – périmètre immobilier, GRI 401-1, EPRA Emp-Turnover)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	**Total des départs CDI + CDD**	**33**	**33**	**7**	**3**	**67**	**70**	**107**	**106**
	dont CDD	-	6	-	0	1-	8	-	14
	Turnover CDI + CDD	**12,0%**	**12%**	**6,9%**	**2,9%**	**10,9%**	**11,8%**	**10,8%**	**10,9%**
	Turnover CDI	**10,9%**	**10,1%**	**6,0%**	**3,1%**	**9,8%**	**10,8%**	**9,7%**	**9,8%**
	Hommes	-	12	-	2	-	33	-	47
	Femmes	-	15	-	1	-	29	-	45
	Moins de 30 ans	-	12	-	0	-	12	-	24
	30-50 ans	-	11		2	-	28	-	41
	Plus de 50 ans	-	4	-	1	-	22	-	27

Répartition des départs par motifs

Motif	Licenciement	Retraite	Rupture conventionnelle	Fin de période d'essai	Démission	Fin de CDD	Décès	Autres raisons	Total
Nombre	11	7	11	15	48	11	3	0	106

3.3.1.4.1.c Favoriser l'emploi des jeunes talents et les parcours européens

Covivio s'attache à favoriser l'accès à l'emploi des jeunes et à construire des parcours de développement à dimension européenne. Dans un secteur où les compétences humaines et techniques constituent un levier essentiel de performance, le Groupe fait de la formation initiale et de l'insertion professionnelle un pilier de sa politique RH. Cette ambition se traduit par un accompagnement des jeunes à toutes les étapes de leur parcours, depuis la formation jusqu'à l'embauche durable.

Répartition des effectifs par tranche d'âge (Covivio – périmètre immobilier, GRI 401-1)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Effectif total reporté par tranche d'âge	Moins de 30 ans	73	66	8	10	86	85	167	161
	30-50 ans	143	150	59	59	327	318	529	527
	Plus de 50 ans	87	88	38	40	192	216	317	344

Une politique européenne de développement des jeunes talents

Traditionnellement orienté vers la détection et la montée en compétences des jeunes diplômés, Covivio poursuit une politique dite de « pépinière », visant à accueillir de jeunes collaborateurs en début de carrière, à les former et à leur offrir des perspectives d'évolution dans les trois pays du Groupe. Le Groupe participe à différents forums école : ESTP, HEC, ESSEC en France / Politecnico di Milano, Bocconi en Italie. Covivio s'appuie également sur des outils permettant d'accroître la visibilité auprès de ces cibles, comme Jobteaser en France ou Uni-Now en Allemagne. En 2025, le partenariat avec la Fachhochschule Bochum s'est poursuivi avec l'accueil d'étudiants pour des rencontres avec les professionnels de Covivio. La Chambre de Commerce et d'Industrie a récompensé en Allemagne le programme d'apprentissage mis en œuvre par Covivio.

Covivio a également déployé depuis 2020 un Graduate Program européen, un parcours de 18 mois au sein de trois services Covivio différents en Europe. Un participant français a rejoint le programme en 2025 en commençant sont parcours avec les équipes financières à Oberhausen.

Une politique active d'alternance et de stages

Covivio mène une politique dynamique d'accueil et d'accompagnement des apprentis et stagiaires, avec l'objectif d'offrir une première expérience professionnelle valorisante et formatrice. Chaque étudiant se voit attribuer un tuteur ayant obligatoirement suivi une formation au management de l'alternance, et bénéficie d'un suivi individualisé assuré par la Direction des Ressources Humaines tout au long de son parcours.

En France, une journée d'intégration spécifique leur est dédiée, en présence de représentants du Comité de Direction, afin de favoriser la découverte de l'organisation et des métiers du Groupe. Un entretien de mi-année permet d'évaluer les missions, la charge de travail et les perspectives d'évolution de chaque alternant.

La qualité de cet accompagnement s'est traduite par le renouvellement en 2025 du label « Happy Trainees », attribué par l'organisme *ChooseMyCompany* sur la base d'une enquête anonyme menée auprès des stagiaires et apprentis présents en 2024. Obtenue pour la septième année consécutive, cette distinction confirme la qualité de l'environnement d'apprentissage et la reconnaissance de Covivio en tant qu'employeur formateur (taux de recommandation de 93,8% et une note globale de 83,9/100).

Covivio poursuit sa politique d'alternance permettant à 43 étudiants de bénéficier d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation au sein du Groupe. 13 stagiaires sous convention en France se sont ajoutés, au fil de l'année, aux apprentis présents en Europe au 31 décembre 2025 auxquels s'ajoutent en Allemagne 89 étudiants en CDD de 20 heures par semaine maximum, conformément à la législation allemande (non comptabilisés à l'effectif salarié, de même que les stagiaires sous convention). Des étudiants sont également embauchés en France, notamment dans le cadre du partenariat Passerelle avec le lycée Louise Michel de Bobigny, pour des jobs d'été ou contrats de courte durée (3 CDD en 2025).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Programme « Explorer » pour le développement des jeunes talents

En 2025 Covivio a lancé un programme de formation animé en anglais à destination de 12 collaborateurs (5 Français, 3 Italiens, 3 Allemands, 1 Espagnole) à haut potentiel, sélectionnés par les comités de direction nationaux. Organisé en 3 modules de deux jours ainsi qu'une *learning expedition* de clôture, ce programme a pour vocation principale de développer les *softs skills* au travers d'une pédagogie innovante (*equicoaching*, *storytelling* et *stand up comedy*…), et de permettre aux participants de rencontrer le *Top management* du Groupe à Paris, Milan et Berlin. En offrant des expériences mémorables à cette première promotion, Covivio a l'ambition de développer un réseau européen et d'aller plus loin dans la compréhension mutuelle des pays, produits et différents métiers.

3.3.1.4.2 Plan d'action : Développer les compétences

Le développement des compétences constitue un levier essentiel de performance et d'engagement pour Covivio. L'objectif est double : assurer un haut niveau d'expertise au service des clients et partenaires et offrir à chaque collaborateur un parcours d'évolution attractif et durable. Chaque pays élabore un plan de formation annuel aligné sur la stratégie du Groupe et les priorités identifiées par métier.

3.3.1.4.2.a Structurer les priorités de formation

En matière de développement des compétences, Covivio poursuit une logique d'alignement du plan de formation à la stratégie de l'entreprise et au développement individuel des collaborateurs. Les formations de base à la sécurité informatique et à la compliance sont également dispensées aux non-salariés (intérimaires) afin de garantir un socle commun de compétences.

Le plan de formation s'articule autour de deux piliers complémentaires :

- le développement des expertises métiers, au cœur des priorités de chaque entité
- le renforcement des compétences transversales, notamment linguistiques, digitales et comportementales.

Les formations métiers constituent le socle principal du dispositif. Elles sont complétées par des actions dédiées aux *soft skills* (communication, management, adaptabilité, *leadership*), favorisant la performance collective et la coopération entre les équipes européennes.

Chaque année, les directions d'activité, en lien avec la DRH, définissent les priorités de formation pluriannuelles. (3.3.1.4.3). Les entretiens annuels permettent ensuite d'identifier les besoins spécifiques de chaque collaborateur.

3.3.1.4.2.b Investir dans la formation continue

Langues et collaboration européenne

Depuis 2017, la maitrise de la langue anglaise constitue un axe prioritaire. Elle est primordiale dans une logique de collaboration entre les différentes équipes du Groupe. Des sessions de formation collectives ou individuelles sont organisées et les projets européens (SAP, Covivio for Nature, Explorer ou Ex Aequo par exemple) permettent aux collaborateurs de développer leurs compétences linguistiques.

Indicateurs clés	2024	2025
Part de salariés ayant suivi une formation linguistique	15 %	17 %

Formation digitale et apprentissage continu

En matière de digitalisation, un cap a été franchi en 2023 avec le déploiement européen du LMS 365. Cette plateforme, appelée Covivio Academy, est alimentée par la DRH et accessible à tous. Elle propose de la formation en ligne (modules *e-learning* et webinaires) et permet de faciliter l'inscription des collaborateurs aux formations. Covivio Academy permet également de regrouper des guides utilisateurs de différents outils (Teams, Microsoft 365 ou encore SAP) et a vocation à rassembler les formations sur les procédures et la compliance.

En France, elle a été complétée par l'introduction du portail Edflex en mars 2024 : directement accessible depuis Covivio Academy, cet outil permet de consulter des ressources aux formats variés (*e-learning*, parcours certifiants, podcasts, vidéos et articles), librement et toute l'année, sur la gestion de projet, l'immobilier, la RSE, l'Intelligence Artificielle, ou encore le management. Il vient compléter les actions de formations classiques et ouvre une toute nouvelle approche *via* l'autoformation par modules courts, une approche très prisée au sein des jeunes générations. En 2025 le portail a été déployé en Italie.

Cette approche d'autoformation favorise l'autonomie et la montée en compétences en continu.

Expertises métiers et formations techniques

Au-delà des dispositifs transversaux, Covivio investit dans le renforcement des compétences techniques et opérationnelles de ses équipes. Les formations métiers dispensées dans les trois pays visent à approfondir l'expertise dans les domaines de l'immobilier (construction, réhabilitation, valorisation d'actifs), de la finance (comptabilité, fiscalité, financement d'actifs immobiliers) et de la maîtrise des outils informatiques (SAP, BFC, Excel avancé, Office 365). Certains collaborateurs ont également pu bénéficier de parcours certifiants d'écoles et universités reconnues, leur permettant d'accroître leur expertise sur un sujet.

Indicateurs clés : Part de salariés ayant suivi une formation sur les thématiques suivantes	2025
Formation métier (compétences techniques)	59,4 %
Digital et systèmes d'information	99,8 %
Management	10,1 %

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Soft skills et formation des managers

Covivio investit dans le développement des compétences managériales et comportementales, à travers des programmes de *leadership* et de *coaching* individuel. Elles visent à renforcer la posture managériale, la communication, la gestion du changement et la capacité d'adaptation des équipes.

Tous les nouveaux managers, qu'ils soient promus ou recrutés, bénéficient d'un accompagnement par la DRH afin de faciliter leur prise de poste et de renforcer la cohésion au sein de leurs équipes.

Indicateurs clés	2024	2025
Part de salariés ayant suivi une formation *soft skills*	-	27,1 %
Nombre de collaborateurs ayant été accompagnés par CoachHub (coaching individualisé sur une période de 3 ou 6 mois) - Périmètre France, Italie	9	7
Managers participant au programme de leadership (parcours de formation en communication, gestion du changement et coopération d'équipe) – Périmètre Allemagne	-	24

Sensibilisation et transition environnementale

Les actions de sensibilisation aux enjeux climatiques se poursuivent dans le cadre du projet *Covivio for Nature* (*C4N*). En 2025 s'est tenu un atelier sur la fresque de la biodiversité et une salariée s'est formée à la fresque du climat en tant qu'animatrice. En 2024, des ateliers "2 tonnes" avaient réuni des collaborateurs autour d'une réflexion concrète sur leurs émissions individuelles et collectives, et sur les leviers d'action au quotidien.

L'essentiel des formations en matière environnementale concerne l'efficacité énergétique des bâtiments, la dépollution des bâtiments anciens, ou les techniques de construction durable.

Indicateurs clés	2025
Nombre de salariés ayant suivi une formation en lien direct avec la RSE (hors actions de sensibilisation)	38

Indicateurs liés à la formation et au développement des compétences (Covivio – périmètre immobilier, GRI 404-1/3, EPRA Emp-Training)

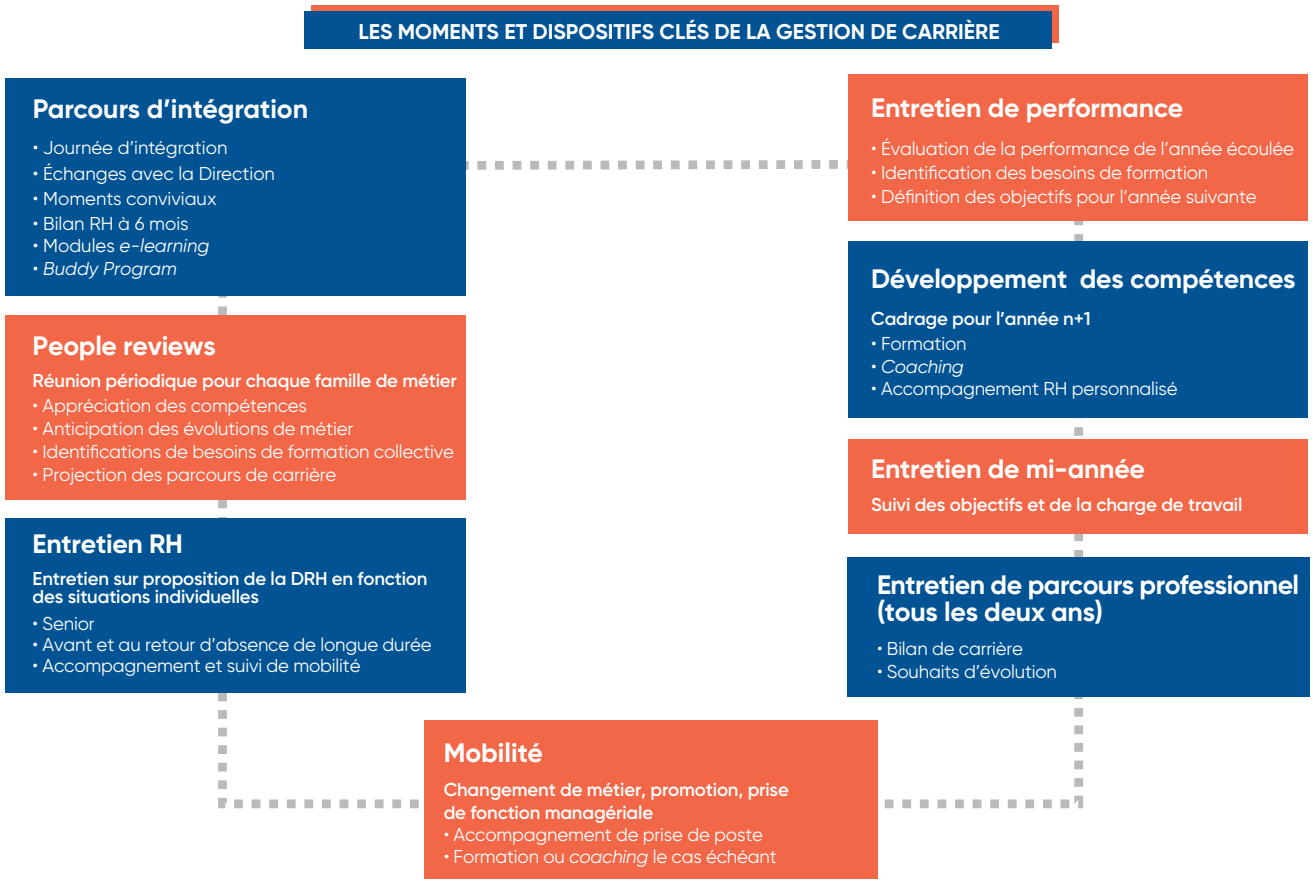
		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
% du personnel qui a reçu une formation	**Total**	**285**	**286**	**105**	**109**	**487**	**619**	**877**	**1014**
	Taux de formation	**94,3%**	**94%**	**100%**	**100%**	**80%**	**100%**	**87%**	**98,3%**
	Hommes	120	122	53	55	256	327	429	504
	Femmes	165	164	52	54	231	292	448	510
	Managers	45	246	10	10	71	86	126	342
	Non Managers	240	40	95	99	416	533	750	672
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle	**Total heures de formation par salarié formé**	**11,3**	**13,4**	**24,6**	**27,2**	**13**	**15,9**	**13,8**	**16,4**
	Hommes	11,0	13,6	25,1	26	13,9	16,1	14,3	16,6
	Femmes	11,5	13,2	26,3	28,4	12,0	15,7	13,3	16,2
	Managers	4,7	14,6	11,7	21,4	23,4	25,1	14,4	17,4
	Non Managers	13,3	6	27,2	27,8	11,4	14,4	13,7	15,9
Nombre total d'heures de formation reporté par sexe et par catégorie professionnelle	**Nombre total d'heures de formation**	**3 429**	**3 836**	**2 625**	**2 965**	**7 837**	**9 860**	**13 891**	**16 660**
	Hommes	1 375	1 664	1 246	1 431	4 406	5 275	7 027	8 370
	Femmes	2 053	2 172	1 385	1 535	3 431	4 585	6 869	8 292
	Managers	3 096	3 595	129	214	1 800	2 159	5 026	5 968
	Non Managers	332	241	2 480	2 752	6 037	7 701	8 849	10 694
% de la masse salariale consacrée à la formation	**Total**	**2,9%**	**2,9%**	**1,8%**	**2%**	**1,4%**	**1,26%**	**1,9%**	**1,8%**

3.3.1.4.3 Plan d'action : Favoriser une évolution des carrières

Le développement des carrières chez Covivio repose sur une approche intégrée combinant la gestion proactive des talents, l'accompagnement individuel et la promotion de la mobilité interne. Cette politique vise à offrir à chaque collaborateur des perspectives d'évolution cohérentes avec les besoins du Groupe et l'évolution des métiers.

Covivio développe une gestion intégrée des talents, fondée sur une analyse régulière du vivier et des besoins d'évolution. Différentes étapes dans le parcours du collaborateur permettent de faire le point sur sa carrière, ses souhaits d'évolution ou ses besoins de formation.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E



People reviews

People* ou *Talent Reviews organisées dans chaque pays permettent d'identifier les enjeux de rétention, de développement et de recrutement, en cohérence avec l'évolution des métiers et du marché de l'emploi. Organisées ponctuellement pour les collaborateurs permanents, elles visent une population en particulier (jeunes talents, collaborateurs d'une direction ciblée) et débouchent sur un plan d'action individualisé pour accompagner la carrière des collaborateurs concernés.

En 2025, les Comités de Direction ont chacun passé en revue les talents clés en interne, sur proposition de chacun de leurs membres, afin d'en partager la connaissance et d'identifier les opportunités de mobilité et de promotion susceptible de les concerner à court ou moyen terme.

3.3.1.4.3.a Structurer le dialogue de performance et de développement individuel

L'entretien annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines, sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié. 100 % des salariés en CDI sont éligibles à cet entretien, et seule une absence ou une arrivée en fin d'année peut justifier un report de l'entretien. Il s'articule autour de deux volets : l'évaluation de la performance (objectifs, résultats, performance globale, efficacité de l'organisation) ; le développement des compétences et la formation. Cet entretien est complété par un entretien de mi-année en France et en Italie. En Allemagne, les salariés peuvent demander à réaliser un entretien annuel avec leur manager.

Par ailleurs, les alternants français bénéficient également d'un entretien de mi-parcours et de fin d'alternance avec leur tuteur.

Nombre de salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre (Covivio – périmètre immobilier, GRI 404-1/3, EPRA Emp-Training)

	France		Italie		Allemagne		Groupe	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Total	**254**	**264**	**91**	**98**	**531**	**601**	**876 (86% de l'effectif)**	**963 (93% de l'effectif)**
Hommes	113	111	47	50	284	316	444	477
Femmes	141	153	44	48	247	285	432	486

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4.3.b Favoriser les mobilités internes et les transitions professionnelles

La mobilité interne est encouragée à l'échelle du Groupe et constitue un axe fort de fidélisation. Depuis 2019, l'échange sur le parcours et le développement de la carrière des collaborateurs français se fait lors d'un entretien spécifique, dit « entretien de parcours », mené au minimum tous les deux ans. Il est l'occasion d'un dialogue nourri entre manager et collaborateur sur les attentes de ce dernier. Les managers ont été formés à la conduite de cet entretien, qui suppose une posture différente de celle de l'entretien de fin d'année, et nécessite une approche de « manager coach ». Cet entretien de parcours pourra être suivi d'un entretien RH pour qualifier la faisabilité d'un éventuel projet et mettre en place les accompagnements nécessaires (bilan de compétences, compte personnel de formation, transition professionnelle, conseils en évolution professionnelle, coaching, formations métier, etc.).

L'expression d'un projet de mobilité à court terme (1 an) ou à moyen terme (3 ans) dans le cadre de cet entretien déclenche systématiquement un entretien exploratoire avec l'équipe RH et la recherche de pistes d'évolution à court terme en interne.

Indicateurs clés	France	Italie	Allemagne	Groupe
Nombre de mobilités internes en 2025 (Covivio – périmètre immobilier)	**10**	**3**	**13**	**26**

3.3.1.4.4 Plan d'action : Retenir les talents

3.3.1.4.4.a Soutenir l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle pour renforcer la fidélisation (S1-16)

Covivio a progressivement structuré un ensemble cohérent de dispositifs visant à soutenir l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle dans l'ensemble des pays où le Groupe est implanté. Ces dispositifs reposent notamment sur le développement du télétravail, l'amélioration des conditions de travail et la mise en place de solutions d'accompagnement adaptées à chaque pays, afin d'offrir un cadre propice à la fidélisation et au bien-être durable des collaborateurs.

Télétravail : un levier d'organisation et d'attractivité

Le télétravail est intégré dans les modes de fonctionnement du Groupe, avec des modalités adaptées selon les pays. Tous les collaborateurs y ont accès selon des modes d'organisation différents en fonction du pays avec un jour a minima. En France et en Allemagne, les collaborateurs en CDI peuvent télétravailler jusqu'à deux jours par semaine.

▸ **Maintenir le lien social malgré la distance** :

Pour accompagner le développement du travail hybride, Covivio déploie des dispositifs favorisant la cohésion entre les équipes, en présentiel comme à distance. Les outils collaboratifs (Office 365, Teams) sont désormais utilisés quotidiennement dans les trois pays, soutenant une dynamique de Smart Working permettant de préserver la cohésion et la fluidité des échanges, y compris à distance. En 2025, trois **Covivio Talks** ont permis à la Direction de partager les résultats et ambitions du Groupe avec l'ensemble des collaborateurs. **En France**, des Covivio Meetings donnent la parole à des experts sur des thématiques métiers ou transverses (Intelligence artificielle, bâtiment bas carbone, Économie circulaire et alimentation, etc.) ; ces actions de sensibilisation ont rassemblé de nombreux salariés tout au long de l'année. **En Allemagne**, des sessions d'échanges en distanciel avec les dirigeants sur des thématiques transverses sont proposées régulièrement.

Une politique Qualité de Vie au Travail modernisée et renforcée

Parallèlement, Covivio poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail (QVT), dans le cadre notamment de son accord dédié. Signé en France pour la première fois en 2014 et reconduit en 2018, cet accord a été entièrement révisé en 2023 afin d'intégrer les évolutions des modes de travail et de renforcer les mesures liées au droit à la déconnexion, au bon usage des outils numériques et à la prévention des risques psychosociaux. L'accord actualisé couvre également les pratiques organisationnelles contribuant à la qualité du travail et des conditions de travail : relation managériale, formation des managers, ergonomie et aménagement des postes, organisation du travail, communication interne et clarté des missions de chacun.

Droit à la déconnexion et usage responsable des outils numériques

Afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs au bon usage de la messagerie professionnelle et des outils de communication, une charte de bonnes pratiques a été diffusée. Elle rappelle notamment l'importance de s'interroger sur le moment opportun pour envoyer un email, un message instantané ou passer un appel, ainsi que l'absence d'obligation de réponse immédiate en dehors des situations d'urgence. Un message d'information automatique intégré à la signature des emails rappelle l'engagement du Groupe : *« Si vous recevez cet email en dehors de vos heures habituelles de travail ou pendant vos congés, vous ne pouvez être tenu d'y répondre immédiatement. »*

3.3.1.4.4.b Renforcer l'accompagnement des situations individuelles et des responsabilités familiales

Covivio met en place, dans chacun des pays où le Groupe est présent, des dispositifs adaptés pour accompagner les collaborateurs confrontés à des responsabilités familiales ou personnelles. L'objectif est de faciliter l'organisation du quotidien, de soutenir les salariés aidants et de proposer des solutions de garde ou d'accompagnement adaptées au contexte local.

Accompagner la parentalité

Différents dispositifs existent à l'échelle du Groupe pour aider les parents à trouver un équilibre vie personnelle et vie professionnelle :

- Flexibilité horaire et aménagement du temps de travail pour tous les collaborateurs concernés en fonction de l'organisation du pays (forfait jour en France, plages horaires décalées en Italie et Allemagne).
- Accompagnement de la DRH dans les démarches administratives liées à la parentalité pour simplifier les formalités, et identification d'un référent parentalité au sein des équipes RH locales.
- Réservation de berceaux en crèche interentreprises pour un accueil régulier, occasionnel ou d'urgence depuis 2022 en France. 8 collaborateurs ont pu en bénéficier en 2025.
- Mise en relation et cofinancement en Allemagne de garde d'enfants à domicile en cas de défaut de la garde habituelle.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les dispositifs légaux des trois pays d'opération sont assez favorables et sont complétés dans certains cas par Covivio :

	Congé maternité	Congé paternité	Congé parental
France	Légal : 16 semaines + 2 de congé pathologique + : Maintien du salaire à 100%	Légal : 28 jours + :Maintien du salaire à 100%	Légal : Possibilité de temps partiel ou suspension de contrat pour les enfants < 3 ans. + : Possibilité de temps partiel au-delà des 3 ans de l'enfant 5 jours de congés offerts (convention)
Allemagne	Légal : 14 à 18 semaines Maintien du salaire à 100%	Légal : 2 x 4 semaines à prendre jusqu'aux 3 ans de l'enfant	Légal : jusqu'à 3 ans (66% du salaire la 1ère année et 33% ensuite) 2 jours de congés offerts (convention)
Italie	Légal : 20 à 30 semaines Maintien du salaire à 100%	Légal : 10 jours Maintien à 100%	Légal : 3 mois pour chaque parend à prendre dans les 3 premières années de l'enfant

Enfin, en France, les collaborateurs de retour en entreprise après une absence de plus de 3 mois (maladie, congé maternité) bénéficient d'un accompagnement spécifique afin de faciliter leur reprise. Un entretien RH est systématiquement organisé pour échanger sur les conditions et le rythme de travail envisagés. À la suite de cet entretien, un aménagement des horaires ou l'intervention d'un ergonome peuvent être mis en place en fonction des besoins du collaborateur.

Soutenir les salariés aidants

Afin d'accompagner les salariés aidants en France, ceux-ci peuvent bénéficier depuis 2022 d'un accompagnement personnalisé via le partenaire Prev & Care. 5 collaborateurs ont ainsi pu recevoir en 2025 l'aide d'un « Care Manager » qui les assiste dans l'organisation de soins à domicile, la constitution de dossiers d'aide financière ou toute autre démarche administrative.

Les congés familiaux

En Allemagne, en France et en Italie, les employés ont droit à des jours d'absence pour des événements familiaux spécifiques, tels que le mariage, la naissance d'un enfant, ou le décès d'un proche. La durée de ces congés peut varier en fonction de l'événement et des réglementations nationales. **Ils concernent 100% de l'effectif salarié et non salarié.**

Ces congés permettent aux employés de prendre le temps nécessaire pour gérer des événements importants dans leur vie personnelle, sans perte de salaire. Leur existence est communiquée sur l'intranet et dans les documents remis lors de l'intégration, et ils sont accordés sur communication du justificatif, sans aucune autre forme de demande d'autorisation.

Indicateurs en lien avec l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle (GRI 414-2)

		France	Italie	Allemagne	Groupe
		2025	2025	2025	2025
Congés parentaux	**Nombre d'employés ayant droit au congé parental (avec des enfants de moins de 3 ans)**	**24**	**NC**	**54**	**78**
	Hommes	9	NC	20	29
	Femmes	15	NC	34	49
	Employés ayant fait valoir leur droit au congé parental (temps plein ou temps partiel)	**2**	**8**	**16**	**26**
	Hommes	0	3	6	9
	Femmes	2	5	10	17
Prêts aux employés (nouveaux employés bénéficiant d'un prêt en % de l'effectif total)	**Total**	**1,1%**	**0%**	**1,9%**	**1,5%**

3.3.1.4.4.c Assurer une politique de rémunération attractive et équitable

Dans un contexte où la compétitivité du marché de l'emploi s'intensifie, Covivio mène une politique de rémunération conçue pour attirer, reconnaître et fidéliser durablement les talents.

Une politique de rémunération variable alignée sur la performance

En France et **en Italie**, la politique d'attribution des parts variables repose sur la performance individuelle mesurée lors de l'entretien annuel. **En Allemagne**, un accord négocié en 2017 avec les instances locales de représentation a donné le choix aux collaborateurs d'adhérer à un système de rémunération variable ou de rester sous le régime de l'accord de branche. Ces dispositifs visent à rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, la mesure de sa contribution aux performances du Groupe.

Des mesures régulières pour renforcer le partage de la valeur et le pouvoir d'achat

Covivio met en place chaque année des mesures destinées à renforcer l'attractivité, soutenir le pouvoir d'achat et favoriser le partage de la valeur entre l'entreprise et ses collaborateurs. Dans les trois pays, des mesures de soutien face à l'inflation ont été mises en place.

En France, les Négociations Annuelles Obligatoires (NAO) avec les délégués syndicaux encadrent ces dispositifs : principalement la rémunération et le partage de la valeur ajoutée, mais aussi le temps de travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la qualité de vie au travail. En 2025, ces négociations ont débouché sur plusieurs mesures qui ont été mises en place ou reconduites, comme l'attribution collective de 30 actions gratuites pour récompenser l'implication des équipes, ou le versement d'une prime de partage de la valeur d'un montant de 1 000 € à tous les collaborateurs en janvier 2026.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En Allemagne, une somme pouvant aller jusqu'à 1 500 € pour les collaborateurs à temps plein a été versée en 2024, avec un versement partiellement mensualisé, et cette aide a été pérennisée en 2025 via son intégration dans le salaire de base.

En Italie, une prime de 2 000 € a été versée sous forme de bons d'achat. Elle s'ajoute à un dispositif mis en place depuis décembre 2022, qui permet aux salariés de bénéficier de réductions sur les frais de garde d'enfants, les dépenses scolaires, les transports et diverses activités culturelles (cinéma, concerts, musées, etc.). Ce dispositif a été reconduit en 2024 et 2025.

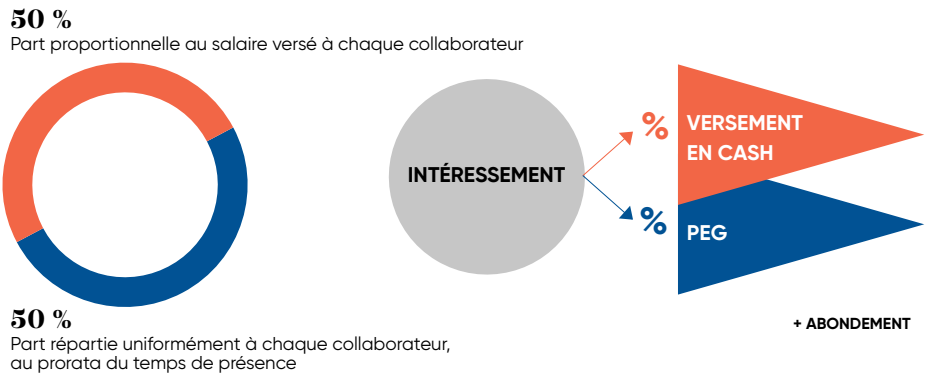
Indicateurs clés – Covivio – Périmètre immobilier	2024	2025
% de collaborateurs qui ont bénéficié d'attribution d'actions gratuites	52,7%	51,6% (100% en France)
% de collaborateurs permanents pouvant bénéficier d'une rémunération variable liée à la performance collective et/ou individuelle	82%	90%
% de collaborateurs ayant bénéficié d'une prime de pouvoir d'achat	100%	100%

Renforcer l'ancrage de long terme via l'épargne salariale et l'actionnariat salarié

Covivio fait profiter ses salariés français d'un dispositif encadré par la loi permettant d'associer les collaborateurs aux résultats du Groupe via des accords collectifs négociés avec les partenaires sociaux. Tous les ans, chaque salarié peut placer sa prime d'intéressement (en moyenne 8% de la rémunération annuelle) dans un Plan d'Épargne Entreprise, en numéraire ou en titres Covivio.

En 2025, l'épargne salariale a rencontré une forte adhésion : 87% des bénéficiaires ont placé tout ou partie de leur intéressement sur le Plan d'Épargne Groupe, dont 80% en titres Covivio, bénéficiant ainsi d'un abondement supplémentaire destiné à encourager l'actionnariat salarié.

Répartition de l'intéressement



Salaire décent et ratios d'équité (S1-10)

Le salaire décent ne correspond pas au salaire minimum légal de chaque pays. Le salaire décent peut être défini comme la rémunération qui permet au salarié et sa famille de couvrir leurs besoins fondamentaux (alimentation, logement, soins de santé, vêtements), mais aussi l'éducation, les transports, les loisirs, et qui offre la possibilité d'épargner.

Covivio n'a pas réalisé d'étude complémentaire concernant ce sujet et ne s'est pas appuyé sur les données d'un organisme tiers pour qualifier le niveau de salarie décent (S1-10). Toutefois, Covivio, à travers sa politique sociale, s'attache à déterminer un salaire équitable en fonction du contexte économique et de son besoin d'attractivité. Avec une rémunération moyenne de 64 609 € en 2025, le Groupe a recours à une grille de salaire qui se veut cohérente avec les pratiques sectorielles et s'attache à assurer un salaire qui permette à chaque salarié de subvenir à ses besoins.

Ratios d'équité (Covivio – périmètre immobilier -GRI 405-2)

		2025
Ratio d'équité	**Ratio d'équité - moyenne**	**15,9**
	Ratio d'équité - médiane	**19,1**

Le calcul de cet indicateur retient l'ensemble des formes de rémunération versées aux salariés de l'entreprise. Le ratio d'équité présenté au chapitre 5, en application du code Afep-MEDEF compare la rémunération des mandataires sociaux à la moyenne des rémunérations de l'entreprise.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4.5 Plan d'action : Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail

La prévention des risques professionnels constitue un pilier essentiel de la politique sociale de Covivio. Le Groupe applique dans chacun de ses pays les huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail (OIT), garantissant la liberté syndicale, la négociation collective, l'élimination du travail forcé ou des discriminations, ainsi que la protection des travailleurs. Cette politique de santé et de sécurité s'applique aux salariés comme aux travailleurs non-salariés ainsi qu'aux travailleurs relevant de la chaîne de valeur (ESRS S2) présents dans les locaux de Covivio.

3.3.1.4.5.a Prévenir les risques professionnels et garantir des conditions de travail sûres

Covivio déploie un ensemble d'actions coordonnées visant à prévenir les risques physiques, organisationnels et opérationnels. La démarche de prévention repose sur une organisation structurée, des procédures formalisées et des actions régulières, permettant de réduire l'exposition aux risques et de garantir un environnement de travail maîtrisé et conforme à la réglementation. A l'échelle du Groupe (périmètre immobilier), le taux d'accident du travail s'élève à 6,2% , sans accident générateur de handicap ni décès.

En France, le Document unique d'évaluation des risques professionnels (DUERP) a été revu en 2025 avec les élus du CSE, afin d'intégrer l'ensemble des risques potentiels pour les salariés et prestataires. Il est partagé avec la médecine du travail et mis à jour chaque année pour tenir compte de l'évolution des activités.

Pour les collaborateurs intervenant sur les chantiers, les règles et équipements de sécurité sont définis dans les procédures nationales, se déclinent en formations obligatoires et font l'objet de rappels réguliers. Les déplacements professionnels sont encadrés par une politique voyage propre à chaque pays, renforçant la prévention des risques liés aux déplacements.

1. Ergonomie et aménagement des espaces de travail

Le Groupe s'assure de l'ergonomie des espaces de travail sur site, notamment à travers l'installation de postes de travail réglables en hauteur, de supports d'écran adaptés, ainsi que la mise à disposition d'équipements spécifiques pour les salariés présentant des troubles musculosquelettiques Des actions de sensibilisation au travail sur écran complètent ces dispositifs, afin de prévenir la fatigue visuelle et les postures inadaptées.

Les espaces de travail évoluent également pour renforcer le confort et la qualité de vie :

- **En France**, le nouveau siège parisien inauguré en 2024, conçu en concertation avec les collaborateurs et les organisations représentatives du personnel, intègre des espaces ergonomiques modernisés, un espace de restauration ouvert à tous et deux salles de sport.
- **En Italie**, les bureaux de Milan, rénovés en 2022, offrent des salles de réunion agrandies et de nouvelles cabines téléphoniques, tandis que les bureaux de Rome ont fait l'objet d'une rénovation complète en 2025.
- **En Allemagne**, le restaurant d'entreprise du siège situé à Oberhausen, rénové en 2024, propose une offre alimentaire améliorée, davantage orientée vers la qualité nutritionnelle.

Par ailleurs, pour favoriser de bonnes conditions de travail à domicile, Covivio finance l'équipement des collaborateurs en télétravail (chaise ergonomique, écran supplémentaire) à hauteur de 50% dans la limite de 100 €.

2. Actions pour le bien-être des collaborateurs

De nombreuses initiatives en faveur de la santé et du bien-être sont déployées dans les trois pays allant au-delà du cadre réglementaire. En France par exemple, deux salles de sport ont été aménagées dans les nouveaux locaux parisien de L'Atelier. Des cours collectifs hebdomadaires (yoga, pilates, renforcement musculaire) ainsi que des tournois internes complètent cette offre. Par ailleurs, le Comité d'Entreprise finance en partie les activités sportives des salariés qui le souhaitent. En Allemagne, un partenariat avec une chaîne nationale de salles de sport permet aux collaborateurs de bénéficier de tarifs préférentiels en plus de cours de yoga proposés au siège.

De nombreuses actions de prévention santé sont par ailleurs déployées, telles que le dépistage de la fatigue oculaire, la prévention des cancers de la peau, la vaccination contre la grippe en France et en Allemagne.

3. Formation des collaborateurs

En France, des actions de sensibilisation et formations sont également dispensées pour les collaborateurs les plus impactés, dépassant les exigences légales :

- Habilitations H0B0 pour l'ensemble des collaborateurs confrontés au risque électrique au sein des directions ingénierie immobilière et des systèmes d'information.
- Formations gestes et postures pour les salariés effectuant des opérations de manutention.
- Formation (nouvelle ou mise à jour) à la sécurité incendie dans le cadre de l'emménagement au nouveau siège (40 collaborateurs).
- Formation Sauveteur Secouriste du Travail (SST) (11% de l'effectif).

En Allemagne, la prévention du risque incendie, les formations obligatoires en matière de sécurité et la gestion des habilitations sont assurées en lien étroit avec les instances représentatives du personnel, conformément aux standards nationaux.

En Italie, une grande attention a été accordée à la formation à la sécurité, dispensée aux personnes de l'entreprise qui occupent des rôles spécifiques définis par la législation italienne en matière de sécurité : les managers opérationnels et certains collaborateurs ont ainsi rejoint le Groupe des « secouristes » déjà formés.

En 2025, 697 personnes au total ont suivi une formation en lien avec la sécurité au travail.

4. Instances représentatives et conformité

Dans les trois pays, les instances représentatives du personnel (CSSCT [1] en France et équivalents en Allemagne et en Italie) vérifient la conformité et le confort des installations, accompagnent les projets d'aménagement et contribuent à l'identification des situations à risque. En Italie, ce comité se réunit au moins une fois par trimestre et un "Manager Sécurité des Travailleurs" assure la mise en œuvre des obligations nationales.

100% des collaborateurs de Covivio sont couverts par une instance représentative du personnel chargée de veiller au respect des normes en vigueur, d'identifier toute situation de trouble en matière de santé et de sécurité, et d'encourager les actions de prévention nécessaires.

(1) Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail "Commission crée au sein du Comité Social et Économique (CSE)"

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Indicateurs liés à la santé et à la sécurité au travail (Covivio – périmètre immobilier, GRI 403-1/2, EPRA H&S Emp)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Taux de maladies professionnelles reporté par genre	**Total**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Hommes	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Femmes	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taux d'accident du travail reporté par genre	**Total**	**1,0%**	**1,3%**	**0%**	**0%**	**1,2%**	**9,7%**	**1,0%**	**6,2%**
	Hommes	0%	0,3%	0%	0%	1,0%	5,2%	0,6%	3,2%
	Femmes	1,0%	1,0%	0%	0%	1,5%	4,5%	1,1%	3%
	dont accidents de trajet	NC	0,7%	NC	0%	NC	1,3%	NC	1,0%
	Taux de fréquence	**0**	**2,06**	**0**	**0**	**5,2400**	**8,87**	**3,2075**	**5,9271**
	Taux de gravité	**0**	**0,01**	**0**	**0**	**0,0500**	**0,12**	**0,0306**	**0,074**
	Nombre de décès en lien avec l'activité	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Part de collaborateurs ayant suivi une formation santé-sécurité									**67,5%**

3.3.1.4.5.b Prévenir les risques psychosociaux (RPS)

Organisation du temps de travail et équilibre vie professionnelle / personnelle

Covivio veille au respect du droit au repos, des durées maximales de travail et des conditions d'un équilibre durable.

En France, Covivio veille au respect des temps de repos des salariés au forfait-jours (92% de la population en CDI). La durée légale de repos est d'au moins 11 heures consécutives et le repos hebdomadaire est d'au moins 24 heures consécutives. Pour les salariés qui ne sont pas concernés par ce forfait-jours, la durée hebdomadaire du travail est de 37 heures, et tout dépassement est récupéré dans les deux semaines qui suivent. Les collaborateurs bénéficient de 5 semaines de congés payés et 8 jours de RTT ainsi que deux jours fériés régionaux. **En Italie**, les salariés à temps plein travaillent 40 heures par semaine et bénéficient de 20 jours de congés par an et 11 jours de RTT. **En Allemagne**, une grande partie des salariés travaillent également 40 heures par semaine et environ 140 collaborateurs disposent d'un contrat spécifique hérité de l'ancien accord collectif et travaillent 37 heures par semaine. Un outil de suivi du temps de travail enregistre les heures effectuées, et tout dépassement est rémunéré. Tous les collaborateurs bénéficient de 30 jours de congés par an, avec la possibilité de convertir une partie de leur rémunération variable en congés supplémentaires (jusqu'à trois jours).

Formation et accompagnement

En France, des formations de prévention des risques psychosociaux (RPS) ont été déployées en 2022 et 2023 et s'inscrivent désormais dans le cadre de l'accord QVT signé en 2023. Ces sessions incluent un module sur le droit à la déconnexion ainsi qu'un webinaire sur la gestion du stress avec un exercice de cohérence cardiaque permettant une relaxation rapide. Ces formations permettent de développer individuellement et collectivement la qualité de vie au travail et permettent à chacun de trouver les ressources pour mieux gérer les situations à risques pour soi et pour les autres. Tous les nouveaux arrivants ont été formés en 2025.

Entretiens de suivi de la charge de travail (France)

Les entretiens de mi-année, prévus par l'accord relatif à l'Aménagement et à la Réduction du Temps de Travail du 25 novembre 2014, permettent d'identifier une surcharge éventuelle et d'activer les mesures de prévention adaptées. La Direction des Ressources Humaines partage une synthèse avec les représentants du personnel, au sein de la Commission QVT, incluant les niveaux de gravité et les actions mises en œuvre. Ces échanges permettent également d'identifier les contraintes personnelles susceptibles d'impacter la vie professionnelle, notamment pour les salariés aidants. Au travers d'une plateforme prévoyance-frais de santé, les collaborateurs peuvent avoir accès à toute l'information et aux contacts sociaux adaptés dans ce type de situation.

Cet dispositif s'appuie sur de nombreux outils en France :

- une commission *ad hoc*, composée des élus de la CSSCT, des délégués syndicaux, de la direction et de représentants des cadres
- une cellule d'écoute téléphonique, accessible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, par le biais d'un numéro d'appel gratuit, et animée exclusivement par des psychologues diplômés
- des entretiens de suivi de la charge de travail tous les semestres
- l'organisation des réunions entre 9h et 18h
- la formation des managers et des collaborateurs à la prévention des risques psychosociaux.

En Allemagne, des formations de prévention du stress et de développement de la résilience sont organisées sur la base du volontariat, de même que des ateliers de gestion du temps. La question de l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle est abordée lors des entretiens annuels. Une procédure confidentielle de gestion des conflits a également été mise en place en collaboration avec les représentants du personnel. Ce dispositif, fondé sur la médiation, permet de traiter rapidement les situations sensibles et a démontré son efficacité. **En Italie**, une évaluation des risques de stress au sein de l'activité est réalisée chaque année selon dix indicateurs légaux et examinée par une instance réunissant l'employeur, le médecin du travail et les représentants du personnel. Au regard de cette évaluation et des conditions de travail en vigueur, aucune alerte n'a été formulée, et le risque est jugé faible.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Taux d'absentéisme par genre (Covivio – Périmètre immobilier, GRI 403-2)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Taux d'absentéisme reporté par genre	**Total**	**2,8%**	**2,4%**	**1,6%**	**1,3%**	**4,1%**	**4,7%**	**3,5%**	**3,7%**
	Hommes	1,1%	1,3%	0,9%	0,8%	3,9%	4,5%	2,8%	3,2%
	Femmes	4,1%	3,3%	2,4%	1,7%	4,4%	4,9%	4,1%	4,1%

Le taux d'absentéisme se calcule comme suit : nombre de jours de travail (excluant congés payés et congés sans solde) *x* effectif moyen.
Les absences incluent : maladie, arrêts de travail pour accident et maladies professionnelles.

3.3.1.4.5.c Garantir une protection sociale solide et équitable (S1-11)

Tous les salariés de Covivio et de ses filiales sont couverts, dans le cadre des dispositifs publics obligatoires et des prestations cofinancées par l'entreprise, par une protection sociale contre les pertes de revenus liées à la maladie, au handicap, aux accidents du travail, au chômage, aux congés maternité et parentaux ainsi qu'au départ à la retraite. Covivio veille à offrir à l'ensemble de ses collaborateurs une protection sociale étendue, combinant dispositifs légaux nationaux et garanties supplémentaires financées par l'entreprise.

Couverture Santé

En France, les collaborateurs bénéficient d'une couverture santé supplémentaire (mutuelle) financée par Covivio à hauteur de 75 % pour les non-cadres et 65% pour les cadres. En cas d'arrêt maladie, le salaire est maintenu à 100% dès le premier jour pendant trois mois, avec une indemnisation pouvant être prolongée jusqu'à trois ans en cas d'affection longue durée.

En Italie, l'assurance santé couvre les frais médicaux du salarié et de sa famille (conjoint et enfants) sur présentation de factures et dans la limite de plafonds prédéfinis. En cas de maladie, la rémunération est assurée par l'Institut National de Prévoyance Sociale (INPS) pour une durée maximale de 180 jours par an, pouvant être prolongée en cas de pathologie grave.

En Allemagne, Covivio finance 50% de l'assurance maladie de ses collaborateurs. En cas d'arrêt de travail, leur salaire est maintenu à 100% pendant les six premières semaines, conformément à la réglementation nationale. Après cette période, le régime légal prévoit une indemnisation pouvant aller jusqu'à 18 mois sur une période de trois ans.

Couverture chômage

Les cotisations dédiées à l'assurance chômage sont :

- versées à parts égales entre employeur et salarié en Allemagne
- entièrement financées par l'employeur en France et en Italie.

3.3.1.4.6 Plan d'action : S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion

3.3.1.4.6.a Instaurer des pratiques et procédures visant à garantir un recrutement et un environnement de travail sans discrimination

Covivio s'engage à combattre toutes formes de discrimination et a mis en place des mesures couvrant l'ensemble des salariés directs de ses activités en Europe. Ces mesures couvrent l'ensemble des critères reconnus par la réglementation et les bonnes pratiques européennes, incluant notamment : l'âge, le sexe, l'identité de genre, le nom, l'origine, la situation de famille, l'orientation sexuelle, les mœurs, les caractéristiques génétiques, l'appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, la langue parlée, l'apparence physique, le handicap, l'état de santé, l'état de grossesse, les opinions politiques, les opinions philosophiques, les convictions religieuses, les activités syndicales, la domiciliation bancaire, le lieu de résidence, la particulière vulnérabilité liée à la situation économique, et la perte d'autonomie.

Des processus de recrutement encadrés et transparents

En matière de recrutement, Covivio analyse systématiquement le suivi des candidatures et des convocations en entretien afin de garantir la diversité réelle des profils considérés pour chaque poste. Dans l'ensemble du Groupe, chaque processus de recrutement doit inclure au moins une candidature de chaque sexe, et le guide du recruteur, à destination des recruteurs RH et des managers, vient rappeler les principes de non-discrimination à l'embauche et les réglementations en la matière.

Les recruteurs au sein de la DRH **France** suivent tous les 3 ans une formation à la lutte contre la discrimination à l'embauche, et un module *e-learning* est diffusé à tous les managers recruteurs.

En Allemagne, à la suite d'une décision de la Cour Constitutionnelle allemande, Covivio ajoute désormais le terme « Divers » à ses offres d'emploi. Cette mention explicite renforce la visibilité de l'engagement du Groupe en faveur de l'inclusion, notamment des personnes transgenres et non-binaires.

Des initiatives élargies pour renforcer l'inclusion

En Allemagne, Covivio est membre de la *Charta der vielfalt* 2, initiative qui met en avant l'inclusion et la diversité en entreprise au travers d'actions en matière de recrutement, de formation, et de développement des compétences. Deux personnes sont désignées officiellement comme référentes en matière de discrimination et peuvent être contactées par les collaborateurs en cas de plainte.

En France un module *e-learning* de 25 minutes « Prévenir les agissements sexistes » a été diffusé à l'occasion de la journée nationale de lutte contre le sexisme en 2024, et reste accessible à tous sur le portail Covivio Academy.

Un dispositif d'alerte actif et renforcé

En 2025, deux alertes ont été remontées *via* l'intermédiaire de la plateforme de *whistleblowing* (ESRS G1), la première n'a révélé aucun manquement avéré aux principes de la charte éthique et la deuxième est toujours en cours d'instruction conformément aux procédures internes. Par ailleurs, un incident impliquant des collaborateurs et en lien avec les Droits Humains a été reporté au déontologue allemand, qui a lui-même instruit ce cas. Ces plaintes n'ont donné lieu à aucune poursuite judiciaire.

En France, un double référent sur le harcèlement sexuel a également été nommé (l'un au sein du Comité d'Entreprise, l'autre au sein de la Direction des Ressources Humaines) dans le cadre de la loi Travail 2017. Il permet de multiplier les canaux possibles d'alerte et d'intervention. Un module e-learning sur la prévention des agissements sexistes est disponible pour l'ensemble des collaborateurs via Covivio Academy.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Suivi des alertes et conformité 2025

	France	Italie	Allemagne	Groupe
Plaintes sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement, la discrimination sous toutes ses formes)	0	0	3	3
Montant des amendes pour motifs éthiques ou de discrimination	0	0	0	0

3.3.1.4.6.b Promouvoir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes

Signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011, Covivio inscrit sa politique RH dans les objectifs de ces accords, notamment grâce à l'analyse systématique des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, à compter d'un positionnement inférieur à 5% de la médiane.

En France, trois membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée à la suite de cet examen en 2025. La note de Covivio sur l'Index Égalité Femmes Hommes est en 2025 de 94/100 (stable par rapport à 2024), confirmant la solidité des actions menées. **En Italie**, les écarts résiduels observés sont essentiellement liés à des différences d'ancienneté moyenne, conformément aux règles de la Convention collective. **En Allemagne**, un exercice est réalisé pour réajuster tous les salaires en décalage, contribuant ainsi à plus d'égalité notamment entre les hommes et les femmes. En 2025, un logiciel spécifique a été mis en place pour permettre à chaque manager de visualiser rapidement tout écart de rémunération pour un même poste et de proposer les plans de rattrapage adaptés.

Vers une représentation équilibrée dans l'encadrement et les fonctions de direction

Les indicateurs confirment que Covivio maintient une dynamique solide en faveur de l'équilibre femmes-hommes, avec une représentation féminine globalement stable dans les effectifs et l'encadrement. Si certains pays affichent déjà une quasi-parité, d'autres montrent des marges de progression, notamment en matière de féminisation du management. La composition des instances de direction reste contrastée selon les zones, mais le Groupe continue de renforcer la présence des femmes au sein de sa gouvernance européenne.

Répartition des effectifs par genre et niveau de management (Covivio – périmètre immobilier)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre	**Manager** (1)	**71**	70	**10**	**10**	**80**	86	**161**	**166**
	Hommes	35	36	5	5	57	58	97	99
	Femmes	36	34	5	5	23	28	64	67
	Non Manager	**232**	234	**95**	99	**525**	533	**852**	**866**
	Hommes	90	91	48	50	261	269	399	410
	Femmes	142	143	47	49	264	264	453	456
Répartition des effectifs du top management (2) (membres des CODIR locaux)	**Total**	**13**	12	**8**	8	**8**	5	**29**	**25**
	Hommes	7	6	4	4	6	3	59%	52%
	Femmes	6	6	4	4	2	2	41%	48%

Féminisation des instances de direction : le COMEX compte 38% de femmes et le Conseil d'Administration 40%.

Informations relatives aux salaires (Covivio – Périmètre immobilier, GRI 405-2, EPRA Diversity-Pay)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	Salaire de base femme (moyenne)	62 731 €	64 689 €	57 243 €	59 301 €	54 609 €	56 459 €	-	59 184 €
	Salaire de base homme (moyenne)	78 981 €	81 122 €	70 288 €	71 258 €	63 201 €	64 817 €	-	70 300 €
	Rapport F/H (hors CAP et suspension)	**-20,3%**	**-20,3%**	**-19%**	**-16,8%**	**-14%**	**-12,9%**	**-15,1%**	**-15,8%**
	Salaire de base femme (médiane)	51 912 €	54 285 €	45 175 €	45 530 €	52 800 €	55 020 €	-	53 801 €
	Salaire de base homme (médiane)	65 345 €	71 158 €	60 007 €	61 594 €	58 080 €	60 660 €	-	63 851 €
	Rapport F/H (hors CAP et suspension)	**-21%**	**-23,7%**	**-25%**	**-26,1%**	**-9%**	**-9,3%**	**-14%**	**-15,7%**
	Salaire base femme manager	99 291 €	98 896 €	140 671 €	147 280 €	77 622 €	79 987 €	-	92 665 €
	Salaire base homme manager	116 428 €	121 703 €	203 000 €	211 000 €	92 637 €	95 058 €	-	115 153 €
	Rapport F/H manager	**-15%**	**-19%**	**-31%**	**-30%**	**-16%**	**-16%**	**-17%**	**-20%**
	Salaire base femme non manager	51 943 €	55 156 €	47 973 €	49 738 €	52 699 €	54 191 €	-	54 005 €
	Salaire base homme non manager	62 998 €	63 305 €	56 464 €	57 283 €	56 699 €	58 278 €	-	59 654 €
	Rapport F/H non manager	**-18%**	**-13%**	**-15%**	**-13%**	**-7%**	**-7%**	**-11%**	**-9%**

Conformément à la méthodologie requise par la CSRD, les salaires pris en compte sont uniquement les salaires de base bruts (rapportés à 100% pour les temps partiel). Les données Groupe sont des moyennes pondérées sur la base des effectifs de chaque pays.

(1) Conformément au protocole de reporting, un manager est défini comme un collaborateur encadrant au moins une personne
(2) Covivio définit le top management comme les membres des CODIR France / Allemagne / Italie (incluant les membres du COMEX) (S1-9)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le programme Ex-Aequo : un levier structurant pour la progression des femmes

Le Programme Ex-Aequo, lancé en 2017, vise à promouvoir l'égalité des chances via deux volets principaux :

- Des actions de sensibilisation régulières (sondages, ateliers, sessions d'information) sur l'égalité professionnelle. Par exemple, à l'occasion de la journée des droits des femmes, un Covivio *Meeting* à l'échelle européenne a été proposé à l'ensemble des collaborateurs, consacré aux stéréotypes de genre et l'apport des neurosciences.
- Un programme de mentoring, destiné à guider les femmes dans la conduite de leur carrière, en s'appuyant sur l'accompagnement d'un mentor membre de la Direction européenne.

Tous les mentors français, italiens et allemands ont été formés par Gloria, organisme expert en égalité professionnelle. Les *mentees* sont régulièrement invitées à exprimer leurs attentes. La promotion en cours s'est réunie à Milan en juillet 2025 pour un événement incluant notamment un partage d'expérience avec Micaela Le Divelec (administratrice de Covivio) sur la place des femmes en entreprise, l'impact des cultures nationales et les leviers pour progresser, ainsi qu'un atelier de « *Personal Branding* ».

Les *mentees* **françaises** se sont toutes vu proposer en 2025 une adhésion (financée par Covivio) au réseau professionnel féminin de l'immobilier, CREW [1]. Cette adhésion leur permet d'accéder à un large carnet d'adresses, à des sessions de *mentoring* par des femmes dirigeantes et à des événements et tables rondes sur la promotion des femmes au sein des entreprises de l'immobilier. Covivio a accueilli un de ces événements dans ses locaux.

En Italie, un partenariat a été signé avec Valore D, première association professionnelle engagée pour l'égalité femme-homme en Italie. Ainsi, les collaborateurs de Covivio peuvent accéder à des informations sur cette thématique et participer à des événements et initiatives proposées par l'association (conférences, programmes de mentorat, etc.).

Indicateurs clés	2025	Cumul depuis 2017
Nombre de femmes qui bénéficient du programme Ex-Aequo– Périmètre Groupe	24	122

3.3.1.4.6.c Favoriser l'inclusion et l'accompagnement des personnes en situation de handicap

Covivio renforce chaque année son engagement en faveur de l'intégration, du maintien dans l'emploi et de l'accompagnement des collaborateurs en situation de handicap, en s'appuyant sur une politique active et des initiatives déployées dans l'ensemble des pays.

À compétences égales, Covivio favorise les candidatures de personnes en situation de handicap. Le Groupe développe également des formes d'emploi indirect en collaborant avec des ESAT (établissements ou services d'aide par le travail) et des Entreprises Adaptées pour différentes prestations.

Depuis le lancement de la Mission Handicap en 2021, l'entreprise a structuré son action, aboutissant en 2023 à la signature d'une convention avec l'Association nationale de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées (AGEFIPH) avec le soutien du Comité Social et Économique. En signant une convention, Covivio s'engage sur des objectifs de progression concrets à horizon 2026 : continuer la formation en impliquant davantage les managers ; atteindre les 4% d'emplois directs en France ; renforcer l'accompagnement de carrière des collaborateurs RQTH [2] au sein des équipes Covivio ; doubler les achats auprès du secteur adapté et protégé.

En 2025, plusieurs actions concrètes ont été mises en place : la diffusion d'un bulletin handicap mensuel, la création d'une page dédiée à la Mission Handicap sur Coline Care, l'organisation d'une conférence sur les troubles psychiques au travail, ainsi que des interventions d'une nutritionniste-diététicienne sur les liens entre alimentation et maladies chroniques inflammatoires, et d'un ostéopathe sur les troubles musculosquelettiques. L'année a également été marquée par des actions de sensibilisation à la RQTH dès le recrutement, une initiation à la langue des signes française durant la Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), ainsi que par l'organisation d'événements solidaires. Covivio a en outre participé à des initiatives d'insertion telles que le DuoDay, qui consiste à accueillir un stagiaire en situation de handicap durant une journée de découverte.

En Allemagne, le Groupe soutient le projet inclusif Lebenshilfe, porté par la Fondation Covivio, visant à améliorer l'accès à des informations complexes pour les personnes ayant des difficultés d'élocution et de langage, en traduisant le contenu dans un langage et des visuels faciles à comprendre.

Indicateurs 2025	France	Italie	Allemagne	Groupe
Salariés en situation de handicap	2,6%	3,7%	4,4%	3,8%
Recrutement de salariés en situation de handicap	0	0	2	2

3.3.1.4.6.d Accompagner l'emploi et la transition professionnelle des seniors

En matière d'accompagnement des seniors dans l'emploi, Covivio a mis en place un entretien dédié au suivi de carrière des salariés seniors, réalisé dans l'année du 55e anniversaire, entretien renouvelé tous les ans pour les salariés qui le souhaitent. Cet entretien permet de faire le point sur le poste de travail, les évolutions souhaitées et les actions à mettre en place, notamment en matière d'ergonomie. De manière générale, les collaborateurs seniors expriment le souhait de réaliser cet entretien tous les deux ou trois ans plutôt que chaque année, afin qu'il s'inscrive davantage dans les temps clés de leur parcours professionnel.

Un accord relatif aux seniors favorisant le maintien dans l'emploi des salariés âgés et la préservation de leurs conditions de travail a été signé en 2020. Dans ce cadre, les salariés de plus de 55 ans peuvent notamment bénéficier d'un temps partiel avec maintien des cotisations retraite sur une base temps plein facilitant l'adaptation des rythmes de travail en fin de carrière ou encore bénéficier d'un Compte Epargne Temps (CET) afin de partir à la retraite de manière anticipée (7 collaborateurs en bénéficient). Des formations sont par ailleurs proposées aux collaborateurs proches de l'âge de la retraite afin de préparer cette étape d'un point de vue administratif et psychologique. Ce dispositif s'intègre dans une politique plus large visant à soutenir l'employabilité des collaborateurs seniors.

(1) Commercial Real Estate Women
(2) Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4.7 Plan d'action : Favoriser l'engagement et le dialogue social

3.3.1.4.7.a Développer l'engagement des collaborateurs

La politique d'engagement de Covivio vise à créer un environnement de travail où chaque collaborateur se sent soutenu, valorisé et motivé, impliquant en retour un haut niveau de motivation et une fidélisation dans la durée. Elle s'appuie sur les valeurs et la culture d'entreprise de Covivio, en maintenant une communication ouverte et transparente avec les collaborateurs.

Covivio s'engage à promouvoir une culture de respect et d'inclusion. Chaque collaborateur, indépendamment de son origine, de son genre, de son âge, de sa religion ou de toute autre caractéristique personnelle, doit se sentir valorisé et respecté. Aucune forme de discrimination ou de harcèlement n'est tolérée. Covivio encourage également les collaborateurs à s'impliquer dans des initiatives de responsabilité sociale et environnementale, favorisant la fierté d'appartenance et contribuant à renforcer le sens donné au travail.

Mesure de l'engagement des salariés

Covivio a la conviction qu'un engagement mutuel, nourrit à toutes les étapes de la relation de travail (du recrutement au départ du collaborateur) est la clé du succès à long terme. Il est mesuré au travers du Baromètre Engagement, et chacun des membres du Comité Exécutif, plus haute instance dirigeante exécutive de Covivio, en est le garant au quotidien.

Cette enquête de satisfaction de l'ensemble des collaborateurs européens est menée tous les deux ans depuis 2019 à l'échelle du Groupe. Elle était réalisée jusqu'à présent par l'institut Kantar et désormais par Great Place to Work

Son édition 2025 témoigne, avec un taux de participation de 81%, à la fois du sentiment d'appartenance, de la confiance, et de la qualité des conditions de travail de chacun. Avec une moyenne de réponses positives de 75%, Covivio obtient haut la main la certification Great Place to Work dans ses trois pays (+19 pts au-dessus de l'échantillon représentatif des entreprises européennes).

La crédibilité du management est un point fort, grâce notamment à son accessibilité, sa compétence, son honnêteté et son intégrité :

- Pour 82% des collaborateurs de Covivio, le management est accessible et facile à aborder (+23pts vs benchmark).
- 86% des collaborateurs jugent que le management gère l'entreprise de façon honnête et en respectant des règles éthiques (+26pts benchmark).

Les conditions de travail offertes par Covivio à ses collaborateurs européens sont largement appréciées, tant pour les équipements matériels que pour les avantages dont bénéficient les salariés : la qualité des espaces de travail, l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle, les ressources adaptées, ou encore le soutien apporté au bien-être psychologique et émotionnel.

- 90% des collaborateurs déclarent disposer des ressources et des équipements nécessaires pour faire leur travail (+21pts vs benchmark).
- Pour 82%, la qualité des locaux favorise un cadre de travail agréable (+24pts benchmark).

Les collaborateurs manifestent une grande fierté, tant pour leurs contributions individuelles que pour les réussites collectives et leur appartenance à l'entreprise. Cette fierté favorise l'engagement, renforce l'esprit d'équipe et nourrit une fidélité sur le long terme :

- > 83% déclarent être considérés comme un membre à part entière de l'entreprise, quel que soit leur poste (+19pts benchmark).
- > 80% des collaborateurs sont fiers de déclarer à d'autres qu'ils travaillent pour Covivio (+19pts benchmark).

La convivialité au sein de l'entreprise est aussi plébiscitée par les salariés, reflétant une dimension sociale forte et une culture d'entreprise positive et inclusive :

- > 82% déclarent pouvoir être eux-mêmes chez Covivio (+16pts benchmark).
- > 87% des nouveaux collaborateurs se disent bien accueillis (+19pts benchmark).

Les résultats témoignent d'un niveau élevé de satisfaction, de confiance dans la stratégie et de fierté d'appartenance. Les collaborateurs apprécient à la fois l'intérêt de leur travail, la qualité du management, l'organisation interne et leurs conditions de travail. Les résultats de chaque baromètre sont présentés en COMEX ainsi qu'au Comité RSE. Les actions correctives qui peuvent être identifiées donnent lieu à un plan d'action par pays, suivi au niveau Groupe par la Direction Générale.

3.3.1.4.7.b Structurer et garantir un dialogue social de qualité

Covivio s'appuie sur un dialogue social structuré et régulier, fondé sur la transparence et la confiance mutuelle, afin de garantir l'expression des collaborateurs et la prise en compte de leurs besoins collectifs et individuels. Les instances représentatives du personnel (IRP) sont impliquées dans la négociation des conditions de travail, la sécurité au travail, et les politiques de rémunération. Elles veillent également à ce que les droits des salariés soient respectés, notamment en matière de licenciements, de restructurations et de conditions de travail. En agissant comme médiateurs à la demande des salariés qui le souhaitent, les IRP contribuent à maintenir un climat social apaisé et à favoriser un dialogue constructif entre les différentes parties prenantes de l'entreprise.

Dans ce cadre vertueux, Covivio s'engage à promouvoir le dialogue social et la liberté syndicale. Tout salarié peut librement adhérer au syndicat professionnel de son choix et les syndicats professionnels peuvent s'organiser librement conformément aux dispositions du Code du travail. Covivio s'engage à ne discriminer aucun salarié appartenant à un syndicat, notamment en matière de recrutement, de conduite et de répartition du travail, de formation professionnelle, d'avancement, de rémunération et d'octroi d'avantages sociaux, de mesures de discipline et de rupture du contrat de travail. Tous les élus sont « protégés » par le droit du travail et disposent d'une grande liberté de parole et de temps dédié à leurs responsabilités d'élus. Cette protection s'applique également aux élus et responsables syndicaux allemands et italiens.

Le Directeur Général de chaque pays est directement responsable devant les IRP des engagements pris au nom de Covivio, et les juridictions nationales sont compétentes en matière de contentieux si les IRP considéraient que les engagements ne sont pas tenus. Aucune contestation en la matière n'a jamais été formulée à l'encontre des dirigeants du Groupe. Covivio n'a pas de Comité d'Entreprise Européen (CEE) et n'envisage pas de mettre en œuvre cette instance

Covivio n'a fait l'objet d'aucune condamnation en matière de droit du travail ou de liberté syndicale en 2025.

1. Dialogue social en France

En France, la négociation des accords collectifs se fait avec les délégués syndicaux. Deux organisations syndicales sont représentées au sein de Covivio (CFE-CGC, CFDT). Le Comité Social et Économique (CSE) comprend 11 membres titulaires élus pour quatre ans (mandat démarré le 1er janvier 2024). Il représente les salariés, au nom desquels il est consulté et informé sur les décisions de l'entreprise, organise des activités sociales et culturelles, prévient les risques professionnels, promeut l'égalité

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

professionnelle, et agit de manière générale comme un contre-pouvoir susceptible d'encadrer les décisions de l'entreprise. Le CSE gère et décide en autonomie de l'allocation d'un budget équivalent à 2% de la masse salariale, en vue de financer son propre fonctionnement, ainsi que des activités sociales et culturelles pour les collaborateurs de Covivio.

En 2025, onze réunions ordinaires et extraordinaires ont été tenues. Toutes les consultations réglementaires ont reçu un avis favorable unanime. Les accords existants (Qualité de Vie au Travail, Intéressement et épargne salariale, Égalité et Diversité, Seniors) ont été renouvelés pour trois ans (Intéressement, Egalité et Diversité), ou ont fait l'objet d'avenants (avenant à l'accord Senior, en vue d'allonger la durée d'exercice des jours placés sur le compte épargne temps), et complétés par un accord sur le versement d'une prime de Partage de la Valeur.

2. Dialogue social en Allemagne

En Allemagne, le dialogue social repose notamment sur le Betriebsrat, comité d'entreprise élu pour quatre ans. Chaque mois, une réunion rassemble le management, le DRH et les représentants du personnel pour traiter des sujets organisationnels, sociaux ou stratégiques. Le Betriebsrat exerce des fonctions de co-gestion sur les décisions majeures concernant les conditions de travail. Les responsables de département ont la charge de relayer les informations relatives aux potentielles évolutions des conditions de travail. L'intranet fournit également l'ensemble des informations liées aux accords collectifs, aux principes éthiques, aux principales cessions et acquisitions réalisées par l'entreprise, ou encore à la stratégie et à l'actualité de Covivio.

En 2025, des accords ont été signés concernant la Qualité de Vie au travail :

- mise en place d'une restauration rapide via livraison pour les sites ne disposant pas d'un restaurant d'entreprise
- mise à disposition de vélos de service
- recours à des prestataires de garde d'enfant en cas d'urgence
- renouvellement de l'accord portant à deux jours le nombre maximum de jours de télétravail par semaine jusqu'en 2027.

3. Dialogue social en Italie

En Italie, les représentants syndicaux sont impliqués dans la communication interne, la planification des fermetures annuelles et les discussions relatives au bien-être au travail. Chaque année, une réunion réglementaire rassemble le responsable de la sécurité des travailleurs, personne désignée au sein de Covivio, le représentant de la direction, le médecin du travail et le responsable de la prévention et de la protection.

4. Dispositifs d'alerte et médiation interne

Ces instances permettent une écoute et l'identification de signaux faibles à même de « remédier aux effets négatifs sur ses propres travailleurs » selon la définition de l'ESRS. Les canaux d'alerte sont encadrés en France via l'accord QVT, et au niveau du Groupe via la Charte Ethique avec le système d'alerte anonyme et confidentiel (ESRS G1).

La Direction des Ressources Humaines (DRH) joue également un rôle clé en tant que canal d'écoute au sein de l'entreprise. Elle facilite la communication entre les salariés et la direction, permettant aux employés d'exprimer leurs préoccupations, leurs besoins et leurs suggestions. La DRH est attentive aux feedbacks des employés et travaille à résoudre les problèmes, améliorer le bien-être au travail et créer un environnement de travail apaisé et productif. Toute demande d'entretien est traitée dans un délai raisonnable et les griefs éventuels sont traités en lien avec le management, le membre du Comité de Direction en charge du département concerné étant systématiquement informé, ainsi que le Directeur Général (en fonction de la nature et/ou de la gravité des faits). Le cas échéant, un dispositif d'enquête peut être déclenché, et des mesures de sauvegarde peuvent être prises.

Au cas où un salarié serait en souffrance du fait de son activité chez Covivio, un dispositif permet à l'intéressé, ou à des témoins au sein de l'entreprise, de faire remonter l'information afin de mettre en place une solution adaptée.

	GRI Standards / EPRA	France 2025	Italie 2025	Allemagne 2025	Groupe 2025
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	**102-41**	100%	100%	99,4%	100%
% des salariés couverts par des représentants du personnel		100%	100%	88%	92,8%
Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST	**403-1**	100%	100%	100%	100%
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	**Covivio indicateur**	2,0%	0,0%	0,32%	0,8%

3.3.1.4.8 Ressources déployées

Principales ressources déployées:

Collaborateurs RH En ETP (Equivalent Temps Plein)	France	Allemagne	Italie
Nombre de salariés en charge de la paye	2	3	1
ETP consacrés aux sujets de diversité	0,2	0,2	0

Au-delà des ressources humaines, les politiques s'appuient sur différentes ressources techniques (outils, systèmes d'information) et financières notamment concernant la formation.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.5 Objectifs liés aux effectifs propres

Politique	Périmètre/ Responsable	Objectifs	Echéance	Situation au 31/12/25
Attirer des talents en phase avec la stratégie	Groupe / Direction pays / RH locales / Managers	50 ambassadeurs de la marque employeur actifs/an	Permanent	33
		100% des recrutements via processus harmonisé	2025 (mise en conformité Groupe)	Process de recrutement standardisés dans les 3 pays
Développer les compétences	Groupe / Direction pays / RH locales / Managers	≥ 75% des collaborateurs formés/an en Europe	Permanent	98,3 %
		– ≥ 12 h de formation/an/collaborateur (aligné avec les standards du secteur)	Permanent	Heures moyennes par salarié: France: 13,4 Allemagne: 15,9 Italie: 27,2
Favoriser une évolution des carrières	Groupe / Direction pays / RH locales /	≥ 95% d'entretiens annuels réalisés	Permanent	93,3 %
Retenir les talents	Groupe / Direction Pays / RH locales	100% des pays couverts par un accord télétravail	2025	100 %
		80% des CDI FR/IT/DE couverts par un dispositif de rémunération variable	Permanent	90 %
Assurer la santé & sécurité et favoriser la QVT	Groupe / Direction pays / RH locales	Taux d'accidents < 2% (Europe) Aucun salarié victime d'une maladie professionnelle ou d'un accident du travail	2026	6,2 % Respecté en France et Italie (1,3 % et 0 %)
		Taux d'absentéisme < 4%	2026	3,7 %
S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion	Groupe / Direction pays / RH locales	≥ 40% de femmes managers Index égalité F/H > 90/100	Permanent	40,4 % Index de 94/100
		4% de l'effectif Groupe en situation de handicap	2026	3,8 %
Structurer le dialogue social et l'engagement	Groupe / Direction pays / RH locales	Taux de participation au Baromètre ≥ 80%	Biennal	81 %

3.3.1.6 Tableau de concordance concernant le périmètre Hôtels en gestion (Covivio Hotels)

L'ensemble des informations quantitatives et qualitatives se rapportant à ce périmètre sont incluses dans le Document d'Enregistrement Universel de Covivio Hotels. La mise en œuvre de ces politiques est assurée par la Direction des Ressources Humaines de Covivio et le management de Covivio Hotels ainsi que les Directions Ressources Humaines de WiZiU et de chaque gestionnaire / hôtel en exploitation

Politique [1]	Description	Section Covivio Hotels
Attirer des talents en phase avec la stratégie	Les politiques mises en œuvre par WiZiU, les gestionnaires tiers et Covivio Hotels sur leurs périmètres respectifs visent à renforcer leur attractivité sur un marché de l'emploi tendu dans le secteur hôtelier, en mettant en avant la marque employeur et en garantissant des processus de recrutement équitables et transparents.	**3.2.4.1**
Développer les compétences	Covivio Hotels et les gestionnaires hôteliers entendent favoriser l'employabilité durable de leurs collaborateurs par une politique de formation continue et de développement des compétences métiers et comportementales.	**3.2.4.2**
Favoriser une évolution des carrières et retenir les talents	Covivio Hotels s'attache à offrir des parcours professionnels évolutifs et à assurer une rémunération équitable, afin de fidéliser les collaborateurs et d'accompagner leur développement dans la durée. Cette politique vise à anticiper les besoins futurs en compétences et à renforcer la motivation des équipes.	**3.2.4.3**
Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail	Covivio Hotels et les gestionnaires hôteliers mettent en œuvre des mesures visant à prévenir les risques, de santé et sécurité, et de qualité de vie au travail pour protéger leurs collaborateurs et améliorer leur bien-être. Cette politique repose sur des dispositifs collectifs et individuels adaptés à chaque périmètre (sièges et exploitation).	**3.2.4.5**
S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion	Covivio Hotels affirme sa volonté de promouvoir l'égalité des chances et la non-discrimination, et renforce l'inclusion des personnes en situation de handicap pour garantir un environnement de travail respectueux et innovant. Cette politique s'inscrit dans une démarche proactive visant à refléter la diversité des talents et à créer une culture inclusive.	**3.2.4.6**
Favoriser l'engagement et le dialogue social	Covivio Hotels entend maintenir un dialogue social transparent et constructif, et mesure régulièrement l'engagement des collaborateurs pour anticiper les attentes et prévenir les risques sociaux. Cette politique favorise la cohésion et la performance collective à travers des instances représentatives actives et des dispositifs d'écoute.	**3.2.4.7**

(1) Compte tenu des spécificités liées à chaque gestionnaire, les politiques présentées ici ne font pas référence à une politique unique portée à l'échelle de Covivio Hotels mais bien à un ensemble de mesures mises en œuvre sur les différents périmètres.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2)

Bénéficier d'une chaîne d'approvisionnement responsable est un enjeu stratégique pour Covivio. La performance du Groupe et de ses immeubles repose notamment sur celles de ses fournisseurs et sous-traitants.

La norme ESRS S2 a pour objectif de présenter la manière dont Covivio et ses filiales influent sur et interagissent avec les travailleurs au sein de sa chaîne de valeur. Sont concernés tous les travailleurs qui ne sont pas intégrés dans le périmètre de la main-d'œuvre propre, pour lesquels les informations sont communiquées dans la section dédiée (ESRS S1).

3.3.2.1 Impacts, Risques et Opportunités liés aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2.SBM-3)

3.3.2.1.1 Périmètre des travailleurs de la chaîne de valeur

Afin de définir le périmètre couvert et la matérialité de l'enjeu, Covivio a procédé à l'identification des principaux types de travail sur sa chaîne de valeur. Cette analyse s'appuie notamment sur la cartographie des risques RSE liés aux achats, réalisée en 2020 (voir annexe 3.3.2.5).

Deux grandes catégories de travailleurs sont caractérisées :

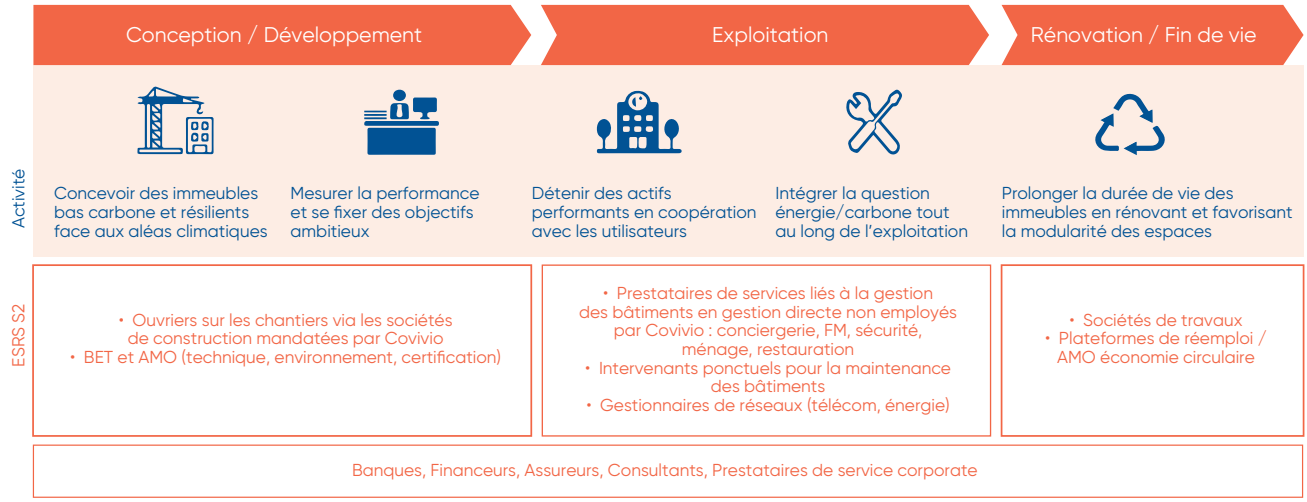
- **en amont** : les salariés des fournisseurs intervenant dans le cadre de la construction ou de la restructuration d'immeubles (personnels des constructeurs, fournisseurs, intervenants : ingénieurs, architectes, techniciens, ouvriers, etc…)
- **en aval** : les travailleurs intervenant dans le cadre de l'exploitation des immeubles loués : *facility managers,* personnels des sociétés de maintenance (ascenseurs, ménage, etc.) ou de sécurité, concierges… Il s'agit aussi des consultants et auditeurs intervenant dans le cadre de la gestion des actifs. Les personnels des acheteurs tiers et investisseurs ne sont pas inclus dans ce périmètre car ils ne sont pas amenés à intervenir sur des sites ou opérations de Covivio.

Ces deux catégories présentent des impacts et risques élevés dans la mesure où :

- les emplois concernés présentent des risques « Santé – Sécurité » et « Droits Humains » (selon la dénomination de la CSRD) plus importants, notamment pour le secteur de la construction ou de l'hôtellerie
- le travail est exécuté sur un site appartenant à Covivio bien que la responsabilité en termes de contrat reste du côté des employeurs (les sociétés avec lesquelles Covivio contractualise pour l'exécution de travaux ou de services).

C'est sur la base de ces éléments que Covivio a établi la cotation des Impacts, Risques et Opportunités (IRO) liés à l'ESRS S2.

Travailleurs de la chaîne de valeur



D'autres catégories de travailleurs ont également été identifiées dans la chaîne de valeur, mais présentent des enjeux jugés moins matériels pour Covivio lors de la cotation des enjeux (ESRS 2). Il s'agit notamment :

- des fournisseurs de matériaux et producteurs de matières premières
- des fabricants de technologies énergétiques et de composants électroniques
- des fabricants de mobilier et des grossistes en équipements.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.1.2 Identification des IRO liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Tableau récapitulatif des IRO liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S2 - Conditions de travail et respect des Droits Humains sur la chaîne de valeur	Impacts	■			Développement : Impact maximal sur la santé/sécurité et le bien-être des personnes sur les chantiers. Les accidents de travail sont plus fréquents dans le secteur du BTP que dans les autres secteurs en raison des conditions de travail souvent exigeantes et des risques inhérents aux activités de construction				
		■			Impact sur les Droits Humains, notamment avec certains emplois précarisés (temps partiel, CDD, intérim) dans le secteur du BTP et de l'hôtellerie				
	Risques	■			Risque pénal limité dans l'activité de travaux car la responsabilité pénale relève du constructeur		■		
		■	■		Risque réputationnel fort en cas d'accident sur un des chantiers ou au sein d'un site en exploitation. Même si la responsabilité pénale relève du constructeur, la réputation de Covivio Hotels qui est donneur d'ordres peut être affectée	✓			
	Opportunités	■	■	■	Attractivité de la marque et de la réputation grâce à des relations de confiance avec les partenaires et fournisseurs				

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — € Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Covivio n'a pas identifié, lors de la cotation de ses enjeux, d'IRO spécifique à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur qui ont un impact sur des groupes spécifiques.

3.3.2.2 Politiques liées aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2-1)

Périmètre d'application	Groupe
Supervision	• Direction Développement Durable. • Direction du Développement. • Directions Opérationnelles. • Directions Pays ;
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Pacte Mondial des Nations Unies. • Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et*** ***ses parties prenantes :*** • Charte Achats Responsables. • Charte chantiers à faibles nuisances. • Cahier des charges techniques. • Charte Ethique. • Contrats de gestion hôtelière. • Fournisseurs et prestataires. • Salariés.

Covivio a défini un ensemble de politiques structurantes visant à garantir des conditions de travail responsables et sûres tout au long de sa chaîne de valeur. Le cadre offert par la politique Droits Humains de Covivio présenté en introduction des ESRS sociaux (3.3) vise à limiter les risques en la matière sur la chaîne de valeur, notamment concernant le travail forcé et le travail des enfants.

Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation (Groupe- Toutes les activités)

Covivio place la santé et la sécurité au cœur de ses engagements. Covivio met en œuvre un ensemble de dispositifs destinés à prévenir les accidents et à renforcer la santé-sécurité des salariés des entreprises partenaires.
Cette politique :

- s'applique à l'ensemble des intervenants externes (prestataires, sous-traitants, partenaires de chantiers, opérateurs de services) agissant sur les sites et chantiers du Groupe
- vise à prévenir les accidents, réduire les situations à risque et garantir un environnement de travail sûr et conforme aux réglementations locales dans tous les pays d'implantation de Covivio
- définit un socle commun d'exigences contractuelles et opérationnelles, et repose sur un principe de vigilance partagée : chaque intervenant doit alerter et agir en cas de danger
- s'inscrit dans une logique d'amélioration continue, fondée sur l'évaluation régulière des risques, le suivi des indicateurs de performance et la diffusion des bonnes pratiques
- est déployée par les Directions du Développement et les Directions Opérationnelles.

Lien avec les IRO *: Bien-être physique des travailleurs de la chaîne de valeur, réduction du risque pénal et de réputation*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Déployer la politique Achats Responsables (Groupe- Développement, Exploitation, Corporate)

Depuis 2011, Covivio s'est doté d'une politique d'Achats Responsables. Celle-ci a été élargie depuis 2022 à toutes ses activités en France, Allemagne et Italie. Cette politique encadre les relations avec les fournisseurs et consultants dits stratégiques ce qui correspond à des commandes supérieures à 200K€ HT pour des travaux et maintenance et 50K€ HT pour des dépenses de la sphère Corporate. Elle repose sur plusieurs engagements structurants : respect des obligations légales (loi Sapin 2), alignement sur les principes du Pacte mondial des Nations Unies, engagements sociaux et sociétaux, etc.

Elle encadre les relations avec les fournisseurs et prestataires en intégrant des critères éthiques, sociaux et environnementaux dès les phases d'appel d'offres et de contractualisation. Elle repose sur des principes clairs : respect des droits fondamentaux des travailleurs, lutte contre le travail forcé ou des enfants, égalité de traitement, santé et sécurité, traçabilité des matières premières et intégrité dans les affaires. Cette politique a pour objectif d'assurer que les produits, travaux et services acquis par Covivio contribuent positivement à la transition durable, tout en préservant les conditions de travail dans toute la chaîne de valeur.

***Lien avec les IRO** : Droits Humains, conformité réglementaire, gestion des risques sociaux dans la chaîne de valeur*

Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE (Groupe- Développement, Exploitation, Corporate)

La sélection des partenaires constitue une étape déterminante pour garantir la qualité, la conformité et la durabilité des activités de Covivio. Sa politique d'évaluation des fournisseurs établit un processus rigoureux visant à vérifier les capacités techniques, financières et sociales des entreprises candidates, ainsi que leur engagement en matière de responsabilité sociétale. Cette politique prévoit l'intégration systématique des critères sociaux et environnementaux dans l'analyse des offres et dans l'évaluation continue des fournisseurs référencés. Les fournisseurs stratégiques et à risque font l'objet d'une attention renforcée, avec des obligations de transparence et de progrès continu avec en particulier le recours au dispositif déployé avec EcoVadis (3.3.2.3.3). En cas de manquements répétés ou graves, des mesures correctives seraient imposées, allant le cas échéant jusqu'au déréférencement.

Cette approche garantit que les relations avec les fournisseurs s'inscrivent dans une logique de partenariat durable, contribuant à la prévention des risques sociaux et à la promotion de conditions de travail responsables.

***Lien avec les IRO** : Continuité des affaires, résilience de la chaîne de valeur, attractivité de la marque*

Ces politiques et ce plan d'action ont été complétés au fil des années en se nourrissant des retours d'expérience de la part des équipes et des partenaires du Groupe. Les travailleurs de la chaîne de valeur n'ont pas été directement consultés et il n'existe pas à ce jour d'accord cadre global entre les différentes entités du Groupe (AR-19).

3.3.2.3 Plan d'action lié aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2-4)

Politique	Actions clés	Périmètre	Responsable	Indicateurs	Impacts attendus
Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation	Déployer la charte chantiers à faibles nuisances	Groupe - Développement	Direction Développement + Direction Technique Pays/produits	Part de chantiers avec charte à faibles nuisances	Respect de l'environnement et de la santé des travailleurs, réduction des accidents, continuité des projets, conformité légale
	Mettre en œuvre des bonnes pratiques en matière de santé-sécurité sur les sites	Groupe - Exploitation	Direction des opérations	Suivi des chantiers couverts par des procédures santé-sécurité	
	Assurer un contrôle et un suivi de la sécurité sur les chantiers	Groupe - Développement	Direction développement + Direction Technique Pays/produits	Taux de fréquence et gravité des accidents	
Déployer la politique Achats Responsables	Faire signer la Charte Achats Responsables aux fournisseurs	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	Inclus dans les contrats de développement	Réduction des risques sociaux et éthiques, conformité réglementaire
	Systématiser le recours aux clauses RSE	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	/	
Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE	Évaluer les fournisseurs via EcoVadis	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	Part des dépenses couvertes par l'évaluation Ratings d'EcoVadis	Amélioration continue des pratiques RSE, réduction des risques réputationnels
	Sensibiliser les acheteurs	Groupe – toutes les activités	Direction Développement Durable	Nombre de services sensibilisés	Renforcement de la culture achats responsables en interne

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.3.1 Plan d'action : Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation

Déployer la charte chantiers à faibles nuisances sur 100% des projets de construction ou de restructuration (Groupe - Développement)

Covivio a mis en place des chartes chantiers à faibles nuisances qui définissent un cadre exigeant en matière de santé, sécurité et conditions de travail. Ces chartes précisent notamment :

- la mise à disposition d'équipements adaptés pour les salariés (toilettes, douches et vestiaires, casiers verrouillables)
- la formation obligatoire en santé-sécurité pour toutes les équipes, avec émargement attestant de la participation
- l'identification des salariés présents via un système de badges avec photo
- des exigences de sécurité du site (archivage systématique des incidents, présence d'un nombre suffisant de secouristes et d'équipements de premiers soins)
- des conditions d'accès sécurisées et appropriées (parkings, navettes, proximité de transports en commun).

Ces chartes sont intégrées aux clauses contractuelles des marchés de travaux. Les mécanismes de contrôle incluent des audits réguliers et un suivi hebdomadaire des conditions de sécurité. Les salariés des sous-traitants de Covivio ont accès à la plateforme d'alerte mise en place par le Groupe pour signaler toute situation de non-conformité (ESRS G1, section 3.4.4.1).

Mettre en œuvre des bonnes pratiques en matière de santé-sécurité sur les sites (Groupe - Exploitation des immeubles)

Différents sous-traitants sont amenés à intervenir sur des sites Covivio afin d'en assurer leur exploitation : gardiennage, ménage, conciergerie, *facility management*, opérateurs de réseaux. Deux niveaux d'atténuation des risques sont identifiés :

- Le contrat régissant la relation entre Covivio et les entreprises employant ces intervenants : rappel des obligations, charte éthique Covivio, responsabilité de l'employeur en matière de santé-sécurité
- Les informations disponibles sur site : règles de sécurité, procédures d'urgence, référents (en lien avec l'ESRS S4 sur les règles régissant l'exploitation des immeubles pour la sécurité des clients).

Assurer un contrôle et un suivi de la sécurité sur les chantiers (Groupe - Développement)

Pour les chantiers, Covivio ne donne pas d'ordres ou d'instruction aux salariés (ouvriers, techniciens, ingénieurs). Néanmoins, en tant que maître d'ouvrage, il donne des recommandations aux entreprises et opère un suivi de l'accidentologie. S'agissant des travailleurs marginalisés ou vulnérables, des exigences sont formulées notamment dans les Chartes chantier à faibles nuisances. Celles-ci prévoient par exemple que des panneaux, notices et livrets doivent être édités dans les langues des minorités étrangères travaillant sur le site.

La délégation de pouvoirs donne tous pouvoirs au fournisseur pour assurer, de manière effective et permanente le strict respect de l'ensemble des règles d'hygiène et de sécurité, et de lutte contre le travail illégal incombant au maître d'ouvrage. En conséquence, c'est le fournisseur qui assume, à titre personnel, le strict respect de ces obligations.

Covivio a également mis en œuvre un suivi de l'accidentologie sur les chantiers afin de caractériser l'occurrence de cet impact sur les travailleurs œuvrant sur les chantiers Covivio (section 3.3.2.4.2).

La cartographie des risques liés aux fournisseurs de Covivio (3.3.2.5), a identifié principalement des risques RSE (déchet, pollution, santé et sécurité) et des risques éthiques. Concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, les risques portent majoritairement sur la santé et la sécurité. Pour y répondre, Covivio a mis en place un dispositif renforcé de suivi et de prévention.

- Sur ses opérations de développement et de restructuration, un suivi systématique de l'accidentologie sur les chantiers est assuré. En France, cette mission est confiée à un coordinateur Santé-Sécurité au Travail (SST).
- Les contrats conclus avec les entreprises de travaux incluent des clauses précises visant à garantir la sécurité des travailleurs, quelle que-soit la taille des chantiers.
- En France, le **Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS)** est missionné pour prévenir les risques liés à la coactivité de plusieurs intervenants. En phase de conception, il prévoit l'usage de moyens communs (logistiques, infrastructures, protections collectives). En phase de réalisation, il s'assure de la mise en œuvre effective des mesures de sécurité. Il est missionné, à raison d'une visite par semaine, afin de contrôler les conditions de travail. À l'issue de sa visite, le coordinateur fait part de ses observations dans un rapport, celles-ci s'imposant à l'entreprise comme autant d'obligations. Un équivalent CSPS existe également en Allemagne et en Italie sur les chantiers.

Lors de la survenue d'un accident d'un travailleur de la chaîne de valeur, le Coordonnateur SPS doit s'assurer que l'accident est signalé et que les mesures correctives sont mises en place pour éviter un autre accident. Il doit également mettre à jour les documents en adaptant le PGC SPS (Plan Général de Coordination en matière de sécurité et protection de la santé) et le DIUO (dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage) si l'accident révèle un risque qui n'était pas identifié. Le coordonnateur SPS centralise les informations des entreprises et sous-traitants et les communique au maître d'ouvrage via les rapports et suivi du PGC et DIUO.

Covivio met ainsi en place les conditions pour réduire autant que possible la survenue d'accident, en collaboration avec ses fournisseurs, tout en rappelant que la responsabilité juridique de la sécurité reste contractuellement portée par ces derniers.

3.3.2.3.2 Plan d'action : Déployer la politique Achats Responsables

Covivio a mis en place, dès 2011, une démarche d'évaluation de ses fournisseurs et conseils. Ce dispositif, déployé en France, reposait sur trois outils : une charte interne, une clause RSE insérée dans les contrats et cahiers des charges, ainsi qu'un questionnaire d'enquête. La diversité des activités et des fournisseurs à l'échelle européenne a mené à un besoin d'harmonisation de la politique des Achats Responsables au niveau du Groupe. La politique a pris un nouvel essor en 2022 lorsque le processus et les outils associés (intégration du dispositif EcoVadis dans les clauses RSE ainsi que dans la charte des Achats Responsables) ont été revus.

Afin de la piloter, Covivio a mis en place plusieurs outils et a notamment fait appel à un dispositif externe : EcoVadis.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Faire signer la Charte Achats Responsables aux fournisseurs (Groupe - Toutes les activités)

La charte constitue le socle d'engagement vis-à-vis de l'ensemble des fournisseurs et partenaires du Groupe. Cette charte s'appuie sur plusieurs initiatives et cadres internationaux de référence, tels que le Pacte Mondial des Nations Unies, la Charte de la Diversité, les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et la Charte Éthique de Covivio.

En la signant, les fournisseurs de Covivio s'engagent non seulement à respecter ses principes, mais également à les répercuter au sein de leurs propres chaînes de valeur, en exerçant un devoir de vigilance renforcé sur les questions sociales, environnementales et éthiques. De la même manière, Covivio partage les mêmes engagements vis à vis de ses fournisseurs. Au travers de cette charte et au-delà des dispositions légales, le prestataire s'engage à réduire son impact environnemental en privilégiant des choix technologiques et produits responsables, en optimisant la consommation d'eau et d'énergie, et en assurant le recyclage ou la destruction appropriée des déchets. Il propose des améliorations pour répondre aux nouvelles réglementations, préserver les ressources et garantir la sécurité des personnes et des biens. Il veille au respect des normes de sécurité et de travail, à la non-discrimination, à la protection des Droits Humains et à la conformité légale, tout en fournissant les fiches techniques et attestations nécessaires.

La Charte formalise onze principes RSE, alignés sur les Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU pour 2030. Parmi eux, plusieurs sont directement liés aux Droits Humains, aux conditions de travail :

- principe 1 « Le fournisseur ou conseil concerné s'engage à initier une politique RSE adaptée et structurée en recourant notamment à la mise en place d'un système de gestion environnementale et sociale en phase avec les exigences environnementales, sociales et sociétales de la présente Charte »
- principe 8 : « Le fournisseur s'engage à garantir dans l'exercice de son activité le respect des règles de sécurité et d'hygiène à l'égard de ses salariés, sous-traitants ou fournisseurs. Dans le cas de réalisation d'un chantier de travaux, il s'engage aussi à mettre en place un système approprié de détection et de prévention des risques et des accidents, ainsi que des procédures d'atténuation en cas de réalisation des risques, en premier lieu en cas d'accidents, comme la disponibilité de kits de premiers secours, la présence d'un médecin ou une rapide évacuation vers la structure hospitalière la plus proche, etc. »
- principe 9 : « Le fournisseur s'engage à promouvoir la diversité en condamnant fermement toute forme de discrimination (âge, origine, sexe, handicap…) telle que définie à l'article 225-1 du Code Pénal et selon les critères de la Charte de la Diversité dont Covivio est signataire. Le fournisseur est notamment encouragé à recourir au secteur adapté et protégé dans le cadre de ses contrats de sous-traitance. »
- principe 10 : « Le fournisseur s'engage à respecter la réglementation du travail en vigueur, notamment les huit Conventions Fondamentales de l'OIT portant notamment sur les questions de juste rémunération, de non-discrimination (âge, origine, sexe, handicap…) ou encore de travail forcé, ainsi qu'à respecter les dispositions de l'article 32 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne portant sur l'interdiction du travail des enfants et la protection des jeunes au travail. Le fournisseur s'engage également à garantir le droit d'association et syndical à ses salariés. »
- principe 11 : « Le fournisseur s'engage à respecter et à promouvoir les droits et libertés inscrits dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme ainsi que les Dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies. ».

Le déploiement de cette charte constitue un levier concret de réduction des risques sociaux, éthiques et réputationnels pour Covivio. En 2024, son périmètre a été élargi aux dépenses corporate, avec une première étape intégrant les dépenses des services RH, Communication et Juridique.

Par ailleurs, pour les hôtels détenus en murs et fonds :

- les hôtels exploités par WiZiU bénéficient d'une Charte Achats Responsables (ESRS S2 de Covivio Hotels, 3.3.2.2)
- Covivio Hotels veille à ce que les contrats avec des gestionnaires prévoient la mise en œuvre d'une politique Achats Responsables tenant compte de critères RSE dans le choix des fournisseurs.

Intégrer une clause RSE dans les contrats (Groupe -Toutes les activités)

Afin de renforcer la diffusion de ses engagements RSE auprès de ses partenaires, Covivio a intégré une clause RSE dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. Les clauses RSE intégrées aux contrats et CCG (cahier des charges général) renvoient à une charte commune : la Charte Achats Responsables. Cette charte est prise comme référentiel contractuel qui porte des engagements RSE (environnement, social, éthique) et rappelle la conformité aux lois et règlements. La Charte est intégrée et opposable aux prestataires. Elle constitue un socle commun d'engagements demandés pour les fournisseurs avec lesquels Covivio travaille. Partagée en France, Allemagne et Italie, les 11 principes s'appliquent aux différentes activités du Groupe (cf. section précédente).

- **En France**, dans la cadre de la norme ISO 50001, Covivio engage ses fournisseurs à contribuer à la réduction des impacts environnementaux en limitant leurs consommations d'énergie et en favorisant des solutions éco-responsables, tout au long de la chaîne d'approvisionnement. Le fournisseur s'engage également à transmettre les critères de performance énergétique et la durée de vie des produits. Ils s'engagent à proposer des alternatives plus performantes énergétiquement lorsque cela est possible économiquement et techniquement.
- **En Italie**, l'équipe de *Property Management* a introduit des clauses vertes dans les contrats de maintenance. Ces clauses couvrent notamment :
  - la gestion responsable des déchets
  - l'utilisation de matériaux et de produits de nettoyage écologiques
  - le respect de consignes liées à l'efficacité énergétique et à la régulation des températures
  - l'assistance technique dans les études énergétiques et microbiologiques.
- **En Allemagne**, la majorité des produits référencés (matériaux, équipements) par Covivio Immobilien disposent d'un label de qualité environnementale allemand, comme le Blauer Engel, garantissant la préservation de la santé des utilisateurs et le respect des normes environnementales strictes.

Cette démarche contribue à homogénéiser les standards RSE dans l'ensemble du Groupe, tout en tenant compte des spécificités locales et réglementaires de chaque pays. Elle permet également à Covivio de mieux maîtriser les risques sociaux et environnementaux liés à sa chaîne de valeur et d'assurer une convergence progressive des pratiques de ses partenaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.3.3 Plan d'action : Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE

Évaluer les fournisseurs via EcoVadis (Groupe - Toutes les activités)

Depuis 2022, Covivio s'appuie sur le dispositif déployé par EcoVadis, ce qui permet à présent une évaluation homogène des fournisseurs à travers l'Europe et de bénéficier d'une plateforme centralisée, avec des données mises à jour en temps réel et des benchmarks sectoriels. EcoVadis évalue les fournisseurs sur 21 critères regroupés en quatre piliers : environnement, social et Droits Humains, éthique et achats responsables. Le dispositif s'applique aux fournisseurs dits « stratégiques », à savoir :

- aux commandes supérieures à 200 K€ HT pour les dépenses immobilières (achats de prestations, travaux, études concourant à la construction, rénovation, le *facility* ou le *property management*, etc.)
- aux commandes supérieures à 50 K€ HT pour les dépenses corporate (achats réalisés par les services supports et par Wellio).

Sont exclus de la démarche : impôts, taxes et redevances, les syndics de copropriété, les huissiers, les frais de financement et les dépenses intragroupe.

Les résultats fournissent une note RSE détaillée des fournisseurs, mettent en évidence les points forts et les axes de progrès. Cette approche peut aussi permettre à un fournisseur qui n'a pas encore structuré sa démarche RSE de se servir de ces résultats et des outils d'accompagnement (webinaires, bonnes pratiques) pour l'initier. Ce dispositif crée un cadre commun qui aide chaque partenaire à progresser sur les enjeux environnementaux, sociaux et éthiques, dans une logique d'amélioration continue.

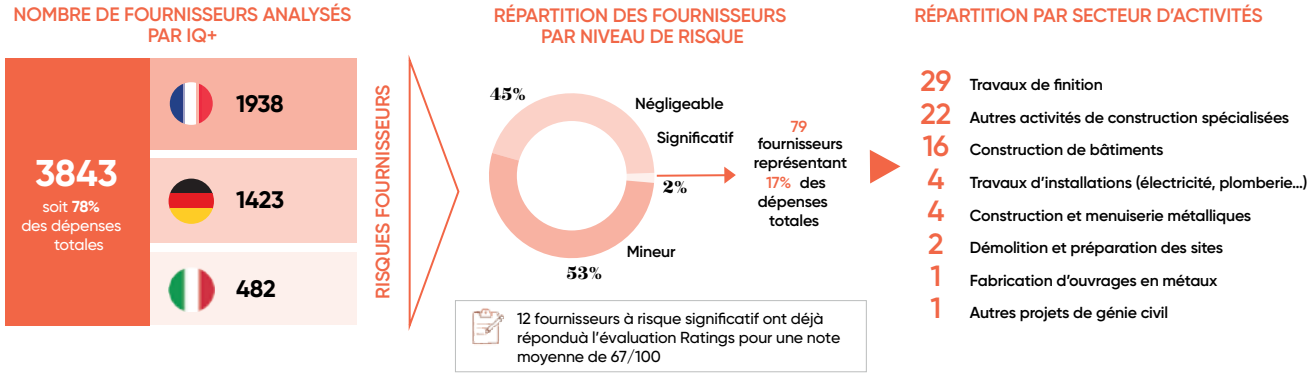
IQ Plus : gérer les risques RSE sur la chaîne de valeur

IQ Plus est un outil développé par EcoVadis pour permettre aux entreprises d'identifier les risques RSE dans leur chaîne d'approvisionnement. Il permet de caractériser des profils détaillés des fournisseurs en intégrant les risques propres au secteur, au pays d'implantation et aux données disponibles sur l'entreprise. Covivio recourt à cet outil depuis 2025 en complément des évaluations sollicitées.

Il a pour objet de :

- **cartographier rapidement les risques RSE** (éthiques, sociaux, environnementaux, achats) sur l'ensemble des fournisseurs
- **accéder à une veille en temps réel** grâce à un suivi automatisé des actualités et des documents publics (certifications, chartes, codes de conduite)
- **répondre aux obligations réglementaires croissantes** (loi Sapin 2, loi allemande LkSG [1] sur la diligence raisonnable dans les chaînes d'approvisionnement, future directive européenne sur la diligence raisonnable…), en priorisant les actions à mettre en place pour prévenir les risques.

Secteur d'activité des fournisseurs représentant un risque significatif



La note IQ Plus est liée au risque inhérent à l'activité (principalement construction, travaux de finition), au pays, etc. ce qui manifestement n'empêche pas les fournisseurs de démontrer une belle performance RSE via Ratings. L'objectif de Covivio va donc être d'inciter plus particulièrement les fournisseurs classés à risque dans IQ Plus à répondre à l'analyse Ratings.

Principales étapes à court et moyen terme concernant l'évaluation et la sélection des fournisseurs

2025-2026	2026-2028	2028-2030
Première analyse des risques RSE avec IQ-Plus Continuer la sensibilisation des acheteurs dans toutes les directions du Groupe	Couvrir ⅔ des dépenses stratégiques et 100% des appels d'offre selon les seuils de 50k€ et 200k€ Inciter plus particulièrement les fournisseurs classés à risque dans IQ Plus à répondre à l'analyse Ratings Soumettre à validation d'un manager les commandes auprès d'un fournisseur stratégique n'ayant pas encore adhéré à la politique Achats Responsables de Covivio	Suivi des fournisseurs identifiés à risque selon IQ-Plus Exclure les fournisseurs en situation de non-conformité récurrente concernant des standards sociaux, environnementaux ou éthiques

(1) (LkSG = Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz, applicable aux entreprises ≥ 1000 salariés depuis le 01/01/2024)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sensibiliser les acheteurs (Groupe - Toutes les activités)

Lors de la mise en place de la politique Achats Responsables, la Direction Développement Durable a organisé des sessions de présentation à destination des différents services concernés, afin de leur exposer les enjeux, les objectifs et le processus interne associé. Ces échanges ont permis de clarifier les rôles et responsabilités de chacun dans l'application de cette politique, tout en favorisant une appropriation collective des bonnes pratiques. Des réunions de suivi sont organisées avec les acheteurs et les équipes des périmètres immobilier et corporate. Elles constituent également un cadre propice pour réactualiser les connaissances des collaborateurs sur le processus interne et renforcer l'alignement entre les services. Les acheteurs ont accès à la plateforme EcoVadis, qui constitue un outil clé dans l'évaluation de la performance RSE des fournisseurs. Covivio encourage vivement ses équipes à suivre les modules de formation disponibles sur cette plateforme, afin de renforcer leur expertise en matière d'achats responsables et de contribuer activement à l'amélioration continue des pratiques.

3.3.2.3.4 Gouvernance et suivi des politiques liées aux travailleurs de la chaîne de valeur

La politique Achats Responsables est impulsée et supervisée par la Direction du Développement Durable de Covivio en coordination avec les différents services du Groupe. Le suivi de ses indicateurs fait l'objet d'un examen régulier lors du Comité de Pilotage Développement Durable mensuel (cf. section 3.1.2.2.3) et d'un reporting auprès du Comité RSE.

La gouvernance des enjeux liés aux travailleurs de la chaîne de valeur repose sur une articulation entre le niveau stratégique et le niveau opérationnel :

- **Supervision centrale** : la Direction du Développement Durable pilote la mise en œuvre des politiques (achats responsables, sélection et évaluation des fournisseurs). Elle coordonne les travaux avec les Directions Pays et s'assure de la cohérence des pratiques sur l'ensemble du Groupe.
- **Implication opérationnelle** :
  - les Directions Développement et Opérationnelles intègrent les exigences sociales dans la gestion des projets de construction et d'exploitation (clauses contractuelles, suivi accidentologie, chartes chantiers)
  - les Directions Pays (France, Allemagne, Italie) déclinent les plans d'action au niveau local en tenant compte des spécificités réglementaires et du tissu fournisseurs.
- **Rôle des Comités** : le suivi est présenté au Comité RSE au moins une fois par an. Ce comité valide l'avancement des engagements (prévention maximale des accidents, taux de couverture EcoVadis, intégration des clauses RSE) et statue sur les priorités d'action. Les résultats les plus significatifs (accidentologie, conformité fournisseurs stratégiques) sont également communiqués au Conseil d'Administration via le Comité d'Audit et RSE.

Cette gouvernance permet d'assurer un suivi continu des risques et opportunités identifiés, et de garantir que les engagements pris en matière de conditions de travail dans la chaîne de valeur soient intégrés dans les décisions d'investissement, les appels d'offres et le pilotage opérationnel des projets.

3.3.2.3.5 Engagement et suivi des parties prenantes dans la chaîne de valeur

Covivio interagit avec les travailleurs de sa chaîne de valeur principalement par l'intermédiaire de leurs employeurs (fournisseurs et prestataires) dans le cadre de relations contractuelles encadrées par les engagements RSE du Groupe.

Ces engagements sont formalisés dès la phase d'appel d'offres et à la signature des contrats, à travers l'intégration de clauses RSE, ainsi que par la Charte Achats Responsables, qui précise les attentes du Groupe en matière de respect des Droits Humains, de sécurité et de performance durable.

Une fois la relation contractuelle établie, le suivi opérationnel est assuré par les équipes de Covivio (responsables de projet, *property managers, asset managers*), qui veillent à la bonne application des politiques du Groupe et à la conformité des pratiques sur le terrain. Les échanges réguliers avec les prestataires permettent d'ajuster les modalités d'exécution, de conduire des audits ou de mettre en œuvre, le cas échéant, des actions correctives.

Covivio ne donne pas d'instructions directes aux salariés des prestataires. Toutefois, ses chartes et clauses contractuelles encadrent les conditions dans lesquelles les prestataires doivent garantir la santé, la sécurité et le respect des droits fondamentaux de leurs employés. Des dispositions spécifiques sont prévues pour les travailleurs potentiellement vulnérables (par exemple, signalétique multilingue sur les chantiers ou exigences renforcées de formation à la sécurité).

Les fournisseurs sont encouragés à proposer des initiatives en matière de réduction d'empreinte carbone, de sobriété énergétique, d'économie d'eau ou d'innovation sociale. Le recueil de ces propositions demeure aujourd'hui essentiellement qualitatif, mais Covivio étudie la mise en place d'un dispositif de suivi consolidé de ces engagements à moyen terme.

Par ailleurs, Covivio met à disposition de toutes ses parties prenantes, y compris les salariés de ses sous-traitants, une plateforme d'alerte. Ce dispositif, présenté dans la section ESRS G1 (3.4.4.1), permet de signaler de manière sécurisée et confidentielle tout manquement présumé aux règles sociales, environnementales ou éthiques.

L'évaluation des besoins des parties prenantes externes (salariés des fournisseurs)

À ce jour, Covivio n'a pas encore déployé de dispositif formalisé d'évaluation des besoins ou attentes des salariés de ses fournisseurs. Aucune enquête spécifique n'a été menée sur le niveau de confiance de ces travailleurs envers le système d'alerte. Cependant, les équipes opérationnelles de Covivio entretiennent un dialogue permanent (dès que cela est nécessaire ou prévu) avec les représentants des fournisseurs dans le cadre des travaux et de la gestion des immeubles. Ces échanges permettent d'identifier des signaux faibles relatifs aux conditions de travail et de proposer, lorsque cela est nécessaire, des actions d'amélioration ciblées. En cas d'accident sur un site exploité ou développé par Covivio, les procédures en place désignent les responsabilités de chacun et les moyens de faire remonter l'information. Cela est rappelé par exemple dans le cahier des clauses générales pour les chantiers.

3.3.2.3.6 Ressources déployées

La mise en œuvre des plans d'actions détaillés précédemment mobilise à la fois des :

- **ressources humaines :** suivi et animation du dispositif (environ 3 ETP répartis sur plusieurs collaborateurs du Groupe)
- **ressources financières** : abonnement annuel à la plateforme EcoVadis, dispositifs de formation interne, suivi santé-sécurité (missions des CSPS externes)
- **ressources techniques** : procédures et politiques, plateformes d'évaluation, outils de suivi, expertise interne et externe.

Les fournisseurs contribuent également au financement via leur abonnement EcoVadis, favorisant une logique de responsabilité partagée et d'amélioration continue.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.4 Objectifs et indicateurs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2-5)

3.3.2.4.1 Objectifs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Covivio n'implique pas les fournisseurs ni les travailleurs de sa chaîne de valeur dans la définition de ses objectifs, mais les implique dans la réalisation de ceux-ci.

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation	Groupe – Développement	100% des chantiers couverts par des procédures santé-sécurité	Permanent	100 % des chantiers couverts 90 % des chantiers avec un suivi d'accidentologie 0 décès recensé en 2025
Evaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE	Groupe – Toutes les activités	Conduire annuellement une analyse des risques RSE sur l'ensemble des fournisseurs	2026	Analyse IQ+ réalisée sur 78 % des dépenses couvertes (3 843 fournisseurs)
		66% des dépenses couverts par l'évaluation effectuée via EcoVadis et couvrir 100 % des appels d'offres	2026	48% des dépenses Groupe Objectif atteint en France

3.3.2.4.2 Indicateurs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Sécurité sur les chantiers

Covivio n'a déploré en 2025 aucun décès au sein de ses fournisseurs et entreprises sous-traitantes. Le tableau suivant présente les différentes données collectées sur les chantiers d'immeubles en développement en cours ou livrés au 31/12/2025 (90 % des opérations couvertes).

Accidentologie sur les chantiers de développement de Covivio en Europe

Nombre total de personnes intervenant sur les chantiers	1628
Nombre total d'heures travaillées sur les chantiers	1216 877
Nombre d'accidents de travail avec arrêt	6
Nombre de jours d'arrêt de travail	94
Taux de fréquence des accidents (nombre d'accidents/heures de travail x1000000)	4,93
Taux de gravité (jours d'arrêt / heures de travail x1000)	0,08
Nombre de décès sur les chantiers	0

Les moyennes pour le secteur de la construction de bâtiments calculées en France par la Caisse Nationale d'Assurance Maladie sont respectivement de 31,1 et 2,4 pour les taux de fréquence et de gravité (statistiques de sinistralité 2021). Ces chiffres montrent que les taux de fréquence et gravité constatés sur les chantiers de Covivio sont nettement en deçà de la moyenne sectorielle.

Reconnaissance de ces actions

En 2025, Covivio a de nouveau reçu de la part du CDP (ex-*Carbon Disclosure Project*) la reconnaissance de leader en termes d'engagement des fournisseurs (*CDP Supplier Engagement Leader A-List*).

Covivio a par ailleurs obtenu la 74/100 à sa septième évaluation EcoVadis, se plaçant parmi les 15 % d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficiant ainsi du niveau Silver. Covivio Immobilien GmbH, qui porte l'activité résidentielle en Allemagne, a obtenu en 2025 la note 77/100, obtenant ainsi le niveau Gold.

Évaluation EcoVadis

Les évaluations EcoVadis mettent en évidence une corrélation entre la taille des entreprises et leur niveau de maturité RSE : les grands groupes disposent de politiques plus formalisées et de certifications, tandis que les petites entreprises agissent souvent de manière plus informelle. Les enjeux sociaux, et notamment la qualité de vie au travail (QVT), sont globalement bien intégrés, tandis que les volets environnementaux présentent encore des disparités, malgré une prise en compte croissante de la gestion des déchets et des achats responsables.

À fin 2025, la note EcoVadis moyenne observée sur les fournisseurs de Covivio atteint 66,1/100, en hausse de 3 % comparé à 2024 et, supérieur à la moyenne mondiale (49,7/100) et en hausse par rapport à 2024 (47,66/100). Pour le secteur de la construction, la moyenne est de 64,4/100 contre 49,7/100 pour la moyenne EcoVadis de ce secteur.

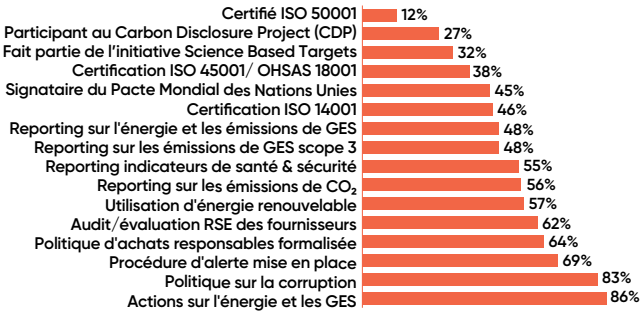
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Hors exclusions (notaires, financement, etc.)	2025
Nombre de fournisseurs avec lesquels Covivio a travaillé pendant l'année	6236
Nombre de fournisseurs évalués par EcoVadis	457
Part des dépenses couvertes par une notation EcoVadis	43,8%
Nombre de fournisseurs stratégiques (>200K€)	805
Nombre de fournisseurs stratégiques ayant répondu à EcoVadis	204
Part des dépenses stratégiques couvertes par une notation EcoVadis	48%
Nombre de fournisseurs évalués selon IQ-Plus (risques RSE)	3843
Part de fournisseurs présentant un risque significatif	2%

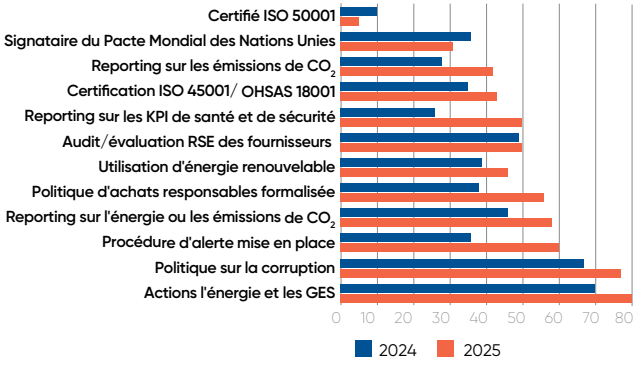
Au-delà du suivi des indicateurs que constituent le nombre de fournisseurs notés et de signataires de sa Charte Achats Responsables, Covivio dispose aussi des rapports de performances RSE de ses fournisseurs, fournis par la plateforme EcoVadis. Ces rapports permettent à Covivio de mesurer l'engagement de ses fournisseurs ainsi que leurs évolutions.

- En 2025, EcoVadis apporte à Covivio plusieurs informations sur ses fournisseurs : Pour l'ensemble des fournisseurs, 2025 marque une amélioration nette des pratiques RSE, avec davantage de répondants et une progression claire sur les dispositifs structurants comme la procédure d'alerte, le reporting énergie et GES, ainsi que le suivi des émissions de scope 3. Les politiques existantes, notamment anticorruption, restent à des niveaux élevés, tandis que seules quelques certifications reculent légèrement.
- Dans le secteur de la construction, les progrès sont particulièrement visibles : les actions liées à l'énergie et aux émissions de GES s'intensifient, les différents reportings s'améliorent nettement, et l'utilisation d'énergies renouvelables progresse. Les pratiques de contrôle, comme l'audit RSE ou la procédure d'alerte, montent également en maturité, confirmant une dynamique d'amélioration globale.

Part de fournisseurs répondant positivement à ces items au questionnaire EcoVadis (sélection d'actions)



Focus construction – Réponses EcoVadis



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.5 Annexes liées aux travailleurs de la chaîne de valeur

Cartographie des risques RSE liés à la chaîne de valeur

En 2020, une étude a été initiée, visant à déterminer les principaux risques RSE du panel fournisseurs de Covivio, en France, Allemagne et Italie pour ses activités immobilières. S'ils étaient mal gérés, des achats, voire une chaîne fournisseurs, pourraient en effet avoir des impacts négatifs en termes de réputation et d'activité pour Covivio, ainsi que pour ses parties prenantes : locataires, investisseurs, communautés locales, fournisseurs eux-mêmes, etc.

Méthodologie

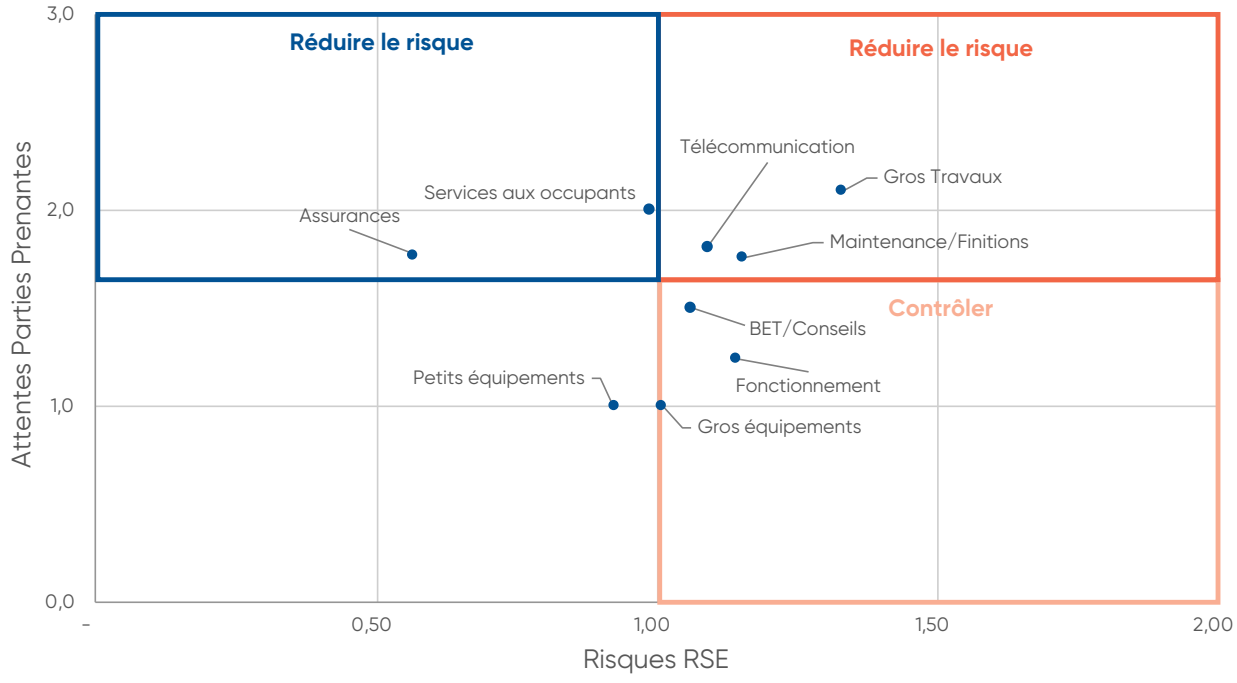
Plusieurs familles d'achats ont été déterminées dans chacun des trois pays, sur la base des dépenses de l'année 2019 : neuf en France, sept en Italie et six en Allemagne. Les familles communes à chacun des pays sont : télécommunication, maintenance, bureaux d'étude/conseil, gros travaux et assurances. Les familles d'achat Petits équipements, Gros équipements sont spécifiques à la France, et Services aux occupants et Dépenses de fonctionnement à la France et à l'Italie. Pour chacune de ces familles, deux analyses distinctes ont eu lieu :

- une analyse sur le contexte de la famille d'achat : risque de rupture de la chaîne d'approvisionnement, possibilité d'alternatives, possibilité d'influence des fournisseurs, exposition médiatique, attentes des principales parties prenantes, etc.
- une analyse des grandes familles de risques RSE :
  - risques environnementaux : consommations énergétiques, émissions de CO_2, biodiversité, pollution, etc.
  - sociaux : santé/sécurité, qualité de vie au travail, respect des Droits de l'Homme, etc.
  - clients : bien-être, sécurité des données, etc.
  - éthiques : corruption, blanchiment, etc.
  - territoriaux : nuisances pour les riverains, développement économique, etc.

Les risques analysés sont les risques résiduels qui subsistent après la mise en place d'actions et de mesures spécifiques. Les acteurs interviewés ont dû quantifier ces différents risques sur une échelle allant d'inexistant à critique, en passant par limité, significatif et majeur, et ce, sur la base de leur expérience d'acheteurs. Cette étude a permis d'aboutir aux résultats suivants : en France, les risques RSE perçus sont globalement limités car gérés en interne. Le risque environnemental est le plus prégnant de manière globale. Les risques Sociaux et Clients ne sont également pas à négliger, respectivement sur la famille gros travaux et BET/Conseil. En Allemagne, ce sont les risques liés à l'éthique des affaires qui sont perçus comme les plus importants et, en Italie, ceux liés au développement local. Les résultats divergent donc d'un pays à l'autre.

Le graphique ci-après place les familles d'achats étudiées en fonction de leurs niveaux de risques RSE respectifs (moyenne de chacun des risques évoqués ci-dessus), en les croisant avec les attentes des parties prenantes vis-à-vis de chacune d'entre elles. Plus le point est en haut à droite sur le graphique, plus les attentes et les risques sont significatifs. Plus les attentes des parties prenantes sont importantes, plus le risque final sera important à gérer, car celui-ci ne concernera pas seulement Covivio, mais également son écosystème. Les familles d'achat Gros Travaux et Maintenance sont identifiées comme les plus à risque en matière de RSE et celles sur lesquelles les parties prenantes ont le plus d'attente. Les risques sont principalement environnementaux (déchets, pollutions) et sociaux (notamment santé et sécurité des personnes). Les risques éthiques ont également été soulevés, ainsi que les risques susceptibles d'avoir un impact sur l'activité des locataires (notamment liés à la maintenance sur site par exemple). Ces catégories pourront donner lieu à des actions spécifiques. Les autres familles identifiées comme ayant des risques à réduire sont Assurances et Conseil, nécessitant des actions spécifiques.

Matrice de priorisation / Risques RSE et attentes des parties prenantes



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3)

La norme ESRS S3 porte sur les communautés dites « affectées » par les activités de l'entreprise et de sa chaîne de valeur. L'enjeu est d'expliquer la manière dont les impacts et les dépendances de l'entreprise à l'égard de ces communautés, peuvent créer des risques et opportunités pour Covivio. Pour ce faire, l'identification et la gestion des impacts significatifs sur les communautés affectées sont présentés dans les pages qui suivent.

3.3.3.1 Impacts, risques et opportunités liés aux communautés affectées (S3.SBM-3)

Toutes les communautés susceptibles d'être matériellement impactées par les activités de Covivio sont intégrées dans le champ de l'ESRS S3. Cela inclut notamment :

- les riverains, habitants des territoires, collectivités locales et pouvoirs publics, dans le cadre des opérations de développement et de gestion immobilière
- les bénéficiaires des actions sociétales menées par Covivio, notamment *via* sa Fondation, qui soutient des associations œuvrant pour l'égalité des chances.

Concernant les droits des populations autochtones, l'analyse de double matérialité (ESRS 2, section 3.1.2.4.2) a conclu à une non-matérialité de ce sujet, en raison de la nature des activités du Groupe et de ses zones d'implantation. Le chapitre décrit également la manière dont les intérêts, le point de vue et les droits des communautés affectées sont intégrés dans le modèle économique (SBM-2). L'introduction de la partie 3.3. présente la politique de Covivio concernant les Droits Humains et les liens potentiels avec les différentes parties prenantes, y compris les communautés affectées.

Tableau récapitulatif des IRO liés aux communautés affectées

Le tableau suivant présente les différents IRO qui ont été identifiés lors de l'analyse de double matérialité, les liens entre les IRO matériels et le modèle d'affaires sont présentés en section 3.1.2.3.3. Covivio a intégré dans cette analyse toutes les communautés potentiellement affectées par ses activités, y compris les populations potentiellement vulnérables en raison de caractéristiques particulières (localisation, niveau de vie, minorités).

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S3 - Implication sociétale - intégration dans la ville durable	Impacts	■		■	Impact sur le bien-être des riverains en cas de nuisances lors des chantiers				
			■	■	Impacts positifs liés à l'exploitation des hôtels : participation au dynamisme de l'économie locale et à la régénération de quartiers				
	Risques	■	■		Risque sur la continuité de l'activité : l'intégration dans le territoire et son écosystème est nécessaire notamment dans le cadre des projets de rénovation pour emporter l'adhésion des communautés locales	✓		■	■
			■	■	Risque sur la valeur des actifs en cas de mauvaise accessibilité (PMR et transports en commun)				
			■		Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet	✓			
S3 - Droit des populations indigènes	Impacts	■			L'impact principal est le non-respect par un fournisseur des droits des populations indigènes, notamment concernant l'extraction et la production de matières premières				■
	Risques	■			Risque réputationnel en cas d'un incident survenant sur la chaîne de valeur de Covivio Hotels.				

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

3.3.3.2 Politiques liées aux communautés affectées (S3-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités	
Supervision	• Direction Générale. • Direction du Développement. • Direction du Développement Durable.	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Pacte Mondial des Nations Unies. • Principes Directeurs de l'OCDE. • Conventions fondamentales de l'OIT. • Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte éthique. • Charte chantier à faibles nuisances. • Communication auprès des parties prenantes. • Plateforme d'alerte.	• Salariés, fournisseurs, sous-traitants, clients, riverains, collectivités…

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les engagements de Covivio se traduisent par des politiques déployées à l'échelle du Groupe, visant à réduire les impacts négatifs, favoriser l'acceptabilité sociale des projets et créer de la valeur partagée avec les territoires.

Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement (Groupe - Développement)

Covivio considère le dialogue avec les communautés locales comme un levier stratégique pour la réussite de ses projets. Cette politique vise à instaurer un dialogue structuré, continu et adapté aux spécificités territoriales, afin de favoriser l'acceptabilité sociale, anticiper les attentes locales et renforcer l'ancrage du Groupe dans les territoires. Ceci passe en premier lieu par la réduction des nuisances liées aux chantiers (bruit, pollution, gêne visuelle) dans le cadre de ses opérations de développement.

***Lien avec les IRO** : Réduction des risques juridiques et de retard de chantier, amélioration de l'acceptabilité sociale*

S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal (Groupe - Toutes les activités)

Covivio mène une politique sociétale ambitieuse, fondée sur des partenariats durables avec le monde associatif. Centrée sur l'égalité des chances, l'insertion professionnelle, la solidarité et la culture, cette politique s'appuie sur le mécénat de compétences, l'implication directe des collaborateurs et le soutien à l'économie locale. Covivio soutient également la formation des futurs acteurs du secteur immobilier à travers des partenariats académiques, associatifs et professionnels.

Cette politique vise à maximiser les retombées positives des activités de Covivio pour les communautés locales, à renforcer son ancrage territorial, à réduire les inégalités sociales et à créer de la valeur partagée avec ses parties prenantes.

***Lien avec les IRO :** Optimisation des impacts socio-économiques, réduction des risques réputationnels, amélioration de l'attractivité des territoires, acceptabilité des projets.*

3.3.3.3 Plan d'action lié aux communautés affectées (S3-2)

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsablilité	Indicateurs	Impacts attendus
Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement	Suivre les éventuelles nuisances	Groupe / Développement	-	Réduction des nuisances, limitation des risques juridiques et de retard
	Mettre en place des actions de communication dans la gestion des relations avec les riverains	Groupe / Développement	Nombre d'actions de communication (réunions, lettres d'info, plateformes en ligne)	Transparence, amélioration de l'acceptabilité sociale des projets
	Déployer une offre éphémère sur les projets de développement	Groupe / Développement, commercialisation et marketing	-	Valorisation des actifs, image de marque, création de nouvelles sources de revenus
S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal	Renforcer les liens avec les territoires et contribuer à la vie locale	Groupe / Communication	Nombre d'initiatives locales, événements organisés, partenariats territoriaux	Renforcement du lien avec les territoires, valorisation des actifs, contribution à la vie locale
	Développer l'emploi local	France / Développement	-	Soutien à l'emploi local, inclusion sociale, dynamisation économique des territoires
	Soutenir l'égalité des chances via la Fondation Covivio	Groupe / Communication	Nombre d'associations soutenues, budget alloué, nombre de collaborateurs impliqués	Réduction des inégalités, accompagnement des publics fragiles, ancrage sociétal
	Encourager les partenariats académiques et associatifs	Groupe / Fondation	Nombre de partenariats actifs, nombre d'interventions de collaborateurs	Développement du capital humain, diffusion des compétences, anticipation des évolutions du secteur

3.3.3.3.1 Plan d'action : Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement

Suivre les éventuelles nuisances (Groupe – Développement)

Dans le cadre de ses opérations de développement et de rénovation, Covivio met en œuvre des actions spécifiques pour limiter les nuisances générées par les chantiers sur les populations locales. Ces actions visent à prévenir les impacts négatifs, à renforcer la transparence et à favoriser l'acceptabilité sociale des projets.

Une première série de mesures concerne le suivi des nuisances environnementales. Sur les chantiers situés en zone urbaine dense, Covivio déploie des dispositifs de surveillance pour mesurer le niveau de bruit et contrôler les pollutions visuelles et atmosphériques. Ces outils permettent d'anticiper les risques de procédure liés aux nuisances (bruit excessif, dégradation du paysage urbain, etc.) et de limiter les retards de livraison. La charte chantier à faibles nuisances (ou son équivalent) déployée sur les projets certifiés formalise ces engagements et intègre des standards exigeants en matière de réduction des nuisances pour les employés intervenant sur le chantier et les riverains. Elle couvre notamment la prévention des risques, la gestion des déchets, la pollution des sols et de l'air, et la sécurité des intervenants.

L'efficacité de cette collaboration est évaluée notamment par le niveau d'acceptation des projets à leur livraison, le nombre de plaintes exprimées pendant les travaux, et leur résolution. Toutefois, chaque projet étant spécifique, Covivio adapte ses méthodes de suivi en fonction du contexte local.

Mettre en place des actions de communication dans la gestion des relations avec les riverains (Groupe – Développement)

En complément, Covivio met en place des actions de

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

collaboration et de communication avec les riverains. Tous les projets de développement intègrent des mécanismes d'alerte et de traitement des plaintes (ESRS G1, section 3.4.4.1). Pour certains projets résidentiels en France, les riverains disposent d'un contact direct avec Covivio, leur permettant de signaler rapidement toute gêne ou préoccupation. Sur les sites les plus sensibles, soit par la typologie du projet soit par sa localisation, des dispositifs renforcés sont déployés. C'est le cas du projet Beige à Paris, où une application dédiée a été mise en place par l'entreprise en charge des travaux. Cette plateforme permet aux riverains de suivre les actualités du chantier, d'être informés des phases bruyantes, et de communiquer directement avec les équipes. Des lettres d'information sont également diffusées à chaque étape clé du chantier. En cas de plainte, Covivio est immédiatement alerté et veille à la mise en œuvre de solutions adaptées en lien avec les entreprises concernées.

Ces actions traduisent la volonté de Covivio de concilier performance immobilière et respect des territoires. Elles contribuent à réduire les risques juridiques, à améliorer la réputation locale du Groupe et à renforcer la confiance des parties prenantes dans les projets menés.

Déployer une offre éphémère sur les projets de développement (Groupe – Développement / Commercialisation)

Covivio fait vivre autrement ses immeubles de bureaux avant leur transformation et propose à la location des espaces en attente de réhabilitation, à travers son offre événementielle unique : Ephémère by Covivio. Une nouveauté sur le plan commercial, qui se conjugue à une expérimentation fructueuse pour questionner l'organisation et les usages des espaces de travail. C'est ainsi que de multiples événements (défilés durant la fashion week, expositions artistiques…) ont été organisés sur certains des immeubles tels que Grands Boulevards et Beige. Cette dynamique devrait se poursuivre avec la mise à la location d'espaces au sein d'autres immeubles singuliers en attente de travaux.

Immeuble Grands Boulevards, Covivio offre un lieu de rencontres

Inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, cet ancien central téléphonique fait l'objet d'une réhabilitation par Covivio pour allier modernité et respect du patrimoine. Covivio a décidé d'ouvrir le lieu pour contribuer à la ville et à l'art sous toutes ses formes. En 2024, plusieurs évènements s'y sont déroulés : défilés de mode à l'occasion des Fashion Week (Chloé, Dries Van Noten, Lacoste), exposition de galeries d'Art (Paris Internationale), évènements culinaires (We are Ona). Une résidence a été installée : la Résidence Covivio. C'est le nouveau lieu d'une team de 4 entrepreneuses qui œuvrent ensemble et séparément pour des projets significatifs et engagés. Un pari inédit pour Covivio, mais totalement aligné avec sa vision de l'immobilier vivant : un lieu qui provoque l'opportunité de réfléchir différemment, d'expérimenter et d'initier de nouveaux projets. Covivio, en tant que créateur urbain, transforme les espaces de la ville en lieux tendances où l'événementiel prend vie avec l'offre éphémère.

3.3.3.3.2 Plan d'action : S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal

Renforcer les liens avec les territoires et contribuer à la vie locale (Groupe – Toutes les activités)

Covivio considère que la qualité des interactions avec les communautés locales est un facteur clé de réussite de ses projets immobiliers. Pour renforcer son ancrage territorial et favoriser l'acceptabilité sociale de ses opérations, le Groupe a mis en place un réseau d'agences locales au plus près de ses actifs et de ses parties prenantes. **En France**, en complément des implantations à Paris et Metz, Covivio dispose de quatre agences régionales situées à Lille, Lyon, Bordeaux et Marseille. **En Allemagne**, des bureaux et agences de gestion ont été ouverts dans plusieurs villes (Berlin, Dresde, Essen, Hambourg, Leipzig…), en appui du siège historique d'Oberhausen. **En Italie**, les équipes sont basées à Rome et Milan. Covivio est également représenté au Luxembourg et en Espagne, avec des collaborateurs dédiés au développement local. Ces implantations permettent de maintenir un lien direct avec les territoires, de participer à des événements publics et de mieux intégrer les attentes des riverains, des collectivités et des partenaires locaux.

Afin d'aller plus loin et de créer des interactions positives avec les territoires où il opère, en intégrant des initiatives sociales, culturelles et environnementales adaptées à chaque contexte national, cet engagement se décline en plusieurs volets :

En Italie : Initiatives culturelles et sociétales : Covivio participe à des actions symboliques, comme l'installation d'un banc rouge contre les violences faites aux femmes à Milan, en partenariat avec Fastweb et la Fondazione Libellula, pour promouvoir une culture de respect et d'égalité.

En Allemagne, Covivio Immobilien s'implique activement dans la vie des quartiers où sont situés ses immeubles résidentiels, notamment à Berlin et dans la Ruhr. Les initiatives menées visent à renforcer la cohésion sociale et à répondre aux besoins des populations vulnérables :

- Projets solidaires pour les seniors : partenariat avec Malteser International pour offrir aux locataires âgés un service d'urgence à domicile 24h/24, complété par des prestations comme le transport médical ou l'aide aux courses, afin de maintenir leur autonomie. Covivio s'engage à faire connaître l'offre à ses locataires, *via* des lettres et informations dans les entrées d'immeubles.
- Soutien aux réfugiés et aux sans-abris : mise à disposition temporaire de logements pour des réfugiés de guerre et participation à des programmes de rénovation pour des structures d'accueil.
- Partenariats éducatifs et culturels : mécénat financier pour des écoles, crèches et maisons de retraite, ainsi que des projets culturels locaux pour dynamiser la vie des quartiers.

Ces actions illustrent la volonté de Covivio de favoriser l'inclusion sociale, de préserver la mixité intergénérationnelle et de renforcer son ancrage territorial en Allemagne, en coopération étroite avec le tissu associatif local.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Pour l'activité d'hôtellerie : Avec un parc de 274 hôtels représentant près de 39 000 chambres dans les principales capitales européennes, Covivio est un acteur majeur de l'hôtellerie en Europe. Cette position lui confère une responsabilité particulière dans la manière dont ces établissements s'intègrent dans leur environnement urbain.

Pour répondre à cet enjeu, Covivio encourage ses partenaires hôteliers à ouvrir leurs espaces aux riverains et à développer des services hybrides qui dépassent la simple fonction d'hébergement. Concrètement, cela se traduit par :

- L'aménagement d'espaces accessibles à tous : bars, restaurants, cafés, terrasses en rooftop, espaces de coworking, bibliothèques et zones de détente. Ces lieux deviennent des points de rencontre pour les habitants, favorisant la mixité sociale et l'animation des quartiers.
- Une programmation culturelle et événementielle : certains hôtels accueillent des expositions, des concerts ou des ateliers, contribuant à la vie culturelle locale et renforçant leur rôle de « tiers-lieux » ouverts sur la ville.
- Une conception architecturale tournée vers l'extérieur : les projets récents privilégient des rez-de-chaussée décloisonnés, des façades vitrées et des espaces conviviaux, afin de créer une continuité entre l'hôtel et l'espace public.

Un exemple emblématique est l'hôtel Zoku, intégré au programme mixte Stream Building à Paris, lauréat du concours « Réinventer Paris ». Cet établissement propose des espaces modulables où se mêlent hébergement, restauration, coworking et événements, illustrant la volonté de Covivio de faire de l'hôtellerie un vecteur d'ouverture et de dynamisme urbain.

Ces initiatives contribuent à renforcer l'attractivité des quartiers, à favoriser les échanges entre voyageurs et habitants et à créer des externalités positives pour les territoires.

Développer l'emploi local (France – Développement)

Covivio met en œuvre une démarche proactive pour favoriser l'emploi local dans le cadre de ses projets immobiliers. Cette action repose sur plusieurs leviers :

- la signature de **clauses d'insertion** dans les marchés de travaux, permettant de réserver un volume d'heures à des publics éloignés de l'emploi
- le **recours privilégié à des fournisseurs et sous-traitants locaux**, afin de maximiser les retombées économiques sur les territoires concernés
- la réalisation de **cartographies des acteurs territoriaux** pour identifier des partenaires potentiels et co-construire des solutions adaptées aux besoins locaux.

L'objectif est de maximiser les retombées économiques des projets sur les territoires concernés, tout en répondant aux attentes des collectivités. Covivio peut être amené à s'engager dans le cadre d'initiatives locales, à l'instar de la Charte entreprise-territoire de Plaine Commune dans le cadre de son projet à Saint Ouen livré en 2022 (Charte_cadre_2023.pdf).

Covivio s'attache également à soutenir les publics éloignés de l'emploi, en collaborant avec des structures d'insertion ou des entreprises du secteur protégé et adapté, qui emploient des personnes en situation de handicap. Cette approche permet non seulement de renforcer l'impact social des projets, mais aussi d'améliorer leur acceptabilité locale. Elle s'inscrit dans une logique de co-construction avec les parties prenantes territoriales, en intégrant les contraintes et opportunités propres à chaque site.

Le soutien à l'égalité des chances via la Fondation Covivio (Groupe – Toutes les activités)

Créée en 2020, la Fondation Covivio structure et renforce les actions de mécénat menées par le Groupe depuis plus de quinze ans. Elle concentre ses efforts sur des projets favorisant l'égalité des chances, en agissant sur trois leviers majeurs :

- accès à l'éducation et à la formation
- insertion professionnelle et retour à l'emploi
- soutien aux publics fragilisés (logement, inclusion sociale).

Présente dans les trois pays d'implantation du Groupe (France, Allemagne, Italie), la Fondation soutient une vingtaine d'associations partenaires, sélectionnées pour leur impact social et leur ancrage territorial.

Si le soutien financier demeure essentiel, la volonté de la Fondation est de déployer des partenariats 360° qui vont au-delà et permettent de créer des liens forts et sur-mesure avec chacune des associations soutenues. Cette approche repose sur trois piliers :

- mécénat financier pour assurer la pérennité des projets
- mécénat en nature (mise à disposition d'espaces, dons de mobilier et d'équipements)
- mécénat de compétences, mobilisant l'expertise des collaborateurs (voir action dédiée à la mobilisation des collaborateurs).

En 2025, la Fondation a investi 328 000 € en dons financiers et 230 000 € en mécénat en nature et de compétences, soutenant des initiatives variées : accompagnement de jeunes en difficulté ou en situation de handicap (Culture Prioritaire, Fratries), actions de développement en faveur de l'emploi des femmes (Descodeuses), ou encore accueil de réfugiés (Refugee Food, JRS).

Ces actions contribuent à renforcer l'impact sociétal de Covivio et à incarner ses engagements en matière de Droits Humains et de responsabilité sociale, dans le prolongement de son adhésion au Pacte mondial des Nations Unies. Pour garantir un suivi de proximité, des comités locaux composés de salariés issus des différents métiers ont été créés dans chaque pays. Ils assurent le suivi des associations soutenues et proposent de nouveaux projets au Conseil d'Administration de la Fondation.

40 associations
soutenues depuis la création de la Fondation

19 associations
soutenues fin 2025

Dont 6 soutenues depuis au moins 3 ans

Plus de 430 collaborateurs
ont pris part à une mission depuis 2021

▸ Plus d'informations sur les associations soutenues sur le site internet de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le Conseil d'Administration de la Fondation d'entreprise Covivio

Le Conseil d'Administration, qui se réunit 2 à 3 fois par an, fixe la feuille de route de la Fondation, pilote le budget, valide les principaux projets à financer, suit la coordination européenne des actions soutenues et veille à une bonne communication entre la Fondation et les équipes de Covivio. Il est composé de 3 membres externes qualifiés et de 5 membres internes.

En décembre 2023, à l'occasion du SIMI (Salon de l'immobilier à Paris), Covivio a reçu le prix « Mécénat & Solidarités dans la ville », dans la catégorie « Engagement sociétal ». Ce prix, qui récompense les différentes actions de solidarité portées par des entreprises immobilières et remis par la FEI (Fédération des entreprises de l'Immobilier), vient souligner l'impact positif du travail réalisé par la Fondation Covivio depuis sa création.

Impliquer les équipes dans des actions solidaires concrètes

Covivio considère que l'engagement sociétal passe aussi par la mobilisation de ses collaborateurs. Chaque année, les salariés du Groupe peuvent consacrer du temps, sur la base du volontariat, à des missions au profit d'associations partenaires de la Fondation Covivio.

Les actions proposées sont variées et adaptées aux besoins des associations :

- ateliers de confection de repas avec des structures comme Refugee Food
- tri et distribution de vêtements avec La Cravate Solidaire
- coaching RH et ateliers d'insertion pour accompagner des publics éloignés de l'emploi
- activités sociales et culturelles auprès de jeunes ou de personnes en situation de fragilité.

En 2025, 437 missions solidaires ont été réalisées par les collaborateurs, représentant 1 718 heures de bénévolat. Ces chiffres témoignent d'un engagement croissant et d'une forte adhésion interne. Au-delà de l'impact direct pour les associations, ces initiatives renforcent la cohésion interne, favorisent le sentiment d'appartenance et contribuent à diffuser une culture d'entreprise solidaire et responsable.

En Italie, un banc rouge contre les violences faites aux femmes

À l'occasion de la journée internationale pour l'élimination de la violence à l'égard des femmes, Covivio, Fastweb et la Fondazione Libellula ont inauguré le 22 novembre 2024 un banc rouge sur la Piazza Adriano Olivetti, au cœur du quartier Symbiosis à Milan. Ce banc rouge, symbole universel de la lutte contre les violences faites aux femmes, s'ajoute à ceux déjà présents à Milan et dans de nombreuses autres villes italiennes, formant ainsi un réseau symbolique qui rappelle l'engagement collectif à lutter contre toutes les formes d'abus et de discriminations liées au genre. Ce geste se veut un avertissement et une invitation à promouvoir une culture fondée sur le respect et l'égalité, tant dans les espaces publics et sociaux que dans les contextes de travail, afin que le changement touche tous les domaines de notre vie quotidienne.

Engagement artistique et sociétal de Covivio (Groupe - Toutes)

Convaincu que l'art contribue à l'identité d'un lieu et à la construction d'un espace commun tout en dynamisant les échanges et la créativité, Covivio a adhéré en 2018 au programme « 1 immeuble, 1 œuvre », placé sous l'égide du ministère de la Culture. Ce programme engage ses membres à commander ou acquérir une œuvre d'art auprès d'un artiste vivant, soutenant ainsi la création contemporaine dans le respect des bonnes pratiques du métier d'artiste. L'art s'est ainsi imposé comme une évidence pour Covivio, qui adopte une démarche globale et engagée au niveau du Groupe pour développer un marqueur fort sur ses actifs, faciliter la rencontre entre l'art et les usagers de la ville et créer des espaces communs fédérateurs. Covivio encourage ainsi l'émergence d'artistes qui respectent l'environnement dans leur processus créatif.

Cette démarche artistique se déploie dans les principaux immeubles neufs ou rénovés – bureaux, hôtels ou résidentiel – en France, en Italie et en Allemagne. À ce jour, une vingtaine d'œuvres enrichissent le patrimoine Covivio, du Street Art à la sculpture monumentale, de Marseille à Milan en passant par Berlin.

L'art comme vecteur d'identité et de lien social / Nouvelles Installations de 2025

À Chatillon, dans l'immeuble IRO, l'artiste Claude Blo Ricci a créé des fresques monumentales et peintures murales intitulées « Haruna », « Hanabira » et « Kidō ». Ces œuvres mêlent calligraphie, couleurs vibrantes et techniques mixtes pour transformer les espaces intérieurs en lieux vivants et inspirants.

À Milan, dans l'immeuble Meridian à Milanofiori, l'artiste Pietro Giromini a conçu « Synapse », une installation de 90 mètres de longueur composée de plus de 500 sculptures modulaires. Inspirée des connexions neuronales, elle dialogue avec l'architecture et intègre des matériaux innovants et écologiques à base de cellulose recyclée et pigments naturels.

À Düsseldorf, dans l'immeuble ICON by Covivio, une installation vidéo intitulée « REI » a été dévoilée en 2025. Présentée sous la forme d'un totem numérique, cette création interprète le Rhin comme symbole de changement, de rythme et de nature, incarnant la connexion et le mouvement continu.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Encourager les partenariats académiques et associatifs (Groupe – Toutes les activités)

Covivio soutient la formation, la recherche et l'innovation dans le secteur immobilier à travers des partenariats académiques, associatifs et professionnels, déployés dans ses principaux pays d'implantation. Cette démarche contribue à faire progresser la connaissance, à accompagner la transformation du secteur et à favoriser l'émergence de solutions durables.

Partenariats académiques et associatifs

En **Italie**, Covivio collabore avec le Politecnico di Milano, notamment au sein du Joint Research Center (JRC) Proptech, créé en 2019 avec plusieurs partenaires industriels (BNP Paribas RE, Bosch, Accenture, Edison, Vodafone). Deux études ont été menées en 2021 : l'une sur le projet Vitae à Milan, lauréat du concours Reinventing Cities, et l'autre sur le projet Symbiosis, intégrant un système innovant de rafraîchissement naturel de façade. Covivio participe également au projet AR4CUP, consacré à la réalité augmentée pour la planification urbaine collaborative. Des ateliers et programmes de mentoring sont également organisés pour renforcer le lien entre formation et pratique professionnelle.

En **France**, Covivio est membre fondateur de la Fondation Palladio, créée sous l'égide de la Fondation de France. Elle soutient les réflexions sur la ville de demain et la collaboration entre acteurs publics et privés. Covivio y contribue via un mécénat financier, la participation de ses dirigeants dans les projets et évènements, notamment l'Université de la Ville de Demain (thèmes 2024 : Prendre soin de la ville ; 2025 : La ville européenne, un modèle à défendre ?) et la signature de la Charte de l'Université de la Ville de Demain.

Par ailleurs, des collaborateurs interviennent régulièrement dans des cursus spécialisés (ESTP, Université Paris-Dauphine) pour partager leur expertise sur le Développement Durable et la transformation urbaine.

En **Allemagne**, Covivio soutient des initiatives éducatives et sociales locales, telles que des projets pédagogiques liés à l'habitat durable, ainsi que des programmes de mécénat pour des écoles et des structures sociales.

Axe 4 de la stratégie d'innovation de Covivio : Veille et expérimentation, conditions clés de l'innovation

Innover de manière pérenne suppose de maintenir une veille active et continue, afin d'identifier les tendances émergentes, d'anticiper les évolutions des usages et d'explorer de nouvelles opportunités créatrices de valeur. Cette capacité d'observation et d'expérimentation constitue un prérequis essentiel pour nourrir et structurer la dynamique d'innovation de Covivio dans la durée.

À ce titre, Covivio s'appuie sur plusieurs leviers complémentaires :

- **Une collaboration étroite avec un écosystème de start-up à l'échelle européenne**. Le Groupe travaille ainsi avec une cinquantaine de jeunes entreprises innovantes intervenant dans des domaines variés tels que la gestion automatisée des espaces, la mobilité urbaine ou encore les nouvelles offres de restauration. Ces partenariats opérationnels permettent de tester, en conditions réelles, des solutions innovantes répondant aux besoins des clients et aux enjeux spécifiques des immeubles du portefeuille.
- **Une gouvernance dédiée à l'innovation**, conçue pour structurer la veille et favoriser l'émergence de nouvelles tendances. Celle-ci repose notamment sur la diffusion d'une newsletter innovation mensuelle à l'échelle européenne, ainsi que sur un Comité Innovation se réunissant tous les trois mois. Ce comité rassemble plusieurs directions opérationnelles (Bureaux, Hôtellerie, Directions Techniques, Développement Durable, Exploitation, DSI, Innovation…) afin de partager les retours d'expérience, et identifier des opportunités d'expérimentation.

Ces actions combinées – partenariats académiques, engagement associatif et innovation ouverte – contribuent à renforcer l'impact sociétal de Covivio et à incarner ses engagements en matière de Droits Humains, de responsabilité sociale et d'innovation durable, en cohérence avec son adhésion au Pacte mondial des Nations Unies et les principes qu'il promeut.

3.3.3.3.3 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **Ressources techniques et intellectuelles** : le suivi de ces politiques s'effectue majoritairement via des ressources internes ou via les outils des fournisseurs (systèmes de remontée des plaintes par exemple).
- **Ressources humaines** : Sur les projets de développement, le suivi fait partie des missions courantes des responsables de projet. Concernant les actions liées à la Fondation, celles-ci mobilisent 430 collaborateurs depuis 2021. Par ailleurs, un comité des Parties Prenantes a été créé en 2020, composé de membres internes et externes (paragraphe ci-dessous).
- **Ressources financières** : Les principales ressources financières sont celles déployées pour le fonctionnement de la Fondation et son soutien aux associations (en 2025 :328 000 € en dons financiers et 230 000 € en mécénat en nature et de compétences).

Focus : Le Comité des Parties Prenantes

Il mène depuis 2020 un travail prospectif, en explorant et analysant les grandes tendances et signaux faibles impactant directement ou indirectement le champ d'intervention de Covivio. Ses membres se réunissent deux à trois fois par an autour d'un fil rouge thématique. Les travaux menés sont ensuite partagés avec les différentes parties prenantes internes et externes. Le comité réunit des personnalités issues de l'urbanisme, de l'innovation, de l'architecture, de la société civile et de l'entreprise. Il contribue à enrichir la réflexion stratégique du Groupe, à mieux comprendre les attentes sociétales et à renforcer la pertinence des actions menées sur les territoires.

▸ Pour plus d'informations : La synthèse des travaux du Comité des Parties Prenantes – La fabrique des rythmes sociaux 2023/2024

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.3.4 Indicateurs liés aux communautés affectées (S3-5)

Etude socio-économique : la mesure de l'impact territorial des activités de Covivio

Conscient de son poids économique et de son ancrage territorial dans plusieurs grandes métropoles européennes, Covivio s'attache à caractériser et quantifier les retombées socio-économiques de ses activités depuis 2014, sur un périmètre désormais étendu à l'ensemble des activités du Groupe dans ses pays de présence en Europe. Ces études sont conduites avec la société Utopies selon la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®.

Le modèle LOCAL FOOTPRINT®

Le modèle LOCAL FOOTPRINT® est un outil statistique d'évaluation de type RIMS (Regional Input-Output Modeling System) qui reproduit de manière la plus fidèle possible le fonctionnement de l'économie des territoires. Ce modèle a recours à différentes sources (Eurostat, INSEE et BEA sur 380 secteurs), complétées des coefficients de localisation de l'Université de Bristol. Sur la base des données réelles ou modélisées d'achats, de masse salariale et de fiscalité des entreprises, LOCAL FOOTPRINT® permet de simuler les retombées socio-économiques de l'activité d'une entreprise sur un territoire donné.

L'analyse présentée en synthèse ci-après, réalisée en 2024 sur les données 2023, porte sur l'ensemble des activités du Groupe (*corporate*, patrimoine en exploitation, développement). Elle est fondée sur les données collectées concernant les activités Bureaux (France, Allemagne et Italie), Résidentiel (Allemagne) et Hôtels (Europe).

Répartition des 17 000 emplois soutenus par type d'impacts (source : Utopies)

IMPACTS DIRECTS

1 000 emplois Covivio

1 500 emplois Hôtels Murs et Fonds

(chiffres arrondis)

Impacts directs correspondent aux 1 000 salariés de Covivio en Europe et aux 1 500 salariés des Hôtels Murs et Fonds (Équivalent Temps Plein à fin 2023).

IMPACTS INDIRECTS

6 700 emplois soutenus dans la chaîne de fournisseurs

Impacts indirects traduisent les retombées générées par les achats de Covivio, qui engendrent de l'activité économique chez ses fournisseurs et l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. Covivio soutient ainsi 6 700 emplois en Europe (dont 2 700 en France, 3 100 en Allemagne et 600 en Italie), répartis ainsi : 4 300 (64 %) chez ses fournisseurs directs (de rang 1) et 2 400 (36 %) chez ses fournisseurs de rang 2 et suivants.

IMPACTS INDUITS

4 100 emplois soutenus par la consommation des ménages

3 700 emplois soutenus par les dépenses des administrations publiques

Impacts induits correspondent à :

- la consommation des ménages, soutenue par les salaires versés aux salariés de Covivio, mais aussi aux salariés de sa chaîne d'approvisionnement, contribue au maintien ou à la création de 4 100 emplois en Europe (dont 2 300 en France, 1 200 en Allemagne et 400 en Italie).
- les dépenses des administrations publiques, générées par la fiscalité versée par Covivio et celles de sa chaîne d'approvisionnement, permettent de soutenir 3 700 emplois en Europe (dont 2 100 en France, 1 100 en Allemagne et 300 en Italie).

Emplois soutenus au total

17 000

Impacts totaux (en part de groupe*) : ils correspondent à la somme des impacts directs, indirects et induits. Covivio soutient 17 000 emplois dans ses pays de présence en Europe, dont 7 900 en France (46 %), 6 800 en Allemagne (40 %), 1 500 en Italie (9 %) et 800 dans les autres pays de présence (5 %). Ainsi, pour 1 emploi chez Covivio, 6 emplois supplémentaires sont soutenus. De plus, Covivio génère 2,2 Md€ de PIB de façon directe, indirecte et induite.

* Le nombre total d'emplois soutenus est calculé en part de groupe (quotepart portefeuille de détention des immeubles, et quotepart d'investissement de Covivio dans ses filiales). En 100 %, le total s'élève à 23 600 emplois soutenus, soit une évolution de +56 % par rapport aux 15 100 emplois soutenus en 2018. En 100 % toujours, pour 1 emploi chez Covivio, 9 emplois supplémentaires sont soutenus.

CONSTRUCTION
2 500 emplois soutenus (15 % des 17 000 emplois soutenus)

HÔTELLERIE, RESTAURATION
2 300 emplois soutenus (14 %)

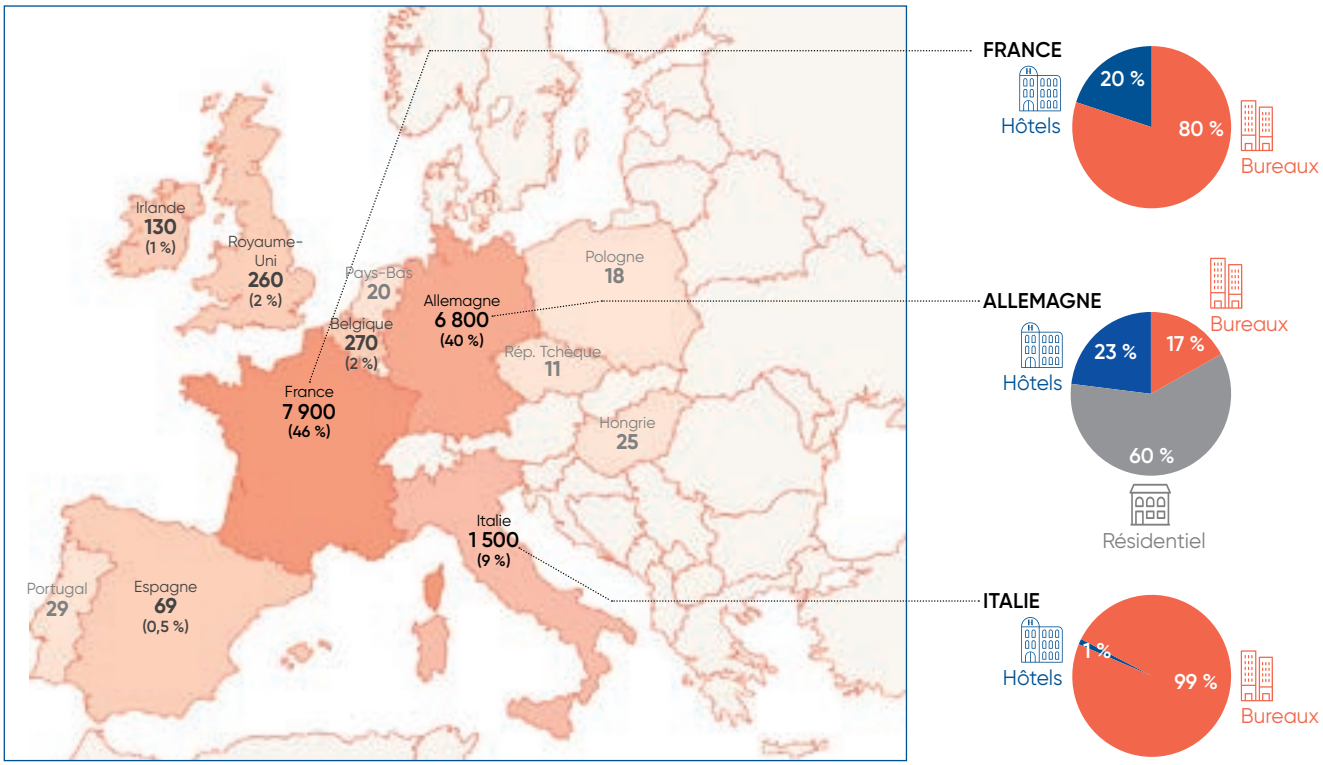
ÉDUCATION, SANTÉ ET AUTRES SERVICES PUBLICS
2 100 emplois soutenus (12 %)

ADMINISTRATION PUBLIQUE
1 600 emplois soutenus (9 %)

SERVICES SUPPORT AUX ENTREPRISES
1 600 emplois soutenus (9 %)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Carte des impacts socio-économiques de Covivio en Europe (17 000 emplois soutenus)



Les 17 000 emplois que soutient Covivio dans ses pays de présence sont majoritairement concentrés en France, Allemagne et Italie : ces trois pays représentent 95% des emplois soutenus. Quatre autres pays représentent la plus grosse partie des 5% restants : Belgique, Royaume-Uni, Irlande et Espagne. Enfin, cinq autres pays sont concernés dans une moindre mesure : Portugal, Hongrie, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque.

Focus sur les emplois catalytiques

Les sociétés locataires des bureaux et des hôtels ont une activité économique qui entraîne des impacts socio-économiques à l'échelle européenne.
Ces impacts, appelés impacts catalytiques, sont estimés en Part de Groupe, à l'échelle de toute l'Europe (non seulement des pays de présence) :

- 375 000 emplois catalytiques liés aux entreprises occupant les bureaux loués par Covivio (en France, Allemagne et Italie)
- 15 000 emplois catalytiques liés aux entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio (dans 10 pays européens).

Cette contribution n'étant pas directement attribuée à Covivio, mais à ses locataires, elle n'est pas à additionner ou à comparer avec les retombées économiques (17 000 emplois soutenus) liés à l'activité de gestion et développement de Covivio.

Pays	Emplois catalytiques Bureaux	Emplois catalytiques Hôtels
France	171 000	9 000
Allemagne	50 000	2 000
Italie	95 000	1000
Reste Europe	59 000	3 000
TOTAL EUROPE	**375 000**	**15 000**

Ces impacts catalytiques se décomposent en :

- **emplois directs**, chez les entreprises occupant les bureaux loués par Covivio et chez les entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio ;
- **emplois indirects et induits**, soutenus par les activités de ces entreprises (achats réalisés, salaires versés, taxes acquittées, valeur ajoutée dégagée).

Les emplois directs ont été estimés à 91 000 ETP chez les entreprises occupant les bureaux loués par Covivio, et à 10 000 ETP chez les entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio.

L'impact en emplois catalytiques peut être évalué via des indicateurs adaptés : par m^2 de bureau ou par chambre d'hôtel. Il a ainsi été estimé, en Part de Groupe :

- 0,25 emploi catalytique par m^2 de bureau
- 1 emploi catalytique par chambre d'hôtel.

Ces indicateurs permettent de mesurer les externalités positives du foncier loué à des entreprises tierces, et donc l'influence élargie de l'écosystème Covivio, en particulier au niveau local, dans les villes de présence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.3.5 Exigence de données complémentaires CSRD (S3-4; 5)

Traitement des réclamations	Les communautés qui seraient affectées par les activités de Covivio sont autorisées à utiliser les canaux précités pour soulever des préoccupations ou des besoins. Le recours à des procédures d'alerte ne peut pas donner lieu à des représailles tant qu'il n'est pas diffamatoire. Les plaintes sont traitées de façon confidentielle, dans le respect des droits à la vie privée ainsi qu'à la protection des données. Les signalements anonymes peuvent être pris en considération à condition que les faits rapportés soient suffisamment graves et détaillés.
Identification des actions appropriées et mesure de leur efficacité	La diversité des actions mises en place en termes de collaboration et de communication, et leurs natures très variables ne permettent pas d'organiser une quantification ni un suivi consolidé de l'efficacité des processus mis en place pour remédier aux impacts négatifs des communautés affectées.
Indication si et comment l'entreprise cherche à utiliser son influence avec les relations commerciales pertinentes pour gérer les impacts négatifs matériels affectant les communautés affectées	Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) et de l'European Public Real Estate Association (EPRA) à l'échelle européenne. Ces deux organismes représentent les foncières auprès d'un certain nombre d'instances et contribuent à définir et exprimer des positions sectorielles en ce domaine (Réponses à consultations sur des textes organisant la taxonomie, le décret tertiaire (FEI), etc.).
Les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU pour 2030	En 2015, 193 gouvernements du monde entier ont adopté le Programme de Développement Durable à l'horizon 2030, comprenant 17 objectifs de Développement Durable (ODD) et 169 cibles. Ce programme vise à éradiquer l'extrême pauvreté, combattre les inégalités et le changement climatique d'ici 2030. Covivio se réfère explicitement aux 17 ODD de l'ONU depuis 2016, en particulier dans ses différentes publications RSE que l'on retrouve sur son site Internet ou sur le site dédié de l'ONU en tant que signataire du Pacte Mondial. Les objectifs RSE pluriannuels de Covivio présentés dans ce document sont en cohérence avec les ODD auxquels ils contribuent. En outre, Covivio adhère également aux Principes Directeurs de l'OCDE pour les multinationales et aux huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail. L'étude conduite en interne en 2017 et complétée en 2018 puis en 2020, basée sur une matrice d'analyse, a permis de caractériser les neuf ODD majeurs pour Covivio, compte tenu de ses cibles : Les enjeux que représente chacun de ces objectifs occupent une place importante dans la politique RSE de Covivio et dans son modèle économique. Chacun renvoie à la fois aux actions conduites au sein des portefeuilles d'immeubles développés et détenus par Covivio ainsi qu'en interne, sur le périmètre corporate de l'entreprise, en tant qu'employeur.
Objectifs pour limiter les impacts sur les communautés affectées (S3-5)	L'étude d'impacts socio-économiques réalisée sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe permet de quantifier le soutien de Covivio en matière d'emplois directs et indirects. Cette étude est présentée à la section 3.3.3.1.3. Les résultats sont fonction du volume d'opérations développées, gérées ou données à bail. Ils ne peuvent se traduire en objectifs quantifiés.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4)

La norme ESRS S4 porte sur les consommateurs et les utilisateurs finaux liés aux activités et à la chaîne de valeur de l'entreprise. L'enjeu est d'expliquer la manière dont les impacts et les dépendances de l'entreprise à l'égard des consommateurs et des utilisateurs finaux peuvent engendrer des risques et opportunités. Il s'agira de présenter l'approche générale de Covivio en termes d'identification et de gestion des impacts significatifs sur les consommateurs et les utilisateurs finaux. Cela concerne en particulier les impacts liés à l'information, la sécurité personnelle et l'inclusion sociale.

3.3.4.1 Clients et utilisateurs finaux de Covivio – (S4.SBM-3)

Covivio place l'utilisateur au centre de chacun de ses projets. Sa Raison d'Être, « Construire du bien-être et des liens durables » s'en fait l'écho, avec la volonté de continuer à optimiser la satisfaction des clients et des occupants des immeubles.

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Son activité implique une multitude de relations avec différentes parties prenantes, privées et publiques, de tailles et de secteurs très variés. Le succès du Groupe étant pour partie basé sur la qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, financeurs, collectivités…), celle-ci a été jugée comme constitutive d'un risque, lequel a été analysé comme très bien maîtrisé. Des stratégies spécifiques ont été mises en place afin de répondre au mieux aux attentes notamment des clients, fournisseurs ou conseils. Au-delà de la qualité de la relation et de la confiance cultivée dans le cadre de partenariats structurants, Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance.

Les clients (« consommateurs » selon la CSRD) de Covivio sont principalement les locataires des actifs détenus par Covivio, les clients de sa filiale Wellio, ou de ses hôtels en exploitation. Il convient de distinguer :

- les **clients**/ consommateurs : il s'agit principalement des entreprises locataires des immeubles tertiaires (activités bureaux et hôtels) détenus par Covivio et ses filiales, ainsi que les locataires des logements (activité résidentielle)
- les **utilisateurs finaux** : il s'agit des salariés des entreprises qui louent les locaux tertiaires, ainsi que les clients des hôtels ou des sites de bureaux partagés, détenus par Covivio. Les locataires des sites résidentiels sont également des utilisateurs finaux.

3.3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés aux clients et utilisateurs finaux (S4- IRO 1)

L'attractivité des immeubles constitue un enjeu central :

- **Sur le plan locatif**, la satisfaction et la fidélité des locataires favorisent un taux de renouvellement élevé et un faible taux de vacance.
- **Sur le plan financier**, un immeuble attractif et pleinement occupé génère des revenus stables et bénéficie d'une meilleure liquidité et valorisation.

L'étude de double matérialité réalisée dans le cadre de la CSRD a permis de mettre à jour les risques RSE du Groupe. Deux enjeux ressortent comme les plus matériels vis-à-vis des clients et utilisateurs finaux : **la sécurité** et **la qualité des informations communiquées**. Les locataires tertiaires de Covivio n'exercent pas leurs activités dans des « contextes particuliers » au sens de l'ESRS S4, ce qui limite l'exposition à des risques spécifiques. Par ailleurs, Covivio n'est pas dépendant d'un client unique ou représentant une part trop significative de son chiffre d'affaires (renvoi à la liste des principaux locataires chapitre 1).

Tableau des IRO liés aux clients et utilisateurs finaux

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S4 - Informations aux clients et utilisateurs finaux	Impacts		■	■	Impact sur les clients en cas de défaillances (fuite de données)		■		
			■	■	Impact positif : l'offre servicielle renforce l'attrait de l'entreprise locataire pour attirer et fidéliser ses propres salariés				
	Risques		■		Risque financier lié à la protection des données (sanctions RGPD jusqu'à 4% du chiffre d'affaires d'une entreprise en cas d'infraction)				
			■		Risque réputationnel : principe du Name and Shame en cas d'infraction RGPD	✓			
	Opportunités		■		Stabilité financière à long terme				
S4 - Sécurité des clients et utilisateurs finaux	Impacts		■	■	Impact sur le bien-être et la santé des occupants en cas de non respect de procédures sanitaires ou d'urgence en cas de survenance d'un risque (incendie par exemple). L'impact sur la santé des occupants a été remis en avant après la pandémie COVID en 2020		■		
			■	■	Impact positif : bien-être aux occupants				
	Risques		■	■	Risque financier en cas de défaut de sécurité (accidents, risques sanitaires…) sur les immeubles, pouvant aussi conduire à un arrêt de l'activité ou un report d'ouverture pour les développements				
			■	■	Risque réputationnel en cas d'incident grave en matière de sécurité	✓			
	Opportunités		■		Stabilité financière à long terme renforcée par l'amélioration continue de la relation client				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Maté-rialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S4 - Inclusion sociale des clients et utilisateurs finaux	**Impacts**		■	■	Impact sur le bien-être des salariés des entreprises locataires et/ ou clients en situation de handicap si les bâtiments et les services des hôtels ne sont pas adaptés				
	Risques		■	■	Risque financier : La mise en conformité peut entraîner des coûts additionnels, toutefois déjà intégrés dans les budgets des opérations depuis plusieurs années		■		
	Opportunités		■		Stabilité financière à long terme grâce à une relation partenariale renforcée				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

3.3.4.3 Politiques liées aux clients et utilisateurs finaux (S4-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités (Bureaux, Résidentiel, Hôtels)	
Supervision	• Direction des Opérations et Asset management. • Direction commerciale et marketing. • Direction des systèmes d'information.	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Règlement général sur la protection des données (RGPD). • Législations locales concernant le droit du travail. • Certifications globales et labels bien-être.	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Cahier des charges. • Livret d'accueil et règlement intérieur remis aux locataires.	• Les clients locataires des actifs. • Les utilisateurs finaux (salariés, résidents, clients hôteliers). • Les sous-traitants interagissant avec les clients et utilisateurs finaux.

Les sujets relatifs à la prise en compte des Droits Humains des clients et utilisateurs finaux sont traités en section 3.3.2.

Les politiques ci-dessous s'appliquent à l'ensemble du Groupe et à toutes les activités.

Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Salariés, locataires, clients finaux, prestataires IT- partenaires technologiques, utilisateurs des plateformes numériques

Dans un contexte de digitalisation accélérée de l'immobilier, Covivio intègre la cybersécurité et la protection des données comme des piliers stratégiques de sa relation avec les clients et utilisateurs finaux. La transformation des immeubles en smart buildings, interconnectés avec leur environnement urbain, expose les actifs à des risques croissants : cyberattaques, pertes ou vols de données, atteintes à la sécurité des systèmes techniques.

Conscient de ces enjeux, Covivio déploie une approche globale visant à offrir une expérience digitale fluide, sécurisée et innovante, tout en assurant la protection des intérêts des clients et la valorisation durable des actifs immobiliers.

- Protection des données personnelles et techniques, dans le respect du RGPD et des réglementations locales.
- Intégration de la cybersécurité dès la conception des bâtiments et des services, en lien avec les standards techniques du secteur.
- Déploiement de stratégies de sécurité adaptées aux spécificités de l'immobilier connecté, incluant des audits, des plans d'assurance sécurité et des contrôles réguliers.
- Promotion des standards élevés de connectivité et de sécurité numérique, à travers des labels reconnus (R2S, WiredScore, SmartScore).
- Modernisation des architectures informatiques, avec des outils de supervision énergétique et des plateformes de gestion intelligente des données.
- Transparence et pédagogie dans l'usage des technologies numériques, pour renforcer la confiance des clients et des utilisateurs finaux.

***Lien avec les IRO** : Protège les données et la continuité de service, réduit le risque d'incident et de non-conformité RGPD, et maintient la confiance des clients.*

Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Locataires, utilisateurs finaux (salariés, résidents, clients hôteliers), prestataires de maintenance et sécurité, Bureaux de contrôle, directions immobilières des clients, collectivités locales (réglementation, sécurité IGH)

La sécurité des clients et des utilisateurs finaux constitue un enjeu prioritaire pour Covivio, intégré à toutes les étapes de la vie d'un actif immobilier : conception, développement, exploitation et rénovation. Cette politique s'inscrit dans une démarche globale de prévention des risques, de conformité réglementaire et de valorisation des actifs.

Covivio applique les réglementations européennes, très exigeantes en matière de sécurité (incendie, accessibilité, amiante, etc.), tout en allant au-delà grâce à l'adoption de standards élevés. Ces standards sont notamment intégrés dans les certifications environnementales, bien être et techniques que le Groupe vise pour ses immeubles. Covivio mobilise également des équipes spécialisées et des outils de suivi pour garantir la conformité des bâtiments aux normes en matière de qualité de l'air, de choix de matériaux non nocifs, et de gestion des risques sanitaires (exemple : amiante).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

La sécurité est également abordée sous l'angle de la sécurité des données des utilisateurs, en lien avec le RGPD.

Cette politique vise à prévenir les risques pour les occupants et les tiers ; renforcer la confiance des clients dans la gestion des immeubles ; améliorer la qualité de vie au sein des espaces ; valoriser les actifs par une approche responsable et sécurisée.

***Lien avec les IRO** :Assure la conformité et la prévention des incidents, améliore l'expérience des occupants et sécurise l'attractivité/valorisation des actifs*

Pour plus d'informations, se reporter à la section 3.1.3.4 pour les certifications et à l'ESRS E2 pour la sécurité environnementale.

Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Personnes en situation de handicap, locataires, clients hôteliers, urbanistes et architectes

Covivio considère l'accessibilité comme un levier essentiel de performance durable, d'inclusion sociale et de qualité d'usage. L'objectif est de garantir à tous les utilisateurs – quelque soient leurs besoins, capacités ou situations – un accès équitable, fluide et sécurisé aux espaces gérés par Covivio.

L'accessibilité est pensée de manière globale, selon trois dimensions complémentaires : physique (aménagements pour les personnes à mobilité réduite, signalétique adaptée), fonctionnelle et sensorielle (confort d'usage, dispositifs pour les personnes en situation de handicap visuel ou auditif), et géographique (implantation dans des zones bien desservies, promotion des mobilités douces).

Dès la phase de conception, Covivio intègre des exigences spécifiques dans ses cahiers des charges pour améliorer l'accessibilité sur ces trois dimensions. Ces engagements sont suivis dans les actifs en exploitation dans une logique d'amélioration continue.

Cette politique vise à :

- favoriser l'inclusion de tous les profils d'utilisateurs
- réduire les inégalités d'accès aux espaces urbains
- renforcer l'attractivité et la valeur d'usage des actifs
- contribuer à la transition vers des mobilités durables.

***Lien avec les IRO** :Facilite l'accès et l'inclusion, limite les risques réglementaires et d'obsolescence d'usage, et renforce la valeur d'usage des immeubles*

Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Locataires, utilisateurs finaux, responsables clients Covivio, filiale Wellio, prestataires de services (conciergerie, restauration, animation)

La satisfaction des clients est au cœur de la stratégie de Covivio. Le Groupe a fait évoluer son modèle en développant fortement son offre de services et en la rendant personnalisable. Cette transformation s'est appuyée sur la création de Wellio, sa filiale dédiée aux espaces de travail flexibles et par le développement de l'offre de bureaux opérés, pensée comme une solution « tout-en-un ».

Covivio propose désormais à ses clients des prestations à la carte (animation, conciergerie, restauration, aménagements sur mesure) avec une grande agilité. Cette capacité à coconstruire des solutions adaptées constitue un avantage concurrentiel différenciant sur le marché.

L'objectif est double : renforcer l'attractivité des immeubles en répondant aux nouveaux usages et attentes des utilisateurs, et fidéliser les clients en leur offrant une expérience de qualité, engageante et évolutive.

Nourrie de son expérience dans l'hôtellerie et des retours réguliers de ses clients, Covivio structure son offre servicielle autour de cinq piliers : le bien-être et la santé, la mobilité, la restauration, les certifications et labels, et le smart building. Cette politique vise à créer des lieux de vie et de travail inspirants, performants et durables, en phase avec les attentes des utilisateurs finaux et les enjeux de transformation du secteur immobilier et les convictions de Covivio. Bureaux opérés : quand le bureau devient une expérience à vivre.

***Lien avec les IRO** :Soutient les taux d'occupation ainsi que la satisfaction et la fidélisation des locataires, améliore la performance opérationnelle et plus globalement la maîtrise des charges locatives.*

Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Locataires, clients hôteliers, résidents, collectivités locales, associations citoyennes, artistes et partenaires culturels

Covivio place le bien-être des utilisateurs, la performance environnementale et l'impact sociétal au cœur de sa stratégie immobilière. Cette politique s'applique à l'ensemble des actifs du Groupe et s'incarne à travers des engagements concrets en matière de santé, de confort, de durabilité et de lien social. Covivio partage ses engagements environnementaux avec ses clients et utilisateurs finaux afin d'assurer une transparence totale et de favoriser leur adhésion aux objectifs communs.

Au-delà de l'environnement bâti, Covivio agit également pour renforcer le lien social et culturel avec les utilisateurs ainsi que les riverains des territoires où il est implanté. L'art, la culture et l'engagement citoyen sont intégrés dans la stratégie de création de valeur durable du Groupe.

Les actions menées visent à :

- répondre aux nouveaux usages en développant des lieux hybrides, ouverts, inclusifs et adaptés aux attentes des usagers
- promouvoir un immobilier responsable, notamment dans l'hôtellerie, en lien avec les enjeux environnementaux et culturels locaux.
- Impliquer les clients dans des actions solidaires, via des événements, collectes et partenariats associatifs.

***Lien avec les IRO** :Renforce l'attractivité des sites de Covivio ainsi que les éléments de confort et bien-être en faveur de l'utilisateur final*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.4 Plan d'action lié aux clients et utilisateurs finaux (S4-2)

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus
Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité	Plan d'action cybersécurité	Groupe – Bureaux / Direction IT, ACI	Formations et sensibilisations aux risques cyber	Renforcement de la résilience numérique et de la sécurité des données
	Innovation servicielle et digitale	France- Bureaux / Direction IT	100 % des actifs bureaux multilocataires offrent une palette servicielle s'appuyant sur une application immeuble)	Amélioration de l'expérience utilisateur et de la connectivité
Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments	Offrir aux clients un environnement sain, sécurisé et confortable	Groupe / Opérations, Développement, Hôtels	Conformité réglementaire sur 100% des actifs	Amélioration du bien-être voire de la productivité en sites tertiaires
	Confort et qualité environnementale	France - Bureaux - Direction Opérations	100% des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux	Réduction des risques et amélioration de la confiance client
Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Mobilité douce et incitation aux transports durables	Groupe / Direction Opérations	100% des actifs à <1 km d'un transport en commun Solution IRVE étudiée à l'occasion des rénovations+ Cartographie du portefeuille	Réduction de l'empreinte carbone et accessibilité renforcée
	Accessibilité des personnes en situation de handicap	France, Italie / Direction Opérations	80% des actifs accessibles PMR	Inclusion et confort pour tous les profils d'utilisateurs
Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles	Pilotage et amélioration continue de la satisfaction client	Groupe / Direction Opérations	-	Amélioration continue de la qualité de service
	Organisation opérationnelle et accompagnement personnalisé	France – Bureaux/ Direction Opérations	100% des clients grands comptes bénéficient d'un interlocuteur dédié	Réactivité accrue et réponses personnalisées - Fidélisation des clients
	Déploiement d'un système de gestion des incidents et retours clients	France – Bureaux / Direction Opérations	100% des actifs multilocataires en bénéficient	Amélioration de la réactivité, fluidité des échanges, suivi des impacts négatifs
Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients	Engagements environnementaux partagés avec les clients	Groupe – / Direction Opérations	Annexes environnementales en France depuis 2011 et/ ou clauses vertes incluses dans les nouveaux baux pour les clients tertiaires (Allemagne, Italie, hôtels)	Réduction des impacts environnementaux
	Engagement sociétal de Covivio	Groupe – / Direction Communication	Nombre d'actions solidaires proposées aux clients par Wellio Livret d'accueil Covivio Immobilien avec une mise en avant des sujets durabilité	Création de lien social et valorisation des territoires

3.3.4.4.1 Plan d'action : Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité

Plan d'action cybersécurité (Groupe - Bureaux)

Pour garantir la protection des données et la sécurité numérique de ses actifs, Covivio a mis en place un plan d'actions structuré autour de trois axes majeurs.

Le premier axe concerne le **renforcement de la cybersécurité des actifs.** Covivio a réalisé, en collaboration avec Forvis-Mazars, une cartographie complète des risques cyber sur l'ensemble de son patrimoine de bureaux en France. Cette analyse a permis d'identifier les vulnérabilités et de définir des priorités d'action. Dans ce cadre, un **Plan d'Assurance Sécurité** a été élaboré. Il comprend une grille d'exigences destinée aux prestataires ainsi qu'un plan de contrôle appliqué aux immeubles, garantissant un suivi régulier des dispositifs de sécurité.

Le deuxième axe vise à **intégrer la cybersécurité dès la conception des projets.** Dès 2016, Covivio a anticipé les enjeux en mandatant ARP Astrance pour mener une étude spécifique sur les risques liés aux équipements techniques, tels que les systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB/GTC), les caméras ou encore les dispositifs de contrôle d'accès. À la suite de cette étude, des standards de sécurité ont été définis et sont désormais systématiquement intégrés dans les projets neufs ainsi que dans les opérations de rénovation.

Enfin, le troisième axe porte sur **la sensibilisation et la formation.** Covivio veille à impliquer l'ensemble de ses collaborateurs et utilisateurs finaux dans la démarche de cybersécurité. Des formations régulières sont organisées pour diffuser les bonnes pratiques, renforcer la vigilance face aux risques numériques et favoriser une culture de la sécurité partagée.

Les mesures mises en place afin de réduire les risques liés à la cybercriminalité sont plus amplement décrites au chapitre 2, section 2.2.2.1.2

Protection des données personnelles

Covivio respecte les obligations du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) afin de garantir la confidentialité et la sécurité des données personnelles des clients et utilisateurs. Seules les informations nécessaires sont collectées et utilisées pour des finalités clairement définies. Des mesures techniques et organisationnelles assurent la protection des données et un accès limité, sous la supervision de trois Data Protection Officers (France, Allemagne, Italie) et de correspondants RGPD dans chaque service. Les personnes concernées disposent de droits (accès, rectification, suppression) qu'elles peuvent exercer via des canaux dédiés. La Charte éthique du Groupe rappelle également ces principes. Plus d'informations sur le traitement des données : Protection des données personnelles du site Covivio; et les Data Protection Officers : ESRS G1, 3.4.1.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Innovation servicielle et digitale (Groupe - Bureaux)

Axe 3 de la stratégie d'innovation de Covivio/ Innover pour enrichir l'expérience client

L'amélioration de l'expérience client constitue un axe central de la démarche d'innovation de Covivio. En s'appuyant sur l'expertise de ses équipes dédiées à l'« User Experience », Covivio déploie l'application Witco, utilisée par les occupants de ses immeubles. Cette solution numérique permet de dématérialiser et de centraliser de nombreux services, tels que la gestion des accès, la visualisation en temps réel de l'occupation des espaces de travail ou encore le paiement de services proposés au sein des immeubles (restauration, services aux occupants, etc.). En parallèle de ces innovations technologiques, Covivio a renforcé son offre de « bureaux opérés » afin de proposer une expérience immobilière « à la carte », globale et intégrée. Au-delà de la mise à disposition de surfaces, Covivio se positionne comme un partenaire unique capable d'accompagner ses clients de bout en bout dans leurs projets immobiliers. Des études de faisabilité aux conseils en matière de connectivité, jusqu'au déploiement de services à valeur ajoutée tels que la conciergerie ou la restauration, l'approche « All-in-One » s'appuie sur l'expertise immobilière du Groupe pour offrir une valeur d'usage renforcée, adaptée aux attentes des clients et prospects. L'enrichissement de cette offre immobilière s'organise également via la structuration de l'ensemble des données immobilières tirées de l'exploitation des immeubles. C'est à partir de cette donnée vivante que des applicatifs d'intelligence artificielle pourront être conçus.

En parallèle, dans une logique d'harmonisation et d'efficacité opérationnelle, Covivio déploie une stratégie de digitalisation de ses outils et processus à l'échelle européenne :

- **Déploiement de Salesforce,** solution CRM (Customer Relationship Management) destinée à structurer la relation client.
- **Mise en œuvre progressive de SAP** : France (2021), Italie (2023), Allemagne (2024/2025). Ce projet a mobilisé 10% des effectifs dans une démarche de conduite du changement, avec des ateliers de réflexion sur les processus et l'harmonisation des pratiques.
- **Migration des infrastructures vers le cloud** : pour renforcer la flexibilité, la sécurité et la résilience des systèmes d'information.

Enfin, Covivio a renforcé le pilotage énergétique et la connectivité de ses immeubles :

- afin d'adapter ses immeubles aux nouveaux enjeux technologiques, Covivio a mis en place une architecture informatique centralisée capable d'exploiter les données issues de multiples sources : capteurs IoT, logiciels, applications, études clients, etc.
- dans cette logique, une supervision énergétique a été déployée dans une vingtaine d'immeubles via la plateforme PowerBat. Ce portail collecte en temps réel les données de consommation énergétique, permettant, avec l'appui d'un Energy Manager externe, d'optimiser le pilotage et les performances énergétiques des bâtiments.
- labellisation et certification des immeubles connectés **:** Dans ses immeubles, Covivio veille à offrir de bonnes conditions d'accès aux réseaux de communication, ainsi qu'une bonne connectivité dans les parties communes. Covivio propose également des services de bureaux opérés, notamment sur les aspects IT, où il devient l'opérateur des réseaux dans les espaces privatifs. Cela permet ainsi de proposer des services de connectivité, d'audiovisuels, ou tous autres besoins, tout en assurant la sécurité et la disponibilité des services.

Covivio s'appuie sur des labels reconnus pour garantir la qualité de la connectivité et la sécurité numérique de ses immeubles. Chacun des espaces déployés en France et en Italie par Wellio bénéficie de Wiredscore ou R2S. En Allemagne, la future tour Covivio sur AlexanderPlatz à Berlin vise le label SmartScore.

3.3.4.4.2 Plan d'action : Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments

Offrir aux clients un environnement sain, sécurisé et confortable (Groupe – Bureaux)

Covivio déploie une série d'actions concrètes pour garantir un haut niveau de sécurité, de confort et de qualité environnementale dans ses immeubles. Les dispositifs sont adaptés selon la typologie des actifs (taille, mono ou multi-locataires), leur localisation, et les besoins spécifiques des clients.

Pour les **immeubles de grande hauteur (IGH),** comme Silex[2] à Lyon ou CB 21 à La Défense, Covivio est tenu de mettre en œuvre des dispositifs renforcés. Ces sites bénéficient de la présence de pompiers sur site, de mandataires de sécurité désignés. Un *building manager* et un responsable technique sont également mobilisés pour assurer la coordination des opérations de sécurité et la gestion quotidienne du site. Dans l'ensemble de ses **immeubles multilocataires**, Covivio confie à des prestataires spécialisés (facility managers, bureaux de contrôle) la vérification régulière des équipements de sécurité incendie et de désenfumage. Ces contrôles donnent lieu à des rapports mensuels ou trimestriels, assurant un suivi rigoureux par le responsable technique et le responsable relations clients. Dans les **immeubles monolocataires**, les entreprises clientes sont autonomes dans la gestion des contrôles réglementaires et de la maintenance des équipements. Covivio les accompagne néanmoins dans la compréhension et l'application des nouvelles obligations, comme récemment lors de la mise en œuvre du décret tertiaire en France.

A son arrivée, chaque nouveau locataire reçoit un livret d'accueil et un règlement intérieur détaillant les procédures de sécurité. Les Responsables Relation Clients et technique agissent comme points de contact en cas d'incident, avec une procédure d'escalade pouvant aller jusqu'à la Direction Générale. Un dispositif d'astreinte 24h/24 et 7j/7 est également activé, avec la possibilité de déclencher une cellule de crise. En France, des comités opérationnels incluant les sujets liés à la sécurité de l'immeuble sont organisés régulièrement par la Direction des Opérations avec les clients pour chaque immeuble : avec une fréquence renforcée en cas de travaux.

Confort et qualité environnementale (Groupe – Toutes les activités)

Le confort des clients et utilisateurs de Covivio se conjugue avec les impératifs de qualité environnementale que le Groupe s'est fixés. Cela recouvre notamment :

- **La dimension acoustique** dès la conception des projets, afin d'offrir des environnements propices à la concentration, à la créativité et au bien-être. Le bruit étant reconnu comme un facteur de stress et de baisse de productivité, des mesures spécifiques sont mises en œuvre : choix de matériaux et finitions absorbants / organisation des espaces pour limiter les nuisances / réduction des nuisances liées aux chantiers, notamment dans les projets de rénovation ou de restructuration.
- **Qualité de l'air intérieur** : installation de capteurs, analyses régulières, choix de matériaux peu émissifs, expérimentation du label IntAirieur. (Section 3.2.2.3).
- **Végétalisation** : création de rooftops, patios, serres et jardins partagés pour favoriser la biodiversité et la convivialité.
- **Restauration responsable** : sélection de prestataires selon des critères RSE, avec un focus sur l'approvisionnement local et la lutte contre le gaspillage alimentaire.

Par ailleurs, Covivio conçoit et gère ses immeubles dans une logique de haute performance environnementale, en visant systématiquement les certifications les plus exigeantes (ESRS RE, section 3.1.3.5), l'objectif étant d'offrir des environnements sains, durables et agréables à vivre.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.4.3 Plan d'action : Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments

Covivio déploie une série d'actions concrètes pour garantir un haut niveau d'accessibilité dans l'ensemble de ses actifs, en agissant à plusieurs niveaux.

Mobilité douce et incitation aux transports durables (Groupe - Toutes les activités)

Les projets immobiliers intègrent systématiquement des équipements favorisant la mobilité douce : parkings vélos sécurisés, douches, casiers, stations de gonflage... En 2024, un partenariat a été signé avec TIM Mobilité pour proposer aux clients Wellio des tarifs préférentiels sur la location de vélos à Paris. Cette initiative s'inscrit dans une volonté de promouvoir les mobilités durables et de réduire l'empreinte carbone des trajets domicile-travail.

Par ailleurs, Covivio poursuit également le déploiement d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) sur son patrimoine. Afin de programmer l'installation de bornes IRVE, des cartographies ont été réalisées. L'une concerne le parc bureaux France et une autre porte sur le portefeuille d'hôtels détenus en Europe. D'après le dernier recensement effectué, 72 % des immeubles disposant d'un parking clos et couvert étaient équipés de bornes de recharge.

Covivio implante ses immeubles dans des zones bien desservies par les transports en commun et favorise les mobilités durables. Une étude de mobilité est mise à jour chaque année sur l'ensemble du parc européen (panel représentatif pour le résidentiel en Allemagne).

Accessibilité des transports en commun au 31/12/2025 (en valeur PdG)

(1) Portefeuille Core+ Développement
(2) Panel représentatif

A l'échelle du Groupe, le taux d'accessibilité atteint 99,9% à moins d'un kilomètre et 99,1% à moins de 500 mètres (stable par rapport à 2024). Le taux est calculé à partir des informations disponibles sur les bases de données de géolocalisations et des prestataires de mobilité.

L'étude approfondie réalisée en 2024 a permis de qualifier davantage l'accessibilité aux réseaux de transports des bureaux détenus en France, Allemagne et Italie. La très bonne qualité des localisations des actifs du Groupe ressort ainsi non seulement par la proximité des moyens de transports mais aussi par leur diversité : La distance moyenne des actifs aux transports en commun est de **171 m** (moyenne pondérée par la valeur) en prenant en compte les bus et **277 m** sans les prendre en compte (pour les actifs ayant un mode de transport hors bus) (données 2023).

Sur le portefeuille Hôtels, plus de deux tiers des actifs bénéficient d'une note d'emplacement sur le site TripAdvisor de plus de 90/100, démontrant ainsi la qualité des localisations en termes d'accessibilité mais aussi de proximité de restaurants et de lieux culturels et d'intérêt.

Accessibilité des personnes en situation de handicap (Groupe - Bureaux France et Italie)

Covivio dépasse les obligations réglementaires en matière d'accessibilité. Différentes solutions sont déployées pour les immeubles neufs et ceux en exploitation, afin d'améliorer la qualité de vie des personnes souffrant d'un handicap visuel ou auditif : installation de signaux sonores, marquages lumineux, alarmes visuelles, équipements pour malentendants, etc. Ces aménagements visent à garantir une expérience inclusive et confortable à tous les clients. La mise en conformité est systématiquement intégrée dans les opérations de restructuration.

Accessibilité des bâtiments au 31/12/2025 (en % de la valeur PdG)

Portefeuille	Accessibilité totale	Accessibilité partielle
Bureaux France	71,7%	12,5%
Bureaux Italie (hors SICAF)	93,5%	6,5%

Le taux est calculé en retenant les définitions de l'accessibilité telle que définie par les réglementations locales.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.4.4 Plan d'action : Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles

Pilotage et amélioration continue de la satisfaction client (Groupe)

Covivio place la satisfaction de ses clients et utilisateurs finaux au cœur de sa stratégie de gestion des immeubles. Afin de renforcer l'engagement des équipes et d'assurer une amélioration continue de la qualité de service, les résultats des enquêtes de satisfaction font l'objet d'un plan d'actions élaboré sur la base des retours clients. Le résultat des enquêtes de satisfaction et plus globalement la satisfaction des clients sont intégrés aux objectifs annuels des responsables Relations clients. La Directrice des Opérations, en charge de l'*Asset Management* et du *Property Management*, supervise la mise en œuvre des actions correctives et le suivi des performances.

Les comités avec les grands comptes et les rencontres avec les clients constituent des moments privilégiés de dialogue et d'ajustement de l'offre auprès des clients tertiaires.

La fréquence de ces comités ou rencontres sont définis selon l'actualité et les enjeux de chaque immeuble (travaux, commercialisation, etc...).

En France, des rencontres régulières sont également organisées avec les clients des espaces de pro-working Wellio. Au total, la base clients de Covivio/Wellio est constituée de plus de représentant une base de plus de 300 clients tertiaires à ce jour.

Covivio complète donc ce dispositif de rencontres par des enquêtes de satisfaction régulières menées auprès des utilisateurs finaux et des interlocuteurs clients.

La première étude a été réalisée en 2019, une nouvelle édition a eu lieu en 2025. Ces enquêtes permettent d'analyser les habitudes de travail, d'évaluer la pertinence des espaces et services, de mieux comprendre les attentes des clients et d'ajuster l'offre de manière ciblée.

Covivio s'appuie sur l'expertise d'acteurs spécialisées dans le domaine tels que Opinion Way, Kingsley pour structurer ces études. La dernière enquête globale menée à l'échelle du portefeuille Bureaux en Europe auprès de près de 800 collaborateurs travaillant au sein d'immeubles Covivio a fait ressortir un taux de satisfaction global moyen de 7,9/10. Le taux de satisfaction sur les espaces Wellio était quant à lui de 7,5/10.

Les résultats sont analysés en Comité de Direction de la Direction des Opérations Bureaux France.

En Allemagne, Covivio Immobilien entretient un dialogue constant avec ses résidents grâce à un réseau de 30 agences locales et une ligne téléphonique dédiée. Les conseillers clientèle se déplacent régulièrement dans les résidences pour répondre aux demandes et veiller à la sécurité et à la propreté des lieux. Une application digitale permet aux locataires de suivre leurs demandes en ligne. En 2025, Covivio a déployé à Berlin un partenariat avec Caritas (association d'aide sociale en Allemagne) pour aider ses locataires à réduire leurs coûts énergétiques. Ce programme propose des conseils personnalisés et des solutions concrètes, comme la fourniture d'équipements économes et des subventions pour le remplacement d'appareils anciens.

En 2024, Covivio a été classé parmi les sept meilleurs bailleurs allemands par le magazine économique FOCUS-MONEY, obtenant la mention « Très bien ». L'étude, menée auprès de 2 000 locataires de 26 sociétés de logement, a évalué 32 critères répartis en six catégories : aide et service équitables, coûts de location, qualité des logements, durabilité et service global. Covivio s'est distingué notamment par l'état et l'équipement des appartements, l'accessibilité du service client et le niveau approprié des loyers.

Organisation opérationnelle et accompagnement personnalisé (Groupe - Bureaux)

Covivio met en place une organisation centrée sur la proximité et la réactivité. Chaque entreprise locataire bénéficie d'un interlocuteur unique, le Responsable Client, chargé de coordonner les services et de garantir une qualité de gestion optimale. Cette approche permet d'assurer un haut niveau de satisfaction, comme en témoigne l'enquête menée début 2024 auprès des dirigeants d'entreprises locataires du portefeuille Bureaux France, avec une note moyenne de 4/5.

Pour répondre aux attentes croissantes des salariés en matière de travail hybride, Covivio propose des espaces communs attractifs, flexibles et évolutifs, enrichis par une offre de services co-construite avec les clients. Cette démarche s'appuie sur un ancrage territorial fort et sur l'offre Wellio, qui combine flexibilité, services à la carte et formats contractuels adaptés.

Une démarche similaire a été déployée dans le cadre des développements d'immeubles tertiaires, pilotée par la direction Expérience client. (DUX). Avant chaque opération de développement tertiaire, une réflexion est menée afin d'assurer la prise en compte des préoccupations et besoins des futures parties prenantes, à commencer par les clients potentiels. Cela se matérialise par des ateliers de brainstorming internes et des entretiens avec des personnalités externes. Initialement conçue pour les développements bureaux, cette démarche est désormais pensée en intégrant la mixité des usages tant en termes d'activité que de mode d'occupation (bureau opéré ou bail classique).

Déploiement d'un système de gestion des incidents et retours clients (Bureaux France, Résidentiel Allemagne)

Covivio a pour ambition d'offrir un service « premium ». Celui-ci s'appuie notamment sur une recherche permanente d'optimisation de la satisfaction de ses clients. Les rencontres et contacts fréquents avec les clients ainsi que les enquêtes de satisfaction permettent d'identifier des points d'amélioration pour Covivio, ses prestataires et fournisseurs. Afin de gagner en fluidité dans les échanges, Covivio a choisi de déployer l'application Witco pour les utilisateurs de ses sites multilocataires. Celle-ci permet à tous les utilisateurs d'un site de faire part de leurs remarques et d'éventuels dysfonctionnements. Le gestionnaire du site reçoit ainsi les notifications et le client est informé de la résolution des incidents directement sur l'application. Cette application permet un suivi des différents incidents et l'analyse de leurs évolutions (délai de résolution, occurrence).

Pour tout incident majeur qui aurait lieu dans un immeuble de Covivio, une procédure d'astreinte est suivie par la Direction des Opérations et une procédure de gestion de crise par la Direction Audit Interne. Ces deux procédures détaillent les étapes à suivre selon le risque et la potentielle gravité de l'incident et peut, le cas échéant, aboutir à la mise en place d'une cellule de crise.

Les dispositifs mis en place dans les bâtiments (bureaux, résidentiel), les canaux de communication utilisés ainsi que les résultats d'enquête de satisfaction, démontrent la confiance des clients. Les *verbatims* des enquêtes réalisées auprès des clients des immeubles de bureaux sont transmis directement au gestionnaire de site. Celui-ci doit proposer un plan d'action pour remédier à chaque impact négatif soulevé. Pour les bureaux France, la Direction des Opérations suit les propositions d'amélioration et veille à leur mise en place.

En Allemagne, Covivio a mis en place plusieurs canaux, mail, téléphone, ainsi qu'une plateforme, afin de faire remonter et traiter les demandes des clients résidentiels. Le livret d'accueil présente notamment cette plateforme, laquelle peut être utilisée en cas de litige.

Dans tous les pays où Covivio exerce ses activités, si les clients ou utilisateurs souhaitent communiquer un impact négatif autrement que par le bais de leurs interlocuteurs dédiés, ils peuvent utiliser la plateforme d'alerte de Covivio (3.4.4.1). Celle-ci est en effet accessible à toutes ses parties prenantes internes et externes. En 2025, aucune alerte de client n'a été remontée via la plateforme.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.4.5 Plan d'action : Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients

Engagements environnementaux partagés avec les clients (Groupe - Toutes les activités)

Covivio déploie de nombreuses actions pour impliquer ses clients et utilisateurs dans la transition environnementale. Depuis 2010, des Comités de Développement Durable sont organisés en France avec les locataires, afin de les sensibiliser aux enjeux liés à l'énergie, au carbone, à l'eau, aux déchets et à la biodiversité.

Ces comités ont facilité la mise en œuvre de l'annexe environnementale, désormais intégrée à 100% des baux portant sur plus de 2 000 m^2 de bureaux ou de commerces en France, puis sur l'ensemble des baux de manière volontariste.

Dans le cadre de ses *Green Bond Frameworks*, Covivio a également pris l'engagement d'insérer des clauses vertes dans tous les nouveaux baux en France, Allemagne et Italie, ainsi que sur le périmètre des hôtels. Ces clauses prévoient notamment le partage des données de consommation et la co-construction d'actions d'amélioration de la performance environnementale. En France, elles facilitent la mise en œuvre du dispositif Éco Énergie Tertiaire (décret tertiaire). En Allemagne, un livret d'accueil environnemental est remis aux résidents, avec des conseils pratiques sur la gestion du chauffage, la réduction des consommations et le tri des déchets.

Les locataires des immeubles de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer les liens avec leurs parties prenantes et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'une alimentation saine et de produits et services vertueux.

Engagement sociétal de Covivio (Groupe - Toutes les activités)

Covivio renforce chaque année son engagement sociétal à travers des actions solidaires et culturelles menées avec ses clients et utilisateurs finaux. En 2025, dans le cadre du programme européen We Care qui vise à connecter les actions de la Fondation aux activités de Covivio, plusieurs initiatives spéciales ont eu lieu : en France, Fratries est venue présenter ses activités de *coliving* inclusif aux entreprises clientes de l'immeuble de bureaux So Pop ; en Italie, Covivio et la Fondation d'entreprise SNAM (société cliente de Covivio sur le site de Symbiosis) ont soutenu un projet commun dédié aux jeunes avec la Strada, association que les deux entités soutiennent ; en Allemagne, un projet commun à JRS, Lebenshilfe et Covivio a permis de créer un « passeport résidentiel » dans un langage simplifié pour informer les personnes vulnérables sur le sujet du logement.

La filiale **Wellio** complète cette dynamique grâce à des initiatives de mentorat, de sensibilisation environnementale et de convivialité durable dans ses espaces flexibles. Ces actions contribuent à renforcer les liens entre Covivio, ses clients et les territoires, et illustrent la volonté du Groupe d'intégrer l'engagement sociétal dans l'expérience utilisateurs.

▸ Plus d'informations sur l'engagement sociétal de Covivio à l'ESRS S3, section 3.3.3.3.2

3.3.4.4.6 Exemples de déploiement des politiques liées aux clients et utilisateurs finaux

Politique	Nom du projet	Description
Promouvoir l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Quartier Knappenviertel à Oberhausen	**Projet de logements inclusifs** Covivio a développé une forme innovante de résidences dans le quartier Knappenviertel d'Oberhausen, mêlant assistance et autonomie pour des locataires âgés ou en situation de handicap. Ce projet est issu de la reconversion d'un ancien local commercial en neuf appartements compacts de 40 à 83 m^2, totalement adaptés. Ils sont disposés autour de la zone commune ouverte, avec une cuisine commune attenante et une salle à manger spacieuse. Le jardin partagé a été conçu pour inviter chacun à y passer du temps ensemble. Ici, l'accent est mis sur l'indépendance des locataires et le respect de leur vie privée, tout en proposant une aide au quotidien adaptée à leurs besoins. Chacun peut décider si, et dans quelle mesure, il souhaite utiliser les différents services proposés.
Promouvoir l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Hôtel Hilton Lille	**Améliorer l'expérience hôtelière pour les personnes en situation de handicap** Un certain nombre d'hôtels bénéficient d'ores et déjà d'équipements allant au-delà des contraintes imposées par la réglementation, afin de favoriser le confort et l'inclusion des clients en situation de handicap. C'est le cas notamment de l'hôtel Hilton Lille qui offre : • ascenseur équipé d'un système braille • réveil numérique avec son et coussinet vibrant et/ou avertisseur lumineux • appareils de télécommunications pour personnes malentendantes à disposition des hôtes • alarmes visuelles pour les personnes malentendantes dans les espaces communs • sous-titrage sur les téléviseurs ou décodeurs de sous-titrage • instructions d'évacuation d'urgence abaissées • chaises de douche portables • installations sportives accessibles aux personnes à mobilité réduite.
Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles	Hotel Zoku - Paris	**De nouveaux usages pour de nouvelles offres en hôtellerie** Les usages évoluent : moins de voyages *business* mais sur des durées plus longues, des voyages loisirs au cours desquels on télétravaille, une envie de vivre des expériences marquantes… La clientèle des hôtels se fait plus hybride, et les opérateurs s'adaptent. De nouveaux usages qui amènent des offres nouvelles. C'est ainsi que l'immeuble Stream Building, livré en 2022, accueille le premier hôtel Zoku en France. Son concept : proposer des lofts, véritables micro-appartements qui permettent à la fois de vivre, travailler et recevoir amis et relations professionnelles. En tout, 109 lofts, des espaces de coworking, un restaurant, un bar, ainsi qu'un vaste rooftop. Les espaces de travail et de convivialité sont ouverts à tout public
Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients	Actions sociétales dans les espaces Wellio	Participation des salariés aux actions de l'association Les Ambitieuses, qui favorise le mentorat entre femmes issues de milieux défavorisés et jeunes femmes en début de carrière : • sensibilisation des clients à travers des ateliers de cuisine végétarienne, des collectes de vêtements, des opérations de recyclerie et des repas végétariens mensuels • végétalisation des espaces avec l'installation de potagers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.5 Objectifs liés aux clients et utilisateurs finaux (S4-5)

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance. Ainsi, les objectifs ont été définis afin de répondre au mieux aux attentes identifiées des clients et utilisateurs des immeubles du Groupe. Ces derniers ne sont pour l'instant pas impliqués dans le suivi de la performance de Covivio sur ces enjeux.

Le tableau ci-dessous présente les différents objectifs que Covivio s'est fixés pour répondre qualitativement aux attentes et besoins de ses clients et utilisateurs finaux.

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité	Groupe – Bureaux	100% des nouveaux projets labellisés	Permanent	En cours – plusieurs programmes labellisés en France, Italie, Allemagne
Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments	Groupe	100% des développements labellisés en matière de bien-être Version COVH : Label Green Key sur périmètre en exploitation	Depuis 2020	61 % du pipeline
Promouvoir l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Groupe	Accessibilité aux transports en commun : au moins 95% des immeubles à moins de 1 km à pied des transports en commun	Permanent	99,1 % des actifs détenus par Covivio se situaient à moins de 500 m des transports en commun, et 99,9 % à moins de 1 km.
	Groupe	Infrastructure de Recharges pour Véhicules Electriques –déployées dans toutes les rénovations	Déploiement progressif	Cartographie en cours
	Groupe - Bureaux	Détenir des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite à hauteur de 80%	Permanent	100% en Italie (périmètre opérationnel) et 84% en France
Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles	France – Bureaux	Optimiser la satisfaction des locataires et utilisateurs finaux	Permanent	100%
Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients	Groupe - Bureaux, Hôtels	100% des nouveaux baux intégrant des clauses ou annexes vertes	Depuis 2022	Intégration depuis 2022 en Italie et 2024 en Allemagne

3.3.4.6 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **Ressources techniques et intellectuelles** : Provexi pour les sujets de conformité sanitaire et environnementale. Covivio s'appuie également sur des prestations intellectuelles pour le suivi de la satisfaction de client.
- **Ressources humaines** : Des équipes dédiées à la relation client sont présentes dans chacun des pays, elles travaillent en étroite collaboration avec les directions techniques. Les Directions Environnement et Juridique immobilier sont également très impliquées sur les sujets en lien avec la conformité réglementaire et le suivi des baux. Enfin, les Data Protection Officers veillent à la conformité RGPD dans les trois principaux pays d'opération.
- **Ressources financières** : Les principales ressources financières sont celles liées aux études de satisfaction, coûts d'études et potentiels coûts d'alignement en cas de non-conformité ou non accessibilité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4 Informations liées à la conduite des affaires

La norme ESRS G1 porte sur la présentation des processus, des procédures et plus généralement de la performance en matière de conduite des affaires. Cette dernière désigne un ensemble de thématiques ayant trait à l'éthique, à la transparence et aux relations de l'entreprise avec ses fournisseurs. L'enjeu est de partager et de faire comprendre la stratégie et l'approche de l'entreprise.

3.4.1 Gouvernance et dispositif de vigilance (GOV-1)

Covivio, société cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris et acteur de référence de l'immobilier en Europe (bureaux, hôtels et résidentiel), a construit un dispositif de gouvernance structuré pour répondre efficacement aux enjeux d'un modèle d'affaires multiproduits et multi pays. L'analyse de la cartographie des risques réalisée en 2025 ne place pas les risques relatifs à la gouvernance parmi les risques les plus sensibles pour le Groupe. Toutefois, Covivio entend s'appuyer sur une gouvernance toujours plus efficace et dotée des compétences adéquates pour répondre aux défis présents et futurs de la société.

Afin de s'assurer de la conformité de sa gouvernance avec les meilleures pratiques, Covivio s'appuie sur :

- le Code AFEP-MEDEF, référentiel de gouvernance des sociétés cotées qui vise à renforcer la transparence et le bon fonctionnement des organes de direction
- les travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE)
- les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA
- le Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).

Le Conseil d'Administration de Covivio adapte régulièrement son Règlement Intérieur aux évolutions de gouvernance. Ainsi, à la suite de la mise à jour par le HCGE du Guide d'application du Code Afep-Medef en juin 2022, le Conseil d'Administration a intégré dans son Règlement Intérieur la procédure de sélection des Administrateurs indépendants.

Pour plus d'informations sur :

- la Gouvernance de Covivio : section 5.3
- le dispositif de prévention des conflits d'intérêts – Conseil d'Administration : section 5.3.2.2.6.1 (EPRA Gov-COI)
- la déontologie des membres du Conseil d'Administration : section 5.3.2.2.6.2
- les statuts et le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, auquel est annexé le guide sur la prévention des opérations d'initiés : site Internet de Covivio.

3.4.1.1 Équilibre des pouvoirs

L'équilibre des pouvoirs de Covivio s'appuie sur :

- une dissociation claire des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général
- l'indépendance du Conseil d'Administration
- l'efficacité des comités spécialisés
- et le dispositif de prévention des conflits d'intérêts.

Ce dispositif de gouvernance vise à assurer une conduite des affaires exemplaire et conforme aux standards les plus élevés.

3.4.1.2 Expertise des organes de Gouvernance en matière de conduite des affaires

Conformément aux exigences de la CSRD, Covivio documente les compétences, expertises et formations de ses Administrateurs. Les informations détaillées figurent dans la section 5.3.2.1.3, mais un résumé est présenté ci-dessous pour faciliter la lecture :

Expertise des Administrateurs	Description	Référence
Compétences et expertises	Couvrent la gouvernance d'entreprise, la stratégie, les risques financiers, le Développement Durable et la conduite des affaires.	5.3.2.1.3
Expérience de sociétés cotées	86% d'entre eux ont une expérience de sociétés cotées, à commencer par le Président du Conseil en tant que Président du Comité d'Audit et Administrateur Référent d'Essilor-Luxottica.	
Formations et expériences	Parcours détaillés dans les CV des Administrateurs	5.3.2.1.3
Parcours d'intégration	Les nouveaux Administrateurs suivent un programme d'intégration adapté à leurs compétences et expertises, afin d'appréhender les enjeux stratégiques de Covivio.	5.3.2.2.5
Diversité	La diversité des membres du Conseil d'Administration permet un partage d'expériences en termes de gouvernance d'entreprise et de conduite des affaires.	5.3.1.5

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.1.3 Organisation du dispositif de vigilance éthique et de conformité

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

Des délégations et subdélégations de pouvoirs organisent la répartition des responsabilités entre dirigeants et opérationnels. Elles sont revues et auditées régulièrement afin de garantir leur pertinence et leur efficacité.

Les déontologues : Trois déontologues ont été désignés (France, Allemagne, Italie). Leur rôle est central dans la prévention des conflits d'intérêts et la garantie d'un cadre éthique. Afin d'assurer leur efficacité et leur indépendance, ils ne rendent compte qu'à la Direction Générale. Ils disposent d'un devoir strict de confidentialité. Ses missions principales sont :

- conseiller les collaborateurs (conflits d'intérêts, cadeaux et avantages reçus/offerts)
- rappeler des règles de droit boursier
- contrôler l'application des règles déontologiques
- assurer une veille réglementaire sur le plan de la déontologie.

Le Group Compliance Officer : Créé en 2018, ce poste s'appuie sur des relais locaux et renforce la structure de gouvernance pour la prévention des risques. Ses missions principales sont :

- l'élaboration et la mise à jour de la Charte Éthique
- s'assurer de sa diffusion et de son appropriation par les collaborateurs
- le suivi de sa mise en œuvre et la vérification des moyens déployés par chaque direction
- la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence et la mise en œuvre des recommandations associées
- les due diligences des parties tierces
- le suivi et la correction des manquements éventuels.

Les Data Protection Officer : Trois DPO ont été désignés (France, Allemagne, Italie). Ils veillent :

- au espect du RGPD et des législations locales
- à la conformité des traitements de données personnelles
- à l'accompagnement des collaborateurs dans leurs pratiques
- et assurent un reporting régulier auprès de la Direction Générale.

Pour plus d'informations sur :

- les composantes du dispositif de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité : section 2.2.2
- le contrôle interne de l'information comptable et financière : section 2.2.3.2.

3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés à la conduite des affaires (G1-SBM 3)

Tableau récapitulatif des IRO liés à la conduite des affaires

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
G1 - Ethique des affaires	Impacts	■	■	■	L'impact en cas de retard de paiement des fournisseurs est fort et peut engendrer des défaillances d'entreprises		■		
	Risques	■	■	■	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque si un cas de corruption avérée devait survenir	✓			
		■	■	■	Risque réputationnel, risque financier ou encore frein du développement des activités en cas de manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe	✓			
	Opportunités	■	■	■	Identification de Covivio comme un acteur fiable				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.3 Politiques liées à la conduite des affaires (G1-1)

Périmètre d'application	Groupe	
Supervision	• Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne. • Chartes validées par le COMEX.	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Dispositions du 10ème principe du Pacte Mondial. • Travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE). • Recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA. • Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte Ethique tenant lieu de Code de Conduite. • Plateforme *Whistleblowing*. • Charte Achats Responsables.	• L'ensemble des collaborateurs Groupe. • Les parties prenantes internes et externes. • Les fournisseurs et sous-traitants.

L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption sont des piliers de la gouvernance de Covivio. Pour y contribuer, le Groupe a mis en place de nombreuses actions de maîtrise du risque, en conformité avec la réglementation des différents pays dans lesquels il opère et les standards internationaux les plus reconnus dans le secteur.

Assurer une conduite des affaires éthique (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio place l'éthique et l'intégrité au cœur de sa gouvernance. La Charte Éthique définit les principes fondamentaux applicables à tous les collaborateurs et parties prenantes : respect des lois, lutte contre la corruption, protection des personnes et de l'environnement, préservation des actifs du Groupe, transparence de l'information et protection des données personnelles.

***Lien avec les IRO** : Identification de Covivio comme acteur fiable, préservation de la relation de confiance avec les parties prenantes*

Prévenir les risques de fraude (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio veille à l'application de son dispositif de prévention des risques en matière de fraude, de corruption et d'infractions assimilées, tel le trafic d'influence. La séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) ainsi que les procédures liées aux seuils de mise en concurrence réduisent significativement les risques de fraude. Une cartographie des risques de Fraude, Corruption et Traffic d'influence est réalisée et a été revue intégralement en 2024. Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les collaborateurs en charge des transactions au risque de fraude et de corruption, et leur rappelle le niveau de « tolérance zéro ». Des audits dits « anti-fraude » sont réalisés régulièrement dans le Groupe. Ces mesures font l'objet d'un dispositif de contrôle et d'évaluation interne, dans le cadre des plans d'audit validés par le Comité d'Audit.

***Lien avec les IRO :** Réduction du risque de corruption, limitation des risques financiers et de réputation, respect des règles déontologiques*

S'assurer d'une concurrence loyale (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio et ses filiales, dans l'exercice de leurs activités, et plus particulièrement lors des processus de vente, d'acquisition et de réalisation de travaux, entendent se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays. La société a donc mis en place des procédures adaptées : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués. En fonction des montants et types d'opérations, la consultation de plusieurs entreprises doit être effectuée. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés régulièrement afin de contrôler le respect des procédures internes en la matière. Le risque lié à des comportements anticoncurrentiels (dit Antitrust) est limité dans le cadre des activités du Groupe, la détention d'actifs immobiliers étant très dispersée.

***Lien avec les IRO :** Conformité aux procédures internes du Groupe, maintien de l'attractivité et de la réputation de l'entreprise sur ses marchés*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.4 Plan d'action et outils de mise en œuvre liés à la conduite des affaires (G1-2; G1-3; G1-4)

Politique	Actions clés	Périmètre	Responsabilité	Modalité de mise en oeuvre
Assurer une conduite des affaires éthique	Diffuser et actualiser la Charte Éthique	Groupe - Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Diffusion à l'embauche et lors des mises à jour ; e-learning ou sessions de sensibilisation selon les pays
	Déployer et administrer la plateforme *Whistleblowing*		Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Accessible à toutes les parties prenantes ; traitement confidentiel, possibilité d'anonymat ; enquête interne avec archivage anonymisé
	Renforcer le dispositif KYC (Know Your Customer)	Groupe- Toutes les activités (vente, location, domiciliation)	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Vérification systématique de l'identité, de la probité et des risques liés via plateformes de probité
	Intégrer et promouvoir la Charte Achats Responsables	Groupe - Toutes les activités	Direction Développement Durable	Politique Achats Responsables : section 3.3.2
Prévenir les risques de fraude	Déployer les Matinales du Process	Groupe – Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Sessions de formation annuelles sur la fraude et la corruption ;
	Réaliser des audits « anti-fraude »	Groupe – Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Audits annuels pour vérifier séparation des tâches et respect des procédures de mise en concurrence
	Lutter contre le blanchiment	Groupe – Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Procédures spécifiques
S'assurer d'une concurrence loyale	Mettre en oeuvre procédures de mise en concurrence	Groupe – appels d'offres, travaux, acquisitions	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Consultation obligatoire de plusieurs entreprises ; procès-verbaux d'ouverture des plis avec plusieurs collaborateurs, la cartographie des Risques de Fraude, Corruption et Trafic d'Influence qui est en place depuis 2018 et revue régulièrement

3.4.4.1 Plan d'action : Assurer une conduite des affaires éthique

Diffuser et actualiser la Charte Ethique (Groupe - Toutes les activités)

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Covivio, la Charte Éthique s'applique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe à l'échelle européenne. Adaptée aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays, elle est consultable sur les sites Internet et intranet de Covivio.

Elle est remise lors du parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs, avec des modalités adaptées selon les pays : en Italie, signature d'un courrier de réception, en Allemagne réalisation obligatoire d'un e-learning, en France remise conjointe avec le Règlement Intérieur.

Le non-respect de ses dispositions peut donner lieu à des sanctions pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat.

La charte définit les règles et principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes. Les principes fondamentaux énoncés par cette charte sont les suivants : respect des lois et des réglementations (prévention des délits d'initiés, lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et toute infraction assimilée…) ; respect de l'environnement et des personnes (santé et sécurité au travail, prévention et lutte contre les actes discriminatoires, respect des tiers…) ; protection des actifs de la société (réputation, biens, ressources…) ; transparence de l'information délivrée ; protection des données à caractère personnel, cybersécurité et Intelligence Artificielle. La charte rappelle notamment la « tolérance zéro » de Covivio en matière de corruption et de trafic d'influence, ainsi que la possibilité, pour toute partie prenante (interne ou externe), de signaler tout agissement contraire aux principes de la charte à travers le système d'alerte, *via* la plateforme *Whistleblowing* du Groupe.

Juridiquement opposable, elle tient lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2. Révisée en 2015, 2018, 2022, 2024 et 2025, elle rappelle notamment la tolérance zéro en matière de corruption et trafic d'influence, ainsi que le recours possible à la plateforme *Whistleblowing*.

En 2025 (comme en 2024), aucun collaborateur n'a fait l'objet d'une sanction disciplinaire liée au non-respect de la Charte Éthique. Par ailleurs, Covivio n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour ces motifs.

Charte IA

En 2025, Covivio a adopté une charte dédiée à l'intelligence artificielle afin d'encadrer l'usage de ces technologies dans ses activités. Cette initiative répond à la montée en puissance des outils d'IA et aux enjeux éthiques, réglementaires et sociétaux qu'ils soulèvent. L'objectif est de garantir une utilisation responsable et sécurisée, en cohérence avec la stratégie d'innovation et les attentes des parties prenantes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Déployer et administrer la plateforme Whistleblowing (Groupe - Toutes les activités)

Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général. Elle permet également à toute partie prenante de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Éthique, et plus généralement, dans les domaines suivants : financier, comptable, bancaire, lutte contre la corruption, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail.

Le dispositif est mis à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que de l'ensemble des parties prenantes. Il fait l'objet d'une procédure interne diffusée et expliquée à l'échelle européenne. Son existence est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs *via* le site Internet de Covivio et la mention qui est faite dans la Charte Achats Responsables (ESRS S2, section 3.3.2.2.2). La plateforme est accessible dans les principales langues du Groupe (français, allemand, italien et anglais).

Covivio applique les dispositions de la loi n°2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte. Elles ont été intégrées à la nouvelle procédure d'alerte lancée en janvier 2024.

Covivio s'engage à protéger le lanceur d'alerte :

- *via* le maintien de la confidentialité de son identité
- contre d'éventuelles représailles, sanctions disciplinaires ou poursuites, à condition que l'utilisation de l'alerte ne soit pas abusive et soit effectuée en toute bonne foi.

La plateforme *Whistleblowing* mise en place en 2023 (France, Allemagne et Italie), permet de mieux gérer la confidentialité des lanceurs d'alerte. Elle permet également de signaler anonymement tout comportement répréhensible. Les collaborateurs de Covivio peuvent signaler des faits dont ils ont eu directement ou indirectement connaissance. Une telle démarche doit être lancée en toute bonne foi et sans contrepartie financière directe. Ces alertes sont traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels sont suffisamment détaillés.

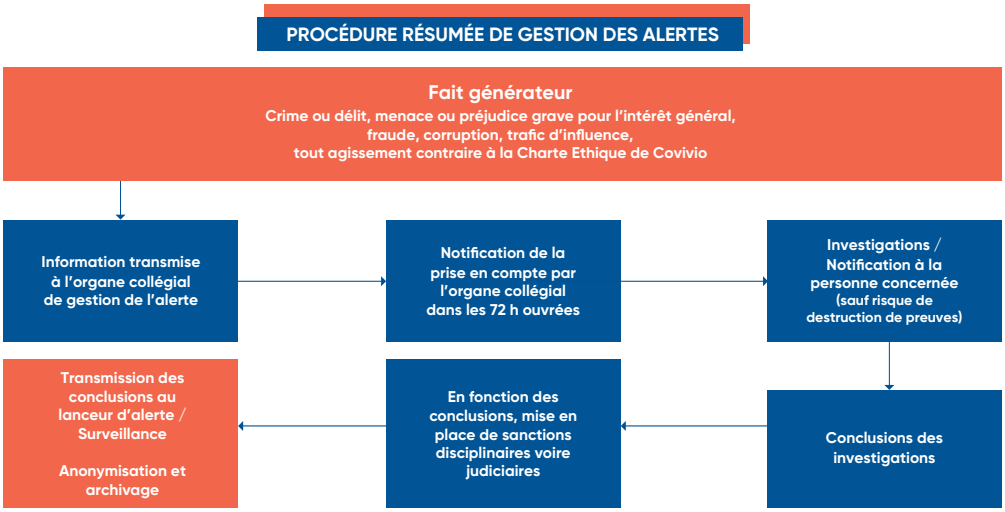
C'est l'organe collégial de l'alerte qui diligente l'enquête. Il s'agit d'un organe interne à Covivio qui constitue le premier palier de signalement. Il est composé du Secrétaire Général et la Directrice Compliance, Risque, Audit et Contrôle Internes, qui peuvent s'adjoindre toutes personnes utiles pour mener leurs diligences. Il est indépendant et garantit tant la confidentialité de l'identité du lanceur d'alerte que celle de la personne mise en cause. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Il peut être saisi par tout moyen à la convenance des collaborateurs mais également des tiers (prestataires de services, partenaires commerciaux, fournisseurs, clients…), notamment via la plateforme. Après avoir investigué, et au regard des preuves en sa possession, l'organe collégial conclut si les allégations sont fondées ou non.

En cas d'allégations non fondées, l'organe collégial supprimera, dans un délai maximum de deux mois tous les documents ayant servi à son enquête et ne conservera qu'un dossier Excel dans lequel aucun nom n'apparaîtra, sauf en cas d'action judiciaire. Ce dossier aura pour seul objectif l'analyse du dispositif. La personne qui fait l'objet d'une alerte ne peut en aucun cas obtenir communication de l'identité du lanceur d'alerte sur le fondement de son droit d'accès. L'organe collégial archive immédiatement après la clôture de l'enquête les données rendues anonymes pour un traitement statistique.

Si les allégations sont fondées, des sanctions disciplinaires voire judiciaires sont mises en place avec le support de la Direction des Ressources Humaines et les autorités judiciaires compétentes le cas échéant.

En 2025, deux alertes ont été transmises par l'intermédiaire de la plateforme (aucune en 2024). Pour l'une d'entre elle, l'instruction menée conformément à la procédure de gestion des alertes n'a mis en évidence aucun cas avéré de fraude, de corruption ou de non-respect des Droits Humains. L'alerte a donc été clôturée après vérification. La deuxième alerte est toujours en cours d'instructions.

Procédure résumée de gestion des alertes



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Renforcer le dispositif KYC (Groupe - Toutes les activités)

Covivio vérifie la probité de ses clients et fournisseurs jugés sensibles via des analyses adaptées et un contrôle comptable renforcé. Les opérations sensibles (acquisitions, ventes, travaux) sont encadrées par des procédures spécifiques, incluant la connaissance des intermédiaires. Une plateforme de probité (en complément d'EcoVadis) analyse la conformité des sociétés, représentants légaux et filiales, en intégrant notamment la vérification des sanctions internationales, de la presse négative et des Personnes Politiquement Exposées (PEP). La plateforme indique le niveau de risque pour chacune des catégories suivantes : risque pays, risque activité, risque presse négative, risque PEP, et risque sanctions. A partir de ce rapport, la Direction Compliance émet un rapport de probité avec accord ou non sur la poursuite de la relation d'affaires.

La procédure KYC (*Know Your Customer*) est déployée dans les trois pays du Groupe, avec des adaptations locales (par exemple pour les activités de location en Allemagne). Elle garantit un alignement avec les standards du Groupe, y compris lorsque la réglementation nationale est moins exigeante. C'est le Compliance Officer qui supervise la mise en œuvre et conduit, si nécessaire, des analyses renforcées ou des signalements aux autorités compétentes.

Des contrôles réguliers sont réalisés sur l'application des politiques KYC, notamment sur un échantillon du périmètre chaque année. Il peut arriver que certains dossiers nécessitent des compléments d'information ; dans ce cas, un retour formalisé est effectué par le contrôle interne auprès des équipes concernées afin d'assurer la complétude et la conformité du dispositif.

3.4.4.2 Plan d'action : Prévenir les risques de fraude

Déployer les « matinales du Process » / Audits « anti-fraude » (Groupe - Toutes les activités)

Les « Matinales du Process » constituent le dispositif phare de sensibilisation des collaborateurs aux enjeux de conformité et de bonne conduite des affaires. Ces sessions, mises en place par la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, sont régulières et obligatoires pour l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

Elles couvrent un large spectre de thématiques essentielles à l'éthique des affaires : respect des règles en matière de cybersécurité et de protection des données, lutte contre la corruption et le trafic d'influence, prévention des risques de fraude, respect de la séparation stricte des fonctions (commande / règlement), procédures de mise en concurrence, politique du Groupe en matière de cadeaux et invitations, utilisation du système d'alerte interne et rappel de la « tolérance zéro » en matière de fraude et de corruption. Les sessions incluent également un rappel des procédures internes, des bonnes pratiques et des ressources documentaires disponibles.

Ce dispositif, initié en France, a été progressivement généralisé à l'ensemble des collaborateurs du Groupe afin d'assurer une culture de conformité homogène. En Allemagne, la formation s'effectue via un e-learning.

En complément, des audits spécifiques dits « anti-fraude » sont régulièrement réalisés par la Direction de l'Audit interne, sous validation du Comité d'Audit. Ils permettent de vérifier le respect des procédures de mise en concurrence, la séparation effective des tâches, ainsi que la traçabilité et la conformité des opérations financières.

Ainsi, les « Matinales du Process » et les audits « anti-fraude » forment un dispositif intégré, associant prévention par la formation et contrôle effectif des pratiques, garantissant la robustesse du système de vigilance interne de Covivio.

Lutter contre le blanchiment (Groupe - Toutes les activités)

En tant que professionnel de l'immobilier, Covivio est assujetti à la réglementation contre le blanchiment dans ses activités de location, de domiciliation d'entreprises, d'achats et de ventes d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, pouvant masquer une ou plusieurs activités de blanchiment passibles de sanctions pénales. Réalisant des opérations impliquant des mouvements de capitaux, Covivio se voit également imposer une obligation de déclaration au Procureur de la République des opérations douteuses dont il a connaissance. Covivio et ses filiales ont mis en place un dispositif global de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC/FT), adapté aux spécificités légales et réglementaires nationales, sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs en charge des opérations concernées.

La Directrice Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes est responsable « LBC/FT » ainsi que correspondante et déclarante TRACFIN. Le dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés. La mise en place du dispositif LCB/FT est soutenue par des campagnes de formations régulières lors des « Matinales du Process ».

Le dispositif comprend :

- vérification de la probité des tiers via plateformes spécialisées (Altares, probity check)
- déclaration au Procureur ou à TRACFIN en cas de soupçon
- cartographie des risques LBC/FT
- campagnes de formation dédiées intégrées aux « Matinales du Process ».

3.4.4.3 Plan d'action : S'assurer d'une concurrence loyale

Appliquer les procédures de mise en concurrence (Groupe - appels d'offres, travaux, acquisitions)

La société applique strictement les réglementations nationales en matière de concurrence, notamment lors des appels d'offres, acquisitions et ventes.

- mise en concurrence obligatoire dès certains seuils financiers
- consultation de plusieurs entreprises
- procédure d'ouverture de plis avec procès-verbal en présence de plusieurs collaborateurs
- audits réguliers de conformité.

Ces procédures garantissent la transparence et limitent les risques de comportements anticoncurrentiels (antitrust).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.4.4 Formations en lien avec la conduite des affaires (G1-3)

La formation constitue un levier essentiel de la stratégie de Covivio en matière de gouvernance et d'intégrité. Le dispositif combine des sessions générales obligatoires (« Matinales du Process »), des modules digitaux adaptés aux pays, des formations réglementaires spécifiques (loi Hoguet) et des formations ciblées pour les fonctions les plus exposées.

Cette approche graduée assure que chaque collaborateur, quel que soit son rôle ou sa localisation, dispose du niveau de connaissance nécessaire pour prévenir les risques liés à la conduite des affaires.

Formation	Périmètre	Obligation	Cible	Atteinte 2025	Description
Matinales du process	France, Italie	Obligatoire tous les 2 ans	100% des collaborateurs formés aux principes de la charte éthique	99% de collaborateurs formés par pays	Section 3.4.4.2
@-learning sur l'éthique et la compliance	Allemagne	Obligatoire tous les 2 ans (et dès l'arrivée)	100% des collaborateurs des nouveaux arrivants informés des principes de la charte éthique et des dispositifs de contrôle interne existants	98%	4 modules présentant le dispositif anti-corruption, la lutte contre le financement du terrorisme, ainsi que le fonctionnement du dispositif d'alerte interne.
Formations Loi Hoguet	France	42 heures réparties sur 3 ans	Détenteurs de la carte gestion et/ou transaction ou titulaires d'attestations loi Hoguet	En 2025, les 28 personnes concernées ont été formées	Dans le cadre du respect des obligations de la loi Hoguet qui réglemente les conditions d'exercice des professions immobilières, Covivio organise des formations destinées aux collaborateurs concernés. Les modules incluent l'éthique des affaires.
E-learning cybersécurité	Groupe	Obligatoire	100% des collaborateurs	100% des salariés formés	Sensibilisation aux risques cyber et bonnes pratiques (phishing, sécurisation des données, comportements à adopter). La formation est complétée par des tests de phishing organisés régulièrement.
Formations des fonctions les plus à risque en matière de corruption	France	Obligatoire pour les fonctions identifiées à risque	Fonctions en charge marchés de travaux et les collaborateurs en charge des relations publiques et relations institutionnelles.	100 % des fonctions à risque	La cartographie des risques de corruption a permis de faire ressortir les principales fonctions jugées les plus à risque. Ces fonctions font l'objet de procédures strictes afin d'avoir une bonne maîtrise de ces risques. De plus des contrôles et audits sont réalisés régulièrement pour assurer un bon respect des process.

3.4.4.5 Les mesures de prévention Sapin 2 (G1-3)

Tableau de synthèse des 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence régies par la loi Sapin 2

Mesure Sapin 2	Description	Mise en oeuvre/ responsabilité
1) Cartographie des risques de corruption	Élément central du dispositif, cette cartographie a été réalisée avec l'appui d'un conseil externe afin d'assurer une méthodologie robuste. Des ateliers par direction ont permis d'identifier les risques potentiels et les mesures associées. Elle a été mise à jour en 2024 pour tenir compte de l'évolution des activités	Validation Direction Générale ; Déploiement européen par les *Compliance Officers* ; Suivi régulier par le Comité d'Audit et les Comités de Direction des pays.
2) 3) Procédures d'évaluation de la situation des clients et des fournisseurs et procédures de contrôle comptable	Voir section 3.4.4.1	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes.
4) 5) Code de conduite et régime disciplinaire	La Charte Éthique de Covivio, conforme à la loi Sapin 2, tient lieu de Code de conduite. voir section 3.4.4.1	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes / Direction Générale /Direction Ressources Humaines
6) Le dispositif d'alerte	Voir section 3.4.4.1 : plateforme *Whistleblowing*	Organe collégial
7) Formation des collaborateurs	Voir section 3.4.4.4 – Formations en lien avec la conduite des affaires.	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes / Direction des Ressources Humaines
8) Dispositif de contrôle et d'évaluation des mesures mises en œuvre	Covivio s'assure du bon déploiement de ses mesures de prévention grâce à des contrôles réguliers. Ces vérifications sont intégrées dans les plans annuels d'audit, validés par le Comité d'Audit, garantissant ainsi un suivi structuré et indépendant de l'efficacité du dispositif.	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes

Conformément à la loi Sapin 2, Covivio a mis en place un dispositif robuste de prévention de la corruption et du trafic d'influence. Ces huit mesures couvrent l'ensemble du cycle de prévention : identification des risques, évaluation des tiers, formalisation de règles (Charte Éthique), dispositifs de signalement, formation et contrôle. Elles renforcent la crédibilité et la conformité du Groupe sur l'ensemble de ses marchés et sont auditées régulièrement pour garantir leur efficacité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.4.6 Ressources déployées

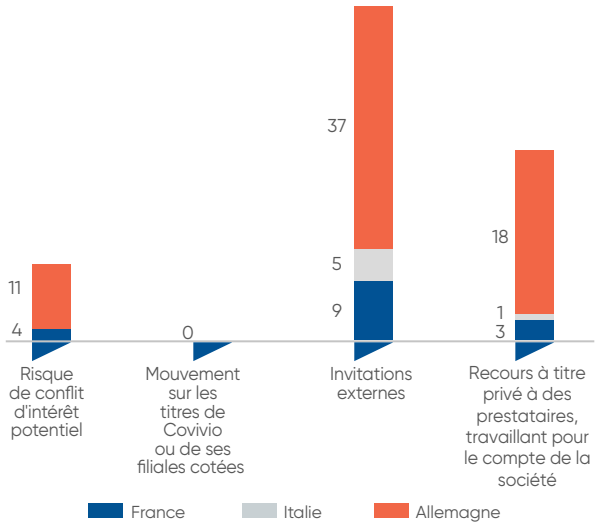
En complément de la cartographie générale des risques et des analyses spécifiques effectuées annuellement sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers (tels que les risques Cyber, les risques Fraude et Corruption et les risques RSE), le Conseil d'Administration a procédé, au cours de l'exercice2025, à la revue des plans d'actions mis en place pour les principaux risques identifiés et a validé la politique de gestion des risques et le plan d'audit 2026.

Compte tenu de l'absence d'infraction aux principes de la Charte Éthique, aucune mesure de remédiation n'a été mise en œuvre. Pour rappel, le non-respect des règles qui y sont édictées, et notamment tout fait de corruption avérée, pourrait, au-delà des sanctions légales, donner lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

- **Ressources humaines** : L'équipe d'audit et de contrôle internes est composée de 6 personnes.
- **Ressources financières** : En fonction des thématiques ou complexité d'audit, l'équipe d'audit peut faire appel à des prestataires externes : c'est le cas notamment pour les tests d'intrusion IT réalisés chaque année avec des prestataires experts en cybersécurité.
- **Ressources techniques** : plateforme de probité, plateforme de *Whistleblowing*

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

Nombre de sollicitations des Déontologues en 2025



Indicateurs de suivi des infractions

	2024	2025
Nombre de condamnations pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	0 Aucune condamnation	0 Aucune condamnation
Montant des amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	0 Aucune amende	0 Aucune amende
Nombre total des cas avérés de corruption ou de versement de pots-de-vin	0 Aucun cas de corruption	0 Aucun cas de corruption
Informations sur la nature des cas avérés de corruption ou de versement de pots-de-vin	Non applicable	Non applicable
Nombre de cas avérés ayant entraîné le renvoi ou la sanction de travailleurs pour corruption ou versement de pots-de-vin	0 Aucun cas	0 Aucun cas
Nombre de cas avérés relatifs à des contrats avec des partenaires commerciaux qui ont été résiliés ou non renouvelés en raison de violations liées à la corruption ou au versement de pots-de-vin	0 Aucun cas	0 Aucun cas
Informations sur les détails des affaires judiciaires publiques concernant la corruption ou le versement de pots-de-vin intentées contre l'entreprise et ses propres travailleurs et sur les résultats de ces affaires	0 Non applicable	0 Non applicable

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.6 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)

3.4.6.1 Prévenir les retards de paiement

La Charte Achats Responsables de Covivio promeut une relation responsable avec ses partenaires commerciaux. Cette charte s'appuie sur les principes du Pacte Mondial des Nations Unies, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et promeut les valeurs éthiques de Covivio. Ces dernières visent notamment au respect des délais de paiement des fournisseurs et conseils, à la lutte contre la corruption et le trafic d'influence, le blanchiment d'argent ainsi que les pratiques anticoncurrentielles, à la limitation de la dépendance économique et la prévention des conflits d'intérêts.

Conscient de l'impact des pratiques de paiement sur la santé financière de ses fournisseurs, et en particulier des plus petites structures, Covivio s'attache à observer les délais de paiement convenus contractuellement. Ses procédures de paiement sont organisées dans le respect des dispositions de la loi de modernisation de l'économie, dite LME du 4 août 2008, qui réglemente les délais de paiement. Ces derniers sont explicités à la section 1.4.1.7. Les données présentées ci-dessous couvrent uniquement le périmètre français de Covivio Hotels et non la totalité du périmètre Covivio Hotels.

▸ Pour plus d'informations sur la politique Achats Responsables de Covivio : section 3.2.2 (ESRS S2)

3.4.6.2 Indicateurs des délais de paiement des fournisseurs (G1-6)

Métriques sur les délais de paiement en 2025	Allemagne	Italie	France
Nombre moyen de jours pour payer une facture à partir de la date où le délai de paiement contractuel ou légal commence à être calculé	21 jours	20 jours	22 jours
Description des conditions de paiement standard de l'entreprise en nombre de jours par principale catégorie de fournisseurs	Pour les services de construction : 21 jours. Pour les services non liés à la construction 30 jours	Conditions de paiement Groupe : virement bancaire à 30/60 jours. Exception pour les « fluides » (conseil, électricité, autres services) : possibilité de prélèvement automatique	Conditions de règlement Groupe : virement à 30 jours. Exception pour les « fluides » (EDF, Orange…) : prélèvement possible
Pourcentage de paiements conformes aux conditions de paiement standard	96% dans les 30 jours (date de réception) -> présentant tous les types de conditions de paiement	50% des factures sont payées dans les 60 jours (date de réception)	85% des factures sont réglées à 30 jours ou moins (date de réception)
Nombre de procédures judiciaires en cours pour retards de paiement	11	0	Aucune

3.4.7 Relations avec la sphère publique (G1-5)

3.4.7.1 Représentation d'intérêts et lobbying

Covivio bénéficie d'une procédure spécifique venant encadrer les activités suivantes :

- participation des sociétés du Groupe à des opérations de dons (y compris sponsoring, mécénat), adhésions ou contributions à des associations professionnelles, non professionnelles ou à des fondations
- opérations de lobbying (représentation d'intérêt) /Relations Publiques dans l'hypothèse d'un recours à un cabinet spécialisé.

Cette procédure rappelle notamment le principe selon lequel, tout en respectant les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer –à titre privé– à la vie publique, Covivio ne finance aucun agent public, parti politique, titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat, ni aucune organisation syndicale ou religieuse qui ne serait pas reconnue d'intérêt général.

Les opérations de dons, mécénat, sponsoring ou assimilées liées à l'égalité des chances ont vocation à être effectuées *via* la Fondation d'entreprise Covivio créée en 2020. Toute autre action est centralisée par la Direction de la Communication, qui soumet la demande au *Compliance Officer* en vue de la réalisation des diligences préalables à la validation *in fine* du projet par la Direction Générale.

L'adhésion à des associations professionnelles par les collaborateurs de Covivio (et dont la cotisation est prise en charge par la société) fait également l'objet de processus internes de validation. Le *Compliance Officer* peut être sollicité pour diligenter une enquête préalable de probité.

Covivio Développement, filiale de Covivio, intervient pour les projets de bureaux et d'hôtels situés en France. Cette filiale étant amenée à travailler avec des collectivités locales, elle reporte ses échanges sur le Répertoire des Représentants d'Intérêts tenu par la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) et ceci conformément à la réglementation.

Covivio peut également adhérer à des associations professionnelles réalisant des activités de représentation d'intérêt, ou encore faire appel ponctuellement à des cabinets spécialisés qui font l'objet d'une vigilance particulière et dont le recours est strictement encadré par les procédures de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Ainsi, toute demande de recours à un tel cabinet est adressée au Directeur des Relations Institutionnelles, lequel, avec l'appui du *Compliance Officer*, procède aux diligences suivantes :

- il vérifie l'adhésion du Cabinet spécialisé aux règles et principes éthiques édictés par la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique
- il obtient de ce Cabinet envisagé tout document attestant du respect de ces règles, notamment *via* la signature d'une Charte de Déontologie (exemple : Charte de l'Association Française des Conseils en Lobbying et Affaires Publiques)
- il vérifie le bon enregistrement du Cabinet au Répertoire des Représentants d'intérêts mis à disposition de la Haute autorité pour la Transparence de la Vie Publique
- il formalise, dans le cadre de l'établissement du contrat, les missions du Cabinet et établit une structure de rémunération basée sur un taux horaire : rapports d'activités écrits et comptes-rendus de rendez-vous formels
- il s'assure que le contrat devra notamment rappeler les obligations stipulées par l'article 18-5 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, et plus particulièrement l'interdiction de :
  - offrir un quelconque présent à un agent public, à l'un de ses proches ou de ses mandataires, quel qu'en soit le montant
  - rémunérer un responsable public pour le faire intervenir dans un colloque
  - essayer d'obtenir des informations par des moyens frauduleux
  - vendre les informations ou les documents qu'il obtient auprès d'un responsable public.

S'il le juge nécessaire, le *Compliance Officer* pourra diligenter une enquête de probité du Cabinet envisagé dont il remettra les résultats à la Direction Générale, seule instance habilitée à signer ce type de contrat.

Aucun des membres du Conseil d'Administration de Covivio n'a antérieurement, dans les deux années de sa nomination, occupé un poste analogue dans l'administration publique. Les CV des Administrateurs sont reportés à la section 5.3.2.1.3 du présent document d'enregistrement universel.

3.4.7.2 Implication dans des organisations nationales ou internationales du secteur de l'immobilier

Covivio en tant que Groupe et pour le compte de ses filiales (Hôtels, Développement…) contribue activement à la politique publique du secteur de l'immobilier par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), dont Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio est président et dont Jean-Éric Fournier, Directeur du Développement Durable de Covivio, est Président de la Commission RSE. Jean-Éric Fournier est par ailleurs Vice-Président de l'Alliance HQE-GBC France, membre du Conseil d'Administration de l'association Orée, du Bureau du Plan Bâtiment Durable, et animateur du Groupe Professionnel Sustainability de la RICS France. L'implication de Covivio dans différents groupes de travail en lien avec des associations (ULI, Alliance HQE-GBC, Orée, SBA-Smart Building Alliance…) et auprès d'organismes scientifiques (Politecnico di Milano…), sa participation à des études (Palladio, IFPEB…), sa qualité de supporter de TCFD et TNFD et son engagement auprès du Pacte Mondial ou de la Charte de la Diversité par exemple, témoignent de la contribution forte du Groupe en faveur de l'immobilier durable.

3.4.7.3 Indicateurs liés aux représentations avec la sphère publique

	2024	2025	Observations
Contributions politiques financières ou en nature	0 Aucune	0 Aucune	Covivio ne soutient aucun parti politique
Montant des dépenses directes de *lobbying* interne et externe	0	0	Déclaration des contacts élus dans un registre annuel
Montant payé pour l'adhésion aux associations de *lobbying*	184 K€	184 K€	Limité à des associations professionnelles : Afep, FEI et EPRA
Description de la manière dont la valeur monétaire des contributions en nature est estimée	Sans objet	Sans objet	Covivio ne soutient aucun parti politique

3.4.8 Exigence de données complémentaires CSRD (G1-1)

Traitement des déclarations d'incidents	En application avec la procédure mentionnée ci-dessus, Covivio s'engage à enquêter rapidement, indépendamment et objectivement sur les incidents liés à la conduite des affaires La base incidents : section 2.2.2.2.2
Bien-être animal	Cet enjeu n'est pas ressorti dans l'analyse de double matérialité compte tenu des activités de Covivio. Toutefois, ce sujet est souvent intégré par les exploitants hôteliers dans le cadre de démarches plus globales liées à l'alimentation responsable. C'est notamment le cas avec la mise en œuvre du label Green Key que Covivio Hotels déploie sur l'ensemble de ses hôtels en gestion directe
Élaborer, promouvoir et évaluer la culture d'entreprise	La marque employeur : 3.3.1.4 L'évaluation de l'engagement : 3.3.1.4.2

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.5 Performance RSE

3.5.1 Tableaux de concordance

3.5.1.1 Tableaux multi-référentiels

Les ESRS matériels pour Covivio sont présentés dans l'ESRS 2, section 3.1.2.3.3

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	IFRS STRANDARD (ISSB)	TNFD	ODD
ESRS 2	**GOV-1** 3.1.2.2.1 , 3.1.2.2.2	**Gov-Board, Gov-Select**	2-9, 2-10	S2.6(a), (b) S1.21(b)	Governance A, B	
	GOV-2 3.1.2.2.2		2-16, 2-24		Governance A, B, C	
	GOV-3 3.1.2.2.4		2-19, 2-20	S2.6(a) (v), S1.21(b), S2.22(b)(i), (ii) S2.29(g)(i), (ii)	Governance A	
	GOV-4 3.1.2.2.6		2-23		Governance C	
	GOV-5 3.1.2.1.4		2-14		Governance A	
	BP-1		2-2, 3-1			
	BP-2		2-4	S2.10(d)		
	SBM-1 3.1.2.3		2-6, 2-7, 2-22, 3-3		Risk and impact management (ii)	
	SBM-2 3.1.2.3.2		2-12, 2-29		Governance C	
	SBM-3 3.1.2.3.3		3-2, 3-3, 201-2, 306-1	S2.10(a)(c), S2.13(a)(b), S2.14(a), S2.15(a)(b), S2.16(a)(b)(c)(d), S2.25(b)	Governance C, Strategy A-D, Risk and impact management (ii), Metrics and targets B	
	IRO-1 3.1.2.4		2-14, 3-1	S2.25(a), (b), (c)	Governance B-C, Strategy A/D, Risk and impact management A (i), (ii), B, C	
	MDR-A 3.1.2.5			S2.14(a), (c), S2.25(a)(v)	Strategy B, C, Metrics and targets B	
	MDR-M 3.1.2.5				Metrics and targets A-B	
	MDR-P 3.1.2.5				Governance B, C, Strategy B, Metrics and targets B	
	MDR-T 3.1.2.5			S2.29(a)(iii)(1–3), S1.50(c), S2.33, S2.B67, S2.33, S2.34, S2.35	Strategy B, Metrics and targets C	
Enjeux Sectoriel		**Cert-Tot**				
E1 Changement climatique	**E1-1** 3.2.1.1		201-2	S2.10(b), S2.14(a), (c), S2.22(a), (b) S1.23, S1.B42(c), S2.25(a), (b), S2.29(e)	Strategy B, Metrics and targets C	
	E1-2 3.2.1.2		3-3	S2.25(a), (b), S2.33(e), (g), S2.36(a), (b)	Strategy B, Risk and impact management B	
	E1-3 3.2.1.3		3-3, 305-5	S2.14(a), (b)	Strategy B, C	
	E1-4 3.2.1.1		3-3, 305-1,/2/3/5	S2.14(a)(ii-iii), S2.33, S2.34(a), S2.36(a), (b), (d)	Strategy B	
	E1-5 3.2.1.1	**Elec-Abs/LfL, DH&C -Abs/LfL, Fuels-Abs / LfL, Energy-Int**	302-1, 302-3, 302-4, 302-5	S2.29(a)(i)(3), S2.B38-B57, S2.29(a)(ii), (iii)(1–3), S2.B19		
	E1-6 3.2.1.1	**GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int**	305-1, 305-2, 305-3	S2.29(a), S2.B38–B57, S2.29(a), S2.B30, S2.B31, S2.B32, S2.B56(a), (b), S2.B34		
	E1-7 3.2.1.7			S2.36(e)		
	E1-8 3.2.1.8			S2.29(f), S2.36(e)(iii)		
	E1-9 3.2.1.1.3		201-2	S2.25(b), S2.29(b-d)		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	IFRS STRANDARD (ISSB)	TNFD	ODD
E2 Pollution	**E2-1** 3.2.2.1		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	
	E2-2 3.2.2.2		3-3		Strategy B, C	
	E2-3 3.2.2.3		3-3, 303-2		Strategy B, Metrics and targets C	
	E2-4 3.2.2.4				Metrics and targets B	
	E2-6 N.A				Strategy B-C, Metrics and targets A	
E3 Ressources hydriques et marines	**E3-1** 3.2.3.1		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	
	E3-2-3 3.2.3.2 - 3.2.3.3		3-3, 303-1, 303-4		Strategy B-C, Metrics and targets C	
	E3-4 3.2.3.5	**Water-Abs/LfL, Water-Int**	3-3, 303-3, 303-5		Metrics and targets B	
	E3-5 3.2.3.4				Strategy B, Metrics and targets A	
E4 Biodiversité et écosystème	**E4-1** 3.2.4.1		3-3		Strategy C	
	E4-2 3.2.4.1		3-3		Governance C, Risk and impact management B	
	E4-3 3.2.4.2		3-3, 304-3		Governance C, Strategy C	
	E4-4 3.2.4.3		3-3, 304-3		Metrics and targets C	
	E4-5 3.2.4.4 - 3.2.4.5		304-1, 304-2, 304-4		Metrics and targets B	
E5 Économie circulaire	**E5-1** 3.2.5.1		3-3		Risk and impact management B	
	E5-2 3.2.5.2		3-3, 306-2		Strategy C	
	E5-3 3.2.5.3		3-3		Metrics and targets C	
	E5-4 3.2.5.5		301-1, 301-2, 306-1		Metrics and targets B	
	E5-5 3.2.5.5	**Waste-Abs/LfL**	306-2/3/4/5		Metrics and targets B	
S1 Effectifs propres	**S1-1** 3.3.1.3	**Diversity-Emp, Emp-Turnover**	2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 403-3/4/5/6 404-2, 405-1, 407-1, 408-1, 409-1			
	S1-2 3.3.1.2		2-29, 3-3, 402-1, 407-1			
	S1-3 3.3.1.4		2-25, 2-26, 403-2			
	S1-4 3.3.1.4.7		2-24, 3-3, 403-1, 403-9, 403-10			
	S1-5 3.3.1.4.6		3-3			
	S1-6 3.3.1.1	**Diversity-Emp/Pay, Emp-Training/Dev / Turnover, H&S-Emp**	2-7, 401-1/2/9/10, 404-1/3, 405-1/2			
	S1-7 3.3.1.1		2-8			
	S1-8 3.3.1.4		2-30			
	S1-10 3.3.1.4.c		202-1			
	S1-11 3.3.1.4.5.c		403-3			
	S1-14 3.3.1.4.5		403-3, 403-8			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	IFRS STRANDARD (ISSB)	TNFD	ODD
S1 Effectifs propres	**S1-15** 3.3.1.4		401-3			
	S1-16 3.3.1.4.7		2-21, 405-2			
	S1-17 3.3.1.4.4.a		2-27, 406-1			
S2 Travailleurs de la chaîne de valeur	**SBM-3** 3.3.2.1		408-1, 409-1			
	S2-1 3.3.2.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	S2-2 3.3.2.3		2-29, 3-3			
	S2-3 3.3		2-25, 2-26			
	S2-4 3.3.2.3		2-24, 3-3, 308-1, 403-7, 414-1			
	S2-5 3.3.2.4		3-3			
S3 Communautés affectées	**SBM-3** 3.3.3.1		203-2, 204-1, 411-1, 413-2		Governance C	
	S3-1 3.3.3.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 203-1, 413-1		Governance C	
	S3-2 3.3.3.3	**Comty-Eng**	2-29, 3-3			
	S3-3 3.3		2-25, 2-26			
	S3-4 3.3.3.4		2-24, 2-25, 3-3		Strategy B	
	S3-5 3.3.3.4		3-3			
S4 Consom -mateurs et utilisateurs finaux	**S4-1** 3.3.4.3	**H&S-Asset, H&S-Comp**	2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	S4-2 3.3.4.4		2-29, 3-3			
	S4-3 3.3.4.4		2-25, 2-26, 418-1			
	S4-4 3.3.4.4		2-24, 2-25, 3-3, 416-1			
	S4-5 3.3.4.4		3-3			
G1 Conduite des affaires	**GOV-1** 3.4.1	**Gov-COI**	2-9, 2-12, 2-15, 405-1			
	G1-1 3.4.3		2-13, 2-16, 2-23, 2-24, 2-26, 3-3, 206-1			
	G1-2 3..6		3-3		Strategy B	
	G1-3 3.4.4		2-26, 3-3, 205-2			
	G1-4 3.4.5		2-27, 205-3			
	G1-5 3.4.7		2-28, 3-3, 415-1			
Chap 2			2-17, 2-18			
Chap 5			2-11			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.5.1.2 Index SASB – Real Estate Standard

Sustainability Disclosure Topics & Accounting metrics

Topic	Accounting Metric	Category	Unit of Measure	Code	Offices/ France	Offices/ Italy	Residential/ Germany	Hotels/ Europe	Group
Energy Management	Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.1	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Total energy consumed by portfolio area with data coverage, percentage grid electricity, and percentage renewable, by property subsector	Quantitative	kWh, %	IF-RE-130a.2	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-130a.3	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Percentage of eligible portfolio that has an energy rating and is certified to energy performance standards, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.4					3.2.1.5 Diagnostics de performance énergétique
	Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-130a.5					3.2.1.1.2.a 3.2.1.1.5
Water Management	Water withdrawal data coverage as a percentage of total floor area and floor area in regions with High or Extremely High Baseline Water Stress, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-140a.1	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5
	Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and percentage in regions with High or Extremely High Baseline Water stress, by property subsector	Quantitative	m^3, %	IF-RE-140a.2	3.2.3.3.2 3.2.3.5	3.2.3.3.2 3.2.3.5	3.2.3.3.2 3.2.3.5	3.2.3.3.2 3.2.3.5	3.2.3.3.2 3.2.3.5
	Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-140a.3	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5
	Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-140a.4					3.2.3.1
Management of tenant sustainability impacts	Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency-related capital improvements and associated leased floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area, m^2	IF-RE-410a.1					Depending on local regulation and on the types of leases Réussir ensemble la transition environnementale
	Percentage of tenants that are separately metered or submetered for grid electricity consumption and water withdrawals, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-410a.2					3.2.1.1.2.a 3.2.3.5 3.2.1.5
	Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-410a.3					Réussir ensemble la transition environnementale
Climate change adaptation	Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	m^2	IF-RE-450a.1					3.2.1.1.12
	Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-450a.2					3.2.1.1.12

Activity Metric	Category	Unit of Measure	Code	France Offices	Italy Offices	Germany Offices	Germany Residential	Hotels in Europe	Group
Number of assets, by property subsector	Quantitative	Number	IF-RE-000.A	78	61	11	40 800 units	278	454 & 41 000 residential units
Leasable floor area, by property subsector (incl. dev and land plots)	Quantitative	m^2	IF-RE-000.A	1 001 676	650 701	299 871	2 572 468	38 443 rooms	4 513 668 m^2 & 38 443 rooms
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-000.C	73 %	80 %	0 %	0 %	75%	N/A
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-000.C	96,8 %	98,3 %	83,6 %	99 %	100 %	97,1 %

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.5.1.3 Tableau : Risques environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact

Les niveaux d'impact sont présentés en tenant compte de la vulnérabilité par scénario.

Forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence	Niveau d'impact	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
	● Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex., pénuries de bois dues à des feux de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique). *-> Principaux risques financiers : retards de chantier, augmentation du coût des matériaux.*	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local pourront être examinés. Covivio a déployé une politique Achats Responsables depuis 2010 et l'a renforcée en 2023.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe Axe #3 Et Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources Axe #2
	● Perte de productivité des travailleurs due aux vagues de chaleur. *-> Principaux risques financiers : retards de chantier en cas de vagues de chaleur prolongées*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	Malgré l'identification du risque, la marge de manœuvre paraît restreinte pour Covivio, qui dispose de peu de leviers d'action sur l'organisation des chantiers de construction. Parmi les solutions adoptées par les sociétés de construction, les horaires décalés ou le report de certains travaux hors jours de vagues de chaleur.	Ce risque n'est pas directement lié à un objectif du plan d'action mais s'intègre à la stratégie d'adaptation du Groupe
Physique – Ponctuel et chronique	● Dommages aux actifs immobiliers dus aux changements climatiques (inondations, température, sols, etc.) *-> Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Très faible	Ce risque est bien identifié par Covivio. Néanmoins, les études réalisées ont permis de constater que les actifs du Groupe font face à une exposition limitée aux aléas climatiques. L'étude MSCI 2023 conclut que, sur la base d'un scénario 5 °C – ROE 8.5, à 2050, les risques physiques représentent 0,24% de la valeur des actifs analysés. Sur la même période, 14% des actifs analysés devraient faire face à une augmentation de plus de 1 °C. De plus, 29% des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de canicule, et 13% pourraient connaître en moyenne 10 jours de pluies intenses par an.	
	● Dommages aux actifs immobiliers en lien avec l'élévation du niveau de la mer, l'augmentation de la température et la diminution de l'entretien des sols. *-> Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Moyen	Ce risque est bien identifié par Covivio : selon les études réalisées, très peu d'actifs sont exposés mais ceux qui le sont seraient fortement affectés (jusqu'à 2% de la valeur des actifs concernés). Des mesures de renforcement des constructions ont été prises pour atténuer les risques d'inondations sur tous les nouveaux projets à risque. Les caractéristiques du sol sont également prises en compte pour les nouveaux projets.	
Transition – Politique	● Obligation d'installer des panneaux solaires ou des toitures végétalisées sur 30% à 50% de la surface pour tout bâtiment ou entrepôt commercial, industriel, artisanal neuf (ou construit après 2019) et sur les bâtiments existants dans un horizon plus lointain. *-> Principaux risques financiers : surcoûts liés aux équipements et installations.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	De façon générale, Covivio recourt aux toitures végétalisées et/ou à l'installation de panneaux solaires sur les bâtiments qu'il construit ou rénove. Des contraintes techniques pour les bâtiments existants, ou certaines réglementations locales peuvent néanmoins freiner le développement de ces dispositifs.	• Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville
	● Création et augmentation de la taxe carbone affectant les prix d'importation des matériaux (ex. le ciment dans le cadre du nouvel ETS de l'UE) *-> Principaux risques financiers : surcoûts liés à l'augmentation du prix des matériaux.*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Medium ; Sc. 2 : Faible	La création d'une taxe carbone pourrait remettre en cause la rentabilité de certains projets, notamment sur le secteur résidentiel. Les équipes restent en veille sur la mise en œuvre effective de ces taxes.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources - Axe #1
	● Obligation de réaliser un reporting RSE de plus en plus exhaustif et détaillé en lien avec la réglementation et les exigences des investisseurs *-> Principaux risques financiers : coûts liés à la charge additionnelle de* reporting	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Le reporting de Covivio est déjà bien structuré, des difficultés d'obtention de certaines données en lien avec les réglementations récentes sont cependant identifiées, particulièrement sur la chaîne de valeur. Un ensemble d'études type MSCI ont été réalisées et permettent de calibrer le plan de transition du Groupe.	Pilier 1 Éviter la dégradation des habitats naturels – Axe #3
	● Obligation de démontrer que les achats de matières premières sont compatibles avec la réglementation zéro déforestation importée pour les marchandises importées en Europe *-> Principaux risques financiers : coûts de vérification et de* reporting	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Des engagements relatifs à l'obtention de certains labels impliquent une collecte d'information sur la provenance de certains matériaux. Ces exercices sont aujourd'hui très ponctuels.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3
	● Étiquetage obligatoire des bâtiments concernant l'utilisation de matériaux biosourcés (ex : RE2020, E+C-, etc.) *-> Principaux risques financiers : surcoûts des matériaux dans la mesure où la filière n'est pas encore structurée.*	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Moyen	L'obtention d'un certain nombre de certifications pour certains projets garantit la présence des compétences nécessaires au sein des équipes mobilisées. La structuration de ces initiatives à l'échelle de la stratégie du Groupe est néanmoins nécessaire. Difficultés associées à l'approvisionnement en matériaux durables et à l'augmentation des coûts à anticiper.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3
	● Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels *-> Principaux risques financiers : coûts des travaux (toutefois déjà intégrés dans les projets globaux)*	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Très faible	La limitation de l'artificialisation des sols fait partie des objectifs stratégiques de Covivio. La plupart des projets du Groupe sont des projets de densification dans des zones urbanisées. La recréation de milieux naturels dans des zones artificialisées peut cependant présenter des difficultés techniques.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence	Niveau d'impact	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
Transition – Marché	Augmentation des prix des matières premières en lien avec les besoins croissants des secteurs prioritaires (ex. les besoins en béton et en acier du secteur éolien). *-> Principaux risques financiers : augmentation des coûts*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	La rénovation de bâtiments, notamment dans le cadre de la l'amélioration des performances énergétiques, est identifiée comme un marché porteur par Covivio. La profitabilité économique de ces projets peut néanmoins varier en fonction du prix des matériaux utilisés.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
	Évolution des préférences des clients/ locataires en faveur de la conception de bâtiments durables *-> Principaux risques financiers : baisse des revenus, augmentation des coûts de construction*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio est déjà soumis aux exigences des clients concernant la performance énergétique des bâtiments et sait s'adapter à cette demande en proposant des offres associées. Difficulté technique additionnelle liée à l'architecture des bâtiments.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
Transition – Technologie	Multiplication des *designs* prenant en compte le besoin de flexibilité dans l'usage des bâtiments conduisant à une réduction de l'artificialisation *-> Principaux risques financiers : augmentation des coûts liés aux matériaux/équipements déployés et à l'énergie*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	La prise en compte de la flexibilité dans l'usage des bâtiments est bien intégrée dans la vision du Groupe, ce qui a pour effet positif l'allongement de la durée de vie du bâtiment en réduisant son potentiel d'obsolescence dès la conception. Ces désirs de flexibilité peuvent néanmoins entrer en conflit avec des contraintes économiques car générant des surcoûts.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1
Transition – Réputation et respon-sabilité	Conflits locaux liés à la disponibilité des terres, à la réduction de l'espace disponible pour le développement et à la qualité des sols. *-> Principaux risques financiers : potentiels coûts de contentieux.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La majeure partie des projets du Groupe n'implique pas de conversion d'espaces naturels, bien que la création d'un nouveau bâtiment puisse toujours être une source de conflit localement.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
	Conflits locaux liés à l'utilisation de l'eau, pendant la phase de construction et la phase d'utilisation des bâtiments. *-> Principaux risques financiers : arrêt d'exploitation ou de certains équipements spécifiques sur des actifs*	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Medium	L'ensemble des nouveaux projets et des bâtiments rénovés de Covivio sont équipés de dispositifs d'économie d'eau. Le sujet est particulièrement identifié en interne sur le parc d'hôtels, où la consommation d'eau est la plus importante et pouvant faire l'objet de restrictions en cas de pénurie. L'équipement des bâtiments anciens demeure plus complexe.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
	Risque de réputation lié à des scandales concernant l'approvisionnement dans la chaîne de valeur ou à une attaque pour non-respect de la réglementation environnementale. *-> Principaux risques financiers : contentieux ou réputationnel avec un impact potentiel sur la commercialisation*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	En dehors de l'obtention de certains labels pour lesquels des critères spécifiques relatifs à la provenance des matériaux doivent être respectés, la traçabilité des matériaux est suivie à grosse maille à l'échelle des projets. Les quelques initiatives de suivi renforcé de la traçabilité doivent être structurées à l'échelle du Groupe.	Pilier 2 – Réduire notre consommation de ressources – Axe #1
	Attaques pour exagération des revendications sur les pratiques durables (*greenwashing*) -> Principaux risques financiers : essentiellement réputationnel pouvant causer une baisse de confiance des partenaires	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Covivio se positionne comme un acteur au reporting environnemental rationnel et étayé, au plus près, voire en anticipation des exigences règlementaires, dans une logique de transparence.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3
Stabilité des éco-systèmes	Pénuries locales d'eau potable. *-> Principaux risques financiers : risque d'exploitation plutôt modéré à l'échelle du Groupe mais pouvant impacter plus particulièrement l'hôtellerie localement*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	Ce risque est bien identifié par Covivio : selon l'étude Aqueduc WRI réalisée en 203, plus de 50% du portefeuille de Covivio est situé dans des régions à fort stress hydrique.	
	Pénuries de certains matériaux biosourcés (par exemple le bois, le sable). *-> Principaux risques financiers : retards de chantier et coûts de substitution potentiels*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local de celui-ci serait nécessaire.	

● Principaux risques identifiés lors de l'analyse

Tableau : Principales opportunités environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact, forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence	Niveau d'impact	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
***Business* – Marché**	● Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Il existe une expertise sur une partie de ces offres au sein du Groupe, notamment sur le parc de bureaux, où la moitié des opérations sont déjà des rénovations et un quart concerne des projets de densification ou d'implantation dans des zones déjà artificialisées. Cependant, les projets de rénovations peuvent présenter plus de contraintes techniques et s'avérer plus coûteux pour les bâtiments anciens. Le Groupe doit par ailleurs encore développer son expertise sur l'économie circulaire en phase curage/déconstruction, aujourd'hui encore au stade pilote.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
	● Nouveau marché pour la conception de bâtiments durables	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	La conception des projets intègre différents dispositifs permettant d'optimiser la performance environnementale des bâtiments, en lien avec la stratégie de longue date de certification des immeubles. Le recours aux matériaux durables est une pratique courante, mais non systématique, faute de politique structurée à l'échelle du Groupe à cet égard. Le prix de ces matériaux peut aussi constituer un frein à leur utilisation, notamment dans un contexte économique tendu.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence	Niveau d'impact	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
	Baisse du coût des matières recyclées et biosourcées grâce à une plus grande maturité de la filière, à des incitations économiques, etc.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Il existe des ressources internes sur l'utilisation des matériaux recyclés et biosourcés, des projets pilotes, et des formations sont en cours pour affiner cette expertise, bien que le recours à ces matériaux ne soit pas systématisé. Néanmoins, l'utilisation de certains de ces matériaux reste un défi en termes d'approvisionnement, de cadre réglementaire et/ou de modèle économique. Le travail avec des partenaires du secteur reste clé pour Covivio.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2
***Business* – Utilisation efficiente des ressources**	● Mesures de sobriété sur la consommation d'énergie et d'eau pour les bâtiments résidentiels et bureaux. Réduction des coûts pour les locataires associés au chauffage des bâtiments résidentiels et à la production d'énergie renouvelable.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La rénovation des immeubles (tant sur le parc tertiaire que résidentiel) est aussi un levier fort identifié (mise en œuvre du plan de Capex verts de 261 M€ de 2023 à 2030 dans le cadre de la trajectoire carbone). Les équipes travaillent de façon continue sur l'optimisation des consommations énergétiques des actifs. Des annexes et clauses vertes intégrées aux baux permettent d'engager locataires et propriétaire sur ces enjeux. Ces efforts sont cependant plus difficiles à mettre en place sur les actifs existants que sur les nouveaux projets, et les résultats dépendent également des pratiques des locataires, que le Groupe vise également à sensibiliser.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1
***Business* – Flux de capitaux et financements**	● Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Les activités du Groupe sont déjà identifiées par les acteurs des marchés financiers comme susceptibles de bénéficier de financements verts. Deux *Green Bond frameworks* précisent les conditions d'éligibilité des actifs (ex. l'alignement complet avec les critères de la Taxonomie pour la branche hôtelière).	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville – Axe #1
***Business* – Réputation**	Opportunités de réputation liées à la qualité environnementale et de vie qu'offre le parc.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Moyen	De par sa mobilisation sur les sujets de qualité de vie pour ses locataires, avec l'introduction d'espaces verts, des mesures d'efficacité énergétique et d'économie d'eau, Covivio est identifié comme un bailleur engagé sur le plan environnemental par ses locataires. Ceci a notamment été confirmé par une étude indépendante réalisée sur le périmètre allemand.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville – Axe #1
Performance de durabilité – Utilisation durable des ressources naturelles	Concevoir des bâtiments de façon à optimiser l'utilisation ressources, en mettant l'accent sur la rénovation et l'optimisation de la fin de vie des bâtiments.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Les équipes travaillent ponctuellement sur de nouveaux *designs* et la réduction de l'utilisation de ressources notamment, *via* le recours aux analyses de cycle de vie ainsi qu'au système BIM (*Building Information Modeling*). Cependant, ces démarches reposent encore sur des opportunités commerciales et pourraient être associées à des objectifs stratégiques définis.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2
Performance de durabilité – Protection, restauration et régénération des écosystèmes	● Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base des diagnostics écologiques)	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La restauration des continuités écologiques fait parfois partie des objectifs environnementaux associés à la réalisation de certains projets. Elle est alors effectuée sur la base d'études écologiques et est valorisée par le calcul du CBS avant et après le projet – calcul par ailleurs réalisé sur tous les projets français. Le recours à ce genre de diagnostic et de pratiques doit cependant faire l'objet d'une systématisation à l'échelle du Groupe.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville

● Principales opportunités identifiées lors de l'analyse

Détails des scénarios prospectifs utilisés pour l'analyse des risques et des opportunités.

L'analyse des risques et opportunités climat et biodiversité s'est basée sur deux scénarios conçus sur la base des quatre scénarios prospectifs de transition à horizon 2050 proposés par l'ADEME dans sa publication « Transition(s) 2050 : Quatre scénarios et leurs feuilletons pour atteindre la neutralité carbone en 2050 ». Les deux scénarios utilisés sont les suivants :

	Adaptation opportuniste	**Transformation planifiée**
Description	Dans un contexte réglementaire peu contraignant, la transition vers des modèles plus durables se fait difficilement, et plus lentement que les changements environnementaux. Certains manques institutionnels engendrent des surcoûts et des stratégies de mal-adaptation sont constatées. Les écosystèmes sont dégradés, le réchauffement de la température atteint +3°C à horizon 2050.	Fortement encouragée par la réglementation, la société évolue vers un modèle plus durable, basé sur l'économie des ressources et l'adaptation. La structure de l'économie se transforme en profondeur, permettant aux acteurs économiques de repenser leurs modèles. Les écosystèmes sont préservés, le réchauffement de la température est maintenu à +2°C à horizon 2050.
État des écosystèmes	Le réchauffement climatique et la dégradation de la biodiversité ne sont pas enrayés. Les services écosystémiques sont dégradés, un recours aux solutions technologiques est sollicité, générant des surcoûts.	La nature est sanctuarisée, des solutions fondées sur la nature sont mises en place. Les services écosystémiques ont maintenu un niveau fonctionnel, l'accès aux ressources naturelles est très régulé.
Disponibilité du foncier	Développement des grandes villes et de l'artificialisation	Réduction drastique du nombre de constructions neuves
Changement des habitudes alimentaires	Faible, la consommation de viande baisse légèrement.	Forte, la consommation de viande diminue de façon importante.
Énergie	Légère baisse de la consommation, recours important à la biomasse, et aux EnR.	Baisse très importante de la consommation d'énergie, rénovation massive des bâtiments.
Matière et économie circulaire	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage ont augmenté.	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage sont majoritaires.
Agriculture	Intensification de l'agriculture, notamment en lien avec les besoins énergétiques	Extensification de l'agriculture
Commerce international	Rôle très important des importations dans une économie globalisée favorisant les échanges	Production industrielle contractée et resserrage de l'offre sur le « Made in France »
Contexte réglementaire	Peu contraignant, basé sur la transparence des pratiques et les mesures incitatives	Contraignant, basé sur des sanctions fortes en cas de non-respect

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.5.2 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne

Les tableaux ci-après présentent les données relatives à la taxonomie, la méthodologie retenue est détaillée au paragraphe 3.3.4.1.

PROPORTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES, DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT ET DES DÉPENSES D'EXPLOITATION PROVENANT DE PRODUITS OU SERVICES ASSOCIÉS À DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ÉLIGIBLES OU ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE – ANNÉE N (ICP RÉSUMÉS)

Exercice financier 2025

					Répartition par objectifs environnementaux		
ICP (1)	Total (2)	Pourcentage d'activités éligibles à la Taxonomie (3)	Activités alignées sur la Taxonomie (4)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie (5)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)
Chiffre d'affaires	**1 494 055 709 €**	**95,7%**	**458 908 825 €**	**30,7%**	30,7%	0,0%	0,0%
CapEx	**598 826 513 €**	**100,0%**	**469 509 983 €**	**78,4%**	78,4%	0,0%	0,0%
OpEx	**745 905 950 €**	**0**	**- €**	**0,0%**	NC	NC	NC

PROPORTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES, DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT ET DES DÉPENSES D'EXPLOITATION PROVENANT DE PRODUITS OU SERVICES ASSOCIÉS À DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ÉLIGIBLES OU ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE – ANNÉE N (VENTILATION PAR ACTIVITÉ)

ICP reporté (Chiffre d'affaires) **1 494 055 709 €**

					Objectif environnemental des		
Activités économiques (1)	Code (2)	ICP éligible à la Taxonomie (Part éligible du chiffre d'affaires) (3)	ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire du chiffre d'affaires) (4)	ICP aligné sur la Taxonomie (Part alignée du chiffre d'affaires) (4)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)
Construction d'immeubles neufs	CCM 7.1, CE 3.1	1,0%	10 207 500 €	0,7%	0,7%	0,0%	0,0%
Rénovation de bâtiments	CCM 7.2, CE 3.2	0,3%	4 410 000 €	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%
Acquisition et détention	CCM 7.7	62,8%	444 050 325 €	29,7%	29,7%	0,0%	0,0%
Production d'électricité grâce à la technologie solaire photovoltaïque	CCM 4.1	0,0%	241 000 €	0,02%	0,02%	0,0%	0,0%
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	BIO 2.1	31,5%	- €	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%
Somme de l'alignement par objectif				%	30,7%	0,0%	0,0%
TOTAL DE L'ICP (CHIFFRE D'AFFAIRES)		**95,7%**	**458 908 825 €**	**30,7%**	**30,7%**	**0,0%**	**0,0%**

ICP reporté (CAPEX) **598 826 513 €**

					Objectif environnemental des		
Activités économiques (1)	Code (2)	ICP éligible à la Taxonomie (Part éligible des CapEx) (3)	ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire des CapEx) (4)	ICP aligné sur la Taxonomie (Part alignée des CapEx) (4)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)
Rénovation de bâtiments	CCM 7.2, CE 3.2	11,8%	70 687 570 €	11,8%	11,8%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	8,1%	48 754 459 €	8,1%	8,1%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicule électrique	CCM 7.4	0,0%	224 472 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulations et de contrôle de la performance énergétique des immeubles	CCM 7.5	0,3%	1 603 861 €	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	0,1%	657 203 €	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
Acquisition et détention de bâtiments	CCM 7.7	79,6%	347 269 016 €	58,0%	58,0%	0,0%	0,0%
Services professionnels liés à l'efficacité énergétique des bâtiments	CCM 9.3	0,1%	313 403 €	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
Somme de l'alignement par objectif					78,4%	0,0%	0,0%
TOTAL DE L'ICP (CAPEX)		**100,0%**	**469 509 983 €**	**78,4%**	**78,4%**	**0,0%**	**0,0%**

(1) En tenant compte de l'objectif d'adaptation, à iso-méthodologie, le taux s'élevait à 67% au titre de l'objectif d'atténuation

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

des activités alignées sur la Taxonomie

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Pourcentage d'activités habilitantes (12)	Pourcentage d'activités transitoires (13)	Activités non évaluées considérées comme non matérielles (14)	Activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (N-1) (15)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (N-1) (16)
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	432 479 536 €	32,6%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	511 222 982 €	83,6% (1)
NC	NC	NC	NC	NC	0,0%	NC	NC

activités Taxonomie alignées

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activité habilitante (12)	Activité transitoire (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
0,0%	0,0%	0,0%			67,0%
0,0%	0,0%	0,0%		T	100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			47,3%
0,0%	0,0%	0,0%			100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			0,0%
0,0%	0,0%	0,0%			
0,0%	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,3%**	**32,1%**

activités Taxonomie alignées

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activité habilitante (12)	Activité transitoire (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
0,0%	0,0%	0,0%		T	100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			72,9%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			
0,0%	**0,0%**	**0,0%**	**8,6%**	**11,8%**	**78,4%**

Notes :
En réalisant un exercice de matérialité sur l'ensemble de ses OPEX, il s'est avéré que les OPEX tombant dans le champ de la taxonomie représentaient environ 15% des OPEX totales du Groupe. Ces 15% ont été calculés en raisonnant à partir des lignes du compte de résultat. Un exercice plus fin aurait conduit à réduire encore davantage le périmètre des OPEX considérées par la taxonomie.
NC = Non Calculé.
NA = Non Applicable (objectifs 3 à 6 non publiés et DNSH non analysés car exemption).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.6 Vérification des informations extra-financières

3.6.1 Certification des informations en matière de durabilité

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaires aux comptes de Covivio. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025 et incluses dans Rapport de durabilité du rapport de gestion (ci-après « le Rapport de durabilité »).

Nos travaux, qui portent sur ces informations, ont été réalisés dans un contexte évolutif caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes et le développement de pratiques de place.

En application de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, Covivio est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte de son rapport de gestion.

Ces informations permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires du groupe, de ses résultats et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L. 821-54 du code précité, notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux exigences découlant des normes d'information en matière de durabilité adoptées par la Commission européenne en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013, telle que modifiée par la directive (UE) 2022/2464 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour European Sustainability Reporting Standards) du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées, qui incluent, lorsque l'entité y est soumise, l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le Code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par Covivio dans son rapport de gestion, nous formulons un paragraphe d'observation(s).

Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable. Cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de Covivio, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par Covivio en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition. En outre, s'agissant des informations prospectives, qui présentent par nature un caractère incertain, leurs réalisations futures différeront parfois de manière significative des informations prospectives présentées dans le rapport de gestion.

Notre mission permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenus pour leur établissement et présentés dans le rapport de gestion.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Conformité aux exigences découlant des normes ESRS du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées, qui incluent l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par Covivio, incluant l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans le Rapport de durabilité ; et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par Covivio avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Les informations relatives à la revue des Impacts, Risques et Opportunités (« IRO ») de Covivio sont mentionnées dans le paragraphe « 3.1.2.3.3 Résilience du modèle d'affaires (SBM-3) » du Rapport de durabilité.

Nous avons, par entretien avec la direction et les personnes que nous avons jugé appropriées et par inspection de la documentation disponible, pris connaissance des analyses menées par l'entité pour actualiser son analyse de double matérialité.

Sur la base de notre jugement professionnel, nos diligences ont notamment consisté à :

- exercer notre esprit critique sur la documentation des analyses menées par l'entité ainsi que sur la démarche mise en œuvre par cette dernière ;
- apprécier si l'analyse sectorielle disponible que nous avons jugé pertinente ne remet pas en cause les IRO réels et potentiels identifiés par l'entité ;
- apprécier le caractère approprié du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et financière mis en œuvre par l'entité pour déterminer les informations matérielles publiées (y compris la fixation de seuils) au regard de notre connaissance de l'entité.

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;

- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;
- le périmètre retenu par Covivio relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions, incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Informations fournies en application des normes environnementales (ESRS E1)

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées au paragraphe « 3.2.1 Changement climatique (ESRS E1) » du Rapport de durabilité. Nos diligences ont notamment consisté à :

- sur la base des entretiens menés avec les personnes concernées, en particulier, la direction développement durable, apprécier si la description des politiques, actions et cibles mises en place par l'entité couvre les domaines suivants : atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, consommation d'énergie ;
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans le paragraphe précité du Rapport de durabilité et sa cohérence d'ensemble avec notre connaissance de l'entité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- En ce qui concerne les informations publiées au titre des émissions de gaz à effet de serre :
  - nous avons pris connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre utilisé par l'entité pour évaluer la présentation de ses émissions de gaz à effet de serre ;
  - nous avons apprécié le caractère approprié des facteurs d'émission utilisés et le calcul des conversions afférentes ainsi que les hypothèses de calcul et d'extrapolation pour les postes les plus significatifs ;
  - nous avons rapproché, sur la base de tests, les données sous-jacentes servant aux calculs des émissions de gaz à effet de serre avec les pièces justificatives ;
  - nous avons mis en œuvre des procédures analytiques ;
  - en ce qui concerne les estimations que nous avons jugées structurantes auxquelles l'entité a eu recours, pour le calcul de ses émissions de gaz à effet de serre, par entretien avec la direction développement durable, nous avons pris connaissance de la méthodologie de calcul des données estimées et des sources d'informations sur lesquelles reposent ces estimations.

En ce qui concerne le plan de transition pour l'atténuation du changement climatique, nos travaux ont principalement consisté à apprécier si les informations publiées au titre du plan de transition répondent aux prescriptions d'ESRS E1, décrivent de manière appropriée les hypothèses structurantes sous-tendant ce plan, étant précisé que nous n'avons pas à nous prononcer sur le caractère approprié ou le niveau d'ambition des objectifs de ce plan de transition.

Informations fournies en application des normes sociales (ESRS S1)

Les informations publiées au titre du personnel de l'entreprise (ESRS S1) figurent à la section « 3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1) » du Rapport de durabilité.

Nos principales diligences sur ces informations ont consisté à :

- examiner le périmètre des activités sur lequel les informations ont été établies, en particulier pour le périmètre Murs et Fonds de Covivio Hotels ;
- prendre connaissance de l'information en matière de durabilité au titre du personnel de l'entreprise intégrée dans la section précitée du Rapport de durabilité. Ces diligences ont notamment porté sur les politiques décrites par l'entité au titre du personnel de l'entreprise portant sur la santé et la sécurité, la diversité et la rémunération ;
- comparer les informations obtenues à notre connaissance du groupe, aux éléments figurant dans les comptes consolidés et aux publications relatives à ces sujets que nous aurions pu identifier ;
- examiner les modalités de mise en œuvre par le groupe des concepts clés de la norme ESRS S1 relatifs à cette information, tels que la notion de salariés ou non-salariés, les composantes complémentaires au salaire de base ou les éléments variables pris en compte dans la rémunération, etc. ;
- définir et mettre en œuvre des procédures analytiques adaptées à l'information examinée ;
- examiner la conformité des justificatifs avec les informations correspondantes sur une sélection d'informations.

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions, incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Concernant le caractère éligible des activités

Les informations relatives à la Taxonomie européenne sont présentées au paragraphe 3.2.6 « Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable » du Rapport de durabilité. Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant le caractère aligné des activités éligibles.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- Mener des entretiens avec la Direction en charge de la durabilité au sein du groupe ou les personnes concernées pour prendre connaissance du processus d'identification des activités alignées ;
- Apprécier, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse du groupe sur le caractère aligné de ses activités au titre de l'activité CCM 7.7, au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A	ERNST & YOUNG et Autres
Sandie Tzinmann	Pierre Lejeune

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'Oréal Italie
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4

Renseignements financiers

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 297
4.1.1 État de situation financière 297
4.1.2 État du résultat net 299
4.1.3 État du résultat global 300
4.1.4 État de variations des capitaux propres 301
4.1.5 Tableau des flux de trésorerie 302
4.2 Annexe aux comptes consolidés 303
4.2.1 Principes généraux 303
4.2.2 Gestion des risques financiers 305
4.2.3 Périmètre de consolidation 308
4.2.4 Événements significatifs de l'exercice 320
4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière 322
4.2.6 Notes sur l'etat du résultat net 346
4.2.7 Autres éléments d'information 352
4.2.8 Informations sectorielles 357
4.2.9 Événements postérieurs à la clôture 360
4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 361
4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025 366
4.4.1 Bilan 366
4.4.2 Compte de Résultat 368
4.5 Annexes aux comptes individuels 370
4.5.1 Événements significatifs de l'exercice 370
4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables 372
4.5.3 Explications des postes du bilan 374
4.5.4 Notes sur le compte de résultat 394
4.5.5 Engagements hors bilan 399
4.5.6 Renseignements divers 400
4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 410
4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 415
4.7.1 Bilan au 31 décembre 2025 416
4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 420
4.7.3 Extrait de la note annexe 422
4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation) 428
4.7.5 Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques 430

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 297

4.1.1 État de situation financière 297
4.1.2 État du résultat net 299
4.1.3 État du résultat global 300
4.1.4 État de variations des capitaux propres 301
4.1.5 Tableau des flux de trésorerie 302

4.2 Annexe aux comptes consolidés 303

4.2.1 Principes généraux 303
4.2.1.1 Référentiel comptable 303
4.2.1.2 Estimations et jugements 304
4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques 304
4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance 305
4.2.1.5 Méthode de conversion 305
4.2.2 Gestion des risques financiers 305
4.2.2.1 Risque de liquidité 305
4.2.2.2 Risque de taux 306
4.2.2.3 Risque de contreparties financières 306
4.2.2.4 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine 306
4.2.2.5 Risque de taux de change 307
4.2.2.6 Autres risques opérationnels et financiers 307
4.2.2.7 Environnement fiscal 307
4.2.3 Périmètre de consolidation 308
4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation 308
4.2.3.2 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation 308
4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées 309
4.2.3.4 Évaluation du contrôle 319
4.2.4 Événements significatifs de l'exercice 320
4.2.4.1 Environnement macroéconomique 320
4.2.4.2 Bureaux France 320
4.2.4.3 Bureaux Italie 320
4.2.4.4 Hôtels en Europe 321
4.2.4.5 Résidentiel Allemagne 321
4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière 322
4.2.5.1 Goodwill 322
4.2.5.2 Autres immobilisations incorporelles 322
4.2.5.3 Autres immobilisations corporelles 323
4.2.5.4 Patrimoine immobilier 323
4.2.5.5 Participations dans les sociétés mises en équivalence 331
4.2.5.6 Autres actifs financiers (courants et non courants) 333
4.2.5.7 Impôts différés (actifs et passifs) 333
4.2.5.8 Stocks et en-cours 335
4.2.5.9 Créances clients 335
4.2.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie 336
4.2.5.11 Capitaux propres 336
4.2.5.12 Passifs financiers (courants et non courants) 336
4.2.5.13 Passifs locatifs (courants et non courants) 343
4.2.5.14 Dépôts et cautionnements 344
4.2.5.15 Provisions (courantes et non courantes) 344
4.2.5.16 Dettes fournisseurs 345
4.2.5.17 Autres créances et autres dettes 345
4.2.6 Notes sur l'etat du résultat net 346
4.2.6.1 Principes comptables 346
4.2.6.2 Résultat d'exploitation 346
4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs 347
4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des immeubles 348
4.2.6.5 Résultat des cessions de titres 348
4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre 348
4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net 348
4.2.6.8 Résultat financier 348
4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés 349
4.2.7 Autres éléments d'information 352
4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel 352
4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action 354
4.2.7.3 Engagements hors bilan 354
4.2.7.4 Transactions entre parties liées 355
4.2.7.5 Rémunération des dirigeants deCovivio 355
4.2.7.6 Honoraires des Commissaires aux comptes 356
4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne 356
4.2.8 Informations sectorielles 357
4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8 357
4.2.8.2 Immobilisations incorporelles 357
4.2.8.3 Immobilisations corporelles 357
4.2.8.4 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente 357
4.2.8.5 Immobilisations financières 358
4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres 358
4.2.8.7 Passifs financiers 358
4.2.8.8 Instruments dérivés 358
4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel 359
4.2.9 Événements postérieurs à la clôture 360

4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 361

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025

4.1.1 État de situation financière

Actif

(En millions d'euros)	Note 4.2.5	31/12/2025	31/12/2024
Goodwill	*1*	324,0	325,0
Autres immobilisations incorporelles	*2*	20,9	19,9
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	*4.2*	1 917,1	2 054,7
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	*4.3*	18 066,0	18 197,0
Immeubles de placement en développement	*4.3*	1 442,5	1 111,6
Autres immobilisations corporelles	*3*	49,3	58,2
Participations dans les entreprises mises en équivalence	*5*	438,8	394,4
Autres actifs financiers non courants	*6*	143,6	172,9
Impôts Différés Actifs	*7*	62,9	67,6
Instruments dérivés non courants	*12.6*	306,9	315,1
Total actifs non courants		**22 771,9**	**22 716,3**
Actifs détenus en vue de la vente	*4.3*	435,2	301,0
Stocks et en-cours	*8*	400,9	260,8
Créances clients	*9*	252,7	324,9
Autres créances d'exploitation	*17.1*	151,7	127,5
Autres actifs financiers courants	*6*	30,0	31,2
Instruments dérivés courants	*12.6*	79,8	106,6
Trésorerie et équivalent de trésorerie	*10*	1 207,5	1 006,8
Charges constatées d'avance		8,4	13,1
Total actifs courants		**2 566,2**	**2 171,9**
TOTAL ACTIF		**25 338,1**	**24 888,3**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Passif et capitaux propres

(En millions d'euros)	Note 4.2.5.	31/12/2025	31/12/2024
Capital		334,9	334,9
Primes		4 187,1	4 492,9
Actions propres		- 34,5	- 27,5
Réserves consolidées		3 387,9	3 359,9
Résultat consolidé		738,7	68,1
Capitaux propres part du groupe	**11**	**8 614,2**	**8 228,2**
Participations ne donnant pas le contrôle		4 036,8	3 786,2
Total capitaux propres		**12 651,0**	**12 014,5**
Passifs financiers non courants	*12*	8 655,3	9 091,1
Passifs locatifs non courants	*13*	296,4	311,4
Instruments dérivés non courants	*12.6*	76,4	101,6
Impôts Différés Passifs	*7*	799,6	1 033,5
Dépôts et cautionnements	*14*	37,2	35,4
Provisions non courantes	*15*	46,4	48,5
Autres passifs non courants	*17.3*	1,4	1,4
Total passifs non courants		**9 912,6**	**10 622,8**
Passifs détenus en vue de la vente		0,0	0,0
Passifs financiers courants	*12*	1 976,7	1 341,0
Passifs locatifs courants	*13*	8,0	8,1
Provisions courantes	*15*	3,7	5,6
Instruments dérivés courants	*12.6*	27,9	50,8
Dettes fournisseurs	*16*	195,8	239,3
Dettes fournisseurs d'immobilisations	*16*	61,8	62,6
Dettes fiscales et sociales	*17.2*	152,3	147,3
Autres passifs courants	*17.3*	320,0	347,6
Produits constatés d'avance		28,3	48,6
Total passifs courants		**2 774,5**	**2 251,0**
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		**25 338,1**	**24 888,3**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1.2 État du résultat net

(En millions d'euros)	Note 4.2.	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	6.2.1	924,8	952,9
Charges locatives non récupérées	6.2.2	- 24,3	- 27,5
Charges sur immeubles	6.2.2	- 35,1	- 34,0
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	- 3,3	- 4,2
Loyers nets	**6.2.2**	**862,0**	**887,2**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	6.2.3	471,1	322,6
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	6.2.3	- 337,3	- 237,0
EBITDA des hôtels en gestion	**6.2.3**	**133,8**	**85,5**
Résultat des autres activités	6.2.3	41,3	32,0
Revenus de gestion et d'administration	6.2.4	26,6	25,8
Frais de structure	6.2.4	- 135,4	- 133,0
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	- 145,5	- 112,9
Variation des provisions	6.2.6	1,9	- 0,1
Autres produits et charges d'exploitation	6.2.7	20,1	16,9
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**804,8**	**801,4**
Résultat net des immeubles en stock		0,0	- 0,1
Résultat des cessions d'actifs immobiliers	6.3	- 1,4	10,9
Résultat de cession de titres	6.5	- 0,4	- 1,5
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	331,4	- 330,5
Résultat des variations de périmètre	6.6	0,3	- 5,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		**1 134,7**	**475,2**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	6.8	171,6	239,7
Charges financières liées au coût de l'endettement	6.8	- 322,2	- 403,4
Coût de l'endettement financier net	**6.7**	**- 150,6**	**- 163,8**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	5.13.1	- 15,9	- 16,3
Variation de juste valeur des instruments dérivés	6.8	- 19,5	- 95,2
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.8	- 1,8	- 2,5
Autres charges et produits financiers	6.8	- 1,8	0,6
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5.5.3	19,6	22,9
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		**964,7**	**220,9**
Impôts	6.9.2	195,1	- 23,5
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		**1 159,8**	**197,4**
dont résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		421,1	129,2
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE		**738,7**	**68,1**
Résultat Net de base Groupe par action (en euros)	**7.2**	**6,67**	**0,64**
Résultat Net Groupe dilué par action (en euros)	**7.2**	**6,63**	**0,63**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1.3 État du résultat global

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**1 159,8**	**197,4**
Écarts de conversion	- 11,5	15,2
Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture	0,0	- 7,3
Impôts différés sur éléments recyclables	0,0	0,7
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat	**- 11,5**	**8,6**
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	1,7	- 3,3
Impôts différés sur éléments non recyclables	- 1,1	1,1
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat	**0,6**	**- 2,2**
Autres éléments du Résultat Global	**- 10,9**	**6,4**
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	**1 148,9**	**203,7**
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	733,0	71,7
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	415,9	132,0

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1.4 État de variations des capitaux propres

(En millions d'euros)	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2023	**303,0**	**4 311,4**	**- 29,8**	**3 372,4**	**7 957,0**	**4 006,2**	**11 963,2**
Distribution de dividendes		- 0,0		- 330,8	- 330,8	- 160,3	- 491,1
Augmentation de capital	19,9	234,5		0,5	254,9	0,9	255,8
Affectation à la réserve légale		- 2,0		2,0	-		-
Élimination des actions propres			2,3	- 11,9	- 9,6	0,0	- 9,6
Autres		- 325,4		325,3	- 0,0	- 0,0	- 0,0
Résultat Global Total de la période				**71,7**	**71,7**	**132,0**	**203,7**
dont résultat net				68,1	68,1	129,2	197,4
dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :				*3,6*	*3,6*	*2,8*	*6,4*
Écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés				- 1,4	- 1,4	- 0,9	- 2,2
dont écarts de conversion				8,0	8,0	7,2	15,2
dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés				- 3,0	- 3,0	- 3,6	- 6,6
Changement de périmètre	11,9	274,3		- 8,2	278,1	- 192,6	85,5
Paiements fondés en actions				6,9	6,9		6,9
Situation au 31 décembre 2024	**334,9**	**4 492,9**	**- 27,5**	**3 428,0**	**8 228,2**	**3 786,2**	**12 014,5**
Distribution de dividendes		0,0		- 387,6	- 387,6	- 109,4	- 497,0
Augmentation de capital	0,0	- 0,0		- 20,5	- 20,5	20,8	0,3
Affectation à la réserve légale		-		-	-		-
Élimination des actions propres			- 7,0	- 11,7	- 18,7	- 0,1	- 18,8
Autres		- 305,9		305,9	0,0	- 0,0	0,0
Résultat Global Total de la période				**733,0**	**733,0**	**415,9**	**1 148,9**
dont résultat net				738,7	738,7	421,1	1 159,8
dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :				*- 5,8*	*- 5,8*	*- 5,1*	*- 10,9*
Écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés				0,3	0,3	0,2	0,6
dont écarts de conversion				- 6,1	- 6,1	- 5,4	- 11,5
dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés				-	-	-	-
Changement de périmètre	-	0,2		73,8	74,0	- 76,7	- 2,7
Paiements fondés en actions				5,9	5,9		5,9
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2025	**334,9**	**4 187,1**	**- 34,5**	**4 126,7**	**8 614,2**	**4 036,8**	**12 651,0**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1.5 Tableau des flux de trésorerie

(En millions d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de la période	**4.1.2**	**1 159,8**	**197,4**
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	*4.2.6.2.5*	144,0	114,7
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	*4.2.5.12.6 & 4.2.6.4*	- 311,9	425,7
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	*4.1.4*	6,9	6,9
Autres produits et charges calculés		16,1	9,6
Plus et moins-values de cession		- 2,2	- 8,7
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	*4.2.5.5.1*	- 19,6	- 22,9
Dividendes (titres non consolidés)		- 0,1	0,0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		**992,9**	**722,7**
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	*4.2.6.7 & 4.2.6.8*	149,9	160,8
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	*4.2.6.9.2*	- 195,1	23,5
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**947,7**	**907,1**
Impôt versé		- 33,6	- 38,9
Variation du BFR lié à l'activité	*4.2.5.9*	- 94,5	112,3
Flux net de trésorerie généré par l'activité		**819,6**	**980,5**
Incidence des variations de périmètre	*4.2.6.6*	149,1	- 75,9
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	*4.2.5.4.5*	- 579,6	- 595,8
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		290,9	518,8
Acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		- 0,2	- 0,1
Cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		- 0,0	2,3
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		37,8	12,3
Variation des prêts et avances consentis	*4.2.5.17.3*	14,7	2,9
Autres flux liés aux opérations d'investissement		1,7	- 1,7
Flux net de trésorerie des opérations d'investissement		**- 85,6**	**- 137,1**
Incidence des variations de périmètre		- 7,3	0,0
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		1,4	0,1
Versées par les intérêts non contrôlant	*4.1.4*	0,0	0,0
Acquisitions et cessions d'actions propres	*4.1.4*	- 18,8	- 9,6
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	*4.2.5.11*	- 387,6	- 76,4
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	*4.1.4*	- 109,4	- 160,3
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	*4.2.5.12.2*	2 314,1	1 410,4
Remboursements d'emprunts (y compris dettes sur passifs locatifs)	*4.2.5.12.2*	- 2 144,9	- 1 734,9
Intérêts financiers nets versés (y compris intérêts sur passifs locatifs)		- 149,1	- 141,7
Autres flux sur opérations de financement		- 30,8	- 26,4
Flux net de trésorerie des opérations de financement		**- 532,4**	**- 738,8**
Impact de la variation des taux de change		0,6	0,1
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE		**202,2**	**104,6**
Trésorerie nette disponible d'ouverture		1 004,2	899,5
Trésorerie nette disponible de clôture	*4.2.5.12.2*	1 206,4	1 004,2
VARIATION DE TRÉSORERIE NETTE DISPONIBLE		**202,2**	**104,6**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2 Annexe aux comptes consolidés

4.2.1 Principes généraux

4.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2025 du groupe Covivio sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté des comptes. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 18 février 2026.

Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2025 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2025 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

Les améliorations annuelles aux normes IFRS – volumes 11 se limitent à des changements qui permettent de (i) clarifier certaines formulations incluses dans les normes comptables ou bien (ii) remédier à des omissions ou à des contradictions entre les dispositions des normes.

L'amendement ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2025 n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe :

- amendement IAS 21 – Effet des variations des cours des monnaies étrangères – Absence de convertibilité.

Cet amendement apporte des précisions sur le traitement des transactions en devises étrangères lorsque le taux de change spot n'est pas disponible. En plus des précisions sur le taux spot, cet amendement précise les modalités de mise en œuvre des procédures de conversion dans la monnaie fonctionnelle des transactions libellées dans une monnaie étrangère. Compte tenu de l'implantation du Groupe, cet amendement n'a pas d'impact sur les comptes du Groupe.

Amendements en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2026, sous réserve de leur adoption par l'Union européenne :

- amendements des normes IFRS 9 « Instruments financiers » et IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir » relatives à la classification et à la mesure des instruments financiers
  - décomptabilisation : Les amendements précisent quand un actif ou un passif financier doit être décomptabilisé
  - passifs financiers : Ils autorisent la décomptabilisation des passifs réglés *via* des systèmes de paiement électronique avant la date de règlement, sous certaines conditions
  - critère SPPI : Ils clarifient l'analyse du critère SPPI (*Solely Payments of Principal and Interest*) pour les prêts liés aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces amendements régissent la comptabilisation et les informations à fournir au titre des contrats de fourniture d'électricité dite « nature-dependent » respectant des critères bien précis. Ces amendements visent plus particulièrement à :

- faciliter l'application de l'exemption « own use » prévue au paragraphe 2.4 d'IFRS 9 aux contrats avec livraison physique (« Power purchase agreements » ou « PPA ») sous certaines conditions
- faciliter l'application d'une comptabilité de couverture pour les contrats qualifiés de dérivés qu'il s'agisse (i) de contrats PPA avec livraison physique mais ne satisfaisant pas les conditions pour bénéficier de l'exemption « own use » ou (ii) de contrats sans livraison physique (« Virtual power purchase agreements » ou « VPPA »), et
- imposer la fourniture d'informations spécifiques complètes sur les contrats « nature-dependent » auxquels l'exemption « own use » est appliquée.

Ces amendements sont applicables à partir des périodes comptables (annuelles ou intermédiaires) ouvertes à partir du 1er janvier 2026. Ils peuvent faire l'objet d'une application anticipée. Ces amendements n'ont pas d'impacts sur les comptes du Groupe.

- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers.

Cette norme est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, principalement, les normes IAS 7 – Tableau des flux de trésorerie et IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.

Cette norme vise à :

- accroître la comparabilité du compte de résultat en définissant des principes relatifs à sa structure et à son contenu notamment au travers de trois nouvelles catégories de charges et de produits qui complètent les catégories « Impôts » et « Activités abandonnées » déjà existantes : « Exploitation », « Investissement » et « Financement »
- améliorer la transparence dans l'utilisation de certains Indicateurs Alternatifs de Performance en lien avec le compte de résultat
- accentuer la pertinence des informations communiquées en renforçant les exigences en matière de regroupement ou de détail de l'information communiquée dans les états primaires et les notes annexes.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 18 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, de manière rétrospective. Le Groupe ne prévoit pas d'opter pour l'application anticipée en 2026. Le Groupe a néanmoins commencé l'analyse des impacts sur les états primaires, qui conditionnent la modification des notes annexes. Le Groupe reste dans l'attente de Guidelines de l'EPRA en vue d'une application sectorielle homogène.

- IFRS 19 – Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir.

Cette norme vise à réduire les exigences en matière d'informations à fournir dans les notes pour les filiales dont les titres ou la dette ne sont pas cotés. Elle n'est pas applicable pour le Groupe.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 19 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- Amendements à IAS 21 Les effets des variations des cours des monnaies étrangères : Conversion dans une monnaie de présentation hyperinflationniste.

Cet amendement introduit des précisions pour convertir des états financiers lorsque la monnaie de présentation est hyperinflationniste et que la monnaie fonctionnelle ne l'est pas. Si une entité ayant une monnaie fonctionnelle non hyperinflationniste présente ses comptes dans une monnaie hyperinflationniste, tous les postes (actifs, passifs, capitaux propres, produits et charges), y compris les données comparatives, doivent être convertis au dernier taux de clôture. En revanche, pour les filiales étrangères dont la monnaie fonctionnelle n'est pas hyperinflationniste, mais dont la consolidation s'effectue dans une monnaie hyperinflationniste (la monnaie de fonctionnement de la mère étant elle-même hyperinflationniste), les montants comparatifs de la filiale doivent être retraités selon l'indice général des prix, conformément à IAS 29. Cet amendement vise à améliorer la comparabilité des informations financières.

L'application de la norme IAS 21 est requise pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, avec une application anticipée possible.

4.2.1.2 Estimations et jugements

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers.

Les estimations significatives réalisées par le groupe Covivio pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers dérivés
- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des *goodwill* et des immobilisations incorporelles
- l'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Covivio révise ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Ces estimations tiennent compte, le cas échéant, des impacts financiers liés aux engagements pris par le Groupe sur les effets du changement climatique (note 4.2.1.3 de l'Annexe des comptes consolidés). Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques

Covivio a annoncé en 2021 la mise à jour de sa trajectoire carbone, relevant l'ambition en visant 40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 2010 à 2030. Cet objectif, qui concerne l'ensemble des scopes 1, 2 et 3, couvre l'intégralité de ses activités en Europe et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Afin de mieux caractériser les effets financiers de la mise en œuvre de sa stratégie climat, Covivio a évalué en 2022 le montant nécessaire à investir sur son parc d'ici 2030, qui s'élève à 261 M€.

Covivio a poursuivi sa dynamique en matière de certification environnementale : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en exploitation et/ou en construction, atteint 99,6% au 31 décembre 2025.

Ces démarches s'accompagnent d'un engagement renforcé en faveur de la construction et la rénovation des immeubles depuis plus de dix ans. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte des objectifs de sa trajectoire bas-carbone à l'échelle européenne. Par ailleurs, conformément à la réglementation européenne, Covivio publie chaque année ses taux d'éligibilité et d'alignement à la Taxonomie européenne. Ces informations sont publiées dans le chapitre 3 -Rapport de Durabilité du Groupe en application de la Directive européenne sur le reporting extra-financier (CSRD). Ce chapitre détaille le plan d'atténuation du changement climatique mis en œuvre par le Groupe (3.2.1.1).

Afin de faire valider ses engagements, Covivio a proposé lors de l'Assemblée générale de 2023 une résolution « Say On Climate » et en 2024 une résolution visant à inscrire sa Raison d'Être dans ses statuts. Ces deux résolutions ont été approuvées avec un haut taux d'adhésion, démontrant la reconnaissance de la pertinence de la stratégie adoptée par le Groupe.

Par ailleurs, en matière de financement, Covivio a procédé à la requalification de 100% de ses souches obligataires en obligations vertes suite à la publication de son nouveau Sustainable Bond Framework en 2022. Ce document précise les critères environnementaux retenus pour sélectionner les actifs éligibles en intégrant notamment les critères de la taxonomie européenne. Dans cette continuité, Covivio Hotels, filiale cotée détenue à 53,23%, s'est dotée d'un Green Financing Framework et a procédé à son tour en 2023 à la requalification en obligations vertes de l'ensemble de ses souches obligataires. Enfin, en juin 2025, Covivio est devenu la première foncière européenne à émettre un green bond sous format EU GB en retenant l'activité 7.7 de la taxonomie européenne.

Covivio publie chaque année deux rapports d'impact (Covivio et Covivio Hotels) afin de rendre compte de la performance des portefeuilles éligibles aux principes établis dans ces frameworks. Ce rapport, disponible sur le site Internet de Covivio à la section Dettes, inclut également la liste des actifs couverts et le montant total des portefeuilles éligibles.

Covivio a intensifié son engagement pour la biodiversité et le climat en dévoilant sa stratégie « Nature » intégrée, qui vient compléter les objectifs climatiques déjà existants avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols, l'utilisation des ressources et la renaturation en ville. La formalisation de cette stratégie est le fruit d'un travail de plus de deux ans, alimenté par la réalisation d'un diagnostic approfondi sur les impacts, risques, opportunités et dépendances liés à la nature. Faisant suite aux rapports Climat publiés en 2022 et 2023, Covivio a publié en 2024 un Rapport Nature (§ 3.2.4 Biodiversité) suivant les recommandations des TNFD (*Taskforce on Nature-related Financial Disclosures*) et TCFD (*Task Force on Climate Related Financial Disclosures*).

La prise en compte des effets liés au changement climatique n'a pas eu d'impact matériel sur les jugements exercés et les principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance

• Risque de liquidité	• § 4.2.2.1
• Risque de taux	• § 4.2.2.2
• Risque de contreparties financières	• § 4.2.2.3
• Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	• § 4.2.2.4
• Risque de taux de change	• § 4.2.2.5
• Autres risques opérationnels et financiers	• § 4.2.2.6
• Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	• § 4.2.5.4.4
• Instruments dérivés (courants et non courants)	• § 4.2.5.12.6
• *Covenants* bancaires	• § 4.2.5.12.8

4.2.1.5 Méthode de conversion

Les états financiers de Covivio sont présentés en millions d'euros, l'euro étant la monnaie fonctionnelle et de présentation du Groupe. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle. La monnaie fonctionnelle correspond à la devise de l'environnement économique dans lequel la société exerce ses activités principales. Tous les éléments inclus dans les états financiers de ces entités sont évalués en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

Les opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées au taux de change en vigueur à la date de transaction. Les actifs et passifs des filiales sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture alors que les produits et charges sont convertis au taux de change moyen sur la période. Les écarts de change sont comptabilisés en capitaux propres.

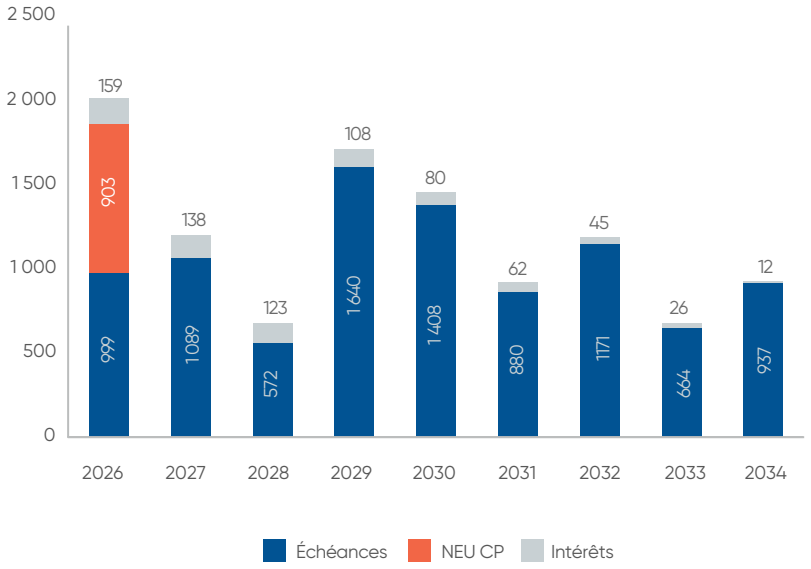
4.2.2 Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières de la société l'exposent aux risques suivants :

4.2.2.1 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2025, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 3 526,5 M€ et sont composées de 2 148,0 M€ de lignes de crédits confirmées non utilisées (soit 1 852,0 M€ en part du groupe), de 1 207,5 M€ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et de 171,0 M€ de découverts autorisés non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2025 :



(En millions d'euros)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 et plus
Échéances	999	1 089	572	1 640	1 408	880	1 171	664	937	367
NEU CP	903									
Intérêts	159	138	123	108	80	62	45	26	12	5

Les échéances à moins d'un an de l'histogramme ci-dessus comprennent principalement 903,0 M€ de NEU Commercial Paper ainsi qu'une dette obligataire à échéance le 20/05/2026 de 500 M€ sur Covivio SA.

Concernant les instruments dérivés, dont les échéances sont déterminées uniquement pour la partie clean MtM (Mark-to-Market), ils présentent les répartitions suivantes : un montant de 55,4 M€ est attendu à moins d'un an, 203,7 M€ sont prévus entre 1 et 5 ans, et 45,3 M€ sont estimés pour des échéances supérieures à 5 ans.

Le montant des intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2025 et du taux moyen de la dette, s'élève à 759 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 4.2.5.12.5 et une description des *covenants* bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 4.2.5.12.8.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Au cours de l'année 2025, Covivio a sécurisé 1,5 Md € de refinancements ou nouveaux financements.

Covivio a procédé à l'émission d'une obligation de 500 M€ à 9 ans, venant sécuriser le refinancement de son échéance obligataire 2026.

En Europe, la filiale Covivio Hotels a procédé au refinancement de son portefeuille au Royaume-Uni pour une durée de 7 ans ferme. En outre, la société a sécurisé le refinancement de deux portefeuilles hôteliers en Allemagne pour un montant total de 72 M€ à 10 ans. Un crédit corporate long terme a par ailleurs été levé pour un montant de 50 M€ à 5 ans, assorti d'extension jusqu'à 2 ans.

En Résidentiel Allemagne, Covivio, *via* sa filiale Covivio Immobilien, a sécurisé pour 520 M€ de dettes, principalement à 10 ans.

Au cours de l'année 2025, le groupe Covivio a significativement augmenté la part de sa dette liée à des indicateurs ESG *(§ 3.2.6.2 Des financements indexés sur des critères ESG)*, pour atteindre 74% à décembre 2025, *vs.* 64% fin 2024.

4.2.2.2 Risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêt de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible largement couverte par des instruments financiers (note 4.2.5.12.6). Après prise en compte des *swaps* de taux d'intérêt, environ 87% de la dette du Groupe est couverte au 31 décembre 2025 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêt. L'impact dans les comptes annuels de la sensibilité des taux d'intérêt serait la suivante :

(En millions d'euros) en PdG	Taux +100 bps au 31/12/2025	Taux +50 bps au 31/12/2025	Taux -50 bps au 31/12/2025
Coût de l'endettement financier net au 31/12/2025	-5,8	-3,4	3,5

4.2.2.3 Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe Covivio avec ses partenaires financiers, le Groupe est exposé au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements, le résultat du Groupe pourrait subir des impacts négatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrits par le Groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que le groupe Covivio est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le Groupe et aux contreparties du Groupe dans les transactions de produits dérivés. La société suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique du Groupe est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT et s'élève à -8,5 M€ au 31 décembre 2025.

4.2.2.4 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur le résultat opérationnel du Groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels du Groupe est générée par le plan de vente dont le résultat est également dépendant des valeurs des biens immobiliers et du volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêt
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs
- la croissance économique
- les perspectives d'évolution des revenus.

De faibles taux d'intérêt, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans les Bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêt.

La politique d'investissement du groupe Covivio a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit
- situés dans les principales agglomérations
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe Covivio au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des taux de rendement et d'actualisation est analysée dans le paragraphe 4.2.5.4.4.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.2.5 Risque de taux de change

Le Groupe opère principalement en zone Euro et marginalement hors zone Euro (suite à l'acquisition de murs d'hôtels au Royaume-Uni, en Pologne, en Hongrie et en République tchèque). Le Groupe a souhaité se prémunir des variations de certaines devises (GBP) en finançant une partie de l'acquisition *via* un emprunt en devises et en souscrivant un swap de devises.

Impact d'une baisse du taux de change GBP/EUR sur les capitaux propres

	31/12/2025 (M£)	Baisse réelle de -4,9% du taux de change GBP/EUR	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine immobilier	690	-32,3	-32,8	-66,6
Dette bancaire	255	12,3	12,5	25,0
Cross currency swap	250	12,1	12,2	24,5
IMPACT CAPITAUX PROPRES		**-7,9**	**-8,1**	**-17,1**

4.2.2.6 Autres risques opérationnels et financiers

Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le Groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, aux retards de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le paragraphe 4.2.5.4.3.

Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers du groupe Covivio sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les 10 premiers locataires (NH, Fibercorp, B&B, Orange, IHG, Dassault, Tecnimont, Thalès, LVMH, Edvance), génèrent environ 24% des revenus annuels.

Le groupe Covivio n'est pas exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches d'activité. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière régulière. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières.

Le montant du solde des dépréciations des créances clients au 31 décembre 2025 s'élève à -23,0 M€, en diminution de 0,8 M€ par rapport au 31 décembre 2024.

Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le Groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions :

- les titres non consolidés (note 4.2.5.6)
- les titres mis en équivalence (note 4.2.5.5).

Ce risque porte principalement sur les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence qui sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers.

4.2.2.7 Environnement fiscal

4.2.2.7.1 Évolution par pays

Le Groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal impactant les résultats de l'exercice 2025 en France et dans les autres pays autres que l'Allemagne, dont le taux d'impôt sur les sociétés sera progressivement réduit de 15,825% à 10% entre 2028 et 2032. Ce changement a un effet immédiat sur les impôts différés, représentant une baisse des impôts différés passifs des sociétés Allemandes de 320 millions d'euros.

S'agissant de la réforme de la fiscalité au niveau international « PILIER 2 », visant à garantir une imposition minimale effective de 15%, les précisions des instances OCDE permettant de tenir compte des spécificités des régimes nationaux spécifiques aux REITs sont toujours en attente. Dans ce contexte, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC, SOCIMI, UK REIT et REIC au Portugal au 31 décembre 2025. Aucun impôt au titre de l'application de PILIER 2 n'a été provisionné dans les comptes au 31 décembre 2025.

4.2.2.7.2 Risques fiscaux

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités du groupe Covivio s'exercent, le Groupe se trouve exposé à des risques fiscaux. Après avis de nos conseils, si un traitement fiscal présente un risque de redressement, un passif est alors constitué.

Au 31 décembre 2025, il n'y a pas de nouveau risque fiscal comptabilisé dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du Groupe.

4.2.2.7.3 Fiscalité latente

Une partie significative des sociétés immobilières du Groupe ont opté pour le régime SIIC en France. L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement présent en Résidentiel Allemagne, en Bureaux Allemagne et en Bureaux Italie. Il est également lié aux investissements réalisés en Hôtels (Allemagne, Espagne, Belgique, Irlande, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni, Pologne, Hongrie, Tchéquie). S'agissant de l'Espagne, toutes les sociétés espagnoles ont opté pour le régime d'exonération SOCIMI.

L'impôt différé est principalement dû à la prise en compte de la juste valeur du patrimoine. Les taux d'impôt sont détaillés en note 4.2.6.9.2 – Impôts et taux retenus par zone géographique.

Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

S'agissant du Royaume-Uni, 9 des 12 sociétés ont opté pour le régime UK REIT à compter du 1er janvier 2024. Il n'existe donc plus de fiscalité latente sur cette partie du patrimoine.

S'agissant du Portugal, la société Portmurs détenant l'actif Da Balaïa a été transformée en véhicule exonéré d'impôt sur les sociétés, soumise au régime REIC, à compter du 1er janvier 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.3 Périmètre de consolidation

4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Covivio et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales.

Le groupe Covivio a le contrôle lorsqu'il :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice
- est exposé, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Si le Groupe ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice afin de déterminer le pouvoir exercé sur une entité, il analyse s'il dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le Groupe prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- les droits de vote potentiels détenus par le Groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties
- les droits découlant d'autres accords contractuels (pactes)
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le Groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées.

Entreprises associées – IAS 28

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Le périmètre de Covivio ne comprend pas d'activités conjointes.

4.2.3.2 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation

Suite au paiement du dividende en action de Covivio Hotels auquel 82% des actionnaires ont souscrit, Covivio a augmenté son taux de détention dans sa filiale de 0,7%. Ainsi, au 31 décembre 2025, Covivio détient 53,23% de sa filiale consolidée Covivio Hotels.

25% de la société Covivio 4 SARL ont été acquis passant d'une participation de 75% à 100%.

En Italie, 70% des actions Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l ont été cédées. La société Veltis Sicaf SpA, nouvellement nommée, est désormais détenue à 30% et est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

Enfin, le Groupe a légèrement réduit son taux de détention de 43,80% à 42,77% de la société Fondo Porta Romana à la suite d'augmentations de capital successives. Covivio exerce un contrôle conjoint qu'elle qualifie de coentreprise au sens de IFRS 11. Ainsi la société est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées

Les entrées et les sorties de périmètre sont présentées dans le tableau ci-dessous au début (entrée) ou à la fin (sortie) de chaque secteur d'activité.

74 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio SA	**France**	**Société mère**		
SAS 10-12 Pigalle	France	MEE/CE	35,00	0,00
SNC Rueil Degrémont	France	IG	100,00	0,00
Holding Campus Helios Velizy	France	IG	100,00	0,00
Holding TED	France	IG	100,00	0,00
Holding HELIOS 2	France	IG	100,00	0,00
SCCV Rueil Lesseps	France	MEE/CE	50,00	50,00
Anjou Promo SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Ravinelle SARL	France	IG	100,00	100,00
Foncière Margaux SARL	France	IG	100,00	100,00
Covivio 2 SAS	France	IG	100,00	100,00
Covivio 4 SARL	France	IG	100,00	75,00
SCI Euromarseille 1	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille 2	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille BI	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille PK	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille Invest	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille H	France	MEE/CE	50,00	50,00
Covivio 7 SARL	France	IG	100,00	100,00
SCI Coeur d'Orly Bureaux	France	MEE/CE	50,00	50,00
SNC Coeur d'Orly Promotion	France	MEE/CE	50,00	50,00
Technical SAS	France	IG	100,00	100,00
SCI Atlantis	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 127	France	IG	100,00	100,00
SCI Latécoère	France	IG	50,10	50,10
SCI du 32 avenue P Grenier	France	IG	100,00	100,00
SCI du 40 rue JJ Rousseau	France	IG	100,00	100,00
SCI du 3 place A Chaussy	France	IG	100,00	100,00
BGA Transactions SARL	France	IG	100,00	100,00
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troënes	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
SNC Palmer Plage	France	IG	100,00	100,00
SCI Dual Center	France	IG	100,00	100,00
Télimob Paris SNC	France	IG	100,00	100,00
Télimob Rhone Alpes SNC	France	IG	100,00	100,00
SCI Lenovilla	France	MEE/CE	50,09	50,09
SCI Latécoère 2	France	IG	50,10	50,10
SCI Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
Latepromo SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Participations	France	IG	100,00	100,00
SCI Avenue de la Marne	France	IG	100,00	100,00
Omega B SARL	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B2	France	IG	100,00	100,00

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

74 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
SNC Wellio	France	IG	100,00	100,00
SNC Bordeaux Lac	France	IG	100,00	100,00
SNC Gambetta Le Raincy	France	IG	100,00	100,00
SCI du 21 Rue Jean Goujon	France	IG	100,00	100,00
SNC Villouvette Saint-Germain	France	IG	100,00	100,00
SNC Normandie Niemen Bobigny	France	IG	100,00	100,00
SCI Cité Numérique	France	IG	100,00	100,00
SCI Danton Malakoff	France	IG	100,00	100,00
SCI Meudon Bellevue	France	IG	100,00	100,00
SCI N2 Batignolles	France	IG	50,00	50,00
SNC Valence Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
SNC Nantes Talensac	France	IG	100,00	100,00
SNC N2 Promotion	France	IG	50,00	50,00
6 rue Fructidor SAS	France	IG	50,10	50,10
Fructipromo SNC	France	IG	100,00	100,00
SNC Jean Jacques Bosc	France	IG	100,00	100,00
SCI Terres neuves	France	IG	100,00	100,00
SNC André Lavignolle	France	IG	100,00	100,00
SCCV Chartres avenue de Sully	France	IG	100,00	100,00
SCCV Bobigny Le 9ème Art	France	IG	60,00	60,00
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	France	IG	50,00	50,00
SNC Saint-Germain Hennemont	France	IG	100,00	100,00
SNC Antony Avenue de Gaulle	France	IG	100,00	100,00
Hotel N2 SAS	France	IG	50,10	50,10
SCI Meudon Juin	France	IG	100,00	100,00
SNC Boulogne Jean Bouveri	France	IG	100,00	100,00
Télimob Nord SNC	France	Tupée	0,00	100,00
Télimob Sud Ouest SNC	France	Tupée	0,00	100,00
SNC Marignane Saint Pierre	France	Tupée	0,00	100,00
SCI rue de la Louisiane	France	Tupée	0,00	100,00
SNC Aix en Provence Cézanne	France	Tupée	0,00	100,00

Le siège social de la société mère Covivio se situe 18, avenue François Mitterrand – 57000 METZ. Les autres filiales du secteur Bureaux France intégrées globalement ont leur siège social au 10 rue de Madrid 75008 PARIS.

14 sociétés Secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Attività Immobiliari 6 S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio 7 S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Central Società di Investimento per Azioni a capitalo fisso Central SICAF S.p.A.	Italie	IG	51,00	51,00
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Projects & Innovation S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Wellio Italy S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser *Securitisation* S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser *Securitisation* 2 S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Development Trading S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Zabarella 2023 S.r.l.	Italie	MEE/CE	51,00	64,74
Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ	Italie	IG	100,00	100,00
Veltis Sicaf SpA (ex Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l.)	Italie	MEE/CE	30,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Fondo Porta Romana	Italie	MEE/EA	42,77	43,80

Le siège social des sociétés du secteur Bureaux Italie se situe 10, Carlo Ottavio Cornaggia, 20123 Milan.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

22 sociétés Secteur Bureaux Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Office Holding GmbH	**Allemagne**	**IG**	**100,00**	**100,00**
Covivio Alexanderplatz S. à r.l.	Luxembourg	IG	55,00	55,00
Covivio Alexanderplatz GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Berlin GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Tino-Schwierzina-Straße 32 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Gross-Berliner-Damm GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office I GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office II GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office III GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office IV GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office V GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office VII GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office VI GmbH	Allemagne	IG	89,90	89,90
Covivio Technical Services I GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Technical Services II GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services III GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services IV GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Verwaltungs IV GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Construction GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Energy GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00

Le siège social de la société mère Covivio Office Holding se situe Knesebeckstrasse 3, 10623 Berlin.

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Hotels SCA	**France**	**IG**	**53,23**	**52,53**
Foncière Diegem (ex MOM et WOL)	Belgique	IG	53,23	0,00
Cleanotels Portugal SA	Portugal	IG	53,23	0,00
Holdco Phoenix SAS	France	MEE/EA	16,58	16,36
Holdco IRIS Dahlia SAS	France	MEE/EA	10,65	10,51
SAS Société d'exploitation hôtelière économique EXHOTEL	France	IG	53,23	52,53
SNC Paris Porte de Saint Cloud	France	IG	53,23	52,53
SAS Société Hotelière Paris Eiffel Suffren	France	IG	53,23	52,53
CTID SAS	France	MEE/EA	10,65	10,51
SARL Paris Clichy	France	MEE/EA	10,65	10,51
SAS du Mont du centre SAS	France	MEE/EA	16,58	16,36
Montreuilloise SAS	France	MEE/EA	10,65	10,51
Ulysse OpCo Belgium SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Phoenix OpCo Belgium SA	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Iris OpCo Belgium SA	Belgique	MEE/EA	10,65	10,51
Groen Brugge Hotel SA	Belgique	MEE/EA	10,65	10,51
Covivio Hotels Belgique SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Las Dalias PropCo S. L	Espagne	IG	53,23	52,53
Wiziu Belgique SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Rocky I SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky II SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky III SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky IV SAS	France	IG	53,23	52,53

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Rocky V SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky VI SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky VII SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky VIII SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky IX SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky X SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky XI SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky Covivio Limited	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Loire SARL	France	IG	53,23	52,53
SCI Ruhl Côte D'Azur	France	IG	53,23	52,53
Foncière Otello SNC	France	IG	53,23	52,53
SNC Hôtel 37 Place René Clair	France	IG	53,23	52,53
Ulysse Belgique SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Ulysse Trefonds SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruxelles Grand Place SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruxelles Aéroport SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruges Centre SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Gand Centre SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruxelles Grand-Place SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruxelles Aéroport SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruges Centre SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Antwerp Centre SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Gand Opéra SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Bruxelles Expo Atomium SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Murdelux S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Portmurs – Investimentos Imobiliarios S.A.	Portugal	IG	53,23	52,53
Sunparks Oostduinkerke SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Vielsam SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Sunparks Trefonds SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Kempense Meren SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Iris Holding France SAS	France	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	10,59	10,45
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	10,59	10,45
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	10,59	10,45
Covivio Hotels Gestion Immobilière SNC	France	IG	53,23	52,53
Tulipe Holding Belgique SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Narcisse Holding Belgique SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Tour Noire SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Louvain SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Gare Centrale SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Iris Tréfonds SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Louvain Centre SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Liège SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Aéroport SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Sud SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Brugge Station SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
IRIS Investor Holding GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,59	10,45
IRIS Essen-Bochum GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS Frankfurt GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
IRIS Nürnberg GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS Stuttgart GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS General Partner GmbH	Allemagne	MEE/EA	5,30	5,23
IRIS Verwaltungs GmbH & Co. KG	Allemagne	MEE/EA	10,05	9,92
B & B Invest Lux 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B & B Invest Lux 2 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B & B Invest Lux 3 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Campeli SAS	France	MEE/EA	10,59	10,45
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	10,59	10,45
SCI Dahlia	France	MEE/EA	10,65	10,51
Foncière B2 Hôtel Invest SAS	France	IG	26,72	26,37
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	26,72	26,37
Foncière B3 Hôtel Invest SAS	France	IG	26,72	26,37
B & B Invest Lux 4 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
NH Amsterdam Center Hotel HLD	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Hotel Amsterdam Centre PropCo B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Mo Lux 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
LHM Holding Lux S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
LHM PropCo Lux S. à r.l. (1)	Luxembourg	IG	54,08	53,44
SCI Rosace	France	IG	53,23	52,53
MO Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf S. à r.l. & Co. KG	Allemagne	IG	50,04	49,37
MO Berlin S. à r.l. & Co. KG	Allemagne	IG	50,04	49,37
MO First Five S. à r.l. & Co. KG	Allemagne	IG	50,83	50,24
Ringer S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B & B Invest Lux 5 S.à r.l.	Luxembourg	IG	49,50	48,85
SCI Hôtel Porte Dorée	France	IG	53,23	52,53
FDM M Lux S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
OpCo Rosace SAS	France	IG	53,23	52,53
Exco Hôtel KVK	Belgique	IG	53,23	52,53
Invest Hôtel KVK	Belgique	IG	53,23	52,53
H Invest Lux S. à r.l. (1)	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Hermitage Holdco SASU	France	IG	53,23	52,53
Foncière B4 Hôtel Invest SAS	France	IG	26,72	26,37
B & B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	53,23	52,53
Rock-Lux S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
SAS WIZIU CDM	France	IG	53,23	52,53
BRE/GH II Berlin I Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Grand Hotel Berlin Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Berlin II Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotel Stadt Berlin Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Berlin III Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotel Potsdam Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden II Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden III Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden V Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BKL Dresden Hotelbetriebsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden V Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Leipzig I Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotelgesellschaft Gerberstraße Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
BRE/GH II Leipzig II Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotel Deutschland Leipzig Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Airport Garden Hotel SCS	Belgique	IG	53,23	52,53
Investment Fdm Rocatiera SL	Espagne	IG	53,23	52,53
Trade Center Hotel SL	Espagne	IG	53,23	52,53
H Invest Lux 2 (1)	Luxembourg	IG	53,23	0,00
Constance SAS	France	IG	53,23	52,53
Hotel Amsterdam Noord Fdm B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Hotel Amersfoort Fdm B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Constance Lux 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Constance Lux 2 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Nice-M SASU	France	IG	53,23	52,53
Rock Lux OpCo S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Blythswood Square Hotel Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
George Hotel *Investments* Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Palace Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Russell Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Spires Hotel Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Thames Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Roxburghe *Investments* Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Blythswood Square Hotel Glasgow Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
George Hotel *Investments* Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Grand Central Hotel Company Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Palace PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Russell PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Spires Hotel Ltd (PropCo)	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Thames Hotel Ltd (PropCo)	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Roxburghe *Investments* PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
The St David's Hotel Cardiff Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Hotelexploitatiemaatschappij Diesterlkade Amsterdam B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Dresden Dev S. à r.l. (1)	Luxembourg	IG	50,51	49,85
Delta Hotel Amersfoort BV	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
OPCI Oteli France	France	MEE/EA	16,58	16,36
CBI Orient SAS	France	MEE/EA	16,58	16,36
CBI Express SAS	France	MEE/EA	16,58	16,36
Kombon SAS	France	MEE/EA	17,74	17,51
Foncière Gand Cathédrale SA	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Foncière IGK SA	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Forsmint *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53
Cerstook *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53
Noxwood *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Redwen *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53
Sardobal *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53
Kilmainham Property Holding Ltd	Irlande	IG	53,23	52,53
Thormont Ltd	Irlande	IG	53,23	52,53
Honeypool Ltd	Irlande	IG	53,23	52,53
SC Czech AAD s.r.o.	Tchéquie	IG	53,23	52,53
New-York Palace PropCo Kft.	Hongrie	IG	53,23	52,53
Société Nouvelle Hôtel Plaza SAS	France	IG	53,23	52,53
Palazzo Naiadi Rome PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
Jouron SPRL	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Palazzo Gaddi Florence PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
Bellini Venice PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
Dei Dogi Venice PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
WIZIU AD SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU CP SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU GHB SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HDB SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HG SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HIR SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU SAS	France	IG	53,23	52,53
Roco Italy Hodco S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
OPCO 2 Bruges SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Opco Limited	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York Opco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds Opco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
BRE/GH II Erfurt I Investor GmbH	Allemagne	Cédée	0,00	49,85
Hotel Kosmos Erfurt Betriebs GmbH	Allemagne	Cédée	0,00	49,85

(1) Les sociétés LHM PropCo Lux SARL, H Invest Lux, H Invest Lux 2, Dresden Dev sont des sociétés luxembourgeoises ayant des actifs exploités en Allemagne.

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que de ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe 10 rue de Madrid, 75008 PARIS. Le siège social de ses principales filiales luxembourgeoises se situe 21 avenue de la gare, L-1611 Luxembourg.

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Immobilien SE	**Allemagne**	**IG**	**61,70**	**61,70**
Covivio Metropolis SARL	Luxembourg	IG	61,74	0,00
Covivio Management Services GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Immobilien Finance AG.	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Immobilien GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 4 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnen Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundstücks GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundvermögen GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen Service GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Stadthaus GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnbau GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnungsgesellechaft mbH Dümpten	Allemagne	IG	65,57	65,57

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Berolinum 2 GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 3 GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 1 GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Remscheid Verwaltungs-GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 6 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Holding GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Berlin 67. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 78. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 79. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dresden GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin I S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin V S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin C GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dansk Holding ApS	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Dansk L ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Prime SAS	Luxembourg	IG	31,51	31,51
Berlin Prime Commercial S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Hambourg Holding ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 1 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 2 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 3 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 4 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Arian GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Bennet GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Marien-Carré GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin IV ApS	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Residenz Berolina GmbH & Co. KG	Autriche	IG	67,33	67,33
Covivio Quadriga IV GmbH	Danemark	IG	65,57	65,57
Real Property Versicherungsmakler GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadriga 15. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 45. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 36. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 46. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 40. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 47. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 48. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Fischerinsel GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Gettmore S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Saturn Properties S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Venus Properties S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Vinetree S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio Facility GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Rehbergen GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Handelsliegenschaften GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Alexandrinenstrasse GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Spree Wohnen 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 6 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 7 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 8 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
NORDENS Immobilien III GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Montana-Portfolio GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Cantianstrasse 18 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Services GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Mariendorfer Damm 28 Markgrafenstr. 17 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Markstrasse 3 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnönwalder Str.69 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schulstraße 16, 17 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zelterstrasse 3 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Alpha GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Gamma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Second Ragland GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Seed Portfolio 2 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
ERZ 1 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 9 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
ERZ 2 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 8 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio SELECTIMMO. DE GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Energy Services GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Blankenburger Str. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Immobilien Financing GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Treskowallee 202 GmbH Entwicklungsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hathor Berlin GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Prime Financing GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundbesitz NRW GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Eiger 2 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Southern Living Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz NRW 2 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Buchstrasse 6 Fehmarner Str. 14 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Erkstrasse 20 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Martin-Opitz-Str. 5 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Kurstrasse 23 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Pankstrasse 55 Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Gropiusstraße 4 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Schillerstrasse 10 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Firlstraße 22 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Lindauer Allee 20 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 19 Holding GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Alpha GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Beta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Gamma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Berlin Delta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Epsilon GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Zeta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Eta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Theta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Iota GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Kappa GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Lambda GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin My GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin XI GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Omicron GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Rho GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Sigma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Tau GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Ypsilon GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Akragas Immobilien GmbH	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Gustav-Müller-Straße 34 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Alemannenstraße 18 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Graefestraße 37 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Detmolder Straße 47 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Brandenburgische Straße 71 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Dominicusstraße 34 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivo Richard-Wagner-Straße 5 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Elbestraße 19 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kulmer Straße 11 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Klixstraße 31 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Leinestraße 21 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kiehlufer 39 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70

Le siège social de la société mère Covivio Immobilien SE se situe Essener Strasse 66, 46047 Oberhausen.

5 sociétés Secteur Autres (Parkings, Services)	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
0 société de parkings :				
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves SAS	France	Tupée	0,00	100,00
5 sociétés de services :				
Fédération des Assurances Covivio SAS	France	IG	85,00	85,00
Covivio Hôtels Gestion SAS	France	IG	100,00	100,00
Covivio Property SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Développement SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio SGP	France	IG	100,00	100,00

IG : Intégration Globale
MEE-EA : Mise en Équivalence – entreprises associées
MEE-CE : Mise en Équivalence – co-entreprises
NI : Non Intégrée

Le Groupe est composé de 452 sociétés dont 397 sociétés en intégration globale et 55 sociétés mises en équivalence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.3.4 Évaluation du contrôle

Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, les sociétés suivantes sont consolidées par intégration globale.

SNC Latécoère et Latécoère 2 (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI Latécoère et Latécoère 2 sont détenues à 50,10% par Covivio au 31 décembre 2025 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,90%) a été mis en place en 2012 et 2015 dans le cadre du projet de Campus de Dassault Systèmes et de son extension, à Vélizy. Covivio a signé ce projet d'extension du campus Dassault Systèmes *via* la construction d'un nouveau bâtiment de 27 600 m^2 et la signature de nouveaux baux.

Ces baux ont débuté en mai 2023 suite à la livraison de l'extension.

SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers sont détenues à 50,10% par Covivio au 31 décembre 2025 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (49,90%) a été mis en place début décembre 2017 dans le cadre des projets de bureaux Silex 1 et Silex 2, situés à Lyon Part-Dieu. La livraison du projet Silex 2 est intervenue début juillet 2021.

SAS 6 rue Fructidor (entité structurée consolidée)

La société 6 rue Fructidor est détenue à 50,10% par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec Crédit Agricole Assurances a été mis en place en octobre 2019 dans le cadre du projet de Paris Saint Ouen So Pop, situé à la frontière entre Paris et St Ouen.

La construction de l'immeuble a été réalisée dans le cadre d'un CPI signé le 29 octobre 2019 entre les sociétés Fructidor et Fructipromo. La livraison du projet est intervenue le 16 septembre 2022.

SCI N2 Batignolles, Hôtel N2 et SNC Batignolles Promo (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo sont détenues à 50,00% par Covivio au 31 décembre 2025 et sont consolidées par intégration globale.

La société Hôtel N2 est détenue à 50,10% par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (50,00%) a été mis en place en 2018 dans le cadre du projet de développement Paris N2 StreamBuilding situé dans la ZAC de Clichy Batignolles à Paris 17e. La livraison est intervenue le 27 septembre 2022.

La société SNC Batignolles Promo est détenue à 50,00% par Hines.

Covivio Alexanderplatz Sarl (entité structurée consolidée)

La société Covivio Alexanderplatz sarl est détenue à 55,00% par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec Covéa (25,00%) et Generali Vie (20,00%) a été mis en place à compter du mois de juin 2021 dans le cadre du projet en développement Alexanderplatz à Berlin. La livraison de ce projet est prévue en avril 2027. La construction de l'immeuble est réalisée dans le cadre d'un CPI entre la société Covivio Alexanderplatz et Covivio Construction GmbH détenue à 100,00% par Covivio.

Covivio Berlin prime SAS (entité structurée consolidée)

La société Covivio Berlin Prime SAS est détenue à 51,00% par Covivio Immobilien, filiale contrôlée de Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec la CDC (49,00%) a été mis en place à compter du mois de juin 2024. Covivio Immobilien assure le *property management*, *l'asset management*, la politique de rotation des actifs et la gestion quotidienne de la société.

Les sociétés suivantes sont consolidées par mise en équivalence :

SCI Lenovilla (coentreprise)

La société Lenovilla est détenue à 50,09% par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,91%) a été mis en place à compter de janvier 2013 dans le cadre du projet New Vélizy (Campus Thalès). Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité.

SCI Cœur d'Orly Bureaux (coentreprise)

La société SCI Cœur d'Orly Bureaux est détenue à 50,00% par Covivio et 50% par Aéroports de Paris au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord conclu le 10 mars 2008 et modifié par divers actes successifs ainsi que par des pactes d'associés régissant leurs droits et leurs obligations au sein de la société SCI Cœur d'Orly Bureaux.

Fondo Porta Romana

La société Fondo Porta Romana est détenue à 42,77% par Covivio, à 52,99% par COIMA et à 4,25% par Prada au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord précisant les règles de gouvernance du fonds : aucun actionnaire ne peut prendre seul une décision clé de gestion (mise en place d'un « *advisory committee* » statuant à la majorité de 5 membres sur 6), ni modifier les règles du fonds (mise en place d'une majorité qualifiée).

Veltis Sicaf SpA

La société CAI 4 anciennement détenue à 100% par Covivio a été cédée pour 70% et nouvellement nommée Veltis Sicaf SpA. Au 31 décembre 2025, elle est désormais consolidée par mise en équivalence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.4 Événements significatifs de l'exercice

Les événements significatifs de la période sont les suivants :

4.2.4.1 Environnement macroéconomique

Reprise modérée du marché de l'investissement et du développement

En 2025, le marché immobilier en France et en Europe a confirmé la reprise amorcée en début d'année, mais dans un climat toujours prudent. Les investisseurs ont continué à privilégier des actifs jugés plus résilients, avec un regain d'intérêt pour les bureaux de qualité, tandis que les actifs secondaires sont restés moins attractifs. La promotion immobilière a évolué dans un contexte complexe, marqué par des coûts de construction élevés et une demande encore fragile. Toutefois, la détente progressive des conditions de financement et la baisse des taux ont favorisé une amélioration en fin d'année, permettant une reprise plus visible des transactions et des projets.

L'inflation

L'année 2025 est marquée par une décélération de l'inflation, passée à 0,9% en fin d'année en France. L'effet de la volatilité des coûts de l'énergie est limité pour Covivio en raison de clauses de révision de loyer (ou d'indexation) ou de la refacturation de ces coûts aux locataires. L'augmentation des coûts des matériaux de construction est appréhendée dans la politique d'investissements de Covivio et dans le suivi du budget des opérations de promotion immobilière.

Les taux d'intérêt

Après une hausse historique des taux d'intérêt en 2022-2023, une inflexion des taux longs s'observe en 2025. Les taux courts (Euribor 3M), en recul depuis mi-2024, ont poursuivi leur baisse et se sont rapprochés des niveaux observés fin 2022. La politique de gestion du risque de taux (note 4.2.2.5) permet à Covivio de se couvrir face aux risques d'augmentation des taux d'intérêt de sa dette à taux variable.

4.2.4.2 Bureaux France

L'année est marquée par une baisse des revenus locatifs suite à des libérations pour développement et compensées par de nouvelles locations.

Cessions d'actifs (12,7 M€) et actifs détenus en vue de la vente (86,6 M€)

Aucune cession significative n'a été réalisée au cours de l'exercice. Le parking Euromed détenu par une société mise en équivalence a été cédé pour 29 M€.

Au 31 décembre 2025, 7 actifs sont présentés en actifs détenus en vue de la vente pour un montant total de 86,6 M€.

Covivio et des fonds gérés par Blue Owl ont signé fin décembre 2025 un protocole d'investissement. L'opération, devant être réalisée au cours du 1er semestre 2026, consiste en la création d'une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, qui a vocation à détenir les trois sites Thales à Vélizy.

Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 4.2.5.1.4.

L'année 2025 a été marquée par la mise en développement de nouveaux actifs, certains étant destinés à être convertis en hôtels. Les principaux développements en cours sont des restructurations d'immeubles parisiens (Grands Boulevards et Monceau) et un immeuble allemand.

L'année a été également marquée par le rachat de la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21, située à Paris-La Défense. Avec cette opération, Covivio reprend la pleine propriété de cet actif emblématique, ce qui lui permettra d'y déployer sa stratégie immobilière et de bénéficier du travail d'asset management, dans un contexte de rebond du marché locatif à La Défense. Suite à cette opération, la moitié de l'actif est présentée en Immeuble de placement en développement compte tenu du plan de redéveloppement de cet actif.

Financement

En juin, Covivio a procédé au placement de 500 M€ à 9 ans d'obligations vertes (EU *Green Bond*), à échéance juin 2034, venant sécuriser le refinancement de son échéance obligataire 2026.

L'émission a été sursouscrite plus de 4 fois, traduisant la confiance renouvelée des investisseurs obligataires dans la qualité de crédit du Groupe. Il s'agit de la première émission du secteur sous le format European *Green Bond*. Le coupon annuel est de 3,625%. Grâce à la très bonne situation de couverture de taux du Groupe, le coût effectif annuel moyen pour Covivio s'élève à 3%.

En début d'année, le Groupe a également procédé au remboursement anticipé d'une dette adossée à des actifs historiques Telecom à hauteur de 212 M€.

Par ailleurs, la dette adossée à l'actif CB21 est arrivée à échéance en juillet 2025.

4.2.4.3 Bureaux Italie

Les revenus locatifs sont en hausse, grâce aux livraisons de The Sign D loué à L'Oréal, et de Corsio Italia, et à l'indexation des loyers qui compensent l'effet des cessions.

Cessions d'actifs (78,6 M€) et actifs détenus en vue de la vente (98,5 M€)

Le Groupe a procédé à la cession de 5 actifs, pour un montant total de 70,8 M€, générant un résultat de cession de 2,0 M€. Au 31 décembre 2025, le montant des actifs détenus en vue de la vente s'élève à 98,5 M€ et comprend 5 actifs de l'entité SICAF.

Actifs en développement

Les actifs The Sign D et Corso Italia, intégralement loués, ont été livrés. Les ensembles immobiliers Symbiosis et Via Parini localisés à Milan constituent l'essentiel des actifs en développement en Italie.

Dette Central (portefeuille Telecom)

La dette Central, refinancée en 2024 pour un nominal de 250,0 M€, s'élève à 143,0 M€ à la clôture, contre 210,3 M€ au 31 décembre 2024. L'apurement de la dette s'est fait suite à des cessions d'actifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.4.4 Hôtels en Europe

Renforcement en hôtellerie

Dans le cadre du paiement du dividende en actions proposé par Covivio Hotels, Covivio a souscrit à l'option et s'est renforcé au capital de sa filiale. Au 31 décembre 2025, Covivio détient 53,23% du capital de sa filiale Covivio Hotels. Le Groupe a poursuivi son renforcement sur cette classe d'actif en finalisant l'acquisition de deux hôtels B & B, à Porto et à Bruxelles.

Cessions d'actifs (72,4 M€) et des actifs détenus en vue de la vente (6,7 M€)

Le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Hotels, a cédé 4 hôtels en France, 2 hôtels en Pologne, un hôtel B & B et 12 commerces. Au 31 décembre 2025, le solde des actifs détenus en vue de la vente correspond à 6 commerces.

Le Groupe a également cédé un hôtel détenu en murs et fonds en Allemagne qui s'est traduit par la cession de deux sociétés.

Poursuite du dynamisme de l'activité

L'exercice 2025 marque une dynamique globalement positive avec la poursuite de la hausse des RevPar et des taux d'occupation légèrement supérieurs à 2024. Les revenus des hotels en bail sont cependant en baisse, sous l'effet année pleine de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi (-39,5 M€). Le renforcement dans Covivio Hotels et l'indexation contribuent favorablement sur l'exercice.

Financement

En Europe, la filiale Covivio Hotels a procédé au refinancement de son portefeuille au Royaume-Uni pour une durée de 7 ans fermes, pour un montant nominal de 255 millions de livres sterling.

4.2.4.5 Résidentiel Allemagne

Financement et remboursement

Le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Immobilien, a sécurisé 520 M€ de dettes à 10 ans.

Cessions d'actifs (54,0 M€) et actifs détenus en vue de la vente (221,6 M€)

Les cessions reflètent une multitude de ventes d'actifs de faible montant.

Les actifs destinés à la vente comprennent des portefeuilles d'actifs résidentiels en Allemagne destinés à des cessions par voie de privatisations ; ils sont reclassés dès le début de la commercialisation active, et sont évalués à la valeur la plus basse entre leur valeur comptable (correspondant à la dernière valeur d'expertise) et la juste valeur nette des coûts de cession.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière

4.2.5.1 Goodwill

Principes comptables

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre évènement constitue un regroupement d'entreprises au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir des biens ou des services à des clients, de produire des revenus de placement (tels que des dividendes ou des intérêts) ou de générer d'autres produits à partir d'activités ordinaires.

Dans ce cas, le prix d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Le *goodwill* est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis, nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un *badwill* est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble comporte au moins une entrée et un processus substantiel qui, ensemble, contribuent significativement à la capacité de générer des sorties.

Les compléments de prix éventuels sont évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. Ils sont définitivement évalués dans les 12 mois suivant la date d'acquisition. La variation ultérieure de ces compléments de prix est comptabilisée en résultat de la période.

Après sa comptabilisation initiale, le *goodwill* fait l'objet d'un test de dépréciation au minimum une fois par an. Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles et des *goodwill* associés avec la valorisation des hôtels en « Murs et Fonds » réalisée par les experts immobiliers. Ces tests n'ont pas conduit à la comptabilisation de dépréciations sur les Murs & Fonds sur l'exercice.

Si le Groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprises, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

Les coûts connexes à l'acquisition qualifiée de regroupement d'entreprises sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat. Les coûts connexes à une acquisition non qualifiée de regroupement d'entreprises font partie intégrante des actifs acquis.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée de périmètre	Cessions, mises au rebut	Dépréciations	Transferts	Autres	31/12/2025
Valeurs brutes	434,1	0,0	-9,4	0,0	0,0	-1,0	423,8
Amortissements/Dépréciations	-109,2	0,0	9,4	0,0	0,0	0,0	-99,8
GOODWILL	**325,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-1,0**	**324,0**

Les *goodwill* correspondent aux fonds de commerce acquis des hôtels en gestion. La variation de -1 M€ est liée au prix définitif de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi. La colonne cession est liée à la cession d'un hôtel en Allemagne, qui avait fait l'objet de la reconnaissance d'un goodwill, totalement déprécié à l'ouverture.

Au 31 décembre 2024, la variation du goodwill s'établissait comme suit :

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrée de périmètre	Cessions, mises au rebut	Dépréciations	Transferts	Autres	31/12/2024
Valeurs brutes	230,3	210,1	-6,2	0,0	0,0	0,0	434,1
Amortissements/Dépréciations	-112,9	0,0	3,7	0,0	0,0	0,0	-109,2
GOODWILL	**117,4**	**210,1**	**-2,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**325,0**

En 2024, l'acquisition auprès d'Essendi de 25 fonds de commerce consolidés par intégration globale a conduit à reconnaitre un *goodwill* de 210 M€, 185 M€ au titre de 19 fonds de commerces acquis en France, et 25 M€ au titre de 6 fonds de commerce acquis en Belgique. La cession d'un actif en Allemagne a conduit à la sortie d'une valeur nette de 2,5 M€ de *goodwill*.

4.2.5.2 Autres immobilisations incorporelles

Principes comptables

Les immobilisations incorporelles identifiables sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des logiciels informatiques. Les logiciels sont amortis sur une période de 1 à 10 ans.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	31/12/2025
Valeurs brutes	35,6	0,0	4,8	-0,5	0,0	-0,2	39,6
Amortissements/Dépréciations	-15,7	0,0	0,0	0,5	-3,4	-0,1	-18,7
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**19,9**	**0,0**	**4,8**	**0,0**	**-3,4**	**-0,3**	**20,9**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.3 Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles comprennent principalement du matériel corporate, des avances versées sur des projets et des installations techniques non valorisées dans les expertises immobilières, comptabilisées au coût amorti.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Autres	31/12/2025
Valeurs brutes	150,5	0,0	9,0	-6,8	0,0	-22,2	-4,1	126,3
Amortissements/Dépréciations	-92,3	0,0	0,0	5,9	-8,5	13,7	4,1	-77,0
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**58,2**	**0,0**	**9,0**	**-0,9**	**-8,5**	**-8,5**	**0,0**	**49,3**

Les montants transférés résultent principalement du reclassement du compte « Installations techniques, matériel et outillage » au compte « Autres immobilisations corporelles » en Hôtels.

4.2.5.4 Patrimoine immobilier

4.2.5.4.1 Principes comptables

Les principes comptables sont présentés ci-dessous en fonction du type d'actifs immobilier (immeubles d'exploitation, immeubles de placement, immeubles de placement en développement et actifs détenus en vue de la vente et droits d'utilisation).

4.2.5.4.2 Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)

Principes comptables

Les immeubles occupés ou exploités par les équipes du groupe Covivio – *owner occupied buildings* – sont comptabilisés en immeubles d'exploitation (immeubles de bureaux occupés par les collaborateurs, espaces exploités en propre au titre de l'activité Flex Office, hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds).

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation et selon une approche par composants :

Constructions	50 à 60 ans
Installations générales et aménagements des constructions	10 à 30 ans
Matériel et mobilier	3 à 20 ans

Ces immeubles, comme les immeubles de placement, sont expertisés deux fois par an. Si la valeur d'expertise des immeubles d'exploitation est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée. Sur les hôtels en gestion, la dépréciation est comptabilisée en priorité sur le *goodwill* puis sur la valeur des immobilisations corporelles.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrées de périmètre	Acquisition/ Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2025
Immeubles d'exploitation et encours	2 758,4	0,0	46,7	-65,2	0,0	-38,9	0,0	-4,3	2 696,6
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	59,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,1	-0,8	58,3
TOTAL VALEURS BRUTES	**2 817,7**	**0,0**	**46,7**	**-65,2**	**0,0**	**-39,2**	**0,1**	**-5,2**	**2 754,9**
Immeubles d'exploitation et encours	-752,0	0,0	0,0	30,7	-116,3	9,6	0,0	1,0	-827,0
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	-11,1	0,0	0,0	0,0	-2,4	2,5	0,0	0,0	- 10,9
TOTAL AMORTISSEMENTS	**-763,0**	**0,0**	**0,0**	**30,7**	**-118,6**	**12,1**	**0,0**	**1,0**	**-837,9**
IMMEUBLES D'EXPLOITATION (VALORISÉS AU COÛT)	**2 054,7**	**0,0**	**46,7**	**-34,5**	**-118,6**	**-27,1**	**0,1**	**-4,2**	**1 917,1**

Le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établit à 1 917,1 M€ au 31 décembre 2025. Ce poste comprend les actifs immobiliers de Flex-office (289,2 M€), les hôtels en gestion (1 582,6 M€) et des actifs corporate (45,2 M€).

Les augmentations sont principalement liées aux travaux de rénovation d'un hôtel en Angleterre (11 M€) et en Belgique (6 M€) et en France (4 M€) ainsi que de travaux plus diffus en Allemagne (9 M€), en France (5 M€) et sur le portefeuille acquis fin 2024 (8 M€).

Les montants en cession sont liés à la cession d'un hôtel en Allemagne.

Les montants transférés sont principalement dus au changement d'usage d'un actif de Flex-office, reclassé en immeuble en développement, compensé par le reclassement du compte « Installations techniques, matériel et outillage » au compte « Autres immobilisations corporelles » en Hôtels.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Au 31 décembre 2024, le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établissait à 2 054,7 M€ :

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrées de périmètre	Acquisition/ Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2024
Immeubles d'exploitation et encours	2 049,0	81,8	41,2	-39,5	0,0	-78,2	0,0	704,1	2 758,4
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	77,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-12,8	-6,2	0,7	59,4
TOTAL VALEURS BRUTES	**2 126,6**	**81,8**	**41,2**	**-39,5**	**0,0**	**-91,0**	**-6,2**	**704,8**	**2 817,7**
Immeubles d'exploitation et encours	-561,7	-43,5	0,0	15,3	-89,2	78,0	0,0	-150,9	-752,0
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	-26,6	0,0	0,0	0,0	-3,0	15,5	3,0	0,0	-11,1
TOTAL AMORTISSEMENTS	**-588,2**	**-43,5**	**0,0**	**15,3**	**-92,2**	**93,5**	**3,0**	**-150,9**	**-763,0**
IMMEUBLES D'EXPLOITATION (VALORISÉS AU COÛT)	**1 538,3**	**38,4**	**41,2**	**-24,2**	**-92,2**	**2,6**	**-3,2**	**553,9**	**2 054,7**

En 2024, Les variations de périmètre correspondaient principalement aux immobilisations corporelles détenues dans les sociétés d'exploitation hôtelière acquises auprès d'Essendi dans le cadre de l'opération de remembrement réalisée en 2024. Cette opération a également conduit au reclassement d'immeubles de placement en immeubles d'exploitation, retranscrit dans la colonne « autres ».

4.2.5.4.3 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente (valorisés à la juste valeur)

Principes comptables

Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux). Ces immeubles représentent l'essentiel du patrimoine du Groupe.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la charte de l'Expertise en Évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC) ainsi que ceux du Red Book 2014 de la Royal Institution of chartered Surveysors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le Groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2025 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman, CFE, MKG, REAG, Savills, Colliers et HVS. Les experts immobiliers sont également membres de la RICS.

Les immeubles de placement sont estimés en juste valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flows). Les immeubles de placement sont enregistrés dans les comptes à leur juste valeur hors droits.

- Pour les Bureaux France, Italie et Allemagne, la valorisation est principalement réalisée par application de deux méthodes :
  - la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) :

    Cette approche consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais.

  - la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) :

    Cette méthode consiste à déterminer la juste valeur d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.
- Pour les Hôtels en Europe, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs.
  - La méthode de capitalisation des loyers pour les restaurants et les villages vacances Club Méditerranée.
  - La méthode d'actualisation des flux futurs pour les hôtels (incluant les prévisions d'évolution du chiffre d'affaires déterminées par l'expert) et les villages vacances Sunparks.
- Pour le Résidentiel en Allemagne, la juste valeur déterminée correspond à :
  - une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune stratégie de vente n'a été mise en place ou pour lesquels aucune commercialisation n'est intervenue
  - une valeur détail occupé pour les actifs pour lesquels *a minima* une promesse est intervenue avant la clôture des comptes.

La méthode d'évaluation utilisée est la méthode par *« discounted cash flow »*.

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m^2 des transactions comparables et les transactions réalisées par le Groupe.

Les expertises des actifs immobiliers comptabilisés en Immeubles de placement ont été réalisées en tenant compte de l'environnement macroéconomique actuel avec les incertitudes qu'il comprend, et du risque climatique sur la base des pratiques actuelles et de la trajectoire carbone de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Immeubles de placement en développement

Les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur selon les mêmes principes que ceux décrits ci-dessus pour les immeubles de placement, sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs qualifiés. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

Les immeubles en développement concernent les programmes de construction ou de restructuration faisant l'objet de l'application de la norme IAS 40 révisée.

Actifs détenus en vue de la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe Covivio a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs
- sa vente est probable dans un délai de 1 an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le groupe Covivio, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs destinés à être cédés.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date d'arrêté des comptes, c'est le prix de la promesse nette de frais qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

Droits d'utilisation (IFRS 16)

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes Immeubles d'exploitation, Autres immobilisations corporelles et Immeubles de placement.

Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée du contrat, sauf pour les droits relatifs à des immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur.

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente est présentée dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Actifs détenus en vue de la vente	Total Immeubles de placement
Immeubles de placement au 31/12/2024	**17 929,0**	**268,0**	**18 197,0**	**1 111,6**	**301,0**	**19 609,6**
Entrée de périmètre	44,5	0,0	44,5	0,0	0,0	44,5
Travaux, acquisitions	198,2	0,0	198,2	256,8	50,5	505,5
Cessions	-27,5	0,0	-27,5	0,0	-200,9	-228,5
Variation de juste valeur	346,5	-1,2	345,3	25,5	-33,4	337,5
Transferts	-453,7	-6,1	-459,9	48,5	317,9	-93,4
Indexation, modification de contrat	0,0	1,1	1,1	0,0	0,0	1,1
Variation de change	-26,1	-8,5	-34,6	0,0	0,1	-34,5
Autres	-198,0	0,0	-198,0	0,0	0,0	-198,0
Immeubles de placement au 31/12/2025	**17 812,8**	**253,3**	**18 066,0**	**1 442,5**	**435,2**	**19 943,8**

La ligne « Travaux, acquisitions » des immeubles de placement comprend principalement des travaux de modernisation et de maintenance en Résidentiel Allemagne pour 129,2 M€ et des investissements en Bureaux France pour 37,6 M€. Cette ligne appliquée aux immeubles de placement en développement comprend 130,1 M€ en Bureaux France principalement sur deux projets et 88,2 M€ en Bureaux Allemagne (projet Alexanderplatz).

La ligne « Cessions » comprend 72,5 M€ de cessions en Hôtels, 78,8 M€ en Bureaux Italie et 46,0 M€ en Résidentiel Allemagne.

La ligne « Variation de juste valeur » est impactée par la hausse des valeurs en Résidentiel Allemagne de 229,7 M€, des Hôtels pour 112,9 M€, des Bureaux Italie pour 58,9 M€ et la baisse de valeurs des Bureaux France pour -21,4 M€.

La ligne « Transferts » correspond au solde net des actifs livrés en des nouveaux actifs mis en développement, des actifs sous promesse et des actifs reclassés en stocks.

La ligne Variation de change est principalement liée au patrimoine au Royaume-Uni et en Hongrie.

La ligne Autres présente la sortie du patrimoine de l'entité Covivio Attività Immobiliari 4 suite à son changement de méthode de consolidation (passage d'une intégration globale à une mise en équivalence).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le détail de la ligne « Travaux, acquisitions » au 31 décembre 2025 est présenté dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Total
Entrées de périmètre	44,5	0,0	44,5	0,0	44,5
Acquisitions	12,3	0,0	12,3	25,7	38,0
Dépenses capitalisées [1]	185,8	0,0	185,8	231,1	417,0
Total travaux, acquisitions	**242,7**	**0,0**	**242,7**	**256,8**	**499,5**

(1) Comprend principalement les travaux et les frais financiers capitalisés.

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2024 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Actifs détenus en vue de la vente	Total Immeubles de placement
Immeubles de placement au 31/12/2023	**18 786,6**	**259,9**	**19 046,4**	**1 140,0**	**326,6**	**20 513,1**
Entrée de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Travaux, acquisitions	330,8	0,0	330,8	243,2	6,9	580,9
Cessions	-396,6	0,0	-396,6	-7,4	-164,1	-568,0
Variation de juste valeur	-255,8	-1,5	-257,3	-69,6	-3,6	-330,5
Transferts	-9,7	-3,5	-13,1	-196,7	216,1	6,2
Indexation, modification de contrat	0,0	5,5	5,5	0,0	0,0	5,5
Variation de change	23,0	7,7	30,7	0,0	0,1	30,8
Autres	-549,4	-0,1	-549,5	2,1	-81,0	-628,4
Immeubles de placement au 31/12/2024	**17 929,0**	**268,0**	**18 197,0**	**1 111,6**	**301,0**	**19 609,6**

Le détail de la ligne « Travaux, acquisitions » au 31 décembre 2024 est présenté dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Total
Entrées de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Acquisitions	105,5	0,0	105,5	5,2	110,6
Dépenses capitalisées [1]	225,3	0,0	225,3	238,1	463,4
TOTAL TRAVAUX, ACQUISITIONS	**330,8**	**0,0**	**330,8**	**243,2**	**574,0**

(1) Comprend principalement les travaux et les frais financiers capitalisés.

4.2.5.4.4 Paramètres des expertises

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des juste valeur à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajustés) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation
- niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif
- niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe relève principalement du niveau 3 au regard de la hiérarchie des juste valeur de la norme IFRS 13.

À noter que le Groupe n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle et que de ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur opérationnel, les fourchettes des principales données d'entrées non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Activité Bureaux :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	955,3	3,4% - 6,1%	4,1%	4,5% - 5,5%	4,8%
Paris Nord Est	Niveau 3	545,6	5% - 7,4%	5,9%	5,9% - 8,1%	6,8%
Paris Sud	Niveau 3	174,9	3,8% - 5%	4,7%	5,1% - 5,9%	5,7%
Croissant Ouest	Niveau 3	595,8	5,2% - 8,8%	6,4%	5,7% - 8,4%	6,5%
1re couronne	Niveau 3	833,6	5,5% - 11%	6,8%	6,9% - 8,8%	7,4%
2e couronne	Niveau 3	16,0	11,5% - 11,5%	11,5%	9,5% - 10,1%	9,8%
Total IDF		**3 121,1**	**3,4%-11,5%**	**5,6%**	**4,5% - 10,1%**	**6,2%**
GMR	Niveau 3	396,3	5,5% - 11,2%	6,6%	4,3% - 10,5%	6,8%
Régions	Niveau 3	11,4	11% - 11,5%	11,4%	10% - 11,4%	10,2%
Total Régions		**407,7**	**5,5% - 11,5%**	**6,8%**	**4,3% - 11,4%**	**6,9%**
Total en immeubles de placement		**3 528,8**				
Immeubles de placement en développement		744,6				
Actifs détenus en vue de la vente		86,6				
TOTAL BUREAUX FRANCE		**4 360,0**				
Milan	Niveau 3	1 915,5	3,6% - 30%	5,1%	5,3% - 9%	6,1%
Rome	Niveau 3	170,2	3,4% - 7%	5,2%	6,5% - 7,5%	7,0%
Autres	Niveau 3	284,3	6% - 15,3%	9,0%	7,8% - 9,8%	8,6%
Total en immeubles de placement		**2 369,9**	**3,4% - 30%**	**5,6%**	**5,3% - 9,8%**	**6,5%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	118,1				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	98,5				
TOTAL BUREAUX ITALIE		**2 586,5**				
Frankfurt	Niveau 3	349,2	5,5% - 8%	7,0%	5,8% - 7,5%	6,2%
Hamburg	Niveau 3	185,2	5,4% - 5,4%	5,4%	5% - 5%	5,0%
Berlin/Dusseldorf/Munich	Niveau 3	108,0	5,8% - 6,8%	6,1%	5,5% - 7%	6,2%
Total en immeubles de placement		**642,4**	**5,4% - 8%**	**6,4%**	**5% - 7,5%**	**5,8%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	547,4				
Droits d'utilisation	Niveau 3	18,9				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	21,9				
TOTAL BUREAUX ALLEMAGNE		**1 230,6**				
TOTAL BUREAUX		**8 177,1**				

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	848,9	3,7% - 4,8%	4,1%	4,8% - 5,8%	5,1%
Paris Nord Est	Niveau 3	600,7	4,7% - 10,2%	6,4%	5,3% - 8,3%	6,8%
Paris Sud	Niveau 3	238,9	4% - 4,5%	4,2%	5% - 5,5%	5,3%
Croissant Ouest	Niveau 3	821,2	5% - 6,2%	5,6%	5,5% - 7,3%	6,3%
1re couronne	Niveau 3	892,3	5,9% - 7,4%	6,6%	6,5% - 8,8%	7,5%
2e couronne	Niveau 3	25,9	7,5% - 12,5%	7,7%	6,5% - 13,5%	5,7%
Total IDF		**3 427,8**	**3,7% - 12,5%**	**5,5%**	**4,8% - 13,5%**	**6,3%**
GMR	Niveau 3	421,8	5,5% - 8%	6,0%	6,3% - 8,5%	6,7%
Régions	Niveau 3	12,5	6,5% - 9,5%	5,3%	4,5% - 11,5%	5,0%
Total Régions		**434,3**	**5,5% - 9,5%**	**6,0%**	**4,5% - 11,5%**	**6,7%**
Total en immeubles de placement		**3 862,2**				
Immeubles de placement en développement		434,1				
Actifs détenus en vue de la vente		4,9				
TOTAL BUREAUX FRANCE		**4 301,2**				
Milan	Niveau 3	1 706,9	3,4% - 24,8%	5,6%	5,3% - 8,6%	6,7%
Rome	Niveau 3	168,1	3,5% - 6,2%	5,5%	6,6% - 7,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	649,5	3,1% - 12,3%	7,9%	7,7% - 9,9%	8,3%
Total en immeubles de placement		**2 524,5**	**n/a**	**6,1%**	**5,3% - 9,9%**	**7,1%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	183,1				
TOTAL BUREAUX ITALIE		**2 707,6**				
Frankfurt	Niveau 3	355,6	5,4% - 7,2%	6,5%	5,3% - 7,0%	5,8%
Hamburg	Niveau 3	214,0	4,2% - 15,7%	5,7%	5,5% - 6,8%	5,3%
Berlin/Dusseldorf/Munich	Niveau 3	140,9	4,2% - 6,1%	5,2%	5,0% - 7,0%	5,5%
Total en immeubles de placement		**710,5**	**4,2% - 15,7%**	**6,0%**	**5,0% - 7,0%**	**5,6%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	456,9				
Droits d'utilisation	Niveau 3	19,8				
TOTAL BUREAUX ALLEMAGNE		**1 187,2**				
TOTAL BUREAUX		**8 196,0**				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Activité Résidentiel Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine (1)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Duisburg	Niveau 3	320,2	4,4% - 5,9%	5,1%	6,4% - 7,9%	1 612
Essen	Niveau 3	841,4	4,5% - 6,5%	5,1%	6,5% - 8,5%	2 127
Mülheim	Niveau 3	230,9	4,4% - 5,9%	5,2%	6,4% - 7,9%	1 757
Oberhausen (1)	Niveau 3	198,5	4,8% - 6,3%	5,4%	6,5% - 8%	1 439
Datteln	Niveau 3	153,5	4,1% - 6,3%	5,1%	6,1% - 8,3%	1 355
Berlin (1)	Niveau 3	4 540,7	2,7% - 6,3%	3,9%	4,5% - 8,3%	3 425
Düsseldorf	Niveau 3	198,5	3,4% - 6,1%	4,3%	5,4% - 8,1%	2 825
Dresden	Niveau 3	431,6	4% - 6,7%	4,6%	6% - 8,7%	2 192
Leipzig	Niveau 3	143,3	3,6% - 5%	4,3%	5,6% - 7%	2 131
Hamburg	Niveau 3	555,2	3,2% - 5,4%	4,0%	5,2% - 7,4%	3 752
Autres	Niveau 3	118,2	4,5% - 6,1%	5,1%	6,5% - 8,1%	1 813
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE		**7 732,1**	**2,7% - 6,7%**	**4,3%**	**4,5% - 8,7%**	**2 712**

(1) Y compris deux immeubles d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché.

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine (1)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Duisburg	Niveau 3	313,9	4,5%-6%	5,2%	6,5%-8%	1 580
Essen	Niveau 3	806,3	4,6%-6,6%	5,2%	6,6%-8,6%	2 043
Mülheim	Niveau 3	224,4	3,6%-6%	5,2%	5,6%-8%	1 709
Oberhausen	Niveau 3	193,0	4,9%-6,3%	5,5%	6,5%-8,1%	1 400
Datteln	Niveau 3	145,0	4,2%-6,2%	5,1%	6,2%-8,2%	1 251
Berlin	Niveau 3	4 331,2	3%-6,4%	4,0%	4,5%-8,4%	3 267
Düsseldorf	Niveau 3	192,8	3,6%-6,2%	4,3%	5,6%-8,2%	2 742
Dresden	Niveau 3	411,2	4,1%-7,2%	4,7%	6,1%-9,2%	2 090
Leipzig	Niveau 3	138,6	3,7%-5,4%	4,4%	5,7%-7,4%	2 001
Hamburg	Niveau 3	528,3	3,3%-24,6%	4,1%	5,3%-26,6%	3 546
Autres	Niveau 3	128,4	4,5%-6,3%	5,1%	6,5%-8,3%	1 829
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE		**7 413,1**	**3,0%-24,6%**	**4,3%**	**4,5%-26,6%**	**2 592**

(1) Y compris deux immeubles d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Activité Résidentiel Allemagne – Berlin :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Mitte	Niveau 3	805,0	2,8% - 5,7%	4,1%	4,8% - 7,7%	3 423
Neukölln	Niveau 3	684,8	3,2% - 5,3%	3,8%	5,2% - 7,3%	3 344
Pankow	Niveau 3	559,2	3,1% - 5,5%	4,0%	5,1% - 7,5%	3 396
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	582,8	2,7% - 6,3%	4,0%	4,7% - 8,3%	3 567
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	398,1	3,1% - 5,8%	3,9%	5,1% - 7,8%	3 450
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	362,9	3,2% - 5,2%	3,8%	5,2% - 7,2%	3 568
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	318,9	3% - 5,3%	3,9%	5% - 7,3%	3 826
Spandau	Niveau 3	189,6	3,4% - 5,8%	4,4%	5,4% - 7,8%	2 796
Treptow-Köpenick	Niveau 3	167,8	3,4% - 4,6%	4,0%	5,4% - 6,6%	3 198
Reinickendorf	Niveau 3	146,8	3,1% - 5,2%	4,1%	5,1% - 7,2%	2 844
Berlin outer region	Niveau 3	74,5	3,4% - 6,1%	4,0%	5,4% - 8,1%	3 259
Lichtenberg	Niveau 3	56,1	3,3% - 4,4%	4,0%	5,3% - 6,4%	3 173
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	194,2	3,4% - 6,3%	4,9%	4,5% - 8,3%	4 317
TOTAL BERLIN		**4 540,7**	**2,7% - 6,3%**	**3,9%**	**4,5% - 8,3%**	**3 425**

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Mitte	Niveau 3	790,3	3%-5,8%	4,1%	5%-7,8%	3 414
Neukölln	Niveau 3	648,5	3,3%-5,4%	3,8%	5,3%-7,4%	3 163
Pankow	Niveau 3	563,5	3,2%-6%	4,0%	5,2%-7,7%	3 396
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	551,0	3,1%-6,4%	4,0%	5,1%-8,4%	3 358
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	381,8	3,1%-5,9%	3,9%	5,1%-7,9%	3 300
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	349,3	3,2%-5,3%	3,8%	5,2%-7,3%	3 389
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	323,3	3,1%-5,6%	3,9%	4,5%-7,6%	3 931
Spandau	Niveau 3	179,0	3,5%-5,9%	4,4%	5,5%-7,9%	2 637
Treptow-Köpenick	Niveau 3	165,2	3,4%-4,7%	4,0%	5,4%-6,7%	3 128
Reinickendorf	Niveau 3	136,0	3,1%-5,3%	4,1%	5,1%-7,3%	2 624
Berlin outer region	Niveau 3	124,7	4%-5,7%	4,9%	5,3%-7,7%	2 771
Lichtenberg	Niveau 3	69,2	3,5%-6,1%	4,0%	5,5%-8,1%	3 001
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	49,4	3,8%-4,1%	4,0%	5,8%-6,1%	2 795
TOTAL BERLIN		**4 331,2**	**3%-6,4%**	**4,0%**	**4,5%-8,4%**	**3 267**

Activité Hôtels :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	588,5	4,7%-6,6%	5,6%	5,7%-8,6%	6,7%
Belgique	Niveau 3	145,7	6%-9,2%	8,2%	8%-11,2%	10,2%
Espagne	Niveau 3	699,3	4,8%-7,5%	5,5%	6,5%-9,5%	7,3%
France	Niveau 3	927,1	4,5%-6,7%	5,5%	5,9%-10%	7,1%
Pays-Bas	Niveau 3	156,0	5,3%-8,3%	6,0%	7,3%-10,3%	8,0%
Royaume-Uni	Niveau 3	703,0	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	581,4	5%-6,3%	5,8%	7%-9,3%	8,0%
Hôtellerie en bail	**Niveau 3**	**3 801,0**	**4,5%-9,2%**	**5,7%**	**5,7%-11,2%**	**7,4%**
Commerces	Niveau 3	24,9	6,5% - 10%	6,0%	5,7%-11,2%	7,5%
Total en immeubles de placement		**3 825,9**				
Droits d'utilisation	Niveau 3	234,3				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	-				
TOTAL HÔTELS EN EUROPE		**4 060,3**				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	590,9	4,6%-6%	5,4%	5,1%-7,8%	6,6%
Belgique	Niveau 3	121,5	6,9%-9%	8,6%	9%-11,2%	10,7%
Espagne	Niveau 3	641,3	4,3%-7,5%	5,2%	6,2%-9,4%	7,1%
France	Niveau 3	957,4	4,5%-6,5%	5,3%	6%-10%	7,2%
Pays-Bas	Niveau 3	159,1	5,3%-8,3%	5,9%	7,3%-10,3%	7,9%
Royaume-Uni	Niveau 3	712,1	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	545,6	5,7%-7,7%	6,0%	7,9%-9,5%	8,1%
Hôtellerie en bail	**Niveau 3**	**3 727,9**	**4,3%-9%**	**5,7%**	**5,1%-11,2%**	**7,3%**
Commerces	Niveau 3	42,5	6,5%-10%	7,6%	8,5%-12%	9,6%
Total en immeubles de placement		**3 770,5**				
Droits d'utilisation	Niveau 3	248,3				
Actifs détenus en vue de la vente		0,0				
TOTAL HÔTELS EN EUROPE		**4 018,7**				

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel :

(En millions d'euros)	Rendement (1)	Taux Rendement -25 bps	Taux Rendement +25 bps
Bureaux France	4,8%	223,2	-194,7
Bureaux Italie	5,1%	124,4	-112,5
Hôtels en Europe	5,7%	179,8	-164,3
Résidentiel Allemagne	4,3%	485,3	-430,7
Bureaux Allemagne	5,4%	61,4	-43,4
TOTAL	**4,8%**	**1 074,1**	**-945,6**

(1) Rendement sur patrimoine en exploitation – hors droits.

- Si le taux de rendement hors droits baissait de 25 bps (-0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait de 1 074,1 M€.
- Si le taux de rendement hors droits augmentait de 25 bps (+0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait de -945,6 M€.

Impact des variations de taux d'actualisation sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel :

(En millions d'euros)	Taux d'actualisation -25 bps	Taux d'actualisation +25 bps
Bureaux France	125,0	-133,6
Bureaux Italie	57,8	-56,6
Hôtels en Europe	87,2	-83,3
Résidentiel Allemagne	203,0	-183,5
Bureaux Allemagne	19,5	-17,8
TOTAL	**492,4**	**-474,8**

La sensibilité de la valeur du patrimoine à l'évolution du taux d'actualisation peut être appréhendée de la manière suivante :

- Si le taux d'actualisation baissait de 25 bps (-0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait d'environ +2,5%, soit +492,4 M€.
- Si le taux d'actualisation augmentait de 25 bps (+0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait d'environ -2,4%, soit -474,8 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.4.5 Rapprochement du patrimoine et des flux du TFT

La ligne « Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (-579,6 M€) correspond principalement aux opérations d'investissements hors effet des amortissements et des indexations des contrats de location (-565,9 M€) retraitées des avances et acomptes sur travaux des immeubles en développement déjà versés (-1,8 M€), corrigées de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisations (-19,3 M€).

La ligne « Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (+290,9 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le paragraphe 4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs (+224,8 M€) retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (+64,0 M€) et des acomptes sur cessions (2,9 M€).

4.2.5.5 Participations dans les sociétés mises en équivalence

Principes comptables

Les investissements dans les entreprises associées et coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du Groupe dans l'entreprise associée ou la coentreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise.

Le *goodwill* lié à une entreprise associée ou une coentreprise est inclus dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

Les états financiers de ces sociétés sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles du groupe Covivio.

4.2.5.5.1 Variation des participations dans les entreprises mises en équivalence

(En millions d'euros)	31/12/2024	Distribution	Résultat	Variation de Capital	Restructu-rations	Variations de périmètre	31/12/2025
Titres de sociétés contrôlées conjointement	133,2	-9,5	9,7	0,0	0,0	0,1	133,5
Titres de sociétés sous influence notable	261,2	-28,2	9,9	4,3	0,1	58,1	305,3
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	**394,4**	**-37,7**	**19,6**	**4,3**	**0,1**	**58,1**	**438,8**

La participation dans les sociétés mises en équivalence s'élève à 438,8 M€ au 31 décembre 2025 contre 394,4 M€ au 31 décembre 2024, soit une variation de 44,4 M€.

La variation de la période s'explique principalement par le résultat de la période (+19,6 M€), le passage en mise en équivalence de Veltis Sicaf SpA suite à la cession de 70% de ses titres (+58,1 M€), la variation du taux d'intégration de Porta Romana (+5,8 M€) compensés par la distribution de dividendes (-37,7 M€).

(En millions d'euros)	% de détention	Pays	31/12/2024	31/12/2025	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variations de périmètre
Bureaux France							
Lenovilla (New Velizy)	50,09%	France	64,2	64,5	0,3	6,8	-6,5
Euromarseille (Euromed)	50,00%	France	22,6	22,6	0,0	0,0	0,0
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	50,00%	France	32,8	32,8	0,1	3,1	-3,0
SAS 10-12 Pigalle	35,00%	France	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	0,0
Bureaux Italie							
Fondo Porta Romana	42,77%	Italie	44,5	51,9	7,4	1,6	0,0
Zabarella 2023 Srl	51,00%	Italie	13,6	13,5	-0,1	-0,2	0,0
Veltis Sicaf SpA	30,00%	Italie	0,0	58,1	58,1	0,0	0,0
Hotels en Europe – Hôtels en bail							
Iris Holding France	19,90%	France, Belgique, Allemagne	25,6	21,3	-4,3	-0,3	-2,5
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	France	21,6	13,1	-8,5	0,5	-9,1
OPCI Camp Invest	19,90%	France	21,5	19,9	-1,6	1,3	-2,9
Dahlia	20,00%	France	11,5	8,8	-2,7	-0,5	-2,1
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	31,15% et 33,33%	France, Belgique	95,6	81,5	-14,1	3,8	-6,1
Hotels en Europe – Hôtels en Murs et Fonds							
Jouron (Phoenix)	33,33%	Belgique	-0,8	4,3	5,0	0,4	-5,7
OPCI Otelli	31,15%	France	17,0	18,4	1,4	1,5	0,0
SCI Dahlia	20,00%	France	11,0	11,8	0,8	0,8	0,0
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	France	3,6	3,8	0,2	0,2	0,0
Holdco Phoenix	31,15%	France	7,4	7,9	0,5	0,5	0,0
Holdco IRIS Dahlia	20,00%	France	4,5	5,0	0,5	0,4	0,0
Iris Belgique	19,90%	Belgique	-1,9	-0,2	1,7	0,0	0,2
TOTAL			**394,4**	**438,9**	**44,4**	**19,6**	**-37,7**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.5.2 Actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises

Détention directe	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	SCI Lenovilla (New velizy)	Fondo Porta Romana	Zabarella 2023	SCCV Rueil Lesseps	SAS 10-12 Pigalle	Veltis Sicaf SpA
Covivio	**50,0%**	**50,0%**	**50,1%**	**42,8%**	**51,0%**	**50,0%**	**35,0%**	**30,0%**
Tiers hors groupe	**50,0%**	**50,0%**	**49,9%**	**57,2%**	**49,0%**	**50,0%**	**65,0%**	**70,0%**
Aéroports de Paris	50,0%							
Crédit Agricole Assurances		50,0%	49,9%					
Carron Cav. Angelo SpA					49,0%			
COIMA				53,0%				
Prada				4,2%				
Emerige						40,0%	50,0%	
France Logis Résidentiel						10,0%	15,0%	
Clermont *Investments* SCSp								70,0%
TOTAL	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Détention indirecte	Iris Holding France	OPCI Iris Invest 2010	OPCI Campinvest	SCI Dahlia	OPCI Oteli (Phoenix)	Kombon (Phoenix)	Jouron (Phoenix)	Holdco Phoenix
Covivio	**10,6%**	**10,6%**	**10,6%**	**10,6%**	**16,6%**	**17,7%**	**17,7%**	**16,6%**
Covivio Hotels	**19,9%**	**19,9%**	**19,9%**	**20,0%**	**31,2%**	**33,3%**	**33,3%**	**31,2%**
Tiers Hors Groupe	**80,1%**	**80,1%**	**80,1%**	**80,0%**	**68,9%**	**66,7%**	**66,7%**	**68,9%**
Sogecap					31,2%	33,3%	33,3%	31,2%
Caisse des dépôts et Consignations					37,7%	33,3%	33,3%	37,7%
Prédica	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%				
Pacifica			11,3%					
TOTAL	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

4.2.5.5.3 Principales informations financières des entreprises associées

(En millions d'euros)	Total Bilan	Total Actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endette-ment financier net	Résultat net consolidé
Iris Holding France	189,4	181,0	6,5	21,9	1,9	59,5	8,3	-2,5	-1,7
OPCI IRIS Invest 2010	147,1	141,7	5,2	-0,0	20,2	41,6	6,5	-1,8	4,2
OPCI Camp Invest	142,6	129,1	10,4	-	0,6	41,9	10,7	-1,2	6,5
SCI Dahlia	178,7	152,6	24,5	-0,0	4,0	71,6	1,1	-1,9	1,1
Iris Dahlia	75,9	41,2	17,2	0,7	16,0	34,4	-	-1,4	2,1
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	461,2	428,2	31,4	15,6	3,0	114,7	20,3	-4,2	18,0
Holdco Phoenix	72,5	59,9	4,3	0,5	10,3	36,4	-	-1,7	1,6
Hotels	**1 267,4**	**1 133,7**	**99,6**	**38,6**	**55,9**	**400,2**	**46,8**	**-14,7**	**31,8**
Bureaux France	**557,5**	**476,2**	**48,1**	**2,7**	**19,5**	**244,9**	**28,9**	**-1,8**	**19,2**
Bureaux Italie	**606,3**	**529,1**	**8,1**	**-**	**61,0**	**203,9**	**-**	**3,7**	**3,3**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.6 Autres actifs financiers (courants et non courants)

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrées de périmètre	Augmen-tations	Diminutions	Reclasse-ment	Autres	31/12/2025
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	97,3	0,0	2,6	-17,6	1,4	0,0	83,6
Titres non consolidés	12,3	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	12,0
Dépôts de garantie	4,9	0,0	0,3	-0,1	0,0	0,0	5,0
Avances et acomptes	2,6	0,0	0,2	-2,6	0,0	0,0	0,2
Créances sur cession d'actifs	55,5	0,0	0,0	0,0	2,2	-15,3	42,4
Autres	0,3	0,0	0,0	3,9	0,0	-3,9	0,3
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**172,9**	**0,0**	**2,8**	**-16,4**	**3,5**	**-19,2**	**143,6**
Intérêts courus sur instruments dérivés	28,9	0,0	94,5	-93,9	0,0	0,0	29,6
Autres	2,2	0,0	3,1	-4,2	-0,7	0,0	0,4
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	**31,2**	**0,0**	**97,7**	**-98,1**	**-0,7**	**0,0**	**30,0**

À chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un évènement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

Les prêts accordés aux sociétés mises en équivalence s'élèvent à 83,6 M€, en baisse (-13,6 M€) lié à la baisse des prêts accordés sur le portefeuille Euromed en Bureaux France (-13,5 M€).

Les titres non consolidés sont évalués à leur juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées soit dans les autres éléments du résultat global, soit au compte de résultat, selon l'option retenue par le Groupe pour chacun de ces titres conformément à la norme IFRS 9.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

Enfin, les autres actifs financiers correspondent à des créances sur cessions d'actifs. Il s'agit de cessions réalisées en 2024 pour lesquelles le solde de prix est dû à plus d'un an (principalement un actif en région parisienne pour lequel le solde du prix de cession a été perçu), ainsi que la créance sur cession Veltis réalisée en 2025 pour 30,7 M€.

Les autres actifs financiers sont également constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie. Ces participations sont comptabilisées lors de leur acquisition à leur juste valeur, correspondant généralement au prix d'acquisition. Elles sont ensuite évaluées à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des *cash-flows* futurs...).

Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

4.2.5.7 Impôts différés (actifs et passifs)

Au 31 décembre 2025, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 62,9 M€ (contre 67,6 M€ au 31 décembre 2024) et un impôt différé passif de 799,6 M€ (contre 1 033,5 M€ au 31 décembre 2024).

Les principaux contributeurs au solde net d'impôts différés passif sont :

- Résidentiel Allemagne : 565,5 M€
- Hôtels en Europe : 166,4 M€
- Bureaux Allemagne : -25,1 M€.

Il s'agit principalement d'impôts différés basés sur la plus-value latente des immeubles détenus.

La diminution des impôts différés passif nets (-233,9 M€) s'explique principalement par la variation de l'impôt différé en Résidentiel Allemagne (-222,7 M€). La baisse du taux d'impôt en Allemagne est partiellement compensée par la hausse des valeurs d'expertise en Résidentiel Allemagne et en Hôtels. L'impact résultat est détaillé au paragraphe 4.2.6.9.2.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée périmètre	Variation P & L	Transfert	Écart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2025
I.D.A. sur écarts temporaires	2,5	0,0	-13,8	6,6	0,5	-0,2	-0,5	-4,9
I.D.A. autres activités	1,0	0,0	-2,7	2,7	0,0	0,0	0,0	1,0
I.D.A. sur JV des immeubles	6,1	0,0	13,2	-6,6	0,0	0,0	0,0	12,7
I.D.A. sur JV IFT	-0,0	0,0	-0,8	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
I.D.A. sur reports déficitaires	58,0	0,0	-5,8	5,1	0,0	0,0	0,0	57,3
Compensation IDA/IDP	**67,6** 0,0		-9,9	8,7 -3,3	0,5	-0,2		**66,2** -3,3
TOTAL DES IDA	**67,6**	**0,0**	**-9,9**	**5,4**	**0,5**	**-0,2**	**-0,5**	**62,9**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée périmètre	Variation P & L	Transfert	Écart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2025
I.D.P. sur écarts temporaires	6,9	0,0	-17,0	29,0	0,6	0,8	-3,5	16,8
I.D.P. autres activités	9,0	0,0	-5,2	2,7	0,0	0,0	0,0	6,4
I.D.P. sur JV des immeubles	1 007,2	0,0	-216,0	-22,2	-0,0	0,0	0,0	769,1
I.D.P. sur JV IFT	13,0	0,0	0,0	-1,6	0,0	0,0	0,0	11,5
I.D.P. sur reports déficitaires	-2,6	0,0	1,0	0,8	-0,0	0,0	0,0	-0,9
Compensation IDA/IDP	1 033,5 0,0		-237,2	8,7 -3,3	0,6	0,8	-3,5	802,9 -3,3
Total des IDP	**1 033,5**	**0,0**	**-237,2**	**5,4**	**0,6**	**0,8**	**-3,5**	**799,6**
TOTAL NET	**965,9**		**227,4**	**-0,0**	**-0,0**	**-1,1**	**3,0**	**-736,7**
IMPACT AU COMPTE DE RÉSULTAT			**227,4**					

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 1 427,2 M€, selon détail ci-dessous :

(En millions d'euros)	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	79,0	305,7
Bureaux Italie	22,0	110,1
Hôtels en Europe	163,4	686,9
Allemagne	*7,9*	*69,7*
Belgique	*9,0*	*36,0*
France	*47,1*	*182,4*
Hongrie	*0,0*	*0,0*
Luxembourg	*99,4*	*398,7*
Autres	*0,0*	*0,2*
Résidentiel Allemagne	36,9	233,4
Bureaux Allemagne	14,5	91,7
TOTAL	**315,7**	**1 427,2**

En 2024, le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élevait à 1 578,5 M€, selon détail ci-dessous :

(En millions d'euros)	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	78,4	303,7
Bureaux Italie	21,6	107,9
Hôtels en Europe	158,9	670,6
Allemagne	*12,8*	*81,9*
Belgique	*8,4*	*33,8*
France	*46,4*	*179,6*
Hongrie	*1,3*	*14,8*
Luxembourg	*89,9*	*360,3*
Autres	*0,0*	*0,2*
Résidentiel Allemagne	33,6	212,3
Bureaux Allemagne	44,9	284,0
TOTAL	**337,4**	**1 578,5**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.8 Stocks et en-cours

Les stocks sont composés de deux types de classification : marchands de biens (principalement en Italie, achat/revente d'actifs immobiliers) et promotion immobilière (logements et bureaux). Ils sont valorisés au coût.

Les stocks sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition ou de production et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée de périmètre	Dépenses	Cessions	Déprécia-tions	Transferts	Autres	31/12/2025
Stock divers (matières 1res, marchandises)	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	4,0
Stock de promotion immobilière – France	117,4	0,0	66,2	-15,0	-15,2	116,8	1,4	271,6
Stock de promotion immobilière – Allemagne	140,5	0,0	17,3	-32,5	0,0	0,0	0,0	125,4
TOTAL STOCK ET EN-COURS	**260,8**	**0,0**	**83,5**	**-47,5**	**-15,2**	**116,8**	**2,5**	**400,9**

Le poste « stocks et en-cours » du bilan regroupe les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 397,0 M€, à hauteur de 125,4 M€ en Résidentiel Allemagne et 271,6 M€ en France. Le solde est composé de stocks de marchandises des Hôtels en gestion pour 2,5 M€.

En France, le stock de promotion immobilière se compose de projets de transformation d'immeubles de bureaux en logements ou de réserves foncières, ainsi que d'un projet d'immeuble de bureau en VEFA. La sortie des stocks s'effectue en fonction du transfert des actifs au client, réalisé à l'avancement, basé sur l'avancement technique et commercial. La hausse du stock en France s'explique par le changement de stratégie d'un actif (+116,8 M€), les ventes nettes des travaux de la période (+51,2 M€) et compensés par des dépréciations sur des projets en cours (-15,2 M€).

4.2.5.9 Créances clients

Principes comptables

Les créances clients comprennent principalement les créances de location simple et les créances des hôtels en exploitation. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le Groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, à partir de 3 mois d'impayés, une dépréciation est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par le groupe Covivio sont les suivants :

- pas de dépréciation pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance
- 50% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à 3 mois d'échéance.

Les dépréciations arithmétiques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières. Ainsi, des créances peuvent être dépréciées avant même qu'une situation d'impayée ne soit avérée.

Pour les créances des hôtels en exploitation, une dépréciation est constituée en fonction des délais de retard de paiement.

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Charges à refacturer aux locataires	190,5	207,9	-17,4
Créances clients et comptes rattachés	59,0	81,2	-22,2
Clients factures à établir	26,3	57,7	-31,4
Franchises de loyers	0,0	2,0	-2,0
TOTAL CRÉANCES CLIENTS BRUTES	**275,8**	**348,8**	**-73,0**
Dépréciation des créances clients	-23,0	-23,9	0,8
TOTAL CRÉANCES CLIENTS NET	**252,7**	**324,9**	**-72,2**

Détail des créances clients exigibles

				Créances échues			
(En millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues	De 1 à 90 jours	entre 90 jours et 180 jours	De 181 jours à 1 an	> 1 an
Créances clients et comptes rattachés	59,0	5,2	53,8	25,4	5,4	2,8	20,1
Dépréciation des créances	-23,0	0,0	-23,0	-0,8	-1,4	-2,4	-18,4

La ligne « Variation du BFR lié à l'activité » du Tableau de Flux de Trésorerie s'explique par :

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Incidence de la variation des stocks et en-cours	-37,1	21,9
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	-0,4	1,9
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	-57,0	88,5
VARIATION DU BFR LIÉ À L'ACTIVITÉ	**-94,5**	**112,3**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Équivalents de trésorerie	663,9	638,9
Disponibilités bancaires	543,5	368,0
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	**1 207,5**	**1 006,8**
Concours bancaires	-1,0	-0,9
TRÉSORERIE NETTE	**1 206,5**	**1 005,9**

Au 31 décembre 2025, les équivalents de trésorerie sont principalement constitués de SICAV monétaires de niveau 1 et de dépôts à terme de niveau 2 conformément à la norme IFRS 13.

- Le niveau 1 du portefeuille correspond aux instruments dont le prix est coté sur un marché actif pour un instrument identique.
- Le niveau 2 correspond aux instruments dont la juste valeur est déterminée à partir de données autres que les prix cotés visés au niveau 1 et observables, soit directement soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

4.2.5.11 Capitaux propres

Principes comptables

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du Groupe.

Le tableau de variation des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 4.1.4.

Le capital de Covivio est composé de 111 623 468 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 335 M€ au 31 décembre 2025. Covivio détient 895 337 actions propres.

Variation du nombre d'actions sur la période

	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2024	**111 623 468**	**833 075**	**110 790 393**
Augmentation de capital – dividende en actions			
Augmentation de capital – renforcement en hôtellerie			
Actions propres – contrat de liquidité		-19 653	
Actions propres – attribution aux salariés		122 036	
Actions propres – en attente d'affectation		-40 121	
NOMBRE D'ACTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025	**111 623 468**	**895 337**	**110 728 131**

Le dividende de 387,6 M€ a été intégralement payé en cash et été prélevé sur les primes, les réserves et le report à nouveau. Les réserves correspondent aux réserves et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (250,6 M€) est principalement liée :

- au résultat global total de la période (415,9 M€)
- minoré des distributions de la période (-109,4 M€).

4.2.5.12 Passifs financiers (courants et non courants)

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste « Passifs financiers courants ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.1 Variation des passifs financiers et instruments dérivés

31/12/2025

(En millions d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2025
Emprunts bancaires non courants	4 592,4	924,8	-634,1	0,0	0,0	-546,7	4 336,4
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	279,4	18,2	-33,6	21,3	-11,1	-176,6	97,6
Billets de trésorerie non courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 292,0	500,0	0,0	0,0	0,0	-500,0	4 292,0
Emprunts portant intérêts non courants	**9 163,8**	**1 443,0**	**-667,7**	**21,3**	**-11,1**	**-1 223,3**	**8 726,0**
Intérêts courus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	-72,7	17,3	-16,4	-0,1	-0,2	1,5	-70,8
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Passifs financiers non courants	**9 091,1**	**1 460,3**	**-684,1**	**21,2**	**-11,3**	**-1 221,8**	**8 655,3**
Instruments dérivés actifs	-315,1	0,0	0,0	0,0	0,0	8,2	-306,9
Instruments dérivés passifs	101,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-25,2	76,4
Instruments dérivés non courants	**-213,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-17,0**	**-230,5**
Emprunts bancaires courants	809,2	0,0	-1 034,9	0,0	0,0	546,7	320,9
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,8	-0,9	0,0	0,0	176,6	176,6
Billets de trésorerie courants	103,0	878,0	-78,0	0,0	0,0	0,0	903,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	350,0	0,0	-350,0	0,0	0,0	500,0	500,0
Emprunts portant intérêts courants	**1 264,3**	**878,8**	**-1 463,7**	**0,0**	**0,0**	**1 223,3**	**1 902,7**
Intérêts courus	92,2	175,8	-178,4	0,0	0,0	0,0	89,6
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	-16,3	2,6	-1,5	0,0	0,0	-1,5	-16,6
Banques créditrices	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	1,0
Passifs financiers courants	**1 341,0**	**1 057,3**	**-1 643,6**	**0,0**	**0,0**	**1 221,9**	**1 976,7**
Instruments dérivés actifs	-106,6	0,0	0,0	0,0	0,0	26,8	-79,8
Instruments dérivés passifs	50,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,8	27,9
Instruments dérivés courants	**-55,9**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**4,0**	**-51,9**
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS	**10 162,8**	**2 517,6**	**-2 327,7**	**21,2**	**-11,3**	**-13,0**	**10 349,6**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

31/12/2024

(En millions d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2024
Emprunts bancaires non courants	4 973,1	912,8	-578,2	0,0	0,0	-715,4	4 592,4
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	282,9	11,5	- 6,3	-9,9	1,1	0,0	279,4
Billets de trésorerie non courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 142,0	500,0	0,0	0,0	0,0	-350,0	4 292,0
Emprunts portant intérêts non courants	**9 398,0**	**1 424,3**	**-584,4**	**-9,9**	**1,1**	**-1 065,3**	**9 163,8**
Intérêts courus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	-73,7	17,3	-18,7	0,0	0,2	2,2	-72,7
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Passifs financiers non courants	**9 324,3**	**1 441,6**	**-603,1**	**-9,9**	**1,3**	**-1 063,2**	**9 091,1**
Instruments dérivés actifs	-360,4	0,0	0,0	0,0	0,0	45,3	-315,1
Instruments dérivés passifs	116,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-14,7	101,6
Instruments dérivés non courants	**-244,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**30,7**	**-213,5**
Emprunts bancaires courants	765,7	1,6	-673,5	0,0	0,0	715,4	809,2
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Billets de trésorerie courants	260,0	0,0	-157,0	0,0	0,0	0,0	103,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	300,0	0,0	-300,0	0,0	0,0	350,0	350,0
Emprunts portant intérêts courants	**1 327,9**	**1,6**	**-1 130,5**	**0,0**	**0,0**	**1 065,4**	**1 264,3**
Intérêts courus	71,6	102,6	-81,9	-0,1	0,0	0,0	92,2
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	-17,6	3,5	-0,1	0,0	0,0	-2,2	-16,3
Banques créditrices	1,0	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,2	0,9
Passifs financiers courants	**1 382,8**	**107,8**	**-1 212,5**	**0,0**	**0,0**	**1 063,0**	**1 341,0**
Instruments dérivés actifs	-161,7	0,0	0,0	0,0	0,0	55,0	-106,6
Instruments dérivés passifs	68,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-18,0	50,8
Instruments dérivés courants	**-92,9**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**37,0**	**-55,9**
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS	**10 370,2**	**1 549,4**	**-1 815,6**	**-9,9**	**1,3**	**67,4**	**10 162,8**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.2 Endettement financier net

(En millions d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Trésorerie brute (a)	*4.2.5.10*	1 207,5	1 006,8	900,6
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	*4.2.5.10*	-1,0	-0,9	-1,0
Trésorerie nette (c) = (a)- (b)		**1 206,5**	**1 005,9**	**899,6**
dont Trésorerie nette disponible		**1 206,4**	**1 004,2**	**899,5**
dont Trésorerie nette non disponible		**0,1**	**1,7**	**0,0**
Total des emprunts portant intérêts	*4.2.5.12.1*	10 628,7	10 428,1	10 725,9
Intérêts courus	*4.2.5.12.1*	89,6	92,2	71,6
Endettement brut (d)		**10 718,3**	**10 520,2**	**10 797,5**
Amortissement des frais de financement (e)		-87,4	-89,1	-91,4
Endettement financier net (d) - (c) + (e)		**9 424,5**	**9 425,3**	**9 806,5**

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+2 314,1 M€) correspond principalement :

- aux augmentations des emprunts portant intérêts (+2 321,9 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger et des passifs locatifs
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-17,9 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-2 144,9 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portants intérêts (-2 131,5 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger et des passifs locatifs (- 13,4 M€).

4.2.5.12.3 Détail des emprunts bancaires gagés

(En millions d'euros)	Encours dette	Dette adossée	VE au 31/12/2025	Dette au 31/12/2025	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
Bureaux France		Portefeuille Vélizy		261	2021	295	2029
		Portefeuille Lyon		111	2022	115	2030
	> 100 M€		**681**	**373**			
	< 100 M€			33			
		Total Bureaux France	**741**	**406**			
Bureaux Italie		Portefeuille Telecom		143	2024	290	2029
		Total Bureaux Italie	**851**	**143**			
Hôtels en Europe		Portefeuille B & B		142	2023	150	2030
		400 M£ – Portefeuille UK		292	2025	292	2032
		Portefeuille Allemagne		172	2019	178	2029
	> 100 M€		**1 483**	**606**			
	< 100 M€		**1 576**	**401**			
		Total Hôtels Europe	**3 059**	**1 007**			
Résidentiel Allemagne		Acquisition Cornerstone	397	140	2025	142	2034
		Firefly	262	120	2025	120	2032
		Refinancement Indigo, Prime	683	206	2019	260	2029
		Refinancement KG1	317	132	2019	141	2029
		Refinancement KG2	314	133	2017	177	2027
		Refinancement KG4	561	226	2020	248	2030
		Refinancement KG Resindential	332	117	2020	130	2030
		Refinancement Arielle/ Dresden/Maria	328	138	2021	146	2031
		Financement Amadeus I	307	130	2022	146	2032
		Acquisition Lego	438	133	2024	135	2034
		Financement Dümpten	285	128	2024	130	2034
	> 100 M€			**1 604**			
	< 100 M€			**1 192**			
		Total Résidentiel Allemagne	**7 358**	**2 796**			
Bureaux Allemagne	**< 100 M€**			155			
		Total Bureaux Allemagne	**494**	**155**			
TOTAL GAGE			**12 503**	**4 507**			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.4 Détail des emprunts bancaires libres

(En millions d'euros)	Encours dette	Dette adossée	VE au 31/12/2025 (1)	Dette au 31/12/2025	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
Bureaux France		500 M€ – *Green Bond*		500	2016	500	2026
		500 M€ – *Green Bond*		595	2017	500	2027
		500 M€ – *Green Bond*		599	2019	500	2031
		500 M€ – *Green Bond*		599	2020	500	2030
		100 M€ – Green PP		100	2021	100	2033
		500 M€ – *Green Bond*		500	2023	500	2032
		500 M€ – *Green Bond*		500	2025	500	2034
		Programme NEUCP		823			
	> 100 M€			**4 216**			
	< 100 M€	Billets de trésorerie					
		Total Bureaux France	**3 950**	**4 216**			
Bureaux Italie		300 M€ – *Green Bond* Queen		300	2018	300	2028
	> 100 M€			300			
	< 100 M€			**2**			
		Total Bureaux Italie	**1 868**	**302**			
Hôtels en Europe		599 M€ – *Green Bond*		599	2021	500	2029
		500 M€ – *Green Bond*		500	2024	500	2033
		150 M€ – Corporate		150	2024	150	2029
	> 100 M€			**1 249**			
		Total Hôtels Europe	**3 046**	**1 249**			
Résidentiel Allemagne	**< 100 M€**	**Total Résidentiel Allemagne**	**374**	**80**			
Bureaux Allemagne	**< 100 M€**	**Total Bureaux Allemagne**	**717**				
Autres	**< 100 M€**	**Résidentiel France**					
		Parkings	5				
		Total Autres	5	0			
Total libre			**9 961**	**5 847**			
		Autres dettes		274			
TOTAL GÉNÉRAL			**22 464**	**10 629**			

(1) Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs exploités directement par la société (siège, Flex Office)
Il n'inclut pas les actifs consolidés en mise en équivalence ni les stocks immobiliers (trading, promotion).

4.2.5.12.5 Échéancier des dettes financières

(en millions d'euros)	31/12/2025	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts bancaires non courants	4 336,4	-	2 517,9	1 818,6
Autres emprunts et dettes assimilées non courant	97,6	-	97,5	0,0
Billets de trésorerie non courants	-	-	-	-
Emprunts titrisés	-	-	-	-
Emprunts obligatoires non courants (non convertibles)	4 292,0	-	2 093,0	2 199,0
Emprunts portant intérêts non courants	**8 726,0**	**-**	**4 708,3**	**4 017,6**
Emprunts bancaires courants	320,9	320,9	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées courants	176,6	176,6	-	-
Billets de trésorerie courants	903,0	903,0	-	-
Emprunts titrisés	2,1	2,1	-	-
Emprunts obligatoires courants (non convertibles)	500,0	500,0	-	-
Emprunts portant intérêts courants	**1 902,7**	**1 902,7**	**-**	**-**
Intérêts courus	89,6	89,6	-	-
Banques créditrices	1,0	1,0	-	-
TOTAL	**10 719,3**	**1 993,3**	**4 708,3**	**4 017,6**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.6 Instruments dérivés (courants et non courants)

Instruments dérivés et instruments de couverture

Le groupe Covivio utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Les instruments dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

Détail de la juste valeur des instruments financiers par secteur au 31/12/2025

(En millions d'euros)	31/12/2024 Net	Primes - Soultes de restructuration	Impact P & L	Impact en autres éléments du résultat global	31/12/2025 Net
Bureaux France	107,0	30,5	-16,8		120,6
Bureaux Italie	0,1	0,0	0,6		0,7
Bureaux Allemagne	7,5	0,0	-5,1		2,4
Hôtels en Europe	92,9	0,6	-7,3		86,3
Résidentiel Allemagne	61,8	1,5	9,1		72,4
TOTAL	**269,3**	**32,5**	**-19,5**		**282,4**
			dont	**IFT Passif**	**-104,4**
				IFT Actif	**386,7**

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de -19,5 M€.

Conformément à la norme IFRS 13, la valorisation des instruments dérivés inclut le risque de défaillance des contreparties (-8,5 M€).

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (-311,9 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (19,5 M€) et les variations de valeur du patrimoine (-337,5 M€).

Détail de la juste valeur des instruments financiers par secteur au 31/12/2024

(En millions d'euros)	31/12/2023 Net	Primes - Soultes de restructuration	Impact P & L	Impact en autres éléments du résultat global	31/12/2024 Net
Bureaux France	122,9	22,0	-37,9		107,0
Bureaux Italie	7,3	1,1	-1,0	-7,3	0,1
Bureaux Allemagne	9,4		-1,9		7,5
Hôtels en Europe	105,1	2,0	-21,4	7,3	92,9
Résidentiel Allemagne	92,3	2,5	-33,0		61,8
TOTAL	**337,0**	**27,6**	**-95,2**	**-0,1**	**269,3**
			dont	**IFT Passif**	**-152,4**
				IFT Actif	**421,7**

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

(En millions d'euros)	31/12/2025	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Couverture ferme				
Swap payeur fixe	6 065,8	647,8	2 164,9	3 253,1
Swap receveur fixe	3 562,1	602,1	1 660,0	1 300,0
TOTAL *SWAP*	**2 503,7**	**45,7**	**504,9**	**1 953,1**
Couverture optionnelle				
Achat *swaption* payeur fixe	-	-	-	-
Vente *swaption* payeur fixe	70,0	-	70,0	-
Vente *swaption* emprunteur fixe	500,0	-	-	500,0
Achat de CAP	596,2	-115,3	558,3	153,3
Achat de FLOOR	28,0	-	28,0	-
Vente de FLOOR	295,3	-143,3	285,3	153,3

Présentation des passifs financiers nets après couverture

(En millions d'euros)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	6 041,8	4 587,9
PASSIFS FINANCIERS NETS AVANT COUVERTURE	**6 041,8**	**4 587,9**
Couverture ferme – *Swaps*		-2 503,7
Couverture optionnelle – Caps		-568,2
Total couverture		**-3 071,9**
PASSIFS FINANCIERS NETS APRÈS COUVERTURE	**6 041,8**	**1 516,0**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.7 Comptabilisation des actifs et des passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière (en M€)	31 déc. 2025 Net	Montant figurant dans l'état de situation financière évalué : Au coût amorti	À la juste valeur par autres éléments du résultat global	À la juste valeur par compte de résultat	Juste valeur
Actifs Financiers	Autres actifs financiers non courants	12,2	0,2	8,5	3,5	12,2
Prêts & Créances	Autres actifs financiers non courants	131,3	131,3			131,3
	Total Autres actifs financiers non courants	**143,6**	**131,5**	**8,5**	**3,5**	**143,6**
Prêts & Créances	Créances clients	252,7	252,7			252,7
Actifs en juste valeur par résultat	Instruments financiers	386,7			386,7	386,7
Actifs en juste valeur par résultat	Équivalents de trésorerie	663,9			663,9	663,9
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		**1 446,9**	**384,2**	**8,5**	**1 054,1**	**1 446,9**
Dettes au coût amorti	Dettes financières	10 628,7	10 628,7			10 358,3 (1)
Passifs à la juste valeur par résultat	Instruments financiers	104,4			104,4	104,4
Dettes au coût amorti	Dépots de Garantie (Long terme et Court terme)	38,5	38,5			38,5
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs (2)	257,6	257,6			257,6
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		**11 029,1**	**10 924,7**	**0,0**	**104,4**	**10 758,7**

(1) L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque, hors *spread* de crédit) est de 270 M€. L'impact du *spread* de crédit serait de - 59 M€.
(2) Il s'agit de 195,8 M€ de dettes fournisseurs et de 61,8 M€ de dettes fournisseurs d'immobilisations.

Présentation des actifs et passifs financiers par niveau (IFRS 13) :

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

- niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif
- niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables
- niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

(En millions d'euros)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais des capitaux propres			8,5	8,5
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais du compte de résultat			3,5	3,5
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		386,7		386,7
Équivalents de trésorerie par le biais du compte de résultat		663,9		663,9
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	**0,0**	**1 050,6**	**12,0**	**1 062,7**
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		104,4		104,4
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	**0,0**	**104,4**	**0,0**	**104,4**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.8 *Covenants* bancaires

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

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

Les *covenants* de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2025 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.

Les *covenants* d'ICR consolidé les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2025 à 200% sur Covivio et Covivio Hotels.

Concernant Covivio, les crédits corporate incluent usuellement un *covenant* de dette gagée, pour le périmètre de détention à 100%, dont le plafond est fixé à 25% et qui mesure le rapport de la dette hypothécaire (ou assortie de sûretés qu'elle qu'en soit la nature) sur la valeur du patrimoine.

Les *covenants* bancaires du groupe Covivio sont pleinement respectés au 31 décembre 2025 et s'établissent à 42,4% pour la LTV part du groupe, à 7.0x pour l'ICR part du groupe et à 0% pour le ratio de dette gagée.

Aucun financement n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur les niveaux de rating de Covivio ou Covivio Hotels, actuellement BBB +, perspective stable (rating Standard & Poor's).

LTV Conso	Société	Périmètre	Seuil *covenant*	Ratio
229 M€ (2024) – Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
400 M£ (2018) – Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
130 M€ (2019) – REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
150 M€ (2024) – Constance	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60%	respecté

ICR Conso	Société	Périmètre	Seuil *covenant*	Ratio
229 M€ (2024) – Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
400 M£ (2018) – Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
130 M€ (2019) – REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
150 M€ (2024) – Constance	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté

Par ailleurs, s'agissant des financements hypothécaires, ils sont le plus souvent assortis de *covenants* spécifiques aux périmètres financés. Ces *covenants*, LTV Périmètre systématiquement et parfois ICR ou DSCR Périmètre, ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en les corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie ou au niveau de couverture du service de la dette par les loyers nets.

4.2.5.13 Passifs locatifs (courants et non courants)

Principes comptables

Les sociétés du Groupe détiennent des actifs immobiliers et mobiliers *via* des contrats de location (baux à construction et baux emphytéotiques, locaux, véhicules de société, parkings). À la date de prise d'effet du contrat, le preneur évalue le passif locatif à la valeur actualisée du montant des loyers payés non encore versés, en utilisant le taux d'intérêt implicite du contrat de location s'il est possible de déterminer facilement ce taux ou à défaut, le taux d'emprunt marginal. Cette dette s'amortit au fur et à mesure des échéances du contrat et donne lieu à la constatation d'une charge financière.

Le passif locatif est présenté sur la ligne « Passifs locatifs non courants ou courants » au bilan et la charge financière dans le poste « Charges d'intérêts sur passifs locatifs ».

4.2.5.13.1 Variation des passifs locatifs

Au 31 décembre 2025, le solde des passifs locatifs s'élève à 304,4 M€ contre 319,5 M€ au 31 décembre 2024, soit une diminution de -15,1 M€. Cette variation est principalement liée à l'indexation des baux (+1,5 M€), à l'effet du change (-9,4 M€) et aux paiements de la période (-6,5 M€).

Au 31 décembre 2025, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de - 15,9 M€.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Augmentation & indexation	Diminution	Transferts	Variation de change	31/12/2025
Passifs locatifs non courants	311,4	1,4	-0,0	-7,1	-9,3	296,4
Passifs locatifs courants	8,1	3,4	-6,5	3,1	-0,1	8,0
TOTAL DES PASSIFS LOCATIFS	**319,5**	**4,8**	**-6,5**	**-4,0**	**-9,4**	**304,4**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.13.2 Échéancier des passifs locatifs

(En millions d'euros)	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans	Total échéance à plus d'un an
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2025	**8,0**	**18,7**	**52,6**	**225,0**	**296,4**
Total au 31 décembre 2024	8,1	20,8	55,4	235,1	311,4

4.2.5.14 Dépôts et cautionnements

Les dépôts et cautionnements correspondent aux dépôts de garantie reçus des locataires en vue de garantir l'exécution des conditions du bail. Au 31 décembre 2025, les dépôts et cautionnements concernent principalement les Bureaux France (23,8 M€), les Hôtels (9,3 M€) et les Bureaux Italie (4,1 M€). Certains contrats sont garantis par des cautions bancaires ou des garanties à première demande couvertes par les sociétés mères des locataires.

4.2.5.15 Provisions (courantes et non courantes)

Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraite à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture. Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat.

À l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés immédiatement en charge. Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée). La variation de ces écarts actuariels est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier. Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque pays, compte tenu des différentes réglementations locales. L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la Sécurité sociale.

4.2.5.15.1 Variation des provisions

(En millions d'euros)	31/12/2024	Variation Périmètre	Dotation	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions		31/12/2025
						Utilisées	Non utilisées	
Provision Retraites	39,2	-0,2	1,9	0,4	-1,6	-2,1	-0,0	37,6
Provision Médaille du travail	1,0		0,1					1,1
Autres provisions non courantes	8,2	-	1,6	-0,4		-	-1,7	7,7
Provisions non courantes	**48,5**	**-0,2**	**3,6**	**-**	**-1,6**	**-2,1**	**-1,7**	**46,4**
Autres provisions pour litiges	5,2	-	0,1	-		-1,2	-0,7	3,5
Autres provisions courantes	0,4	-	0,0	0,0		-0,7	0,6	0,3
Provisions courantes	**5,6**	**-**	**0,1**	**0,0**	**-**	**-1,9**	**-0,1**	**3,7**
TOTAL DES PROVISIONS	**54,1**	**-0,2**	**3,7**	**0,0**	**-1,6**	**-4,0**	**-1,9**	**50,1**

Les provisions comprennent principalement les provisions pour retraite (37,6 M€), principalement en Allemagne (32,8 M€), en Bureaux France (2,0 M€) et en Hôtels (2,4 M€).

4.2.5.15.2 Hypothèses actuarielles des engagements de retraite

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en France sont les suivantes :

Hypothèses provisions retraites France	31/12/2025	31/12/2024
Taux d'actualisation	3,98% (TEC 10 n + 50 bps)	3,36% (TEC 10 n + 50 bps)
Évolution annuelle des salaires	cadres 2%, non cadres 2%	cadres 2%, non cadres 2%
Taux d'inflation	1%	2%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Principales hypothèses en Allemagne :

	Résidentiel Allemagne		Bureaux Allemagne	
Hypothèses provisions retraites Allemagne	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Taux d'actualisation	4,00%	3,50%	4,00%	3,30%
Évolution annuelle des salaires	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%
Taux de charges d'assurances sociales	1%/2%	1%/2%		

La provision pour indemnité de départ à la retraite en Allemagne a évolué comme suit :

(En millions d'euros)	
ENGAGEMENTS DE RETRAITE 31/12/2024	**34,7**
Coûts des services rendus	0,3
Charges d'intérêts	1,2
Gains ou pertes actuariels de l'exercice	-1,3
Prestations versées	-2,1
ENGAGEMENTS DE RETRAITE AU 31/12/2025	**32,8**

4.2.5.16 Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont composées de factures non parvenues (155,4 M€), de dettes fournisseurs courantes (40,5 M€) et de dettes fournisseurs d'immobilisations (61,8 M€).

4.2.5.17 Autres créances et autres dettes

4.2.5.17.1 Autres créances d'exploitation

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Créances fiscales	**79,4**	**70,4**	**9,0**
Impôt sur les sociétés	27,6	19,9	7,7
TVA	42,4	40,7	1,7
Autres créances fiscales	9,4	9,8	-0,5
Autres créances	**72,3**	**57,1**	**15,2**
Créances sur cessions	10,1	23,2	-13,1
Fournisseurs et acomptes versés	24,2	16,6	7,6
Comptes courants	4,5	1,6	2,9
Autres créances diverses	33,6	15,7	17,9
TOTAL AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	**151,7**	**127,5**	**13,8**

La variation de -13,1 M€ des créances sur cessions est principalement liée aux projets de promotion immobilière en Résidentiel allemand.

4.2.5.17.2 Dettes fiscales et sociales

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Dettes sociales	58,1	53,4	4,7
Dettes fiscales	94,3	93,9	0,3
TOTAL	**152,3**	**147,3**	**5,0**

Les dettes fiscales sont composées de dettes d'impôts sur les sociétés (61,2 M€), de TVA (20,9 M€), et d'autres dettes fiscales (12,3 M€).

4.2.5.17.3 Autres passifs (courants et non courants)

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	271,0	301,2	-30,2
Comptes courants – passif	4,4	8,8	-4,4
Dividendes à payer	0,1	0,1	0,0
Dépôts de garantie	1,3	1,4	-0,2
Autres dettes	43,2	36,1	7,0
TOTAL	**320,0**	**347,6**	**-27,7**

La ligne *avances et acomptes* est principalement liée aux charges locatives en attente de régularisation pour 188,5 M€, principalement en Allemagne. La contrepartie de ce poste est présentée dans les créances clients pour 190,5 M€. Le solde de cette ligne correspond à des loyers payés d'avance pour 79,8 M€.

La ligne *autres dettes* est composée principalement d'avances perçues sur cessions d'actifs pour 9,8 M€, des soldes de prix d'acquisition dus pour 9,9 M€ et d'avances clients sur l'activité Murs & Fonds pour 8,4 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6 Notes sur l'etat du résultat net

4.2.6.1 Principes comptables

Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Le résultat des hôtels en gestion et du Flex Office, les recettes des parcs de stationnement, le résultat de l'activité de promotion immobilière et les prestations de services sont présentées sur des lignes spécifiques de l'état du résultat net après les loyers nets.

En règle générale, le quittancement est trimestriel sauf pour l'activité Résidentiel Allemagne où le quittancement est mensuel. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec IFRS 16, par contrepartie des immeubles de placement.

4.2.6.2 Résultat d'exploitation

4.2.6.2.1 Revenus locatifs

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Bureaux France	194,9	196,7	-1,7	-0,9%
Bureaux Italie	134,8	132,1	2,7	2,0%
Bureaux Allemagne	46,8	48,3	-1,5	-3,1%
Total revenus locatifs Bureaux	**376,6**	**377,1**	**-0,5**	**-0,1%**
Hôtels en Europe	230,5	270,1	-39,6	-14,7%
Résidentiel Allemagne	317,7	305,7	12,0	3,9%
TOTAL REVENUS LOCATIFS	**924,8**	**952,9**	**-28,1**	**-2,9%**

Les revenus locatifs se composent de loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Par type d'actifs, la variation des loyers s'analyse comme suit :

- la baisse des loyers des Bureaux France (-1,7 M€, soit -0,9%) s'explique principalement par l'effet des libérations net des nouvelles commercialisations permettant d'alimenter le pipeline des développements (-4,0 M€) et les cessions d'actifs (-0,6 M€), partiellement compensé par l'indexation des loyers (+4,3 M€)
- la hausse des loyers des Bureaux Italie (2,7 M€, soit 2,0%) s'explique principalement par les nouveaux contrats de location sur les développements livrés (+6,0 M€), l'indexation (+1,4 M€) et la perception d'une indemnité (+3,0 M€) qui compensent l'effet des cessions (-7,7 M€)
- la baisse des loyers des Bureaux Allemagne (-1,5 M€, soit -3,1%) s'explique essentiellement par l'effet des libérations (-2,7 M€) et compensé par les locations (+1,5 M€)
- la baisse des loyers des Hôtels en Europe (-39,6 M€, soit -14,7%) s'explique principalement par l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi
- l'augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+12,0 M€, soit 3,9%) est essentiellement liée à l'indexation (+5,5 M€), aux relocations (+3,0 M€) et aux programmes de modernisation (+3,5 M€).

4.2.6.2.2 Charges immobilières

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Revenus locatifs	924,8	952,9	-28,1	-2,9%
Charges refacturables	*-166,3*	*-165,8*	*-0,6*	*0,3%*
Produits de refacturations de charges	*166,3*	*165,8*	*0,6*	*0,3%*
Charges locatives non récupérées	-24,3	-27,5	3,1	-11,5%
Charges sur Immeubles	-35,1	-34,0	-1,1	3,3%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-3,3	-4,2	0,9	n.a.
LOYERS NETS	**862,0**	**887,2**	**-25,2**	**-2,8%**
Taux charges immobilières	**6,8%**	**6,9%**		

- Charges locatives non récupérées : ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. Les charges locatives non récupérées sont présentées nettes des refacturations au compte de résultat. Conformément à IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives sont présentés distinctement ci-dessus lorsque la société agit en qualité de principal.
- Charges sur immeubles : elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.
- Charges nettes des créances irrécouvrables : elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables et des provisions nettes sur créances douteuses.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.2.3 EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office et Résultat des autres activités

Au cours de l'exercice, le Groupe a renforcé son activité Hôtels en gestion. Le Groupe a augmenté sa participation de 0,7% dans sa filiale consolidée Covivio Hotels.

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	471,1	322,6	148,5	46,0%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-337,3	-237,0	-100,3	42,3%
EBITDA DES HÔTELS EN GESTION	**133,8**	**85,5**	**48,2**	**56,4%**
EBITDA du Flex Office	17,8	16,7	1,1	6,7%
Résultat de l'activité de développement	22,1	14,6	7,5	50,9%
Revenus des autres activités	1,5	4,3	-2,7	-63,8%
Dépenses des autres activités	-0,2	-3,6	3,5	-95,6%
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	**41,3**	**32,0**	**9,3**	**29,2%**

- La hausse de l'EBITDA des hôtels en gestion de 48,2 M€ est principalement liée à l'acquisition des fonds de commerce auprès d'AccorInvest en 2024 (+54,5 M€) et aux cessions réalisées en Allemagne (-4,1 M€).
- Les résultats de l'activité de Flex Office augmentent de 1,1 M€, principalement en France, bénéficiant d'une indemnité qui compense la fermeture du site de Miromesnil.
- Le résultat des autres activités est principalement constitué des résultats de l'activité de promotion immobilière en France (7,9 M€), en Allemagne (6,6 M€) et en Italie (8,0 M€), ainsi que l'activité parking (1,0 M€). La hausse de l'activité de promotion immobilière par rapport à l'année précédente est principalement due à l'avancement des projets résidentiels en France, ainsi qu'à la reprise progressive en Allemagne.

4.2.6.2.4 Revenus de gestion et d'administration et frais de structure

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Revenus de gestion et d'administration	26,6	25,8	0,8	2,9%
Frais de structure	-135,4	-133,0	-2,5	1,9%

Les frais de structure intègrent les frais de personnel qui font l'objet d'une analyse spécifique (note 4.2.7.1.1.).

4.2.6.2.5 Amortissements des biens d'exploitation

Le poste Amortissements des biens d'exploitation – comptabilisés au coût amorti (IAS 16) - s'élève à -145,5 M€ au 31 décembre 2025 contre -112,9 M€ au 31 décembre 2024.

Ce poste inclut principalement :

- l'amortissement des hôtels en exploitation pour -94,1 M€
- des dépréciations de projets comptabilisés au coût en Résidentiel Allemagne pour -14,8 M€ et en France pour -16,3 M€
- l'amortissement des actifs de Flex Office pour -11,1 M€
- le solde étant principalement composé de dotations aux amortissements de biens *corporate* et des logiciels.

La variation de la période est essentiellement liée à l'effet année pleine de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi transférant des immeubles de placement à la juste valeur en immeubles d'exploitation comptabilisés au coût amorti.

La ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » du Tableau des Flux de Trésorerie de 144,0 M€ inclut principalement -145,5 M€ de dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

4.2.6.2.6 Variation des provisions

La variation du poste variation des provisions s'explique principalement par la reprise de provisions pour litiges en Bureaux France.

4.2.6.2.7 Autres produits et autres charges d'exploitation

Les autres produits et charges d'exploitation comprennent principalement le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires (14,0 M€) lorsque la charge locative est retraitée. En effet, afin de ne pas fausser le ratio charges immobilières et suite à l'annulation de la charge locative conformément à la norme IFRS 16, le produit de refacturation aux locataires est présenté en autres produits et autres charges.

4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Produits des cessions d'actifs (1)	226,4	602,9	-376,5	-62,4%
Valeurs de sortie des actifs cédés (2)	-227,8	-592,0	364,2	-61,5%
Résultat des cessions d'actifs	**-1,4**	**10,9**	**-12,3**	

(1) Prix de vente nets des frais de cession.
(2) Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2024.

Le résultat des cessions d'actifs par secteur d'activité figure en note 4.2.8.9.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des immeubles

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)
Bureaux France	-21,4	-66,1	44,7
Bureaux Italie	58,9	-33,3	92,2
Hôtels en Europe	112,7	51,3	61,4
Résidentiel Allemagne	229,7	-69,2	298,8
Bureaux Allemagne	-48,5	-213,3	164,8
TOTAL VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	**331,4**	**-330,5**	**661,9**

La variation positive de juste valeur des immeubles de 331,4 M€ est principalement due à une augmentation des valeurs du patrimoine des secteurs Résidentiel Allemagne (229,7 M€), Hôtels en Europe (112,7 M€), Bureaux Italie (58,9 M€) et compensée par une diminution des valeurs du patrimoine des secteurs Bureaux Allemagne (-48,5 M€) et des Bureaux France (-21,4 M€).

Cette évolution s'explique par une légère baisse des taux de capitalisation et d'actualisation cette année, par l'augmentation des loyers prime et par l'indexation.

4.2.6.5 Résultat des cessions de titres

Le résultat des cessions de titres (-0,4 M€) s'explique par la vente puis le rachat d'actions dans la société italienne Veltis Sicaf SpA (-7,8 M€) compensé par un résultat positif dans l'activité Hôtels en murs et fonds (7,7 M€).

4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre

Ils enregistrent principalement les frais d'acquisition de titres de participations consolidées, qui conformément à la norme *IFRS 3 Regroupements d'entreprises*, doivent être comptabilisés en charges de l'exercice. Au 31 décembre 2025, ce poste s'élève à 0,3 M€ et comprend notamment un ajustement de prix en Résidentiel Allemagne.

La ligne « Incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement » (§39 de la norme IAS 7) de 149,1 M€ du Tableau des Flux de Trésorerie correspond principalement à la vente puis au rachat d'actions dans la société italienne Veltis Sicaf SpA (126,2 M€).

4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Produits financiers liés au coût de l'endettement	33,5	43,1	-9,6	-22,3%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-245,6	-314,0	68,4	-21,8%
Amortissements réguliers des primes et frais d'émission d'emprunts	-18,1	-18,3	0,3	-1,4%
Charges/Produits sur couverture	79,6	125,5	-45,8	-36,5%
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**-150,6**	**-163,8**	**13,2**	**-8,1%**
Coût moyen de la dette	**1,71%**	**1,57%**		

La variation du coût de l'endettement financier net pour 13,2 M€ résulte essentiellement de :

- la baisse des produits financiers sur opérations de trésorerie de -9,6 M€
- la baisse des charges d'intérêts sur emprunts bancaires (68,4 M€) compensée partiellement par les intérêts financiers sur couvertures (-45,8 M€).

4.2.6.8 Résultat financier

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Produits financiers liés au coût de l'endettement	171,6	239,7	-68,0	-28,4%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-322,2	-403,4	81,2	-20,1%
Coût de l'endettement financier net	**-150,6**	**-163,8**	**13,2**	**-8,1%**
Charges d'intérêts sur passif locatif	**-15,9**	**-16,3**	**0,4**	**-2,7%**
Variations de juste valeur des instruments financiers	**-19,5**	**-95,2**	**75,7**	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	**-1,8**	**-2,5**	**0,7**	
Autres charges et produits financiers	**-1,8**	**0,6**	**-2,4**	
TOTAL DU RÉSULTAT FINANCIER	**-189,6**	**-277,2**	**87,6**	

L'évolution des taux d'intérêt impacte la variation de juste valeur des instruments financiers de -19,5 M€. Ainsi, le résultat financier est une charge nette de -189,6 M€ au 31 décembre 2025 contre une charge nette de -277,2 M€ au 31 décembre 2024.

La ligne « Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs » du TFT de 149,9 M€ correspond au coût de l'endettement financier net pour -150,6 M€ retraité de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts pour -1,8 M€ et des produits et pertes de change pour -1,8 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés

4.2.6.9.1 Principes comptables liés aux impôts exigibles et différés

Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

L'impôt de sortie (Exit Tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

(1) Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions
- les dividendes des filiales SIIC.

(2) Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 95% des bénéfices provenant de la location d'immeubles
- 70% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales non soumises à l'IS ayant un objectif SIIC dans un délai de 2 ans
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant opté.

La dette d'Exit Tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

Au 31 décembre 2025, aucune dette d'Exit Tax n'est présente au bilan.

Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du groupe Covivio qui ne sont pas éligibles au régime SIIC.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée *via* l'anticipation du taux réduit (taux de l'Exit Tax) dans l'évaluation des impôts différés.

Régime fiscal des sociétés italiennes

Suite à la fusion de Beni Stabili dans Covivio, l'établissement permanent de Covivio en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIQ) et est assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières au taux de 20%.

En Italie, suite à l'adoption de la loi relative à la réévaluation des immeubles, le Groupe a opté en 2021 pour la réévaluation fiscale de certains actifs italiens.

Régime fiscal SOCIMI (sociétés espagnoles)

Les sociétés espagnoles détenues par Covivio Hotels ont opté pour le régime fiscal SOCIMI, avec effet au 1er janvier 2017. L'option pour le régime SOCIMI n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option. En revanche, les plus-values afférentes à la période hors régime SOCIMI durant laquelle des actifs étaient détenus, sont taxables lors de la cession desdits actifs.

Les revenus provenant de la location et des cessions des actifs détenus dans le cadre du régime SOCIMI sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 80% des profits locatifs et de 50% des profits de cession des actifs. Ces plus-values sont déterminées en allouant les plus-values taxables à la période hors régime SOCIMI de façon linéaire sur la durée de détention totale.

Régime REIT (sociétés anglaises)

9 sociétés du Royaume-Uni ont opté pour le régime d'exonération REIT à compter du 1er janvier 2024. L'option pour le régime REIT n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option.

Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIT sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 90% des profits locatifs.

Les plus-values sur cession sont également exonérées d'imposition.

Régime REIC (société portugaise)

En 2025, la société Portmurs est entrée dans le régime d'exonération d'impôt sur les sociétés : REIC. Ce régime n'entraine pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax »).

Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIC et les plus-values résultant de leur cession sont exonérés d'impôt.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.9.2 Impôts et taux retenus par zone géographique

(En millions d'euros)	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	-5,7	6,0	0,3	25,83%
Italie	-1,7	-29,9	-31,6	20,0%-27,9% (1)
Allemagne	-11,7	196,5	184,8	15,83%-30,18% (2)
Belgique	-4,0	0,7	-3,3	25,00%
Luxembourg	-5,2	51,4	46,1	23,87% (3)
Royaume-Uni	-0,8	-0,5	-1,3	25,00%
Pays-Bas	-1,5	-5,4	-6,9	25,80%
Portugal	0,0	7,7	7,7	21,50% (4)
Espagne	0,0	1,9	1,8	25,00%
Irlande	-0,2	0,2	0,0	33,00% (5)
Pologne	-0,4	0,6	0,2	19,00% (6)
Hongrie	-0,3	-1,7	-2,1	9,00%
Tchéquie	-0,7	0,0	-0,7	21,00%
TOTAL	**-32,4**	**227,5**	**195,1**	

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt

(1) Depuis la fusion avec Covivio et sa sortie du régime SIIQ, Covivio en Italie est assujetti à un impôt au taux de 20%. Pour les sociétés en hôtellerie en Italie, un taux de 24% est retenu auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 3,9% sur les sociétés résidentes et non résidentes.

(2) En Allemagne, le taux d'impôt sur les survaleurs immobilières est de 15,83% mais, pour l'activité d'exploitation des hôtels, les taux vont de 30,18 à 32,28%.

(3) Au Luxembourg, le taux d'impôt sur les sociétés a baissé de 1% à compter du 1er janvier 2025. Il est passé de 24,94% à 23,87%.

(4) Au Portugal, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2025 est de 20% auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 1,5%. Une réduction progressive du taux d'IS est prévue pour les exercices 2026 (19%), 2027 (18%) et 2028 (17%) auquel s'ajoutera la taxe régionale de 1.5%.

(5) En Irlande, le taux d'impôt est de 12,5% pour les activités opérationnelles, 25% pour les sociétés holdings et 33% pour les plus-values de cessions.

(6) En Pologne, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2025 est de 9% pour les sociétés dont le chiffre d'affaires est inférieur à 2 M€ par an, 19% au-delà.

Impact résultat des impôts différés :

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Bureaux France	0,3	1,5	-1,2
Bureaux Italie	-26,4	-7,5	-18,9
Bureaux Allemagne	0,4	28,4	-27,9
Hôtels en Europe	29,5	-12,3	41,8
Résidentiel Allemagne	223,7	3,4	220,3
Autres	0,0	0,0	0,0
TOTAL	**227,5**	**13,4**	**214,1**

- En Bureaux Italie, la charge d'impôts différés s'explique principalement par l'évolution des valeurs des actifs.
- Concernant les Hôtels en Europe, la variation de 41,8 M€ s'explique principalement par la reprise d'impôts différés passif en Allemagne (+25,6 M€) en lien avec la baisse du taux à 10,55%, et au Portugal (+8,3 M€) suite au passage au régime REIC de la société Portmurs.
- Pour le périmètre Bureaux Allemagne, l'impôt différé s'élève à 0,4 M€ en 2025, la hausse des valeurs d'actifs étant entièrement absorbée par l'effet de la réduction projetée du taux d'impôt sur les sociétés (de 15% à 10% sur 2028–2032).
- En Résidentiel Allemagne, l'impact des impôts différés sur le résultat reflète principalement l'anticipation de la baisse progressive du taux d'impôt sur les sociétés, de 15% à 10% entre 2028 et 2032.

Nous avons appliqué l'exemption de comptabilisation d'impôts différés liés à Pilier 2 conformément à IAS 12.88A.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.9.3 Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC/SOCIMI ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Le résultat net avant impôt et avant résultat des sociétés mises en équivalence relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

De ce fait, la preuve d'impôt est réalisée uniquement pour les sociétés françaises et étrangères soumises à l'impôt.

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition (en M€)	France (SIIC) Italie (SIIQ) Espagne (SOCIMI)	France Droit Commun	Étranger Droit Commun	31/12/2025
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	354,7	-9,6	600,0	945,1
Charges d'impôts effectifs constatées	0,0	0,3	194,8	195,1

La preuve d'impôt des régimes de droit commun se décompose en :

(En millions d'euros)		31/12/2025
Résultat net avant impôt		**964,7**
Écart d'acquisition		
Résultat des sociétés mises en équivalence		-19,6
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence		**945,1**
dont sociétés SIIC/SIIQ/SOCIMI		*354,7*
dont sociétés soumises à l'impôt		*590,4*
Impôt théorique à 25,825%	**(a)**	**-152,5**
Effet des différentiels de taux		4,1
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires		-11,7
Effet des différences permanentes		65,0
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA		9,0
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA		-5,2
Total effets fiscaux de l'exercice	**(b)**	**61,2**
Impôts sur exercices antérieurs	(c)	286,3
Charges d'impôts effectifs constatées	**(a) + (b) + (c)**	**195,1**
TAUX EFFECTIF GLOBAL D'IMPÔT		**N.S.**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7 Autres éléments d'information

4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel

4.2.7.1.1 Frais de personnel

Au 31 décembre 2025, les charges de personnel s'élèvent à 201,2 M€ (contre 159,9 M€ au 31 décembre 2024), comprenant principalement 88,4 M€ présentés en frais de structure et 112,8 M€ en EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office.

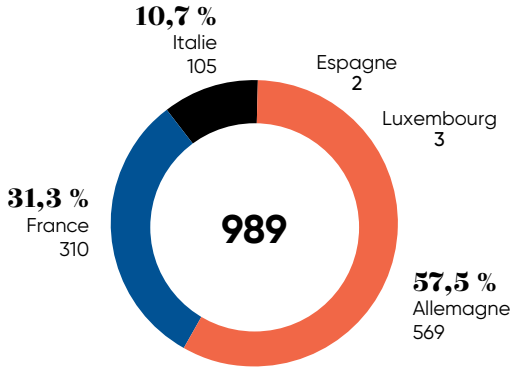
(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Masse salariale des hôtels en gestion et Flex Office	-112,8	-73,4
Frais de structure	-88,4	-86,5
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	**-201,2**	**-159,9**

Dans le poste Frais de structure, les charges de personnel sont de 88,4 M€ au 31 décembre 2025. Elles comprennent des charges d'actions gratuites pour 5,8 M€ et une cotisation Urssaf associée de 3,4 M€.

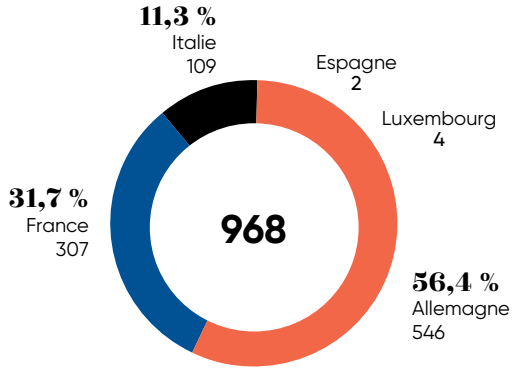
Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2025 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 968 personnes contre 989 personnes au 31 décembre 2024.

Effectif par pays en nombre de salariés :



Effectifs en 2024



Effectifs en 2025

L'effectif moyen sur l'année 2025 est de 959 salariés.

L'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds est de 2 127 personnes au 31 décembre 2025 contre 1 888 personnes au 31 décembre 2024.

Effectifs	2024	%	2025	%
Allemagne	569	57,5%	546	56,4%
France	310	31,3%	307	31,7%
Italie	105	10,7%	109	11,3%
Luxembourg	3	0,3%	4	0,40%
Espagne	2	0,2%	2	0,20%
TOTAL	**989**	**100,0%**	**968**	**100,0%**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7.1.2 Descriptif des paiements fondés en actions

L'application de la norme IFRS 2 a pour conséquence de constater une charge correspondant aux avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiement en actions. Cette charge est constatée en résultat de l'exercice dans le poste frais de structure.

Les actions gratuites sont évaluées par Covivio à la date d'octroi en utilisant un modèle de valorisation de type binomial. Ce modèle permet de tenir compte des caractéristiques du plan (prix et période d'exercice), des données de marché lors de l'attribution (taux sans risque, cours de l'action, volatilité et dividendes attendus) et d'une hypothèse comportementale des bénéficiaires. Les avantages ainsi accordés sont comptabilisés en charge sur la période d'acquisition des droits, en contrepartie d'une augmentation des réserves consolidées.

Au cours de l'année 2025, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés – sans condition de performance plan 4
Plan du 19 février 2025				
Date d'attribution	19-févr.- 25	19-févr.- 25	19-févr.- 25	19-févr.- 25
Nombre d'actions attribuées	18 452	12 301	30 754	16 383
Cours de l'action à la date d'attribution	49,62 €	49,62 €	49,62 €	49,62 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Coût de privation des dividendes	(€10,22)	(€10,22)	(€10,22)	(€10,22)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	€39,40	€39,40	€39,40	€39,40
Décote liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	2 866	1 911	4 777	2 545
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	16%	16%	16%	16%
Valeur de l'avantage par action	€10,38	€7,74	€25,35	€31,69

	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés – sans condition de performance plan 4
Plan du 20 novembre 2025				
Date d'attribution	20-nov.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25
Nombre d'actions attribuées	35 700	23 800	59 500	97 645
Cours de l'action à la date d'attribution	54,65 €	54,65 €	54,65 €	54,65 €
Période d'exercice des droits	4 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Coût de privation des dividendes	(€14,29)	(€14,29)	(€14,29)	(€10,72)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	€40,36	€40,36	€40,36	€43,93
Décote liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	8 835	5 890	14 725	20 697
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	25%	25%	25%	21%
Valeur de l'avantage par action	€9,36	€7,22	€21,47	€32,35

Les caractéristiques des plans d'actions gratuites attribuées au cours des exercices antérieurs sont présentées dans cette rubrique lors de leur année d'attribution.

Au cours de l'année 2025, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 294 535 actions. Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2025 est de 5,9 M€ (contre 6,9 M€ au 31 décembre 2024). La cotisation URSSAF associée a été estimée à 3,4 M€ (charge). Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Frais de structure ».

La charge sur actions gratuites de 5,9 M€ intègre les effets des plans 2021 pour 1,0 M€, 2022 pour 1,0 M€, 2023 pour 1,5 M€, 2024 pour 1,6 M€ et 2025 pour 0,7 M€.

À la suite de l'attribution définitive des plans de novembre 2021 (plan à 4 ans), de février 2022 et de novembre 2022, la charge Urssaf payée est de 2,4 M€ reclassée en charge sur actions gratuites. La charge calculée intègre également l'effet des départs de salariés sur la durée de chaque plan.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action

Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de Covivio (le numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de l'exercice.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des attributions d'actions gratuites en période d'acquisition.

L'impact de la dilution n'est pris en compte que si ce dernier est dilutif.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ».

Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Covivio est ajusté de :

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires
- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

	Résultat net	Résultat des activités poursuivies
PART DU GROUPE (en M€)	**738,7**	**738,7**
Nombre d'action moyen non dilué	**110 792 690**	**110 792 690**
Impact total dilution	**644 720**	**644 720**
Nombre d'actions gratuites [1]	*644 720*	*644 720*
Nombre d'action moyen dilué	111 437 410	111 437 410
RÉSULTAT NET DE BASE GROUPE PAR ACTION NON DILUÉ (en euros)	**6,67**	**6,67**
Impact dilution – actions gratuites (en euros)	**-0,04**	**-0,04**
RÉSULTAT NET GROUPE PAR ACTION DILUÉ (en euros)	**6,63**	**6,63**

(1) Le nombre d'actions en cours d'acquisition se ventile selon les plans suivants :

Actions en cours d'acquisition	31/12/2025
Plan 2023	158 577
Plan 2024	191 818
Plan 2025	294 325
TOTAL	**644 720**

4.2.7.3 Engagements hors bilan

4.2.7.3.1 Engagements donnés

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au périmètre du groupe	**19,2**	**29,3**
Engagements de prise de participations	0,0	19,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques	9,2	
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations Garanties de passif	10,0	10,3
Engagements liés au financement	**4 507,0**	**5 218,0**
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)	4 507,0	5 218,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	**1 160,5**	**1 567,6**
Engagements donnés liés au développement de l'activité	**941,3**	**1 266,3**
Travaux restant à engager	476,0	743,4
Engagement d'acquisition	120,0	64,4
Cautions et garanties et autres données	345,3	458,5
Engagements liés aux cessions d'actifs	**219,2**	**301,4**
Promesses de ventes d'actifs données	219,2	301,4

Autres engagements donnés liés au périmètre du Groupe

Autres engagements :

- conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.6.9.1.
- selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition ou création) 644 720 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- les Central Facility de l'actif Sunparks ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsalm Loisirs, dont Covivio Hotels détient 35,7% du capital mais seulement 2,7% des droits de vote avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10e année.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7.3.2 Engagements reçus

Sociétés consolidées en intégration globale

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au périmètre du groupe	**68,1**	**0,0**
Engagements liés au financement	**2 147,8**	**2 088,0**
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	2 147,8	2 088,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	**5 723,5**	**6 131,7**
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » (1)	4 620,0	4 612,2
Cautions reçues	408,3	474,8
Promesses de vente d'actifs reçues	219,2	301,4
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1) + (2) engagements donnés	476,0	743,4

(1) Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » :

(En millions d'euros)	Total
à moins d'1 an	574,3
entre 1 à 5 ans	2 004,9
à plus 5 ans	2 040,7
TOTAL	**4 620,0**

Il s'agit des paiements minimums à recevoir au titre des contrats de location simples non résiliables.

4.2.7.4 Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir les sociétés mises en équivalence. Les transactions entre les parties liées ont été réalisées selon les modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas des transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

Détail des transactions avec les parties liées (en M€)

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	0,7	-	4,5	Prêts, Comptes courants passif, Honoraires Asset
Euromed	Sociétés MEE	0,4	-	10,6	Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	0,5	-	9,9	Prêts, Honoraires Asset et Property
OPCI Camp Invest	Sociétés MEE	0,2	-	0,1	Honoraires Property
SCI Dahlia	Sociétés MEE	0,2	-	-	Honoraires Property
SAS 10-12 Pigalle	Sociétés MEE	-	-	-	

4.2.7.5 Rémunération des dirigeants deCovivio

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dirigeants		
Avantages à court terme (fixe/variable)	2,7	2,6
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	0,1	0,1
Indemnités de rupture de contrat de travail		
TOTAL	**2,8**	**2,6**
Administrateurs		
RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MEMBRES DU CONSEIL	**0,6**	**0,6**

La part variable n'inclut pas la charge d'actions gratuites. Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2025, 77 890 actions gratuites (dont 61 507 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2028. Le solde de ces actions s'élève à 77 890 actions au 31 décembre 2025.

En cas de départ non volontaire, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants :

- Christophe Kullman (Directeur Général)
- Olivier Estève (Directeur Général Délégué).

Cette indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté (plafonnée à 24 mois de rémunération). Le bénéfice de cette indemnité sera subordonné à deux conditions de performance (l'évolution de l'ANR et l'atteinte des performances cibles du bonus annuel).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7.6 Honoraires des Commissaires aux comptes

	KPMG				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
(En millions d'euros)	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	**1,4**	**1,2**	**37%**	**37%**	**1,7**	**1,5**	**44%**	**46%**	**0,7**	**0,5**	**20%**	**17%**
Émetteur	0,3	0,3	48%	46%	0,3	0,4	52%	54%	0,0			
Filiales intégrées globalement	1,0	0,8	38%	38%	1,3	1,0	47%	47%	0,4	0,3	15%	14%
Filiales mises en équivalence	0,0		9%	0%	0,1	0,1	16%	21%	0,3	0,2	76%	79%
Services autres que la certification des comptes	**0,3**	**0,1**	**64%**	**8%**	**0,2**	**0,6**	**36%**	**90%**	**0,0**	**0,0**	**0%**	**2%**
Émetteur	0,0	0,0	21%	11%	0,1	0,3	79%	89%	0,0	0,0	0%	0%
Filiales intégrées globalement	0,3	0,0	75%	5%	0,1	0,2	25%	92%	0,0	0,0	0%	3%
Filiales mises en équivalence			n.a.	n.a.	0,0	0,0	n.a.	n.a.	0,0	0,0		23%
Certification des informations en matière de durabilité	**0,1**	**0,0**	**45%**		**0,1**	**0,0**	**55%**		**0,0**	**0,0**	**0%**	
Émetteur	0,1	0,0			0,1	0,0			0,0	0,0		
Filiales intégrées globalement	0,1	0,0			0,1	0,0			0,0	0,0		
Filiales mises en équivalence	0,0	0,0			0,0	0,0			0,0	0,0		
TOTAL	**1,8**	**1,2**	**40%**	**32%**	**2,0**	**2,0**	**44%**	**53%**	**0,7**	**0,5**	**17%**	**14%**

4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne

En conformité avec le § 264 para.3, 264b HGB, Covivio a accordé sa garantie à certaines filiales de Covivio Office Holding GmbH et Covivio Holding GmbH, immatriculées en Allemagne, afin qu'elles puissent bénéficier d'une exemption d'audit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Un audit contractuel est réalisé.

Nom de la société	Immatriculation	Nom de la société	Immatriculation
Covivio Holding GmbH	n.a.	Covivio Office Berlin GmbH	DE327072645
Covivio Office Holding GmbH	DE330759796	Covivio Groß-Berliner-Damm GmbH	DE327818834
Covivio Office GmbH	DE315913571	Covivio Tino-Schwierzina 32 Grundbesitz GmbH	DE322098720
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	DE319740870	Covivio Technical Services I GmbH	DE330106790
Covivio Office I GmbH	DE320537742	Covivio Technical Services II GmbH	DE325641950
Covivio Office II GmbH	DE321107772	Covivio Technical Services III GmbH	DE325641976
Covivio Office III GmbH	DE331938709	Covivio Technical Services IV GmbH	DE325641984
Covivio Office IV GmbH	DE331938717	Covivio Verwaltungs IV GmbH	DE325641941
Covivio Office V GmbH	DE331938725	Covivio Alexanderplatz GmbH	DE322706978
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	DE332138839	Covivio Construction GmbH	DE343586953
Covivio Office VII GmbH	DE331938733	Acopio Office Energy GmbH	DE350365820

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.8 Informations sectorielles

4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

Le groupe Covivio détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue de percevoir des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour de la nature des biens.

Avant 2025, les secteurs opérationnels présentés étaient les suivants : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Hôtels en Europe, Résidentiel Allemagne.

À compter de 2025, les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Bureaux : les actifs immobiliers de bureaux localisés en France, en Italie et en Allemagne (détenus par le groupe Covivio *via* sa filiale Covivio Office Holding)
- Hôtels en bail : les murs d'exploitation dans l'hôtellerie
- Hôtels en Murs et Fonds : les hôtels détenus par Covivio Hotels
- Résidentiel Allemagne : les actifs immobiliers de logement en Allemagne détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Immobilien SE.

Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le management du Groupe en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

Le secteur Autres regroupe des activités non significatives.

4.2.8.2 Immobilisations incorporelles

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Goodwill et immobilisations incorporelles	15,6	0,0	325,8	3,3	0,1	344,9
TOTAL	**15,6**	**0,0**	**325,8**	**3,3**	**0,1**	**344,9**

31/12/2025, (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Goodwill et immobilisations incorporelles	14,0	0,0	325,0	5,9	0,0	344,9
TOTAL	**14,0**	**0,0**	**325,0**	**5,9**	**0,0**	**344,9**

4.2.8.3 Immobilisations corporelles

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	384,4	0,3	1 638,5	29,5	2,0	2 054,7
Autres Immobilisations corporelles	33,4	1,1	9,9	13,7	0,0	58,2
TOTAL	**417,8**	**1,5**	**1 648,4**	**43,2**	**2,0**	**2 112,9**

31/12/2025, (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	334,2	0,3	1 551,9	30,6	0,0	1 917,1
Autres Immobilisations corporelles	24,2	1,0	9,6	14,4	0,0	49,3
TOTAL	**358,5**	**1,3**	**1 561,5**	**45,0**	**0,0**	**1 966,3**

4.2.8.4 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	6 900,1	3 943,2	6,9	7 346,8	0,0	18 197,0
Immeubles en développement	1 074,1	0,0	0,0	37,5	0,0	1 111,6
Actifs détenus en vue de la vente	221,8	68,6	0,0	10,4	0,2	301,0
TOTAL	**8 196,0**	**4 011,8**	**6,9**	**7 394,7**	**0,2**	**19 609,6**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	6 560,1	4 046,4	7,2	7 452,4	0,0	18 066,0
Immeubles en développement	1 410,0	0,0	0,0	32,5	0,0	1 442,5
Actifs détenus en vue de la vente	207,0	6,7	0,0	221,6	0,0	435,2
TOTAL	**8 177,1**	**4 053,1**	**7,2**	**7 706,4**	**0,0**	**19 943,8**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.8.5 Immobilisations financières

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	38,2	40,9	18,2	0,0	0,0	97,3
Titres non consolidés	3,8	0,2	-0,0	8,3	0,0	12,3
Dépôts de garantie	0,1	4,1	0,7	0,0	0,0	4,9
Avances et acomptes	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	2,6
Autres actifs financiers	46,2	9,5	0,0	0,3	0,0	55,9
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**88,2**	**57,2**	**18,8**	**8,6**	**0,0**	**172,9**
Participation dans les entreprises mises en équivalence	177,7	166,0	50,7	0,0	0,0	394,4
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**265,9**	**280,3**	**88,4**	**8,6**	**0,0**	**567,3**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	24,7	40,7	18,2	0,0	0,0	83,6
Titres non consolidés	3,3	0,2	0,0	8,5	0,0	12,0
Dépôts de garantie	0,1	4,3	0,6	0,0	0,0	5,0
Avances et acomptes	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Autres actifs financiers	37,7	4,7	0,0	0,3	0,0	42,7
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**65,8**	**42,0**	**26,9**	**8,8**	**0,0**	**143,5**
Participation dans les entreprises mises en équivalence	243,3	136,4	59,2	0,0	0,0	438,8
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**309,1**	**228,4**	**105,0**	**8,8**	**0,0**	**582,4**

4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Capitaux propres part du groupe	**6 637,3**	**20,7**	**176,6**	**1 427,3**	**-33,7**	**8 228,2**
Participations ne donnant pas le contrôle	570,9	1 592,7	202,2	1 420,5	0,0	3 786,2
CAPITAUX PROPRES	**7 208,2**	**1 613,4**	**378,8**	**2 847,8**	**-33,6**	**12 014,5**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Capitaux propres part du groupe	**6 617,9**	**77,4**	**169,0**	**1 777,9**	**-28,0**	**8 614,2**
Participations ne donnant pas le contrôle	540,8	1 704,0	185,6	1 606,5	0,0	4 036,8
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**7 158,7**	**1 781,4**	**354,5**	**3 384,4**	**-28,0**	**12 651,0**

4.2.8.7 Passifs financiers

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Passifs financiers non courants	4 404,8	1 840,2	403,3	2 442,8	0,0	9 091,1
Passifs financiers courants	425,9	533,0	3,1	378,9	0,0	1 341,0
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	**4 830,7**	**2 373,3**	**406,4**	**2 821,7**	**0,0**	**10 432,1**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Passifs financiers non courants	3 805,6	1 778,7	402,1	2 668,9	-	8 655,3
Passifs financiers courants	1 685,2	83,0	4,3	204,3	-	1 976,7
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	**5 490,8**	**1 861,7**	**406,4**	**2 873,1**	**-**	**10 631,9**

4.2.8.8 Instruments dérivés

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Instruments dérivés actif	192,9	156,7	-0,0	72,1	-	421,7
Instruments dérivés passif	78,3	63,8	0,0	10,3	-	152,4
INSTRUMENTS DÉRIVÉS NETS	**-114,6**	**-92,9**	**0,0**	**-61,8**	**-**	**-269,3**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Instruments dérivés actif	185,9	123,7	-0,0	77,1	-	386,7
Instruments dérivés passif	62,2	37,4	0,0	4,7	-	104,4
INSTRUMENTS DÉRIVÉS NETS	**-123,7**	**-86,3**	**0,0**	**-72,4**	**-**	**-282,4**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	31/12/2024
Loyers	377,1	269,3	0,8	305,7	0,0	952,9
Charges locatives non récupérées	-23,8	-2,9	0,0	-0,7	0,0	-27,5
Charges sur Immeubles	-11,6	-0,9	0,0	-21,3	-0,3	-34,0
Charges nettes des créances irrécouvrables	0,1	-1,0	0,0	-3,3	0,0	-4,2
Loyers nets	**341,9**	**264,5**	**0,7**	**280,4**	**-0,3**	**887,2**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	7,2	0,0	315,4	0,0	0,0	322,6
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-4,8	0,0	-232,2	0,0	0,0	-237,0
EBITDA des hôtels en gestion	2,4	0,0	83,2	0,0	0,0	85,5
Résultat des autres activités	**25,6**	**0,0**	**0,0**	**5,8**	**0,7**	**32,0**
Revenus de gestion et d'administration	10,3	7,5	0,0	6,0	2,0	25,8
Frais de structure	-61,6	-10,6	-2,2	-51,4	-7,2	-133,0
Amortissements des biens d'exploitation	-28,5	-0,1	-56,3	-27,0	-1,1	-112,9
Variation des provisions	0,5	-0,4	-0,4	0,0	0,3	-0,1
Autres produits et charges d'exploitation	8,9	3,4	-0,9	-0,4	5,8	16,9
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**299,4**	**264,4**	**24,1**	**213,4**	**0,1**	**801,4**
Résultat net des immeubles en stock	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Résultat des cessions d'actifs	-3,3	7,2	5,5	1,6	0,0	10,9
Résultat des ajustements de valeurs	-312,6	52,4	-1,1	-69,2	0,0	-330,5
Résultat de cession de titres	-0,1	1,4	-1,8	-1,0	0,0	-1,5
Résultat des variations de périmètre	-0,2	-3,7	-1,1	0,1	0,0	-5,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**-17,0**	**321,6**	**25,6**	**144,9**	**0,1**	**475,2**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	109,3	84,9	6,2	39,2	0,1	239,7
Charges financières liées au coût de l'endettement	-158,3	-134,8	-13,6	-97,3	0,6	-403,4
Coût de l'endettement financier net	**-49,0**	**-49,9**	**-7,4**	**-58,1**	**0,7**	**-163,8**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-0,6	-13,2	-2,5	0,0	0,0	-16,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-40,8	-21,4	0,0	-33,0	0,0	-95,2
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1,1	-1,2	0,0	-0,2	0,0	-2,5
Autres charges et produits financiers	-0,3	0,9	0,0	0,0	0,0	0,6
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	7,8	15,8	-0,7	0,0	0,0	22,9
NET RESULT BEFORE INCOME TAXES	**-101,0**	**252,6**	**14,9**	**53,6**	**0,7**	**220,9**
Impôts	20,5	-20,4	-10,1	-12,9	-0,7	-23,5
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**-80,5**	**232,2**	**4,8**	**40,7**	**0,1**	**197,4**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-8,6	121,3	1,9	14,6	0,0	129,2
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**-71,9**	**110,9**	**2,9**	**26,1**	**0,0**	**68,1**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	31/12/2025
Loyers	376,6	230,5	0,0	317,7	0,0	924,8
Charges locatives non récupérées	-21,6	-2,2	0,0	-0,5	0,0	-24,3
Charges sur Immeubles	-11,4	-0,5	0,2	-22,5	-0,9	-35,1
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1,1	1,1	0,0	-3,3	0,0	-3,3
Loyers nets	**342,5**	**228,9**	**0,1**	**291,4**	**-0,9**	**862,0**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	6,3	0,0	464,8	0,0	0,0	471,1
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-4,8	0,0	-332,5	0,0	0,0	-337,3
EBITDA des hôtels en gestion	**1,4**	**0,0**	**132,3**	**0,0**	**0,0**	**133,8**
Résultat des autres activités	33,7	0,0	0,0	6,6	1,0	41,3
Revenus de gestion et d'administration	11,4	5,0	0,0	8,5	1,7	26,6
Frais de structure	-61,3	-10,6	-3,4	-53,1	-7,0	-135,4
Amortissements des biens d'exploitation	-32,4	-0,1	-97,2	-14,8	-0,9	-145,5
Variation des provisions	1,9	0,2	-0,1	0,0	0,0	1,9
Autres produits et charges d'exploitation	11,6	3,7	-3,0	1,9	5,9	20,1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**308,8**	**227,1**	**28,7**	**240,5**	**-0,3**	**804,8**
Résultat net des immeubles en stock	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	3,7	-0,8	-1,4	-2,9	0,0	-1,4
Résultat des ajustements de valeurs	-11,0	112,4	0,3	229,7	0,0	331,4
Résultat de cession de titres	-7,8	-0,2	7,7	0,0	0,0	-0,4
Résultat des variations de périmètre	-0,5	-0,5	0,9	0,3	0,0	0,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**293,3**	**338,0**	**36,1**	**467,6**	**-0,3**	**1 134,7**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	80,1	65,7	8,4	17,2	0,2	171,6
Charges financières liées au coût de l'endettement	-122,0	-91,8	-30,7	-77,9	0,2	-322,2
Coût de l'endettement financier net	**-41,8**	**-26,1**	**-22,4**	**-60,6**	**0,4**	**-150,6**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-0,5	-12,7	-2,6	0,0	0,0	-15,9
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-21,3	-7,3	0,0	9,1	0,0	-19,5
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1,3	-0,3	0,0	-0,2	0,0	-1,8
Autres charges et produits financiers	-0,5	-1,4	0,0	0,0	0,0	-1,8
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	11,1	4,6	3,9	0,0	0,0	19,6
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	**238,9**	**294,8**	**15,0**	**415,9**	**0,1**	**964,7**
Impôts différés	-25,7	9,0	20,5	223,7	0,0	227,5
Impôts sur les sociétés	-2,2	-15,8	-3,8	-9,8	-0,7	-32,4
Impôts	-27,9	-6,8	16,6	213,8	-0,7	195,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**211,0**	**288,0**	**31,7**	**629,7**	**-0,6**	**1 159,8**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	35,8	140,7	15,2	229,4	0,0	421,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**175,2**	**147,3**	**16,5**	**400,4**	**-0,6**	**738,7**

4.2.9 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
La juste valeur des immeubles de placement de votre groupe, hors immeubles détenus en vue de la vente, représente 77% de l'actif consolidé au 31 décembre 2025, soit € 19,5 milliards. Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat dans la ligne « Résultat des ajustements de valeurs ». Au 31 décembre 2025, le montant net des ajustements de valeur des immeubles de placement s'élève à M€ 331,4. Les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants, comme cela est précisé dans la note 4.2.5.4.3 de l'annexe aux comptes consolidés. L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements par des experts indépendants sur la base de données transmises par votre groupe. Le contexte économique crée une incertitude sur les estimations retenues par les experts indépendants pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché, et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur. Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée et dans l'état du résultat net consolidé et compte tenu du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.	Nos travaux ont notamment consisté à : • prendre connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre groupe • apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers compte tenu de leur adhésion à la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) • apprécier l'indépendance des experts immobiliers au regard des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe • prendre connaissance des instructions écrites données par votre groupe aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, ainsi que l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises • analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement qui servent de base à la détermination de la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur • apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement et les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées • nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés • rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés • apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par vos assemblées générales du 17 avril 2024 pour le cabinet KPMG S.A. et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG S.A. était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la treizième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

KPMG SA	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie BELAISCH-TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025 366
4.4.1 Bilan 366
4.4.2 Compte de Résultat 368
4.5 Annexes aux comptes individuels 370
4.5.1 Événements significatifs de l'exercice 370
4.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement 370
4.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers 370
4.5.1.3 Accord de partenanriat 370
4.5.1.4 Mouvements de titres de participations 370
4.5.1.5 Simplification des structures 371
4.5.1.6 Augmentation de Capital social 371
4.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire 371
4.5.1.8 Principaux indicateurs 371
4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables 372
4.5.3 Explications des postes du bilan 374
4.5.3.1 Actif Immobilisé 374
4.5.3.2 Actif Circulant 384
4.5.3.3 Frais d'émission d'emprunt - Prime de remboursement d'emprunt 386
4.5.3.4 Capitaux Propres 388
4.5.3.5 Provisions 390
4.5.3.6 Dettes 391
4.5.4 Notes sur le compte de résultat 394
4.5.4.1 Résultat d'exploitation 394
4.5.4.2 Résultat Financier 396
4.5.4.3 Résultat Exceptionnel 397
4.5.4.4 Honoraires des Commissaires aux comptes 397
4.5.4.5 Impôts sur les Bénéfices 398
4.5.4.6 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts 398
4.5.4.7 Dépenses non déductibles fiscalement 398
4.5.5 Engagements hors bilan 399
4.5.5.1 Engagements donnés 399
4.5.5.2 Engagements reçus 400
4.5.6 Renseignements divers 400
4.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice 400
4.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion 401
4.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées 401
4.5.6.4 Actions Gratuites 401
4.5.6.5 Filiales et participations 402
4.5.6.6 Activité de la société en matière de recherche et développement 406
4.5.6.7 Événements post clôture 406
4.5.6.8 Résultats de la société des 5 derniers exercices 406
4.5.6.9 Bilan et compte de résultat au 31/12/2024 publiés 407
4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 410

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025

4.4.1 Bilan

Actif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2025 Brut	Amortissements & Provisions	Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2025	31/12/2024 Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)							
Frais d'établissement (II)							
Immobilisations incorporelles :	**1.1**	**26 498**	**9 356**	**17 142**	**4 631**	**15 076**	**4 462**
Frais de développement		0	0	0	0	0	0
Concession, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires		22 923	9 124	13 799	4 631	14 278	4 462
Fonds commercial		250	232	18	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles		2 722	0	2 722	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes		602	0	602	0	798	0
Immobilisations corporelles :	**1.1**	**1 733 639**	**417 253**	**1 316 384**	**1 052 966**	**1 353 109**	**1 088 640**
Terrains		636 210	30 067	606 143	510 597	611 681	515 699
Constructions		1 045 994	372 474	673 520	538 158	707 030	568 180
Installations techniques, matériel et outillage industriels		216	214	2	0	0	0
Autres immobilisations corporelles		39 291	13 009	26 282	1 257	26 351	1 080
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes		11 928	1 489	10 439	2 954	8 046	3 682
Immobilisations financières (1)		**7 881 446**	**591 368**	**7 290 079**	**996 248**	**6 680 118**	**1 030 086**
Participations	1.2	5 691 806	510 652	5 181 154	902 542	4 922 339	940 729
Créances rattachées à des participations		0	0	0	0	100 000	0
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille							
Autres titres immobilisés	1.4	152 829	3 034	149 795	93 707	144 861	88 281
Prêts	1.3	2 036 765	77 682	1 959 083	0	1 512 856	1 077
Autres immobilisations financières		46	0	46	0	62	0
Total de l'Actif Immobilisé (III)	**1**	**9 641 583**	**1 017 977**	**8 623 606**	**2 053 845**	**8 048 303**	**2 123 188**
Stocks et en-cours		**150**	**150**	**0**	**0**	**0**	**0**
Avances et acomptes versés sur commandes		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Créances (1)	**2.1**	**119 066**	**12 386**	**106 680**	**41 339**	**115 385**	**15 215**
Créances Clients et Comptes rattachés		15 568	5 067	10 501	3 272	14 201	6 638
Autres créances		98 253	7 319	90 934	36 791	98 583	7 600
Charges constatées d'avance		5 245	0	5 245	1 276	2 601	977
Valeurs mobilières de placement :	**2.2**	**556 484**	**0**	**556 484**	**0**	**255 481**	**0**
Actions propres		43 746	0	43 745	0	41 362	0
Comptes à terme et autres titres		512 739	0	512 739	0	214 119	0
Instruments financiers à terme	**2.3**	**62 017**	**0**	**62 017**	**0**	**65 445**	**0**
Disponibilités		**205 659**	**0**	**205 659**	**198 886**	**25 155**	**7 258**
Total de l'Actif Circulant (IV)	**2**	**943 377**	**12 537**	**930 840**	**240 225**	**461 465**	**22 472**
Frais d'émission des emprunts (V)	**2.3**	**12 607**	**0**	**12 607**	**891**	**12 347**	**1 295**
Primes de remboursement des emprunts (VI)		**39 833**	**0**	**39 833**	**0**	**39 389**	**0**
Écarts de conversion Actif (VII)		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V + VI + VII)		**10 637 400**	**1 030 513**	**9 606 887**	**2 294 961**	**8 561 505**	**2 146 955**

(1) Dont à moins d'un an.

(2) Dont à moins d'un an.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Bilan Passif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2025	Dt Établissement Italien 30/12/2025	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024
Capitaux propres :		**4 522 014**		**4 827 740**	
Capital [dont versé 334 870 K€]		334 870		334 870	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 187 143		4 492 869	
Écarts de réévaluation		0		0	
Réserves :		**36 541**		**36 048**	
Réserve légale		33 487		33 487	
Réserves statutaires ou contractuelles		0		0	
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		0		0	
Autres réserves		0		0	
Report à nouveau		3 054		2 561	
Résultat de l'exercice		**169 652**	**20 766**	**82 245**	**4 177**
Acompte de dividende					
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 170		34 122	
Total des Capitaux Propres (I)	**3**	**4 762 377**	**20 766**	**4 980 155**	**4 177**
Provisions pour risques		17 723	85	27 828	845
Provisions pour charges		7 929	3 213	2 542	3
Total des Provisions (II)	**4**	**25 652**	**3 298**	**30 370**	**848**
Emprunts obligataires convertibles	5.1	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires		3 740 884	306 155	3 230 915	306 155
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		850 424	26 880	26 356	0
Emprunts et dettes financières diverses (2)		155 702	56 533	224 023	30 633
Instruments financiers à terme	4.2	9 829	0	14 119	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		3 341	0	3 963	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		13 415	7 902	21 241	14 364
Dettes fiscales et sociales		15 227	5 799	17 194	5 144
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		18 582	16 567	4 186	3 831
Autres dettes		10 670	6 945	8 734	5 206
Produits constatés d'avance		784	139	247	247
Total des Dettes (1) (III)		**4 818 858**	**426 921**	**3 550 979**	**365 581**
Écarts de conversion – Passif (IV)		**0**	**0**	**0**	**0**
Compte de Liaison des Établissements (V)		**0**	**1 843 976**	**0**	**1 776 349**
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)		**9 606 887**	**2 294 961**	**8 561 505**	**2 146 955**

(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours).

(2) Dont emprunts participatifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.4.2 Compte de Résultat

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2025	Dt Établissement Italien 31/12/2025	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024
Produits d'exploitations					
Ventes de marchandises		0	0	1	1
Production vendue		131 213	68 883	135 544	68 151
Montant net du chiffre d'affaires	**1.1**	**131 213**	**68 883**	**135 545**	**68 152**
Production stockée		0	0	0	0
Production immobilisée					
Subventions		2	2	2	2
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1.2	21 195	18 410	22 079	16 240
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		23 095	23 072	0	0
Autres produits		7 647	522	119	1
Total I – Produits d'exploitations	**1**	**183 152**	**110 888**	**157 744**	**84 395**
Charges d'exploitations					
Achats de marchandises		0	0	0	0
Variation de stocks		0	0	- 2	- 2
Achats de matières premières et autres approvisionnements		0	0	0	0
Variation de stock		0	0	0	0
Autres achats et charges externes [1]		-38 478	-14 885	-37 845	-14 255
Impôts, taxes et versement assimilés		-12 231	-7 520	-11 548	-7 373
Salaires		-32 252	-8 438	-33 798	-7 899
Cotisations sociales		-12 070	-2 051	-11 274	-1 932
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		-35 279	-24 203	-38 756	-25 466
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		-9 009	-4 565	-12 410	-12 334
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		-895	-521	-1 547	-1 300
Dotations aux provisions		-5 042	-2 910	-1 391	-50
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		-33 427	-31 961	0	0
Autres charges		-2 654	-1 506	-12 379	-11 100
Total II – Charges d'exploitations	**1.3**	**-181 337**	**-98 561**	**-160 950**	**-81 710**
1. Résultat d'exploitation (I-II)	**1**	**1 815**	**12 327**	**-3 205**	**2 685**
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice ou perte transférée III		**473**	**0**	**2 833**	**0**
Pertes ou bénéfice transféré IV		**-36**	**0**	**-1 036**	**0**
Produits financiers :					
De participation [2]	2.1	244 287	34 861	276 076	8 553
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé [2]		27 721	760	17 735	1 336
Autres intérêts et produits assimilés [2]		76 431	557	95 176	147
Reprises sur dépréciations et provisions	2.3	74 857	9 888	62 052	21 637
Différences positives de change		0	0	0	0
Produits des cessions d'immobilisations financières		158 195	157 008	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		130	0	165	0
Total des produits financiers (V)		**581 621**	**203 075**	**451 205**	**31 673**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2025	Dt Établissement Italien 31/12/2025	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024
Charges financières					
Dotations aux amortissements et aux provisions		-75 508	-875	-186 861	-332
Intérêts et charges assimilées (3)		-159 661	-33 255	-171 006	-31 528
Différences négatives de change		0	0	0	0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		-164 336	- 163 790	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		-17 737	0	-12 716	0
Total des charges financières (VI)		**-417 242**	**-197 920**	**-370 584**	**-31 860**
2. Résultat financier (V-VI)	**2**	**164 379**	**5 155**	**80 621**	**-187**
3. Résultat courant avant impôts (I-II + III-IV + V-VI)		**166 630**	**17 482**	**79 212**	**2 497**
Produits exceptionnels (VII)		**451**	**0**	**77 132**	**47 565**
Charges exceptionnelles (VIII)		-841	0	-74 756	-46 078
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	**3**	**-391**	**0**	**2 376**	**1 488**
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	4	3 412	3 284	656	192
Total des Produits (I + III + V + VII)					
Total des Charges (II + IV + VI + VIII + X)					
BÉNÉFICE OU PERTE		**169 652**	**20 766**	**82 245**	**4 177**

(1) Y compris redevances de crédit-bail mobilier et immobilier

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5 Annexes aux comptes individuels

4.5.1 Événements significatifs de l'exercice

4.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

(En milliers d'euros)	Montant des travaux réalisés	Date de livraison
The Line	6 088	31/12/2025
Silex 3	7	
Total Covivio France	**6 095**	
Milano Corso Italia	150 914	01/11/2025
Total Covivio Italie	**150 914**	
TOTAL COVIVIO	**157 009**	

4.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent les actifs suivants :

(En milliers d'euros)	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31/12/2024
Ventes :				
Grande Terrasse	69	100	31	-
Laon	470	100	-370	239
Total Covivio France	**539**	**200**	**-339**	**239**
MILANO – Via Lorenteggio	23 000	23 000	0	23 000
Total Covivio Italie	**23 000**	**23 000**	**0**	**23 000**
TOTAL COVIVIO	**23 539**	**23 200**	**-339**	**23 239**

4.5.1.3 Accord de partenanriat

Covivio et des fonds gérés par Blue Owl ont signé fin décembre 2025 un protocole d'investissement. L'opération, devant être réalisée au cours du 1er semestre 2026, consistera en la création d'une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, qui a vocation à détenir les trois actifs situés à Vélizy.

4.5.1.4 Mouvements de titres de participations

Variation des taux de détention des filiales

(En milliers d'euros)	Opérations	Nombre de titres acquis	Montant	% de détention
Covivio Hotels	Versement du Dividende en actions	6 285 023	116 713	53,23%
OPCI OFFICE CB21	Rachat des parts à CNP	826 026	5 443	100%

Autres mouvements sur titres

	Opérations	Nombre de titres acquis	Montant	% de détention
Covivio OFFICE Holding Gmbh	Augmentation de Capital/Réserve	0	180 000	100%
Hotel N2	Augmentation de Capital	1 000	1 119	50,10%
SAS 10 - 12 PIGALLES	Création de société	350	0	35,00%
SNC RUEIL DEGREMONT	Création de société	999	1	99,90%
SAS HOLDING CAMPUS HELIOS VELIZY	Création de société	100	1	100,00%
SAS HOLDING TED	Création de société	100	1	100,00%
SCI HOLDING HELIOS 2	Création de société	999	1	99,00%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.1.5 Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2025 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	nature et date de l'opération	Objet de la société
Snc Telimob Nord	TUP le 05/07/2025 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion d'immeubles.
Snc Telimob Sud Ouest	TUP le 22/07/2025 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion d'immeubles.
SCI rue de la Louisiane	TUP le 02/09/2025 sans effet rétroactif fiscal	L'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles bâtis ou à bâtir, la construction d'immeubles, l'exploitation par voie de location desdits biens immobiliers ainsi que leur mise en valeur.
SNC Marignane Saint Pierre	TUP le 09/09/2025 sans effet rétroactif fiscal	La société a pour objet la négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/ l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou à la construction d'immeubles neufs.
SNC Cezanne – Aix en Provence	TUP le 22/09/2025 sans effet rétroactif fiscal	La société a pour objet la négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/ l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou à la construction d'immeubles neufs.
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves	TUP le 31/10/2025 avec effet rétroactif fiscal.	Étude, construction, acquisition, gestion et exploitation sous toutes formes de parcs de stationnement…

4.5.1.6 Augmentation de Capital social

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

Opérations (en €)	Nombre de titres	VN	Montant
Nombre de titres au 01 01 2025	111 623 468	3,00	334 870 404
Pas de flux sur le capital social en 2025			
NOMBRE DE TITRES AU 31 12 2025	**111 623 468**	**3,00**	**334 870 404**

Au 31 décembre 2025, la société détient 895 337 actions propres.

Catégories d'actions propres	Nombre	Montant (en €)
Contrat de liquidité	81 209	4 503 831,46
Plans d'actions gratuites	644 720	34 514 884,69
Actions en attente d'affectation aux plans d'actions gratuites	169 408	9 230 793,19
TOTAL ACTIONS AUTO DÉTENUES	**895 337**	**48 249 509,34**

4.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

(En milliers d'euros)	Variation	Solde au 31 12 2025
Emprunts Obligataires		
Covivio France	500 000	3 393 000
Covivio Italie	0	300 000
Lignes de crédit		
Covivio France	798 000	823 000
Covivio Italie	-75 000	30 000

4.5.1.8 Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

(En milliers d'euros)	2025
Total du bilan	9 606 887
Chiffre d'affaires	131 213
Dividendes reçus des filiales	244 287
Charges financières	-417 242
Résultat de l'exercice	169 652

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	
	Siège	Non consolidé
	N° d'identification	
	Lieu où des copies d'état financier consolidés peuvent être obtenus	
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	Covivio
	Siège	18 Rue François Mitterrand 57000 METZ
	N° d'identification	RCS METZ B 364 800 060
	Lieu où des copies d'état financier consolidés peuvent être obtenus	18 Rue François Mitterrand 57000 METZ

Principes et méthodes comptables :

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les états financiers ont été arrêtés le 18 février 2026 par le Conseil d'Administration.

La société applique le règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, modifiant le règlement ANC n° 2014-03.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1er janvier 2005.

Les comptes annuels sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche. Des écarts d'arrondis peuvent générer des différences mineures entre les états.

Changement de méthode comptable – règlement ANC 2022-06 :

Le règlement ANC n° 2022-06 est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 de manière prospective modifiant le règlement ANC n° 2014-03.

Les principaux changements de méthodes sont présentés ci-après.

Dans ce cadre, le Groupe a adopté le nouveau format des états financiers prévu par le règlement ANC n° 2022-06

Informations suite au changement de méthode comptable en lien avec le nouveau règlement ANC 2022-06

Le groupe utilise le nouveau format des états financiers induit par le nouveau règlement. Les modifications de présentation opérées sur la colonne 2024 pour se conformer aux nouveaux modèles.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

		Montant 2024 (en K€)		
Avant réforme	Après réforme	Covivio France	Covivio Italie	Covivio
Actif				
Charges Constatées d'avances et comptes de régularisation	Instrument financier à terme	64 452		64 452
Passif				
Produits Constatés d'avances	Instrument financier à terme	-12 471		-12 471
Provision pour risques	Provisions pour charges	4 207		4 207
Compte de résultat				
Charges Exceptionnelles sur opérations de gestion	Autres Charges	13	521	535
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées – Exploitation	240	45 032	45 272
Charges Exceptionnelles sur opération en capital	Charges Exceptionnelles	38		38
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Charges de cessions des immobilisations financières	28 064	524	28 588
Produits Exceptionnels sur opérations de gestion	Autres Produits	-481	-50	-531
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Autres Produits		-207	-207
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits Exceptionnels	-55	0	-55
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits de cessions des immobilisations financières	-28 726	-6	-28 731
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits de cession des immobilisations incorporelles et corporelles cédées - Exploitation	-4	-47 213	-47 217
Transfert de charges d'exploitation	Autres achats et charges externes	-1 109	-103	-1 212
Transfert de charges d'exploitation	Salaires	-1 271		-1 271
Transfert de charges financières	Dotations aux amortissement, dépréciations et provisions financières	-7 364		-7 364

Les informations au titre de l'impact sur les principaux postes concernés de l'exercice 2025 :

- présentation des instruments financiers dans les postes dédiés
- présentation des montants comptabilisés dans le résultat courant 2025 d'éléments qui auraient figuré en résultat exceptionnel avant l'application du règlement. (Par exemple, les cessions d'immobilisations de l'exercice en indiquant le montant du produit de cession et de la valeur nette comptable des immobilisations cédées comptabilisés dans le résultat courant 2025)
- présentation des changements induits par la suppression de la technique de transferts de charge
- présentation du montant de la dotation aux amortissements des frais d'émission 2025 présentée dans le résultat financier (alors qu'elle aurait été classée dans le résultat d'exploitation préalablement à l'application du règlement).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3 Explications des postes du bilan

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans Covivio le 31 décembre 2018.

Depuis le 1er janvier 2019, l'Établissement Permanent Italien contribue à la formation du Bilan de Covivio.

4.5.3.1 Actif Immobilisé

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les logiciels sont amortis linéairement et principalement sur une durée de 3 ans. Les logiciels acquis suite au déménagement du siège social au Divo sont amortis sur une durée de 10 ans.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires, ou à leur valeur d'apport.

La société n'a pas opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunt dans le coût d'entrée des immobilisations.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FEI en fonction du type d'actif.

Durées d'amortissements des immobilisations en fonction de leur nature (logement ou bureau) :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	60 et 80 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 et 40 ans
Installations générales et techniques	L	20 et 25 ans
Agencements	L	10 ans

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté appliqués à chaque immeuble.

Détail des autres immobilisations corporelles	Mode	Durée
Installations, agencements divers	L	10 ans
Matériel informatique	L	5 ans
Matériel de bureau	L	10 ans

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

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

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la charte de l'Expertise en Évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC) ainsi que ceux du Red Book 2014 de la Royal Institution of chartered Surveysors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par la société a été intégralement évalué au 31 décembre 2025 par des experts immobiliers indépendants et membres de la RICS dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman et Colliers.

À chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Une indication objective de perte de valeur est caractérisée dès lors que la Valeur d'Expertise est inférieure à au moins 150k€ de la valeur nette comptable. Cependant même si cet écart est inférieur à 150k€, une dépréciation sera comptabilisée dès lors que la Valeur d'Expertise a été inférieure à la valeur nette comptable pendant plus de 2 années consécutives.

Lorsque naît une dépréciation, elle sera suivie et comptabilisée sans condition de seuil.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier et les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. À la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'ANR EPRA NDV.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

Des malis techniques de fusion ont été constatés lors de fusions passées de Bail Investissement en 2006, AKAMA en 2011 et FR IMMO en 2013 dans Covivio sur la base de la valeur des actifs apportés. Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation sur ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.

L'évolution du traitement comptable des malis suite au règlement n° 2015-06 de l'ANC modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 01/01/2016.

Depuis 2016, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents :

- mali de fusion sur actifs incorporels
- mali de fusion sur actifs corporels
- mali de fusion sur actifs financiers
- mali de fusion sur actifs circulants.

4.5.3.1.1 Variation des valeurs brutes

(En milliers d'euros)	Montant brut au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Montant brut au 31/12/2025
Immobilisations Incorporelles	**22 091**	**4 897**	**491**	**26 498**
Covivio France	16 841	4 122	491	20 473
Covivio Italie	5 250	774		6 024
Immobilisations corporelles	**1 743 294**	**30 309**	**39 964**	**1 733 639**
Covivio France	416 345	17 355	7 579	426 121
Covivio Italie	1 326 950	12 954	32 385	1 307 519
Immobilisations financières	**7 285 008**	**1 557 690**	**961 252**	**7 881 446**
Covivio France	6 227 550	1 437 311	797 618	6 867 243
Covivio Italie	1 057 458	120 379	163 634	1 014 203
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	**10 815 780**	**1 628 102**	**1 042 162**	**11 401 720**

	Ventilations des augmentations			
	Virements		Entrées	
Augmentations de l'exercice	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports
Immobilisations Incorporelles	**231**		**1 694**	**2 972**
• Concessions, Logiciels	2 120			
Covivio France	1 346			
Covivio Italie	774			
Fonds Commercial				250
Covivio France				250
• Autres Immobilisations Incorporelles				2 722
Covivio France				2 722
• Immobilisations Incorporelles en cours	-1 890		1 694	
Covivio France	-1 115		919	
Covivio Italie	-774		774	
Immobilisations Corporelles	**-231**		**24 834**	**5 706**
• Terrains	714			568
Covivio France	714			568
Covivio Italie				
• Constructions	20 561			2 463
Covivio France	7 761			2 463
Covivio Italie	12 800			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

	Ventilations des augmentations			
	Virements		Entrées	
Augmentations de l'exercice	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports
• Autres Immobilisations Corporelles	450			2 659
Mali sur actifs immobiliers				783
France				783
Installations et agencement				216
Covivio France				216
Covivio Italie				
Matériel de bureau et informatique	356			1 660
Covivio France	152			1 660
Covivio Italie	204			
Mobilier	94			
Covivio France	16			
Covivio Italie	77			
• Immobilisations Corporelles en cours, avances et acomptes	-21 956		24 834	15
Covivio France	-8 874		11 880	15
Covivio Italie	-13 081		12 954	
Immobilisations Financières			**1 557 690**	
• Titres de participations			417 764	
Covivio France			303 279	
Covivio Italie			114 485	
• Prêts			1 093 739	
Covivio France			1 093 739	
Covivio Italie				
• Autres titres immobilisés			46 179	
Titres immobilisés			5 894	
Covivio France				
Covivio Italie			5 894	
Actions propres			40 285	
Covivio France			40 285	
• Autres immobilisations financières			9	
Covivio France			9	
Covivio Italie				
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	**0**		**1 584 218**	**8 678**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

	Ventilations des diminutions				
	Virements		Sorties		
Diminutions de l'exercice	De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors services
Immobilisations Incorporelles					**491**
• Concessions, Logiciels					491
Covivio France					491
Covivio Italie					
Immobilisations Corporelles			**32 447**		**7 517**
• Terrains			8 489		
Covivio France			191		
Covivio Italie			8 297		
• Constructions			23 881		6 651
Covivio France			765		5 680
Covivio Italie			23 116		972
• Autres Immobilisations Corporelles			78		866
Matériel de bureau et informatique			78		866
Covivio France			78		866
Covivio Italie					
Immobilisations Financières			**930 211**		**31 041**
• Titres de participations			162 557		27 041
Covivio France					27 041
Covivio Italie			162 557		
• Créances rattachées à des titres de participations			100 000		
Covivio France			100 000		
Covivio Italie					
• Prêts			626 734		4 000
Covivio France			625 657		4 000
Covivio Italie			1 077		
• Autres titres immobilisés			40 895		
Actions propres			40 895		
Covivio France			40 895		
• Autres immobilisations financières			25		
Covivio France			25		
Covivio Italie					
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ			**962 658**		**39 049**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.1.2 Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2025, Covivio détient des participations dans 99 sociétés.

Les 2 participations les plus significatives sont :

- Covivio Hotels : 1 729 M€
- Covivio holding GmbH : 858 M€.

Montant au 31/12/2024 (en K€)		5 463 640
Titres intégrés dans la société suite aux TUP et fusions		
Sociétés tuppées	**Titres apportés**	
SNC Télimob Nord	Telimob Paris SNC	0
SNC Telimob Sud Ouest	Telimob Paris SNC	0
Total augmentation liée aux TUP et fusions		**0**
Acquisition de titres et assimilés	OPCI CB21	5 443
	SNC Marignane Saint Pierre	0
	SCI de La Louisiane	0
	SNC Aix en Provence Cezanne	0
Augmentation de capital	10 - 12 Pigalles	0
	Snc Rueil Degrémont	1
	SAS Covivio Hotels	116 713
	Covivio Office Holding Gmbh	180 000
	Holding CAMPUS HELIOS VELIZY	1
	Holding TED	1
	Holding Helios 2	1
	Covivio Development Italy Spa SIINQ	25 850
	Covivio ATTIVITA Immobiliari 4	88 625
	Covivio ATTIVITA Immobiliari 6	10
Total augmentation liée aux acquisitions et augmentations de capital		**416 645**
Augmentation des titres par incorporation d'un prêt ou d'un compte courant	Hotel N2	1 119
Total augmentation des titres par incorporation de créances		**1 119**
Diminution (cession)	Covivio ATTIVITA Immobiliari 4	162 557
Total diminution liées aux réductions de capital et cessions		**162 557**
Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion	Snc Télimob Nord	11 103
	SNC Télimob Sud Ouest	5 037
	Snc Marignane Saint Pierre	1
	SCI Louisianne	1
	Snc Aix en provence Cezanne	1
	Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves	10 898
Total diminution liée aux TUP ou fusions		**27 041**
MONTANT AU 31/12/2025 (en K€)		**5 691 806**

4.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	(En K€)
Prêts aux filiales	2 013 979
Intérêts courus sur prêts subordonnés	6 402
Intérêts courus sur *SWAP*	16334
Prêts au personnel	50
Autres prêts	0
TOTAL AU 31/12/2025	**2 036 765**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les prêts aux filiales correspondent aux financements des opérations de développement, le détail des prêts aux filiales se trouve dans le tableau des filiales et participations.

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de 30/04/2019 au plus tôt à 30/12/2030 au plus tard est stipulée dans l'acte.

4.5.3.1.4 Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 152 829 K€ comprend essentiellement :

Mali de fusion sur actifs financiers

Détail des malis de fusion sur actifs financiers	(En K€)
Latécoère	13 914
Palmer Plage	2 175
Dual Center	136
Palmer Montpellier	95
Central Sicaf	32 517
BS Immobiliare 9	10 875
Télimob Paris SNC	34 123
Télimob Rhone Alpes	1 194
TOTAL DES MALIS DE FUSION	**95 030**

Autres titres immobilisés

Détail des autres titres immobilisés	(En K€)
QUOTE FONDO SECURIS REAL ESTATE	6 259
QUOTE FONDO PORTA ROMANA	47 034
TOTAL DES AUTRES TITRES IMMOBILISÉS	**53 293**

Actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	Valeur Brute (en K€)
ACTIONS DÉTENUES PAR LA SOCIÉTÉ – CONTRAT DE LIQUIDITÉ	**81 209**	**4 504**

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 55 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2025.

4.5.3.1.5 Variation des amortissements et dépréciations

Tableau des amortissements

Amortissements (en K€)	Durée d'utilisation	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés au 01 01 2025	Augmentations – Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés au 31/12/2025
Immobilisations Incorporelles			**7 015**	**2 836**	**495**	**9 356**
Covivio France			6 227	2 230	495	7 963
Covivio Italie			788	605		1 393
Immobilisations corporelles			**286 528**	**39 537**	**6 158**	**319 907**
Covivio France	5 à 80 ans	Linéaire	141 806	12 451	5 721	148 537
Covivio Italie	Cf. § sur les durées	Cf. § sur les Mode d'amortissement	144 722	27 085	437	171 370
Immobilisations financières						
Covivio France						-
Covivio Italie						
TOTAL AMORTISSEMENTS			**293 543**	**42 373**	**6 652**	**329 263**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau des dépréciations

Dépréciations (en K€)	Dépréciations cumulés au 01/01/2025	Augmentations – Dotations de l'exercice	Diminutions – Reprises de l'exercice	Dépréciations cumulés au 31/12/2025
Immobilisations Incorporelles				
Covivio France				
Covivio Italie				
Immobilisations corporelles	**104 258**	**9 249**	**16 161**	**97 346**
Covivio France	10 070	4 683	590	14 163
Covivio Italie	94 188	4 565	15 571	83 182
Immobilisations financières	**604 890**	**62 913**	**76 435**	**591 368**
Covivio France	577 518	62 441	66 546	573 413
Covivio Italie	27 372	471	9 888	17 955
Stocks et en-cours	**150**			**150**
Covivio France				
Covivio Italie	150			150
Créances et comptes rattachées	**18 179**	**2 821**	**8 614**	**12 386**
Covivio France	9 031	2 302	2 764	8 569
Covivio Italie	9 148	521	5 853	3 817
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	**727 477**	**74 984**	**101 210**	**701 250**

Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leurs valeurs de marché estimées. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : au 31/12/2025, 97 345 K€ de dépréciation a été constatée sur les immeubles à savoir 14 163 K€ en France et 83 182 K€ en Italie.

Tableau des amortissements et dépréciations – Ventilation des augmentations

	Ventilations des augmentations – amortissements et dépréciations				
(En milliers d'euros)	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Dotations exceptionnelles	TUP	Transfert
Immobilisations Incorporelles		**2 612**		**223**	**-**
• Concessions, Logiciels		2 604			
Covivio France		1 998			
Covivio Italie		605			
• Fonds Commercial		9		223	-
Covivio France		9		223	
Covivio Italie					
Immobilisations Corporelles		**41 678**	**251**	**3 370**	**3 487**
• Terrains		2 544		88	-
Covivio France		1 527		88	
Covivio Italie		1 017			
• Constructions		37 780	251	1 456	3 487
Covivio France		10 738	251	1 456	
Covivio Italie		27 042			3 487
• Autres Immobilisations Corporelles		1 351		1 827	-
Mali sur actifs immobiliers		1 081			
France		1 081			
• Installations et agencement		65		1 817	-
Covivio France		23		1 817	
Covivio Italie		42			
• Matériel de bureau et informatique		148		1	-
Covivio France		139		1	
Covivio Italie		9			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En milliers d'euros)	Ventilations des augmentations – amortissements et dépréciations Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Dotations exceptionnelles	TUP	Transfert
• Mobilier		58		9	-
Covivio France		4		9	
Covivio Italie		54			
• Immobilisations Corporelles en cours, avances et acomptes		2			
Covivio France		2			
Covivio Italie					
Immobilisations Financières		**62 913**			
• Titres de participations		42 056			
Covivio France		42 053			
Covivio Italie		3			
• Prêts		20 334			
Covivio France		20 334			
Covivio Italie					
• Autres titres immobilisés		55			
Actions propres		55			
Covivio France		55			
• Autres immobilisations financières					
Covivio France		468			
Covivio Italie		468			
Créances Clients et comptes rattachés		**895**		**7**	**-**
Covivio France		374		7	
Covivio Italie		521			
Autres créances		**1 921**			
Covivio France		1 921			
Covivio Italie					
TOTAL VENTILATION AUGMENTATIONS		**110 019**	**251**	**3 601**	**3 487**

Tableau des amortissements et dépréciations – Ventilation des diminutions

(En milliers d'euros)	Ventilations des diminutions – amortissements et dépréciations Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors services	TUP	Transfert	Reprise sur éléments présents
Immobilisations Incorporelles			**495**			
• Concessions, Logiciels			495			
Covivio France			495			
Covivio Italie						
Immobilisations Corporelles		**12 578**	**5 663**		**3 487**	**590**
• Terrains		1 596				89
Covivio France						89
Covivio Italie		1 596				
• Constructions		10 905	4 805		3 487	399
Covivio France		417	4 368			399
Covivio Italie		10 488	437		3 487	
• Autres Immobilisations Corporelles		78	858			
Mali sur actifs immobiliers						
France						

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En milliers d'euros)	Ventilations des diminutions – amortissements et dépréciations					
	Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors services	TUP	Transfert	Reprise sur éléments présents
• Installations et agencement			22			
Covivio France			22			
Covivio Italie						
• Matériel de bureau et informatique		78	821			
Covivio France		78	821			
Covivio Italie						
• Mobilier			14			
Covivio France			14			
Covivio Italie						
• Immobilisations Corporelles en cours, avance et acomptes						102
Covivio France						102
Covivio Italie						
Immobilisations Financières				**18 845**		**57 590**
• Titres de participations				15 289		57 416
Covivio France				15 289		47 528
Covivio Italie						9 888
• Prêts				3 556		-
Covivio France				3 556		
Covivio Italie						
• Autres titres immobilisés						174
Actions propres						174
Covivio France						174
Créances Clients et comptes rattachés						**1 867**
Covivio France						
Covivio Italie						1 867
Autres créances				**268**	**288**	**6 193**
Covivio France				268	288	2 208
Covivio Italie						3 986
TOTAL VENTILATIONS DIMINUTIONS		**12 578**	**6 158**	**19 113**	**3 773**	**66 240**

4.5.3.1.6 Détail des dépréciations des immobilisations financières

(En milliers d'euros)	Dépréciations au 01/01/2025	Augmentations – Dotations de l'exercice	Diminutions – Reprises de l'exercice	Dépréciations cumulés au 31/12/2025
Immobilisations Financières				
• Titres de participations	541 301	42 056	72 705	510 652
Covivio France	516 440	42 053	62 817	495 676
Covivio Italie	24 861	3	9 888	14 976
• Prêts	60 905	20 334	3 556	77 682
Covivio France	60 905	20 334	3 556	77 682
Covivio Italie				
• Autres titres immobilisés	174	55	174	55
Actions propres				
Covivio France	174	55	174	55
• Autres immobilisations financières	2 511	468		2 979
Covivio Italie	2 511	468		2 979
TOTAL	**604 890**	**62 913**	**76 435**	**591 368**

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour les filiales cotées, la société retient l'EPRA NDV.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Détail des flux sur dépréciations de titres

(En milliers d'euros)	31/12/2024	TUP	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31/12/2025
Covivio Office HoldING GmbH	299 709		39 784			339 493
OPCI Office CB21	97 824				33 749	64 075
SAS 6 rue Fructidor (1)	24 787					24 787
Covivio Property	22 944		2 246			25 190
SNC Wellio (1)	20 001					20 001
Covivio Alexanderplatz	28 983				11 112	17 870
SARL Covivio Immobiliare 9	12 297				4 828	7 469
Central Sicaf	7 722				3 634	4 089
Covivio 7 SPA	4 838				1 427	3 411
Covivio Développement (1)	1 852					1 852
SCI N2 Batignolles	1 762		8			1 770
9 rue Cuirassier	2 481				2 067	414
N2 Promotion	128		4			132
Foncière Margaux (1)	59		1			60
SCI Rueil B2 *	11					11
SCI 125 Avenue Brancolar (1)			7			7
Covivio Attività Immobiliari 5	4		2			6
20 avenue Victor Hugo (1)	3					3
Cœur D'Orly Promotion	1		1			2
SCCV Chartres Avenue de Sully (1)			2			2
Covivio Attività Immobiliari 6			1			1
SCI Latecoere (1)			1			1
SCI Meudon Saulnier (1)	1					1
SNC Bordeaux Lac (1)	1					1
SNC Gambetta Le Raincy (1)	1					1
SNC Valence Victor Hugo (1)	1					1
SNC Nantes Talensac (1)	1					1
SNC Jean Jacques Bosc (1)	1					1
SCI Terres Neuves (1)	1					1
SCI Danton Malakoff	1					1
Telimob Nord	10 681			10 681		-
Telimob Sud Ouest	4 605			4 605		-
Covivio 2	598				598	-
SNC Normandie Niemen Bobigny	1				1	-
SNC Marignane Saint Pierre	1			1		-
SCI de la Louisiane	1			1		-
SNC Aix en Provence Sezanne	1			1		-
TOTAL TITRES DE PARTICIPATIONS	**541 301**	**0**	**42 056**	**15 289**	**57 416**	**510 652**
Autres titres immobilisés	2 511		468			2 979
Actions Propres – contrat de liquidité	174		55		174	55
TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**2 685**	**0**	**523**	**0**	**174**	**3 034**
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	**543 985**	**0**	**42 579**	**15 289**	**57 589**	**513 686**

(1) La dépréciation des titres des sociétés ne suffisant pas à couvrir leur situation nette négative, les prêts ou avances en comptes courants d'associés qui leur ont été accordés ont été dépréciés à hauteur de leur situation nette et une provision pour risques et charges a été comptabilisée le cas échéant.

Cours de bourse et ANR des filiales cotées :

Nom de la filiale cotée	Cours de bourse moyen de décembre 2025	EPRA NDV au 31/12/2025
Covivio Hotels	23,3	25,8

L'EPRA NDV de Covivio Hotels étant supérieur à la valeur des titres inscrit dans les comptes de Covivio, aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.1.7 Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

Figure dans ce tableau uniquement les prêts et comptes courants qui ont fait l'objet d'une dépréciation.

Créances et dépréciations (en K€)	Valeurs brutes Créances au 31/12/2025	Dépréciations au 31/12/2024	Dotations	Dotations TUP	Reprises	Reprises TUP et Fusion	Dépréciations 31/12/2025
SCI Rueil B2		22 386	2 752				25 138
SCI Meudon Saulnier		16 392	103				16 494
SAS 6 rue Fructidor		12 695	6 217				18 912
SCI Danton Malakoff		4 075	7 469				11 543
SCI 125 avenue Brancolar		-	2 264				2 264
SCI 20 av. Victor Hugo		1 607	174				1 781
SCI Terres Neuves		143	889				1 032
SCI Latecoere 2			454				454
SNC Jean Jacques Bosc		51	12				63
SCI de la Louisiane		3 556				3 556	-
Prêts	**0**	**60 905**	**20 334**	**0**	**0**	**3 556**	**77 682**
SNC Wellio		4 854			1 378	-	3 475
Covivio Développement		157	1 772			-	1 929
SNC Gambetta Le Raincy		751	21			-	772
SNC Nantes Talensac		465	50			-	514
SNC Valence Victor Hugo		147	37				184
SCCV Chartres Avenue de Sully		-	34				34
SCI Terres Neuves		651			651	-	0
SNC Normandie Niemen Bobigny		179			179	-	-
SNC Marignane Saint Pierre		159				159	-
SNC Aix en Provence Sezanne		109				109	-
Foncière Margaux		-	8			-	8
Comptes Courants	**0**	**7 471**	**1 921**	**0**	**2 208**	**268**	**6 916**
Autres créances		4 129			3 986		143
Impayé acquéreur (1)		314			54		259
Comptes débiteurs	**0**	**4 442**	**0**	**0**	**4 040**	**0**	**403**
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DE COMPTES COURANTS ET AUTRES CRÉANCES	**0**	**72 818**	**22 255**	**0**	**6 248**	**3 824**	**85 001**

(1) Il s'agit de créances issues de régularisations de charges sur actifs cédés.

4.5.3.2 Actif Circulant

Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des dépréciations, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- Pour les locataires présents :
  - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance
  - 50% du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance
  - 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance.
- Pour les locataires sortis :
  - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance
  - 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

Pour les clients tertiaires, les créances et les dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

État des échéances des créances	Montant Brut	échéance à un an au plus	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Covivio France			
Covivio Italie			
Créances de l'actif circulant	**119 066**	**119 066**	
• Créances clients et comptes rattachés [1]	15 568	15 568	
Covivio France	8 622	8 622	
Covivio Italie	6 946	6 946	
• Dont charges récupérables sur les locataires [2]	2 985	2 985	
Covivio France	2 985	2 985	
Covivio Italie	-		
• Dont factures à établir	1 753	1 753	
Covivio France	845	845	
Covivio Italie	909	909	
• Autres créances [3]	98 253	98 253	
• Comptes courants	51 717	51 717	
Covivio France	51 717	51 717	
Covivio Italie	0	0	
• Créances diverses	41 082	41 082	
Covivio France	7 919	7 919	
Covivio Italie	33 163	33 163	
• Créance d'impôt	4 071	4 071	
Covivio France	300	300	
Covivio Italie	3 771	3 771	
• Créances de TVA	1 127	1 127	
Covivio France	1 127	1 127	
Covivio Italie			
• Compte courant mandant	257	257	
Covivio France	257	257	
Covivio Italie			
Charges Constatées d'avance [4]	**5 245**	**5 245**	
• d'exploitation	3 206	3 206	
Covivio France	1 930	1 930	
Covivio Italie	1 276	1 276	
• financières			
Covivio France	2 039	2 039	
Commissions d'agent	2 039	2 039	
TOTAL DES CRÉANCES	**124 311**	**124 311**	**-**

(1) L'application des règles de dépréciations a donné lieu à des dépréciations :

(2) Ces charges donnent lieu à l'émission d'appels d'acomptes auprès des locataires enregistrés au passif du bilan sous la rubrique « Avances et acomptes » à savoir 3 341 K€ (cf. § 4.5.3.5 Dettes).

(3) En lien avec les autres créances, les dépréciations se décomposent de la façon suivante :

(4) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2025.

Dépréciations des créances clients	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Créances Douteuses		
Covivio France	1 385	décrit ci-dessus
Covivio Italie	3 674	décrit ci-dessus
TOTAL DES DÉPRÉCIATIONS DE CRÉANCES CLIENTS	**5 059**	

Dépréciations des autres créances	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Comptes Courants	**6 916**	
Covivio France	6 916	Décrit en dépréciations de titres
Comptes débiteurs	**403**	
Covivio France	259	
Impayés acquéreur	259	
Covivio Italie	143	
Autres créances	143	
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DES AUTRES CRÉANCES	**7 319**	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement s'élève au 31 décembre 2025 à 5 777 K€. Il n'y a pas de plus-value latente, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes la dernière semaine de l'exercice. (Vente/rachat).

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2024	Souscription	Remboursement	Reclassement	Valeur brute au 31/12/2025
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – intéressement [1]	-		-2 371	2 371	-
Actions détenues par la société en attente d'attribution [1]	2 995			-2 995	0
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – Plan AGA [1]	39 467	19 897	-15 366	-252	43 746
Actions auto détenues	**42 462**	**19 897**	**-17 737**	**-876**	**43 746**
Compte à terme	200 000	500 000	-200 000		500 000
V.M.P. [2]	4 428	16 438	-15 089		5 777
Intérêt courus sur placements	9 690	6 962	-9 690		6 962
Comptes à terme et Valeurs mobilières de placement	**214 118**	**523 400**	**-224 779**	**0**	**512 739**
TOTAL VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS	**256 580**	**543 297**	**-242 516**	**-876**	**556 484**

(1) Actions affectées au plan d'actions gratuites 2022, 2023 et 2024 et 2025 ont fait l'objet d'une provision pour risque et charges de 13 704 K€, 169 408 actions en attente d'affectation au plan d'actions gratuites et intéressements.

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2025, de SICAV monétaires classiques. La société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

Ci-après le détail des dépréciations en liens avec les actions propres et VMP :

Dépréciations des actions propres et VMP (en K€)	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Actions Propres		
Covivio France	0	coût moyen de décembre 2025
VMP		
Covivio France	-	
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DES ACTIONS PROPRES ET VMP	**0**	**0**

4.5.3.3 Comptes de régularisations

Frais d'émission d'emprunt

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt. Elles font l'objet d'un amortissement exceptionnel lorsque l'emprunt est remboursé de façon anticipée.

Prime de remboursement d'emprunt obligataire

Elles s'amortissent sur la durée de remboursement de l'emprunt.

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2025
Frais d'émission d'emprunt	12 607
Covivio France	11 717
Covivio Italie	891
Primes de remboursement des emprunts	39 833

Les charges à répartir sont exclusivement composées de frais d'émission d'emprunt faisant l'objet d'un étalement sur la durée de l'emprunt.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.3.1 Instrument de trésorerie à terme

Instruments dérivés

Covivio a recours à des instruments financiers dérivés à terme ferme ou optionnel ou combinaison d'instrument financiers à terme fermes ou optionnels comme des *swaps*, des *caps*, des *floors*.

Les instruments utilisés sont réputés simples, standards et liquides.

La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont réalisées.

Dans le cas où les instruments sont qualifiés d'opérations de couverture :

- les effets nets (produits et charges) des dérivés qualifiés de couvertures sont reconnus au compte de résultat de manière symétrique aux effets nets (produits et charges) des éléments couverts, c'est-à-dire de façon symétrique à la reconnaissance de la charge d'intérêt des emprunts couvert pour la couverture du risque de taux
- les soultes payées ou reçues à la contraction d'un contrat de *swap* sont comptabilisées dans un compte d'intrument de trésorerie à terme à l'actif ou au passif du bilan et sont étalées en résultat sur la durée effective d'activation de l'instrument
- les primes payées à la contraction d'un contrat d'option (cap, *floor*, tunnel) sont comptabilisées en instrument de trésorerie à l'actif du bilan et étalées en résultat sur la période couverte par l'option selon qu'elles aient été payées et reçues.
- lorsque les instruments financiers à terme sont résiliés ou restructurés avec la contrepartie initiale et que le ou les éléments couverts sont toujours existants, afin d'assurer un traitement symétrique avec l'élément couvert, les gains et pertes des dérivés résiliés (soultes payées ou reçues) sont enregistrés au bilan dans les comptes d'instruments de trésorerie prévus par le PCG en attente d'imputation en résultat de manière symétrique avec l'élément couvert. Ainsi les gains et pertes réalisés sur les instruments de couvertures résiliés sont comptabilisés en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert, de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert. Pour les opérations restructurées, les nouveaux dérivés sont comptabilisés selon les principes évoqués au deuxième paragraphe ci-dessus
- Lorsque l'élément couvert ne répond plus (en partie ou totalement) à la qualification d'élément couvert, par exemple lorsqu'il disparaît, et que l'instrument de couverture est conservé, celui-ci est traité (en totalité ou en partie) comme un instrument dérivé en position ouverte isolée.

Dans le cas où les instruments ne sont pas qualifiés d'opérations de couverture et sont en position isolée :

- les variations de valeur sont comptabilisées au bilan en contrepartie de comptes de trésorerie à terme
- les moins-values latentes sont provisionnées, et
- lors de la renégociation ou le cassage de ces instruments, la soulte éventuelle est comptabilisée directement en compte de résultat.

Si une opération en position ouverte isolée venait à être requalifiée d'opération de couverture :

- si la juste valeur de l'instrument était négative en date de requalification et qu'une provision avait été constituée sur la base d'un écart de réévaluation actif, ces deux comptes sont repris en contrepartie des écarts de réévaluation. À la date de requalification, la juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert
- si la juste valeur de l'instrument était positive en date de requalification, la quote-part de réévaluation est figée au bilan et n'est reconnue qu'à maturité de l'instrument. La juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert.

Les instruments en portefeuille à la date de clôture sont inscrits dans les engagements hors bilan financiers pour la valeur nominale des contrats.

Le poste « instrument de trésorerie à terme » présente à la fois :

- les primes et soultes payées lors de la contraction d'instruments de couverture optionnels
- les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à une perte latente et pour rappel, sont comptabilisés en contrepartie de différence d'évaluation sur IFT passif.

Les primes relatives à des instruments qualifiés de couverture sont amorties par le compte de résultat sur la durée de vie de l'instrument.

Les variations de justes valeurs des instruments sont comptabilisées en contrepartie de compte de régularisation et font l'objet d'une provision pour risque et charge financière (cf. § 4.5.3.4.2).

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2025	Dt Établissement Italien au 31/12/2025
Instruments de trésorerie (Prime CAP/FLOOR)	513	-
Différence d'évaluation sur IFT Actif – Soultes	61 505	
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE	**62 017**	**0**

Le solde des soultes restant à étaler s'élève à 61,505 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 273,75 M€.

Tous les comptes concernant les instruments financiers ont été reclassés dans le poste « Instrument de trésorerie ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.4 Capitaux Propres

Structure de l'actionnariat

	Titres détenus	Votes détenus	% Int	% Vote
ACM VIE	8 165 592	8 165 592	7,32	7,38
PREDICA	8 647 844	8 647 844	7,75	7,81
GMF VIE	3 926 483	3 926 483	3,52	3,55
GENERALI VEI	142 514	142 514	0,13	0,13
MMA VIE	1 251 224	1 251 224	1,12	1,13
ATERNO SARL	17 590 805	17 590 805	15,76	15,89
MAAF ASSURANCES SA	1 258 235	1 258 235	1,13	1,14
MAAF VIE	400 000	400 000	0,36	0,36
GMF ASSURANCE	727 962	727 962	0,65	0,66
DFR *INVESTMENT*	13 790 359	13 790 359	12,35	12,46
MAAF VIE AG	828 194	828 194	0,74	0,75
MAAF VIE WINNEO PERP	2 044	2 044	0,00	0,00
PACIFICA	270 653	270 653	0,24	0,24
CA VITA	19 974	19 974	0,02	0,02
SPIRICA	116 776	116 776	0,10	0,11
COVEA COOPÉRATIONS	682	682	0,00	0,00
GENERALI RETRAITE	496 404	496 404	0,44	0,45
GENERALI IARD	377 487	377 487	0,34	0,34
L'équité Cie d'assurances et de réassurances contre les risques de toutes natures	75 609	75 609	0,07	0,07
Covivio	910 310	-	0,82	-
Flottant	52 624 317	52 624 317	47,14	47,53
TOTAL	**111 623 468**	**110 713 158**	**100,00**	**100,00**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau de variation des Capitaux Propres

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentations	Diminutions		31/12/2025
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat/ Distribution	
Capital social [1]	334 870				334 870
Prime d'émission [1]	3 731 248				3 731 248
Prime d'apport	568 907			-113 161	455 745
Primes de fusion	192 715		150	-192 715	150
Écarts de réévaluation	0				0
Réserve légale	33 487				33 487
Autres réserves	0				0
Report à nouveau	2 561			492	3 054
Affectation Résultat 2024 [2]	82 245			-82 245	0
Résultat de l'exercice 2025			169 652		169 652
Provisions réglementées	34 122		48		34 170
CAPITAUX PROPRES	**4 980 155**	**0**	**169 850**	**-387 628**	**4 762 377**

(1) Pas de flux sur le capital en 2025.

(2) L'Assemblée générale mixte Ordinaire et Extraordinaire du 17 avril 2025 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 3,50 € par action.

Affectation du résultat – Distribution	(En K€)
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024	82 245
Primes d'apport	192 715
Prime de fusion	113 161
Report à Nouveau	-492
Écarts de Réévaluation distribuable	
TOTAL À AFFECTER	**387 628**
Réserve Légale	
Dividendes mis en paiement	387 628
TOTAL AFFECTÉ	**387 628**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.5 Provisions

Provisions pour risques et charges

Les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise. Un passif représente une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

				Augmentations			Diminutions					
(En milliers d'euros)	Note	31/12/2024	Dt Établissement Italien au 31/12/2024	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Transfert	Reprises Montant utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant utilisé Financières	Reprises Montant non utilisé Financières	31/12/2025	Dt Établissement Italien au 31/12/2025
Provisions pour risques		**27 828**	**845**	**2 052**	**7 695**	**- 4 917**	**2 093**	**50**	**12 792**	**0**	**17 723**	**85**
Litiges liés au patrimoine		2 931	710	30		- 710	1 020				1 230	-
Provision pour litige		135	135					50			85	85
Provision po/risques *SWAP*		-									-	
Provisions liées à des participations		4 207				- 4 207					- 0	
Provision garantie de rendement		-									-	
Provision URSSAF AGA [2]		1 755		2 022			1 073				2 704	
Provision Plan AGA		18 800			7 695				12 792		13 704	
Provision pour départ et litiges salariaux											-	
Provisions pour charges		**2 542**	**3**	**2 990**	**0**	**4 917**	**102**	**374**	**0**	**2 044**	**7 929**	**3 213**
Litiges liés au patrimoine [1]				2 910		710	51	359			3 210	3 210
Provisions liées à des participations						4 207				2 044	2 163	
Indemnité de fin de carrière	4.5.3.3.1	1 736		37							1 773	
Provision pour impôt – contrôle fiscal		3	3								3	3
Médaille du travail		658		43							700	
Provision pour départ et litiges salariaux		145					51	15			79	
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		**30 370**	**848**	**5 042**	**7 695**	**0**	**2 196**	**424**	**12 792**	**2 044**	**25 652**	**3 298**

(1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet, en 2025, de dotations en Italie de 2 910 K€, la reprise de 410 K€ qui correspondent aux garanties locatives données suite aux cessions d'immeubles, aux coûts de réfection de mise aux normes des anomalies environnementales découvertes post-cessions en Italie.

(2) La provision pour AGA correspond au cout d'entrée des actions affectés aux plans d'attribution. Le nombre d'action remises aux bénéficiaires est déterminé en fonction de la probabilité de réalisation des conditions de présence et de performance prévues par les plans. La provision est donc étalée de façon linéaire sur la période d'acquisition des droits.

4.5.3.5.1 Indemnités de Fin de Carrière

Covivio applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires, mise à jour en novembre 2021.

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail (concerne la France)

Paramètres	31/12/2025
Taux d'actualisation	3,980%
Taux annuel d'inflation	
Évolution annuelle des salaires	
Cadres	2%
Non cadres	2%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	51,20%
Table de mortalité	TGF05/TGH05
Turnover	
Jusqu'à 49 ans	9,81%
50 ans et +	0%
Nature du départ en retraite	100% volontaire

4.5.3.5.2 Provisions pour risques et charges financières

Lorsqu'un instrument traité en position ouverte isolée engendre une perte latente, une provision en résultat financier à hauteur de la moins-value latente est constatée.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.6 Dettes

Emprunts, dettes et emprunt obligataire

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de six emprunts obligataires et de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de *covenants* indiquées dans les engagements hors bilan.

						Dt Établissement Italien			
(En milliers d'euros)	Note	31/12/2025	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31/12/2025	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans
Emprunt Obligataire convertible	4.5.3.5.1								
Emprunt Obligataire	4.5.3.5.1	3 740 884	547 884	1 494 000	1 699 000	306 155	6 155	300 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)		850 424	850 424			26 880	26 880		
Comptes courants et dettes financières diverses		155 702	155 702			56 533	56 533		
Total Dettes Financières		**4 747 010**	**1 554 010**	**1 494 000**	**1 699 000**	**389 568**	**89 568**	**300 000**	**0**
Avances et acomptes (2)		3 341	3 341				-		
Fournisseurs et comptes rattachés (3)		13 415	13 415			7 902	7 902		
Dettes sur immo et comptes rattachés (3)		18 582	18 582			16 567	16 567		
Dettes fiscales et sociales (4)		15 227	15 227			5 799	5 799		
Autres dettes (5)		10 670	10 670			6 945	6 945		
TOTAL RÉALISÉ		**4 808 245**	**1 615 245**	**1 494 000**	**1 699 000**	**399 902**	**99 902**	**300 000**	**0**

(1) Détail du poste Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :

- le capital restant dû sur les lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 823 000 K€
- intérêts courus non échus sur *SWAP* pour 501 K€.

À noter que les mouvements de la période sur les lignes de crédit s'élèvent à 798 K€ et ne concernent que des billets de trésorerie.

(2) Ce poste correspond aux appels de fonds locataires.

(3) Détail des dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien
Dettes d'exploitations	**13 415**	**7 902**
Fournisseurs et comptes rattachés	1 095	967
Fournisseurs – factures non parvenues	11 373	6 935
Commission de non utilisation à payer	946	
Dettes sur immo et comptes rattachés	**18 582**	**16 567**
Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés	16 789	16 567
Fournisseurs – retenues de garanties		
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	1 793	
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET D'IMMOBILISATIONS	**31 997**	**24 470**

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 407 K€
- charges sociales/salaires pour 2 990 K€
- frais de personnel pour 9 681 K€ dont provisions pour congés payés de 2 208 K€
- organic pour 64 K€
- charges fiscales pour 2 084 K€.

(5) Le poste Autres dettes correspond aux soldes des comptes :

- clients créditeurs pour 3 409 K€
- autres dettes 7 260 K€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.6.1 Emprunts obligataires

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 3 741 M€ dont 47,8 M€ d'intérêts courus.

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques de ces emprunts :

date d'émission	20 mai 2016
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,875%
Date d'échéance	20 mai 2026

date d'émission	21 juin 2017
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Intérêts courus bancaires – Agios	1,500%
Date d'échéance	21 juin 2027

date d'émission	23 février 2018
montant de l'émission (en millions d'euros)	95 M€
Taux nominal	1,500%
Date d'échéance	21 juin 2027

date d'émission	17 septembre 2019
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,125%
Date d'échéance	17 septembre 2031

date d'émission	23 juin 2020
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	23 juin 2030

date d'émission	20 janvier 2021
montant de l'émission (en millions d'euros)	100 M€
Taux nominal	0,875%
Date d'échéance	20 janvier 2033

date d'émission	13 juin 2023
montant de l'émission (en millions d'euros)	99 M€
Taux nominal	1,125%
Date d'échéance	17 septembre 2031

date d'émission	28 juillet 2023
montant de l'émission (en millions d'euros)	99 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	23 juin 2030

date d'émission	5 décembre 2023
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	4,625%
Date d'échéance	5 juin 2032

BOND Italie

date d'émission	20 février 2018
montant de l'émission (en millions d'euros)	300 M€
Taux nominal	2,375%
Date d'échéance	20 février 2028

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.6.2 Instruments de trésorerie à terme

Ce poste présente les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à un gain latent. cf. § 4.5.3.4.4.

4.5.3.6.3 *Covenants* bancaires

Au 31 décembre 2025, les *covenants* bancaires ICR, LTV Crédit corporate sécurisé et dette financière sécurisée sont tous respectés :

- LTV < 60%
- ICR > 200%.

Dette Financière Sécurisée < 25%.

4.5.3.6.4 Comptes de charges à payer, Produits constatés d'avances et Instruments de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien
Fournisseurs – factures non parvenues	11 373	6 935
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	1 793	
Congés payés	2 208	660
Autres charges fiscales et sociales à payer	2 159	213
Intérêts courus bancaires – Agios	0	
Intérêts courus non échus sur emprunts (1)	47 884	6 155
Commission non utilisée à payer	946	
TOTAL	**66 364**	**13 964**
Instruments de trésorerie		
Instruments financiers à terme passif – Prime	17	
Dif d'éval sur IFT Passif Soultes IFT (2)	9 812	
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE	**9 829**	**0**
Produits constatées d'avance		
Activité locative	784	139
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	**784**	**139**

(1) Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et emprunts obligataires (47 884 K€).

(2) Au 31/12/2025, le montant restant à étaler sur les *SWAP* et figurant en Différence d'évaluation sur IFT Passif s'élève à 9,8 M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues hors novations s'élève à 26 M€.

Tous les comptes concernant les instruments financiers ont été reclassés dans le poste « Instrument de trésorerie ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4 Notes sur le compte de résultat

Le résultat net comptable au 31 décembre 2025 correspond à un bénéfice de 169 652 K€ contre un bénéfice de 82 245 K€ en 2024.

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans Covivio le 31 décembre 2018.

Depuis le 1er janvier 2019, l'Établissement Permanent Italien contribue à la formation du compte de résultat de Covivio.

4.5.4.1 Résultat d'exploitation

4.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives
- les prestations de service.

Les recettes locatives correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux) et mensuel pour les actifs résidentiels.

Des franchises de loyers peuvent être accordées aux locataires lors de la signature du bail. Elles sont comptabilisées dans les comptes sociaux mais non lissées sur la durée ferme des baux.

Pour les prestations de services, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dont Ets Italien 2025
Recettes locatives	**89 847**	**60 946**
Bureaux	89 847	60 946
Prestations de services	41 366	7 937
TOTAL	**131 213**	**68 883**

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la diminution des loyers liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2024, compensée par l'indexation des loyers sur l'exercice conformément aux baux et par l'augmentation des prestations de services (refacturation de prestations aux filiales).

4.5.4.1.2 Reprises de provisions d'exploitation

Les reprises de provisions comprennent essentiellement :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	**2 619**	**460**
Provision pour litiges liés au patrimoine	1 430	410
Provision Cotisation URSSAF sur AGA	1 073	
Provision pour départ	66	
Provision pour litiges	50	50
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	**12 435**	**12 097**
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	**6 141**	**5 853**
TOTAL REPRISES SUR PROVISIONS, DÉPRÉCIATIONS	**21 195**	**18 410**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4.1.3 Charges d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien 2025
Autres achats et charges externes	38 478	14 885
Impôts taxes et versements assimilés	12 231	7 520
Frais de personnel	44 322	10 489
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (1)	50 225	32 200
Autres charges d'exploitation (2)	2 654	1 506
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	**147 910**	**66 600**

(1) Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions donné dans la note :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Stable 2025
Amortissements immobilisations incorporelles	2 486	605
Amortissements sur immeubles locatifs	31 319	23 494
Amortissements des matériels et mobiliers	394	104
Amortissements du mali de fusion	1 081	
Sous-total dotations aux amortissements	**35 279**	**24 203**
Dépréciation des comptes clients	895	521
Dépréciation des immobilisations	9 009	4 565
Provisions pour risques et charges (1)	5 042	2 910
Sous-total dotations dépréciations et provisions	**14 946**	**7 997**
TOTAL	**50 225**	**32 200**

(2) Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 1 553 K€, la rémunération des membres du conseil 586 K€

(3) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 4.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 2 022 K€, les provisions liées au patrimoine 2 940 K€, les provisions Indemnité fin de carrière 37 K€ et Médaille du travail 43 K€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4.2 Résultat Financier

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2025	Dt Établissement Italien 2025
Produits financiers de participations		**244 287**	**34 861**
Dividendes reçus des filiales et participations	2.1	244 125	34 699
Produits financiers sur cautions données		162	162
Prêts et autres produits assimilés		**27 721**	**760**
Revenus des prêts au personnel		1	
Revenus des prêts aux filiales		26 960	
Revenus d'intérêts bancaires		760	760
Autres intérêts et produits assimilés		**76 431**	**557**
Intérêts des comptes courants groupe		5 163	277
Produits sur instruments financiers		54 645	
Revenu des comptes à terme		7 337	277
Primes et Soultes reçues		4 290	
Autres produits		762	4
Intérêts statutaires		4 234	
Reprises sur provisions	**2.3**	**74 857**	**9 888**
Reprises de provisions R & C financiers			
Reprises provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants		4 252	
Reprises provision po/risques actions Propres		12 792	
Reprises Provision financières – actions Propres		397	
Reprises de provisions/immobilisations financières	4.5.3.1.6 - 7	57 416	9 888
Produits des cessions d'immobilisations financières (1)		**158 195**	**157 008**
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		**130**	
Total des produits financiers		**581 621**	**203 075**
Dotations aux provisions pour risques et charges et charges financières		**75 508**	**875**
Provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants		1 921	
Provision pour risques financiers – actions Propres		7 695	
Provision financières – actions Propres		55	
Provisions sur immobilisations financières (2)	4.5.3.1.6 - 7	62 858	471
Provision Prime de remboursement des Emprunts Obligataires		7 386	
Dotations frais émission d'emprunts		3 055	404
Transfert de charges financières		-7 463	
Intérêts et charges assimilées		**159 661**	**33 255**
Intérêts des emprunts et des *SWAP*		107 381	7 128
Intérêts des comptes courants groupe		5 449	898
Intérêts bancaires et opérations de financements		5 157	0
Malis de fusion	2.2	31	
Étalement juste valeur sur Instruments Financiers		41 643	
Autres charges financières			25 229
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées (1)		**164 336**	**163 790**
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		**17 737**	
Total des charges financières		**417 242**	**197 920**
RÉSULTAT FINANCIER		**164 379**	**5 155**

(1) Résultat de cession des immobilisations financières :

(En milliers d'euros)	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
Covivio Attivita'Immobiliai 4	157 008	163 790	-6 782
	157 008	163 790	-6 782
	Produits nets sur cession d'actions propres	Charge nette sur cession d'actions propres	Résultat
Actions propres – contrat de liquidité	1 187	546	-413
TOTAL	**158 195**	**164 336**	**-6 369**

(2) Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations (cf 4.5.3.1.6 et 4.5.3.1.7)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4.2.1 Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales figurent dans le tableau des filiales et participations 4.5.6.5

4.5.4.2.2 Détail des bonis et malis de fusion de l'exercice

(En milliers d'euros)	Imputation comptable			
Sociétés	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous-jacent	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
SNC TELIMOB NORD		16		
SNC TELIMOB SUD OUEST			783	
SCI RUE DE LA LOUISIANE				150
SNC MARIGNANE SAINT PIERRE		11		
SNC CEZANNE – AIX EN PROVENCE		3		
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves			2 722	
TOTAL BONIS ET MALIS DE FUSION	**0**	**31**	**3 506**	**150**

4.5.4.2.3 Détail des reprises de provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien 2025
Reprises de provisions pour risques et charges financières	**74 857**	**9 888**
Reprises de dépréciations liées aux titres :	**61 667**	**9 888**
Reprises de dépréciations sur titres	57 416	9 888
Reprise de provisions pour risques – comptes courants	4 252	
Autres reprises de provisions à caractère financier	**13 189**	**0**
Reprise de provisions pour risques – actions propres	12 792	
Reprises de provisions sur actions propres	397	
TOTAL	**74 857**	**9 888**

4.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel d'un montant de – 391 € est principalement impacté par les cessions de Laon et Grande Terrasse

Produits (en K€)	31/12/2025	Dt Ets Italien au 31/12/2025	Charges (en K€)	31/12/2025	Dt Ets Italien au 31/12/2025
Produits sur cessions de constructions	200		Valeur comptable des constructions cédées	543	
Provisions exceptionnelles sur Immeubles	251		Provisions Exceptionnelles sur immeubles	251	
Provisions amortissements dérogatoires			Amortissements dérogatoires	48	
Produits exceptionnels	**451**		**Charges exceptionnelles**	**841**	**0**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**- 391**	**0**			

4.5.4.4 Honoraires des Commissaires aux comptes

	KPMG				Ernst & Young et autres			
	Montant		%		Montant		%	
(En milliers d'euros)	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	315	311	48%	46%	335	361	52%	54%
Services autres que la certification des comptes	19	40	21%	37%	73	68	79%	63 %
Certificaation des informations en matière de durabilité	56	0	45%	0%	69	261	55%	100%
TOTAL	**390**	**351**			**477**	**690**		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4.5 Impôts sur les Bénéfices

L'établissement français de Covivio est soumis au régime SIIC ; au titre de 2025, le résultat fiscal taxable est une perte de –1 270 689,30 €.

Par conséquent, il n'y a pas d'impôt sur les sociétés dû au titre de 2025.

Ci-après les crédits d'impôts au titre de 2025 :

Crédits d'impôts	Montant
Autres crédit d'impôts	**127 926**
Crédit d'impôt famille	93 862
Crédit d'impôt mécénat	34 064
TOTAL	**127 926**

L'établissement Italien comptabilise en 2025 un impôt de 3 284 252.95 €

Le régime SIIC permet l'exonération :

- des revenus provenant de la location d'immeubles
- des plus values réalisées sur la cession d'immeuble à des entreprises non liées
- des dividendes provenant des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions suivantes :

- 95% du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation
- 70% des plus values de cession d'immeuble et part de filiale ayant opté doit être distribué avant la fin du 2e exercice qui suit celui de leur réalisation
- 100% des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit de leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenu le coefficient de distribution lui correspondant, limité au montant du résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

Suite à la fusion de Beni Stabili dans Covivio, l'établissement permanent de Covivio en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIQ) et est assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières en Italie au taux de 20% depuis 2019.

4.5.4.6 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Suivi du déficit	Montant
Solde au 31 12 2024	286 879 710
Déficit de l'exercice	1 270 689
DÉFICIT AU 31 12 2025	**288 150 399**

4.5.4.7 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charges une somme de 37 559,60 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissement et loyers excédentaires de véhicules pris en location).

Au cours de l'exercice écoulé, Covivio n'a pas engagé de frais relevant des articles 223 quinquies et 39-4 du Code général des impôts. Pour rappel les frais visés par ces articles correspondent à des dépenses somptuaires telles que dépenses de chasse, yacht, bateaux de plaisance à voile ou à moteur.

L'article 223 quater précise que les entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés doivent faire apparaître ces charges dans leur comptabilité et les soumettre chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.5 Engagements hors bilan

4.5.5.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés (en M€)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au financement	10,6	0
Garanties financières données	10,6	0
Engagements liés aux activités opérationnelles (A + B + C)	**10,8**	**46.8**
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité	**10,3**	**22.7**
Travaux restants à engager immeubles en développement	3,0	17.2
Cautions bancaires et autres garanties données	7,3	5.5
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation	**0,1**	**0.1**
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité « loyers à verser »	0,1	0.1
C- Engagements liés aux cessions d'actifs	**0,4**	**24**
Garanties locatives sur actifs vendus	0,4	0.8
Promesses de ventes d'actifs données (1)	-	23.2

(1) Promesse de vente.

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.1.6.7.1.
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition) 644 720 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.

4.5.5.1.1 Instruments Financiers

Covivio est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts sur ses emprunts à taux variable qui permettent de financer la politique d'investissement et le maintien de la liquidité financière. La politique de gestion du risque de taux d'intérêts de la société a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et les flux de trésorerie et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, Covivio utilise des produits dérivés (principalement des *swaps* et des tunnels) pour couvrir le risque de taux d'intérêts.

Les emprunts à taux variable ou variabilisés par des *swaps* contractés par Covivio sont couverts par des contrats de *swap* de taux. Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits au *prorata temporis* au compte de résultat.

La juste valeur nette de ces instruments financiers est détaillée ci-après et n'est pas provisionnée dans les comptes car ils sont qualifiés de couverture.

Les engagements sur instruments financiers à terme de taux d'intérêt sont présentés de la façon suivante :

- pour les opérations fermes, les montants sont portés pour la valeur nominale des contrats
- pour les opérations conditionnelles, les montants sont portés pour la valeur nominale de l'instrument sous-jacent.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur nette (en K€)
31/12/2018	30/06/2028	*swap*	ING	0,83%	50 000	1 664
30/09/2019	30/06/2028	*swap*	CIC	0,87%	100 000	3 225
15/07/2019	13/04/2029	*swap*	SG	0,83%	50 000	2 294
15/01/2020	15/01/2027	*swap*	SG	Euribor 3M+1,10%	550 000	794
15/01/2020	15/01/2030	*swap*	SG	0,45%	400 000	29 618
15/01/2020	15/01/2031	*swap*	CACIB	0,84%	75 000	5 724
15/04/2020	15/01/2032	*swap*	LCL	1,04%	70 000	5 828
15/01/2020	15/01/2031	*swap*	SG	1,18%	150 000	8 965
23/06/2020	23/06/2027	*swap*	SG	Euribor 3M+0,0660%	100 000	-3 306
23/06/2020	24/06/2030	*swap*	CACIB	Euribor 3M+0,0685%	250 000	-27 527
15/01/2021	15/01/2032	*swap*	CACIB	Euribor 3M+0,88%	200 000	18 456
17/01/2022	17/01/2033	*swap*	NATIXIS	Euribor 3M+0,875%	130 000	17 312
17/01/2022	17/01/2032	*swap*	ING	Euribor 3M+0,885%	100 000	11 392
17/01/2022	15/01/2032	*swap*	CACIB	Euribor 3M+0,83%	100 000	11 593
17/01/2022	17/01/2033	*swap*	LCL	Euribor 3M+0,838%	100 000	13 484
17/01/2022	17/01/2028	*swap*	SG	0,41%	550 000	-12 670
31/03/2022	15/01/2032	*swap*	NATIXIS	1,11%	75 000	5 946
31/03/2022	15/01/2032	*swap*	CIC	1,16%	100 000	7 639
18/04/2028	15/04/2032	*swap*	CACIB	2,14%	150 000	3 362
15/10/2024	05/06/2032	*swap*	NATIXIS	2,84%	100 000	1 380
15/10/2024	05/06/2032	*swap*	CACIB	2,83%	200 000	2 696
15/10/2024	15/10/2029	*swap*	SG	2,74%	200 000	2 631
15/01/2030	15/07/2034	*swap*	CIC	2,28%	150 000	4 334
15/10/2025	15/10/2035	*swap*	CIC	2,22%	100 000	4 738
17/06/2025	17/06/2034	*swap*	CACIB	2,45%	250 000	-5 706
17/06/2025	17/06/2034	*swap*	NATIXIS	2,45%	250 000	-5 669
15/10/2025	15/10/2035	*swap*	NATIXIS	2,30%	100 000	4 033

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.5.1.2 Les *caps* et *floors*

Dans le cadre, de sa politique de gestion de taux, Covivio est amené à contracter des instruments de type caps et floors.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
17/01/2028	15/01/2032	C. *SWAPTION*	LCL	Euribor 3M	70 000	-4 313
15/01/2032	16/01/2034	V – P *SWAPTION*	CACIB	Euribor 3M	200 000	-138
15/04/2032	17/04/2034	V – P *SWAPTION*	CACIB	Euribor 3M	150 000	-653
17/07/2034	15/07/2036	V – P *SWAPTION*	CIC	Euribor 3M	150 000	-763
15/10/2025	15/10/2035	A – P *SWAPTION*	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	1 173
15/10/2025	15/10/2035	V – P *SWAPTION*	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	-283
Établissement Italien						
NÉANT						

4.5.5.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus (en M€)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au financement	**1 490,0**	**1 565,0**
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	1 490,0	1 565,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	**595,4**	**434,6**
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir »	490,3	380,1
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	42,4	31,3
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données	62,6	23,2

4.5.6 Renseignements divers

4.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice

Covivio France	2025	Covivio Italie	2025	Total 2025
Ouvriers		Ouvriers		
Employés, techniciens, agents de maîtrise	12	Employés, techniciens, agents de maîtrise	79	91
Cadres et ingénieurs	152	Cadres et ingénieurs	7	159
TOTAL FRANCE	**164**	**TOTAL ITALIE**	**86**	**250**

L'effectif moyen de la société au titre de 2025 s'élève à 185,33 en France et 81,90 en Italie.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion

4.5.6.2.1 Rémunération des membres du conseil

Les membres du conseil de Covivio ont perçu une rémunération de 586 000 € en 2025 contre 614 926 € en 2024.

4.5.6.2.2 Rémunération de la Direction Générale

Les membres de la Direction Générale et le Président du Conseil d'Administration de Covivio ont perçu une rémunération globale de 2 806 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites.

Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

En cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants, sous réserve du respect des conditions de performances :

- Christophe KULLMANN (Directeur Général) : l'indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté plafonnée à 24 mois de rémunération, soumise à deux conditions :
  - (i) La première liée à l'ANR
  - (ii) La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel.
- Olivier ESTEVE : l'indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté plafonnée à 24 mois de rémunération, soumise à deux conditions :
  - (i) La première liée à l'ANR
  - (ii) La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel.

Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2025, 77 890 actions gratuites (dont 61 507 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2028. Le solde de ces actions s'élève à 77 890 actions au 31 décembre 2025.

4.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions de marché, c'est à dire qui sont habituellement pratiquées par la société dans les rapports avec les tiers, de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage aux conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions d'usage dans les sosiétés du même secteur

4.5.6.4 Actions Gratuites

En 2025, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio pour un total de 294 535 actions.

Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2025							
	Salariés de Covivio – avec condition de performance (1)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (2)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (3)	Mandataires sociaux et/ou salariés – sans condition de performance (4)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (1)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (2)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (3)	Salariés de Covivio sans condition de performance (4)
Date d'attribution	19-févr.- 25	19-févr.- 25	19-févr.- 25	19-févr.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25
Nombre d'actions attribuées	18 452	12 301	30 754	16 383	35 700	23 800	59 500	97 645
Cours de l'action à la date d'attribution	49,62 €	49,62 €	49,62 €	49,62 €	54,65 €	54,65 €	54,65 €	54,65 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Période d'incessibilité	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an
Dividende 2025 par action	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,50 €				
Dividende 2026 par action	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €
Dividende 2027 par action	3,52 €	3,52 €	3,52 €	3,52 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €
Dividende 2028 par action					3,77 €	3,77 €	3,77 €	3,77 €
Dividende 2029 par action					3,89 €	3,89 €	3,89 €	
Valeur de l'action gratuite	39,40 €	39,40 €	39,40 €	39,40 €	40,36 €	40,36 €	40,36 €	43,93 €
Valeur de l'avantage	10,38 €	7,74 €	10,22 €	10,22 €	9,36 €	14,29 €	14,29 €	10,72 €

(1) Périmètre 1.
(2) Périmètre 2.
(3) Périmètre 3.
(4) Périmètre 4.

Au 31/12/25, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 644 720 actions.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.6.5 Filiales et participations

(Article L 233-15 du Code de commerce)

Sociétés ou groupes de sociétés	Capitaux Propres (en k€)	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus (en k€) brute	nette
I. Renseignements détaillés				
A. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)				
SARL GFR Ravinelle	1 869	100,00	1 734	1 734
SNC Covivio Property	3 225	100,00	28 415	3 225
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves			0	0
Covivio Développement	-3 173	100,00	1 852	0
Covivio Hotels Gestion	1 813	100,00	37	37
Foncière Margaux	-8	100,00	60	0
Covivio 2	4 012	100,00	12 927	12 927
Covivio 7	1 060	100,00	825	825
Covivio Sgp	3 317	100,00	1 395	1 395
SAS Technical	236 768	100,00	358 640	358 640
SCI Atlantis	1 921	100,00	28 429	28 429
SCI Iméfa 127	87 658	100,00	103 476	103 476
Latécoëre	-5 865	50,10	30 851	30 851
SCI du 32 avenue P Grenier	9 303	100,00	20 610	20 610
SCI du 40 rue JJ Rousseau	1 002	100,00	12	12
SCI du 3 place Chaussy	-530	100,00	234	234
SARL BGA Transactions	3 988	100,00	3 210	3 210
SCI du 9 rue des Cuirassiers	-27 212	50,10	5 693	5 279
SCI du 15 rue des Cuirassiers	-8 409	50,10	1 072	1 072
SCI du 10B ET 11 A 13 allée des Tanneurs	2 068	100,00	1 441	1 441
SCI du 125 avenue du Brancolar	-2 264	100,00	7	0
SARL du 106-110 rue des Troënes	-72	100,00	1 609	1 609
SCI du 20 avenue Victor Hugo	-1 781	100,00	3	0
Covivio Hotels SCA	2 668 382	52,52	1 729 217	1 729 217
SNC Palmer Plage	11 197	100,00	1 917	1 917
SCI Dual Center	2 538	100,00	1 500	1 500
SNC Telimob Paris	18 865	100,00	10 298	10 298
SNC Telimob Nord			0	0
SNC Telimob Rhones Alpes	2 151	100,00	10 896	10 896
SNC Telimob Sud Ouest			0	0
Office CB 21	189 038	100,00	253 138	189 064
SCI Lenovilla	18 390	50,09	34 287	34 287
Covivio Holding Gmbh	1 278 268	100,00	1 021 043	1 021 043
SCI Latécoëre 2	-17 470	50,10	1	0
SCI Meudon SAulnier	-16 511	99,90	1	0
Latepromo	989	99,90	1	1
Covivio Participations	53	100,00	1	1
SCI Avenue de la Marne	7 082	100,00	50	50
Omega B	9 505	100,00	38 983	38 983
SCI Rueil B2	-25 139	99,92	11	0
SNC WELLIO	-3 477	99,95	20 001	0
SNC Bordeaux lac	-920	99,90	1	0
SNC Gambetta le Raincy	-773	99,90	1	0
SCI du 21 rue jean Goujon	7 450	99,90	1	1
SNC Villouvette Saint Germain	397	99,90	1	1
SNC Normandie Niemen Bobigny	38	99,90	1	1
SCI Cité Numérique	-122	99,90	1	1
SCI Danton Numérique	-14 361	99,90	1	0
SNC Meudon Bellevue	332	99,90	1	1
SNC Valence Victor Hugo	-184	99,90	1	0
SNC Nantes Talensac	-515	99,90	1	0
SNC Marignane Saint Pierre			0	0
SAS 6 rue Fructidor	-32 208	50,10	24 787	0
SNC Fructipromo	36	99,90	1	1
SNC Jean Jacques BOSC	-63	99,90	1	0
SAS Covivio Alexanderplatz	224 685	55,00	141 214	123 344
SCI Terres neuves	-1 032	99,90	1	0
SNC André Lavignolle	457	99,90	1	1
SCCV Chartres avenue de Sully	-34	99,90	2	0
SCI de la Louisiane			0	0
Covivio Office GmbH	853 758	100,00	858 759	519 267

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Montants net des prêts et avances consentis par la société (en k€)	Montant des engagements donnés par la société (en k€)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (en k€)	Résultat – Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos (en k€)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice (en k€)	Observations
		0	33	200	
		9 190	-2 246		
		1 079	-420		Tuppée le 31 10 2025
		11 044	-13		
		2 311	1 746	1 600	
			-9		
24 969			2 290		
		394	235	218	
		973	98		
219 300		40 111	10 813	5 000	
35 850		911	-1 855		
		9 674	5 870	6 017	
		21 098	6 168		
10 100		2 724	1 272		
5 900		1 347	979	1 050	
3 450		288	-545	15	
		2 480	1 760		
38 973		10 534	-2 821		
		3 698	-2 742		
7 500		2 053	1 311	1 500	
15 100		18	-835		
1 161			-106		
2 850		45	-174		
		52 739	282 909	116 713	
17 103		2 726	-2 496		
2 200		610	417	800	
		2 612	1 231	4 000	
		0	-17		Tuppée le 05 07 2025
		919	658	1 000	
		66	-19		Tuppée le 22 07 2025
		0	-410		
9 937		18 539	11 560	6 512	
135 000		0	75 530	50 000	
56 693		13 056	1 393		
22 800		185	-103		
		0	819	400	
		0	48	10	
79 400		10 706	5 809	5 300	
115 546		10 148	1 509		
81 378		624	-2 752		
		30 087	1 379		
		191	197		
		70	-21		
165 520		10 352	6 973	1 499	
		0	135		
		4 328	217		
28 302		3 420	-51		
121 688		6 386	422		
		0	-4		
		0	-37		
		0	-50		
		0	-11		Tuppée le 09 09 2025
107 132		7 300	-6 596		
		0	-30	100	
400		0	-12		
113 935		0	19 694		
143		0	-150		
23 215		5 937	415	2 997	
		3	-36		
		162	154		Tuppée le 02 09 2025
18 200		5 863	171		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sociétés ou groupes de sociétés	Capitaux Propres (en k€)	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus (en k€) brute	nette
SCCV Bobigny Le 9e Art	74	60,00	1	1
SNC Saint Germain Hennemont	116	99,90	1	1
SNC Antony avenue de Gaulle	737	99,90	1	1
SNC Aix en Provence Cézanne			0	0
SAS HOTEL N2	5 121	50,10	2 970	2 970
SCI Meudon Juin	5 011	99,90	1	1
SNC Boulogne Jean Bouveri	1	99,90	1	1
SNC Anjou Promo	4 072	99,90	1	1
SNC Rueil Degrémont	-6	99,90	1	1
SAS HOLDING CAMPUS HELIOS VELIZY	-12	100,00	1	1
SAS HOLDING TED	1	100,00	1	1
SCI HOLDING HELIOS 2	1	99,00	1	1
Covivio 7 Spa	14 244	100,00	17 654	14 243
Central Sicaf	709 168	51,00	334 730	330 641
Covivio Immobiliare 9 SpA	68 961	100,00	65 554	58 085
Covivio Dev Strading ex Ativita Immobiliri 2	18 372	100,00	10 226	10 226
Zabarella 2023 Srl ex Covivio Ativita Immobiliri 3	26 438	64,74	13 876	13 876
Covivio Development Italy SpA SIINQ	492 406	100,00	417 294	417 294
Veltis Sicaf SpA	138 386	100,00	58 134	58 134
Covivio Attivita Immobiliari 5	24	100,00	30	24
Covivio Attivita Immobiliari 6	19	100,00	20	19
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)				**0**
Euromarseille 1	16 387	50,00	8 587	8 587
Euromarseille 2	1 095	50,00	3 564	3 564
Cœur d'Orly Promotion	34	50,00	19	17
SCI N2 BATIGNOLLES	6 277	50,00	10 314	8 544
SNC N2 Promotion	65	50,00	164	33
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	860	50,00	1	1
SCCV Rueil Lesseps	2	50,00	1	1
SAS 10 - 12 PIGALLES	1	35,00	0	0
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)	**6 972 626**		**5 669 149**	**5 160 401**
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1				
A. Total des filiales	**6 972 626**	**0**	**5 669 149**	**5 160 401**
Renseignements concernant les participations (10 à 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque participation (1)	**24 721**		**22 649**	**20 746**
2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1				
B. Total des participations	**24 721**	**0**	**22 649**	**20 746**
C. Total des filiales et des participations (A + B)				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Montants net des prêts et avances consentis par la société (en k€)	Montant des engagements donnés par la société (en k€)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (en k€)	Résultat – Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos (en k€)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice (en k€)	Observations
		3 676	72		
		19	28	500	
		14	690	1 698	
		0	-2		Tuppée le 22 09 2025
		0	-310		
131 920		36 641	10 683		
		0	0		
		18 258	3 992	2 298	
			-7		
			-13		
			0		
			0		
		0	4 427	3 000	
		56 730	43 685	20 129	
		4 892	6 538	1 710	
		157 820	8 189		
		0	-327		
		21 819	38 563	9 860	
			-50		
			-2		
			-1		
1 453		0	513		
9 143		0	-1 210		
		0	-1		
69 769		8 033	3 075		
		0	-7		
		1 548	859		
		0	0		
			0		
1 595 664	**0**	**606 871**	**535 809**	**244 125**	
1 595 664	**0**	**606 871**	**535 809**	**244 125**	
80 365	**0**	**9 581**	**3 229**	**0**	
80 365	**0**	**9 581**	**3 229**	**0**	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.6.6 Activité de la société en matière de recherche et développement

Covivio n'a pas effectué d'activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

4.5.6.7 Événements post clôture

Pas d'évènements post clôture.

4.5.6.8 Résultats de la société des 5 derniers exercices

(En euros)	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I – Capital en fin d'exercice					
a. Capital social	283 946 073	284 358 288	303 019 167	334 870 404	334 870 404
b. Nombre des actions ordinaires existantes	94 648 691	94 786 096	101 006 389	111 623 468	111 623 468
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
d. Nombre maximal d'actions futures à créer					
d1. Par conversion d'obligations					
d2. Par exercice de droits de souscription	593 884	560 932	596 894	617 273	644 720
II – Opérations et résultats de l'exercice					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	148 056 160	138 141 441	154 382 455	135 544 716	131 213 241
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	430 333 009	394 331 981	415 178 197	258 049 344	204 849 260
c. Impôts sur les bénéfices	10 769 841	245 042	3 887 580	- 656 145	- 3 412 179
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	287 595 138	282 953 806	- 8 417 362	82 244 821	169 651 939
f. Résultat distribué	354 932 591	355 447 860	333 321 084	390 682 138	418 588 005
III – Résultat par action					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	4,43	4,16	4,07	2,32	1,87
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	3,04	2,99	- 0,08	0,74	1,52
c. Dividende attribué à chaque action	3,75	3,75	3,30	3,50	3,75
IV – Personnel					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	253	264	262	265	267
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	26 386 666	32 455 632	31 087 501	33 798 310	32 252 082
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Œuvres Sociales, etc.)	9 669 575	10 573 640	10 116 003	11 273 786	12 070 023

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.6.9 Bilan et compte de résultat au 31/12/2024 publiés

Conformément à l'article 27 du règlement, ci-après le bilan et le compte de résultat de Covivio publiés et signés.

Actif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2024 Brut	Amortissements & Provisions	Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2024	31/12/2023 Net	Dt Net Etablissement Italien 31/12/2023
Immobilisations incorporelles :	**1.1**	**22 091**	**7 015**	**15 076**	**4 462**	**16 462**	**4 648**
Frais d'établissement							
Logiciels, droits et valeurs similaires		21 293	7 015	14 278	4 462	15 907	4 648
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles		798		798		555	
Immobilisations incorporelles en cours							
Immobilisations corporelles :	**1.1**	**1 743 294**	**390 786**	**1 352 509**	**1 088 040**	**1 407 826**	**1 137 946**
Terrains		643 416	32 380	611 036	515 054	624 366	529 235
Constructions		1 053 501	345 826	707 675	568 825	731 464	590 035
Installations techniques, matériel et outillage industriels							
Autres		37 342	10 991	26 351	1 080	26 991	762
Immobilisations corporelles en cours		9 035	1 589	7 446	3 082	24 538	17 448
Avances et acomptes						467	467
Immobilisations financières :		**7 285 008**	**604 890**	**6 680 118**	**1 030 086**	**6 227 959**	**988 165**
Participations	1.2	5 463 639	541 301	4 922 339	940 729	4 754 297	890 087
Créances rattachées à des participations		100 000		100 000			
Autres titres immobilisés	1.4	147 545	2 685	144 861	88 281	105 049	84 080
Prêts	1.3	1 573 761	60 905	1 512 856	1 077	1 367 762	13 998
Autres		62		62		852	
Total I – Actif Immobilisé	**1**	**9 050 394**	**1 002 690**	**8 047 703**	**2 122 588**	**7 652 246**	**2 130 760**
Stocks et en-cours		**150**	**150**	**0**	**0**	**0**	**0**
Avances et acomptes versés		**600**		**600**	**600**	**3 200**	**3 200**
Créances d'exploitation :	**2.1**	**130 963**	**18 179**	**112 784**	**14 238**	**74 876**	**14 569**
Créances Clients et Comptes rattachés		20 467	6 266	14 201	6 638	11 994	1 579
Comptes courants et autres créances		110 496	11 913	98 583	7 600	62 883	12 990
Valeurs mobilières de placement :	**2.2**	**256 581**	**1 100**	**255 481**	**0**	**549 798**	**0**
Actions propres		42 462	1 100	41 362		43 722	
Comptes à terme et autres titres		214 119		214 119		506 076	
Disponibilités		**25 155**		**25 155**	**7 258**	**90 949**	**1 668**
Charges constatées d'avance et comptes de régularisation	**2.3**	**67 053**		**67 053**	**977**	**101 186**	**1 151**
Instruments de trésorerie	**2.4**	**993**		**993**		**2 174**	
Total II – Actif Circulant	**2**	**481 495**	**19 429**	**462 065**	**23 072**	**822 184**	**20 587**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	**2.3**	**12 347**		**12 347**	**1 295**	**14 624**	**2 165**
Primes de remboursement des emprunts (IV)		**39 389**		**39 389**		**46 306**	
Écarts de conversion Actif (V)							
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)		**9 583 625**	**1 022 120**	**8 561 505**	**2 146 955**	**8 535 360**	**2 153 512**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Passif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024	31/12/2023	Dt Établissement Italien 31/12/2023
Capitaux Propres :		**4 827 740**		**4 614 442**	
Capital [dont versé 334 870 K€]		334 870		303 019	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 492 869		4 311 423	
Écarts de réévaluation					
Réserves et report à nouveau :		**36 048**		**46 679**	
Réserve légale		33 487		30 302	
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables					
Autres				12 826	
Report à nouveau		2 561		3 552	
Résultat de l'exercice		**82 245**	**4 177**	**-8 417**	**- 55 835**
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 122		34 100	
Total I – Capitaux Propres	**3**	**4 980 155**	**4 177**	**4 686 804**	**- 55 835**
Autres Fonds Propres					
Produit des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
Total I bis – Fonds Propres		**0**		**0**	**0**
Provisions pour risques		27 828	845	27 754	1 424
Provisions pour charges		2 542	3	2 450	3
Total II – Provisions pour Risques et Charges	**4**	**30 370**	**848**	**30 204**	**1 427**
Dettes					
Dettes financières :	**5**	**3 481 294**	**336 788**	**3 734 191**	**650 714**
Emprunts obligataires convertibles	5.1				
Autres emprunts obligataires		3 230 915	306 155	3 520 116	607 157
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)		26 356		50 944	
Comptes courants et dettes financières diverses		224 023	30 633	163 130	43 557
Avances et acomptes reçus		**3 963**		**7 658**	
Dettes d'exploitation :		**38 435**	**19 508**	**35 094**	**16 299**
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		21 241	14 364	15 334	9 455
Dettes fiscales et sociales		17 194	5 144	19 760	6 845
Dettes diverses :		**12 920**	**9 037**	**15 990**	**7 783**
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		4 186	3 831	5 276	4 390
Autres		8 734	5 206	10 714	3 393
Instruments de trésorerie	**5.2**	**1 649**		**9 269**	
Produits constatés d'avance		**12 718**	**247**	**16 150**	**370**
Total III – Passif Circulant		**3 550 979**	**365 581**	**3 818 352**	**675 167**
Écarts de conversion Passif (IV)					
Compte de Liaison des Établissements		**0**	**1 776 349**	**0**	**1 532 753**
TOTAL GÉNÉRAL (I + I BIS + II + III + IV)		**8 561 505**	**2 146 955**	**8 535 360**	**2 153 512**
(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		0		254	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Compte de résultat

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024	31/12/2023	Dt Établissement Italien 31/12/2023
Produits d'exploitations					
Ventes de marchandises		1	1	14 000	14 000
Production vendue [biens et services]		135 544	68 151	140 382	65 941
Montant net du chiffre d'affaires	**1.1**	**135 545**	**68 152**	**154 382**	**79 941**
Subvention d'exploitation		2	2		
Production stockée		0	0	32	32
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	22 079	16 240	59 666	35 430
Autres produits		119	1	920	85
Total I – Produits d'exploitations	**1**	**157 744**	**84 395**	**215 001**	**115 488**
Charges d'exploitations					
Achats – Marchands de biens		0	0	32	32
Variation de stocks – Marchands de biens		2	2	40 515	40 515
Autres achats et charges externes		37 845	14 255	47 765	16 191
Impôts, taxes et versement assimilés		11 548	7 373	12 674	8 021
Salaires et traitements		33 798	7 899	31 088	6 751
Charges sociales		11 274	1 932	10 116	1 661
Dotations aux amortissements et aux provisions :					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		38 756	25 466	43 862	30 354
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		12 410	12 334	73 173	64 427
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		1 547	1 300	1 738	1 068
Pour risques et charges : dotations aux provisions		1 391	50	1 623	215
Autres charges		12 379	11 100	5 291	3 095
Total II – Charges d'exploitations	**1.3**	**160 950**	**81 710**	**267 877**	**172 331**
1. Résultat d'exploitation (I-II)	**1**	**-3 205**	**2 685**	**-52 876**	**-56 842**
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice ou perte transférée III		**2 833**	**0**	**1 249**	**0**
Pertes ou bénéfice transféré IV		**1 036**	**0**	**1 988**	**0**
Produits financiers					
De participation	2.1	276 076	8 553	441 205	50 241
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		17 735	1 336	9 718	193
Autres intérêts et produits assimilés		92 412	147	83 368	410
Intérêts statutaires		2 731		2 731	
Bonis de Fusion	2.2	33	0	33 647	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	62 052	21 637	16 762	2 134
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		165	0	122	0
Total V – Produits financiers	**2**	**451 205**	**31 673**	**587 552**	**52 979**
Charges financières					
Dotations aux amortissements et aux provisions		186 861	332	397 059	31 972
Intérêts et charges assimilées		169 522	31 528	133 174	22 843
Malis de fusion	2.2	1 485	0	13 143	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		12 716	0	8 928	0
Total VI – Charges financières	**2**	**370 584**	**31 860**	**552 304**	**54 815**
2. Résultat financier (V-VI)	**2**	**80 621**	**-187**	**35 248**	**-1 836**
Produits Exceptionnels					
Sur opérations de gestion		531	50	169	123
Sur opérations en capital		76 210	47 425	117 204	29 586
Reprise sur provisions et transferts de charges		391	90	125	0
Total VII – Produits exceptionnels	**3**	**77 132**	**47 565**	**117 498**	**29 709**
Charges Exceptionnelles					
Sur opérations de gestion		535	521	87	5
Sur opérations en capital		73 897	45 556	103 474	23 823
Dotations aux amortissements et aux provision		324		99	
Total VII - Charges exceptionnelles		**74 756**	**46 078**	**103 660**	**23 828**
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	**3**	**2 376**	**1 488**	**13 838**	**5 881**
Impôts sur les bénéfices (X)	4	-656	-192	3 888	3 038
Total des produits (I + III + V + VII)		**688 914**	**163 634**	**921 300**	**198 176**
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		**606 669**	**159 456**	**929 717**	**254 011**
Bénéfice ou perte		82 245	4 178	-8 417	-55 835

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application du règlement ANC n° 2022-06.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Évaluation des titres de participation, des créances rattachées et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, les titres de participation et les créances rattachées ont été inscrits au bilan pour une valeur nette de M€ 5 181, soit 53,9% % du total de l'actif. Comme indiqué dans la note 4.5.3.1 « Actif immobilisé » de l'annexe des comptes annuels au 31 décembre 2025, les titres de participation et les créances rattachées sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, votre société retient l'ANR EPRA NDV (Actif Net Réévalué - *European Public Real Estate Association Net Disposal Value*) publié.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour votre société.

Comme indiqué dans la note 4.5.3.3 « Provisions » de l'annexe des comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

Compte tenu du montant des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuels liées comme un point clé de l'audit.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à :

- apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées par votre société ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation
- apprécier, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment :
  - la concordance des capitaux propres retenus avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant
  - les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, au regard des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit qui suit « Evaluation des actifs immobiliers ».
- examiner que pour la filiale cotée Covivio Hotels, votre société a retenu l'ANR EPRA NDV publié pour apprécier la valeur d'utilité
- analyser le niveau de dépréciation retenu au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées par rapprochement de l'actif net réévalué à la valeur nette comptable
- apprécier la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés
- apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe des comptes annuels.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Évaluation des actifs immobiliers

Risque identifié

Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2025 une valeur nette de M€ 1 316,4 au regard d'un total bilan de M€ 9 606,9. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par votre société.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 4.5.3.1 « Actif Immobilisé » de l'annexe des comptes annuels, à chaque arrêté, votre société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur, auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces éventuelles dépréciations sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par votre société.

Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.

Notre réponse

Nos travaux ont notamment consisté à :

- prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre société
- apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers compte tenu de leur adhésion à la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS)
- apprécier l'indépendance des experts immobiliers au regard des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre société
- prendre connaissance des instructions écrites données par votre société aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, ainsi que l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises
- analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement qui servent de base à la détermination de la valeur vénale des actifs immobiliers ;
- apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement et les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés
- examiner, par sondages, la comptabilisation d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à au moins K€ 150 de la valeur nette comptable ou lorsque cet écart est inférieur à K€ 150 pendant plus de deux années consécutives, et l'application des critères présentés dans la note 4.5.3.1 de l'annexe des comptes annuels
- recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de votre société
- apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe des comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par votre assemblée générale du 17 avril 2024 pour le cabinet KPMG S.A. et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG S.A. était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la treizième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

KPMG SA	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

COVIVIO S.A. ÉTABLISSEMENT PERMANENT ITALIE

4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

4.7.1 Bilan au 31 décembre 2025 416
4.7.1.1 Actif 416
4.7.1.2 Passif 418
4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 420
4.7.3 Extrait de la note annexe 422
4.7.3.1 Principaux évènements de l'exercice 422
4.7.3.2 Informations sur le régime spécial en vertu de l'art. 1, paragraphe 141-bis, l. 296 de 2006 423
4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation) 428
4.7.5 Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques 430
4.7.5.1 Données patrimoniales 430
4.7.5.2 Actif circulant 434
4.7.5.3 Comptes de régularisation 436
4.7.5.4 Données économiques 437
4.7.5.5 Ajustements de la valeur des actifs financiers : réévaluations 439
4.7.5.6 Impôts 439

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.1 Bilan au 31 décembre 2025

4.7.1.1 Actif

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
A) Créances envers les actionnaires pour des paiements encore dus	**-**	**-**
Créances envers les actionnaires pour des paiements encore dus a)	-	-
B) Immobilisations		
I Immobilisations incorporelles		
4) Concessions, licences, marques et droits connexes	4 118 062	4 462 259
7) Autres	513 246	-
Total I	**4 631 308**	**4 462 259**
II Immobilisations corporelles		
1) Terrains et constructions :		
• immeubles d'investissement	1 111 566 002	1 014 466 431
• immeubles en phase de développement	-	106 051 635
• biens d'équipement	9 572 042	9 729 636
4) Autres biens	1 256 584	1 079 527
5) Immobilisations en cours et acomptes		
• travaux en cours sur des immeubles d'investissement et en phase de développement	2 954 206	3 081 530
• acomptes	-	600 000
Total II	**1 125 348 834**	**1 135 008 759**
III Immobilisations financières		
1) Participations dans :		
a) des sociétés contrôlées	873 923 987	838 178 918
b) des sociétés affiliées	60 909 355	55 015 378
d-*bis*) d'autres sociétés	3 280 342	3 748 286
Total 1)	**938 113 684**	**896 942 582**
2) Créances :		
a) envers des sociétés contrôlées	-	1 076 905
Total 2)	**-**	**1 076 905**
4) Instruments financiers dérivés actifs	-	-
Total 4)	**-**	**-**
Total III	**938 113 684**	**898 019 487**
TOTAL IMMOBILISATIONS B)	**2 068 093 826**	**2 037 490 505**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
C) Actif circulant		
I Stocks		
6) Terrains et constructions :		
• immeubles achetés en vue de revente	-	-
• immeubles pour location en phase de cession	-	23 000 000
Total I	**-**	**23 000 000**
II Créances		
1) Commerciales :		
• dues dans les 12 mois	2 891 255	6 775 238
• dues au-delà de 12 mois	44 109 519	13 744 093
Total 1)	**47 000 774**	**20 519 331**
2) Détenues sur les sociétés contrôlées :		
• dues dans les 12 mois	4 356 782	2 886 353
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 2)	**4 356 782**	**2 886 353**
5) Détenues sur les sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle :		
• dues dans les 12 mois	691 747	143 749
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 3)	**691 747**	**143 749**
5-*bis*) Créances fiscales :		
• dues dans les 12 mois	511 018	255 658
• dues au-delà de 12 mois	-	116 659
Total 5-*bis*)	**511 018**	**372 317**
5-*ter*) Impôts constatés d'avance :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	32 659 711	40 524 032
Total 5-*ter*)	**32 659 711**	**40 524 032**
5-*quater*) Vis-à-vis d'autres entités :		
• dues dans les 12 mois	1 305 101	318 720
• dues au-delà de 12 mois	18 000	18 000
Total 5-*quater*)	**1 323 101**	**336 720**
Total II	**86 543 133**	**64 782 502**
III Actifs financiers qui ne constituent pas des		
Immobilisations		
1) participations dans des sociétés contrôlées	-	132 066 677
2) participations dans des sociétés affiliées	58 134 406	-
7) actifs financiers vis-à-vis des sociétés contrôlées pour la gestion centralisée de la trésorerie	-	5 068 176
Total III	**58 134 406**	**137 134 853**
IV Trésorerie		
1) dépôts bancaires et postaux	172 006 208	7 257 683
Total IV	**172 006 208**	**7 257 683**
TOTAL ACTIF CIRCULANT C)	**316 683 747**	**232 175 038**
D) Comptes de régularisation	**1 423 962**	**1 124 589**
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION D)	**1 423 962**	**1 124 589**
TOTAL ACTIF (A + B + C + D)	**2 386 201 535**	**2 270 790 132**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.1.2 Passif

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
A) Fonds de dotation (capitaux propres)		
III Réserves de réévaluation	**1 211 603 711**	**1 211 603 713**
VI Autres réserves	**743 271 310**	**681 845 094**
VII Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus	**-**	**-**
IX Bénéfice (perte) de l'exercice	**13 310 394**	**- 2 023 562**
TOTAL FONDS DE DOTATION A)	**1 968 185 415**	**1 891 425 245**
B) Provisions pour risques et charges		
2) Pour impôts, même différés		
a) impôts	2 900	2 900
b) impôts différés	16 632 827	14 150 056
Total 2)	**16 635 727**	**14 152 956**
3) Instruments financiers dérivés passifs	-	-
Total 3)	**-**	**-**
4) Autres	3 294 918	844 918
Total 4)	**3 294 918**	**844 918**
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES B)	**19 930 645**	**14 997 874**
C) Indemnités de fin de contrat d'emploi salarié	**124 212**	**131 388**
D) Dettes		
1) Obligations :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	299 109 408	298 705 435
Total 1)	**299 109 408**	**298 705 435**
2) Obligations convertibles :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 2)	**-**	**-**
4) Dettes envers les banques :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 4)	**-**	**-**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
6) Acomptes :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 6)	**-**	**-**
7) Dettes fournisseurs :		
• dues dans les 12 mois	23 984 215	15 645 115
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 7)	**23 984 215**	**15 645 115**
9) Dettes envers les sociétés contrôlées :		
• dues dans les 12 mois	53 441 540	29 396 935
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 9)	**53 441 540**	**29 396 935**
12) Dettes fiscales :		
• dues dans les 12 mois	1 397 100	1 946 744
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 12)	**1 397 100**	**1 946 744**
13) Dettes rattachées aux organismes de prévoyance et de sécurité sociale :		
• dues dans les 12 mois	107 705	239 866
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 13)	**107 705**	**239 866**
14) Autres dettes :		
• dues dans les 12 mois	10 102 788	8 188 567
• dues au-delà de 12 mois	3 524 252	3 710 566
Total 14)	**13 627 040**	**11 899 133**
TOTAL DETTES D)	**391 667 008**	**357 833 228**
E) Comptes de régularisation	**6 294 255**	**6 402 397**
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION E)	**6 294 255**	**6 402 397**
TOTAL PASSIF (A + B + C + D + E)	**2 386 201 535**	**2 270 790 132**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
A) Valeur de la production		
1) Revenus des ventes et des services		
a) revenus locatifs	60 329 218	59 307 893
b) revenus des services	3 142 140	3 406 905
c) revenus des ventes d'immeubles achetés en vue de revente	-	1 000
Total 1)	**63 471 358**	**62 715 798**
5) Autres produits et revenus		
a) plus-values découlant de la vente d'immobilisations	71 763	1 045 006
b) reprises de valeur des propriétés	7 666 501	1 348 788
c) actifs contingents et inexistants	6 023 905	5 056 649
d) produits et revenus de la gestion non caractéristique, de nature non financière	5 793 286	5 212 389
Total 5)	**19 555 455**	**12 662 832**
TOTAL VALEUR DE LA PRODUCTION A)	**83 026 813**	**75 378 630**
B) Coûts de production		
6) Pour les matières premières, les fournitures, les consommables et les marchandises	-	-
7) Pour les services	-16 799 537	-15 332 938
8) Pour la jouissance de biens de tiers	-515 209	-646 277
9) Pour le personnel :		
a) traitements et salaires	-6 835 815	-6 305 318
b) cotisations de sécurité sociale	-1 852 199	-1 719 041
c) indemnité de départ	-430 114	-403 748
e) autres coûts	-46 688	-87 252
Total 9)	**-9 164 816**	**-8 515 359**
10) Amortissements et dépréciations :		
a) amortissement des immobilisations incorporelles	-605 331	-533 955
b) amortissement des immobilisations corporelles	-24 663 750	-24 655 226
c) autres dépréciations des immobilisations	-4 566 431	-13 876 118
d) dépréciation des créances comprises dans l'actif circulant et de la trésorerie	-1 441 962	-2 329 427
Total 10)	**-31 277 474**	**-41 394 726**
11) Variations des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises		
a) variation des stocks due aux ventes	-	-
b) variation des stocks due aux coûts incitatifs	-	-
Total 11)	**-**	**-**
12) Provisions pour risques	-2 910 000	-50 000
14) Autres charges de gestion	-8 374 349	-8 557 236
TOTAL DES COÛTS DE LA PRODUCTION B)	**-69 041 385**	**-74 496 536**
DIFFÉRENCE ENTRE LA VALEUR ET LES COÛTS DE PRODUCTION (A + B)	**13 985 428**	**882 094**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
C) Produits et charges financiers		
15) Produits de participation :		
a) dans des sociétés contrôlées et affiliées	34 699 418	33 223 022
b) dans des sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	-	-
c) dans d'autres sociétés	162 035	332 244
Total 15)	**34 861 453**	**33 555 266**
16) Autres produits financiers :		
d) produits différents des précédents :		
• de sociétés contrôlées	201 298	1 030 141
• d'autres entités	1 115 725	453 202
Total 16)	**1 317 023**	**1 483 343**
17) Intérêts et autres charges financières :		
• vis-à-vis des sociétés exerçant le contrôle	-25 229 000	-18 721 000
• vis-à-vis des sociétés contrôlées	-6 431 655	-1 749 795
• vis-à-vis des banques pour prêts hypothécaires	-	-
• vis-à-vis d'autres entités	-7 547 141	-11 927 502
Total 17)	**-39 207 796**	**-32 398 297**
17-*bis*) Profit (perte) sur les taux de change	-	- 76
TOTAL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS (15+16+17 + 17*BIS*) C)	**-3 029 320**	**2 640 236**
D) Ajustements de la valeur des actifs financiers		
18) Réévaluations :		
a) de participations	9 888 353	19 926 528
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	-	-
d) d'instruments financiers dérivés	-	-
Total 18)	**9 888 353**	**19 926 528**
19) Dépréciations :		
a) de participations	-471 228	-23 621 495
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	-	-
c) de titres inclus dans l'actif circulant qui ne constituent pas des participations	-	-
d) d'instruments financiers dérivés	-	-
Total 19)	**-471 228**	**-23 621 495**
TOTAL AJUSTEMENTS DE LA VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (18+19) D)	**9 417 125**	**-3 694 967**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS (A + B +/- C +/- D)	**20 373 233**	**- 172 637**
20) Impôts sur le revenu de l'exercice :		
a) impôts courants	165 872	-1 259 334
b) impôts différés	-2 482 771	70 517
c) impôts constatés d'avance	-7 864 321	-2 320 195
d) produits découlant de la consolidation fiscale	3 118 381	1 658 087
Total 20)	**-7 062 839**	**-1 850 925**
21) Bénéfice (perte) de l'exercice	13 310 394	-2 023 562

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.3 Extrait de la note annexe

4.7.3.1 Principaux évènements de l'exercice

4.7.3.1.1 Activités de location immobilière

Dans le portefeuille à fin décembre 2025 se trouvent des biens immobiliers destinés à la location d'une valeur marchande de 1 174 645 K€ (1 114 520 K€ de valeur comptable, y compris les coûts des opérations de réhabilitation en cours) pour environ 200 000 m^2 de surface. À l'exclusion des actifs actuellement en cours d'une importante réhabilitation, le taux d'occupation est de 96,8% et les loyers annuels, à pleine capacité, s'élèvent à 60 196 K€.

En ce qui concerne les activités de commercialisation menées en 2025 sur les propriétés détenues dans le portefeuille à la fin de l'année, il convient de noter que 15 nouveaux contrats de location ont été signés, pour une superficie d'environ 13 494 m^2, qui produiront 4 927 K€ de nouveaux revenus locatifs annuels à pleine capacité. Parmi ces contrats, sept ont pris effet après le 31 décembre 2025, pour une superficie d'environ 9 066 m^2 et 3 357 K€ de loyers annuels à pleine capacité.

En plus des nouveaux contrats, quatre contrats couvrant une superficie de 20 782 m^2 et générant 7 203 K€ de revenus locatifs à pleine capacité ont été renouvelés.

En outre, en 2025, quatre nouveaux contrats de location signés au cours des années précédentes ont été activés, portant sur une superficie de 1 358 m^2, qui produiront un total de 478 K€ par an à pleine capacité.

4.7.3.1.2 Achats, ventes et redéveloppement de biens immobiliers

En 2025, un bien immobilier déjà classé, en raison de la vente prévue, dans le poste de l'actif circulant « *Stocks – Terrains et constructions – biens locatifs destinés à la vente* » a été vendu. La vente a eu lieu au prix de 23 000 K€, ce qui correspond à la valeur comptable (à la date de la vente) du bien immobilier acheté, en l'absence de frais de courtage et d'autres frais de transfert.

En outre, au cours de l'exercice, le projet, commencé au cours des années précédentes, pour l'ensemble du réaménagement immobilier d'un actif situé à Milan à usage de bureaux a été achevé. Le bien immobilier, qui, en raison de l'opération de réaménagement, était classé au bilan sous le poste « *Terrains et constructions – Immeubles en phase de développement* », a, donc, été reclassé sous le poste « *Terrains et constructions – Immeubles d'investissement* ». À la suite de l'opération de réaménagement, sa valeur comptable au 31 décembre 2025 s'élève à 114 274 K€, contre une valeur marchande estimée à 163 500 K€. L'investissement réalisé pour la seule année 2025 dans ce réaménagement s'est élevé à 9 632 K€ (en plus des 44 289 K€ dépensés lors des exercices précédents).

À noter enfin que les dépenses d'aménagements et de réaménagements mineurs réalisés en 2025 sur les autres biens immobiliers du portefeuille, classés sous le poste « Terrains et constructions – Biens d'investissement », s'élèvent à 3 168 K€.

4.7.3.1.3 Investissements en participations

Au 31 décembre 2025, Covivio Établissement permanent en Italie détenait des investissements en participations dans des sociétés contrôlées et affiliées et dans des fonds immobiliers pour 996 248 K€ (1 029 009 K€ au 31 décembre 2024), dont 486 254 K€ dans des SIINQ (Società di Investimento Immobiliari Non Quotate), 363 159 K€ dans une Sicaf immobilière détenue dans une perspective de long terme et 58 134 K€ dans une autre Sicaf immobilière qui, sur la base d'accords signés, pourrait faire l'objet d'une cession à moyen terme.

Aucune participation n'a été achetée en 2025, alors que, suite aux compromis de vente préliminaires signés lors de l'exercice précédent, 70% de la participation (avec l'option pour l'acheteur d'acquérir ultérieurement la participation restante) dans une société contrôlée, propriétaire d'un immeuble nouvellement construit à Milan, dans le contexte du quartier Symbiosis, loué à une marque importante, avec un contrat de location à long terme, a été vendu. La vente a eu lieu à un prix de 159 192 K€, contre une valeur comptable de la participation vendue (après apports dans l'année s'élevant à 88 625 K€, imputables à la part vendue pour 70 110 K€) de 162 557 K€. Le prix a été encaissé à l'acte pour un montant de 126 244 K€, tandis que la somme de 32 948 K€ a été reportée à fin 2027 (la créance correspondante est inscrite dans le bilan à la valeur actualisée de 30 764 K€). Le report susmentionné est garanti par une réserve de propriété sur la participation cédée. La réalisation de la vente a nécessité l'engagement de frais pour un montant de 1 233 K€.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2025, des apports supplémentaires ont été effectués en faveur d'entreprises déjà détenues pour un montant total de 31 754 K€, dont :

i) 25 850 K€ en faveur d'une filiale de SIINQ, pour soutenir les besoins financiers pour la mise en œuvre d'importants projets de promotion immobilière à Milan, destinés à la construction d'immeubles de bureaux, consacrés principalement à des activités de location

ii) 5 894 K€ en faveur du véhicule d'investissement pour la finalisation, par l'intermédiaire d'une filiale, de l'acquisition d'une partie importante de la zone correspondant à l'ancien Scalo di Porta Romana de Milan, qui sera utilisée pour le développement d'immeubles de bureaux

iii) 10 K€ à une société contrôlée mineure pour ses besoins financiers.

Pour finir, en 2025, 34 861 K€ ont été reçus à titre des distributions par les sociétés et les fonds détenus, se référant à des SIIQ/Sicaf immobilières pour 31 699 K€. Les distributions reçues, même si elles proviennent en tout ou en partie des réserves de capital, et donc, quelle que soit la nature de la réserve distribuée (et conformément aux dispositions de l'OCI 21, par. 58), sont comptabilisées dans le Compte de résultat en tant que revenus de « dividendes ». À cet égard, il convient de préciser que les distributions reçues en 2025 se réfèrent aux réserves de bénéfices pour un montant de 34 699 K€ et aux remboursements de capital pour un montant de 162 K€.

En revanche, en termes d'évaluation, compte tenu, d'une part, des résultats obtenus et des distributions effectuées par les sociétés et les fonds détenus et, d'autre part, de leurs perspectives de rentabilité future, des reprises de valeur (en correction de dépréciations enregistrées lors des exercices précédents) d'un montant de 9 888 K€ et des dépréciations d'un montant de 471 K€ ont été notées dans les états financiers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.3.1.4 Actifs financiers

En février, le coupon annuel de 7 125 K€ relatif aux obligations senior non garanties, négociées sur le marché réglementé de la bourse de Luxembourg (Luxembourg Stock Exchange), d'une valeur nominale totale de 300 000 K€, émises en 2018 (par Beni Stabili S.p.A. SIIQ, fusionnées par la suite en Covivio Établissement permanent en Italie, en raison de la fusion postérieure de l'émetteur en Covivio S.A.), arrivant à échéance en février 2028, a été régulièrement payé.

En ce qui concerne les relations, avec les sociétés détenues, la société a contracté un prêt de 3 978 K€ (même montant qu'en 2023) auprès d'une société contrôlée à 100%, arrivant à échéance fin 2026, pour lequel des intérêts de 131 K€ ont été comptabilisés en 2025. En revanche, à la fin de 2025, il n'y avait pas de financements actifs à des sociétés détenues.

En outre, il existe entre l'Établissement permanent et les sociétés contrôlées une relation de *cash pooling* dont le solde fin 2025 est négatif pour 48 917 K€, porteur d'intérêts, soit un montant total net pour l'année 2025 de 551 K€.

4.7.3.1.5 Environnement économique général et impact pour Covivio S.A. – Établissement permanent en Italie

Conformément à ce qui a déjà été noté dans les états financiers des années précédentes, pour 2025 également, les effets macroéconomiques résultant des guerres en cours dans le contexte international, en termes de rendements locatifs, ont eu des effets limités pour Covivio et n'ont pas imposé de soutenir les locataires en leur accordant des remises.

En outre, contrairement à l'exercice précédent, une récupération du portefeuille immobilier en termes de valeur de marché a été enregistrée en 2025. Sur la base des estimations de la fin de l'exercice 2025, la valeur de marché des biens immobiliers du portefeuille a enregistré une variation en données comparables (*like for like*) de + 3% en glissement annuel. Cette variation est principalement attribuable à la légère diminution des taux d'escompte et des taux plafond de sortie utilisés dans les modèles d'évaluation, conséquence de la stabilisation à la baisse des taux d'intérêt par rapport à l'année précédente, ainsi qu'à l'augmentation des loyers résultant des activités de location.

4.7.3.2 Informations sur le régime spécial en vertu de l'art. 1, paragraphe 141-*bis*, l. 296 de 2006

Covivio S.A. (ci-après également dénommée « Covivio ») est une société immobilière de droit français, cotée à la bourse de Paris (Euronext) et soumise, en France, au régime des « *sociétés d'investissements immobiliers cotées* » (« Régime SIIC »), similaire, en ce qui concerne la réglementation de droit civil et fiscale, au régime prévu en Italie pour les « società di investimento immobiliare quotate » (« Régime SIIQ »), réglementé par les alinéas 119 et suivants de l'article 1 de la loi n° 296 du 27 décembre 2006, complétée par le Décret ministériel n° 174 du 7 septembre 2007.

Par un acte de fusion transfrontalière du 22 novembre 2018 (acte notarié établi par Me Mario Notari de Milan, Notaire, répertoire n° 24161, Recueil n° 14398), Covivio a absorbé – avec prise d'effet juridique à 23 h 59 le 31 décembre 2018 – sa propre filiale Beni Stabili S.p.A. SIIQ (« Beni Stabili »), société de gestion immobilière cotée, assujettie à l'impôt en Italie et soumise au Régime SIIQ susmentionné (ci-après, la « Fusion »).

À la suite de la fusion, Beni Stabili a cessé d'exister en tant qu'entité juridique autonome et Covivio a créé un siège secondaire sur le territoire italien, qui, d'un point de vue fiscal, est considéré comme un établissement permanent de Covivio sur le territoire italien (ci-après également dénommé « Établissement permanent »), auquel tous les actifs appartenant précédemment à Beni Stabili ont été attribués.

L'Établissement permanent a opté pour le régime spécial d'imposition prévu par l'article 1, alinéa 141-*bis*, loi n° 296/2006 (régime spécial prévu par la réglementation SIIQ pour les succursales), avec effet à compter de la période d'imposition 2019, en reprenant le régime fiscal SIIQ déjà appliqué à Beni Stabili, sans solution de continuité.

Cela implique que l'Établissement permanent continue à produire deux résultats distincts d'exercice à des fins fiscales, en continuité avec le Régime SIIQ appliqué par Beni Stabili (jusqu'à la période d'imposition 2018).

Plus précisément, le régime SIIQ réservé à l'Établissement permanent prévoit l'application (en remplacement de l'IRES et de l'IRAP) d'un impôt de substitution de 20% sur les revenus découlant de l'activité immobilière (ladite « gestion exonérée »). En revanche, les revenus provenant d'activités autres qu'immobilières, ou en tout cas ne relevant pas du périmètre du SIIQ, sont soumis à l'impôt ordinaire (ladite « gestion imposable »).

4.7.3.2.1 Respect des exigences relatives à la prévalence de l'activité de location de biens immobiliers aux fins du maintien dans le régime spécial

Comme stipulé à l'art. 1, al. 121 de la L. 296/2006, les SIIQ doivent exercer principalement des activités de location de biens immobiliers. Il en va de même pour les succursales qui appliquent le régime spécial en vertu de l'art. 1, al. 141-*bis*, de la même L. 296/2006.

L'activité de location immobilière est réputée exercée de manière prépondérante si les immeubles en pleine propriété ou possédés au titre d'un autre droit réel destinés à la location, les participations dans des SIIQ/SIINQ et dans des fonds (ou SICAF) immobiliers qualifiés constituent au moins 80% de l'actif patrimonial (*paramètre patrimonial*) et si, au cours de chaque exercice, les produits en découlant constituent au moins 80% des éléments de revenus positifs du compte de résultat (*paramètre économique*).

Le non-respect de l'un ou l'autre des paramètres ci-dessus pendant trois exercices consécutifs entraîne la cessation définitive du régime spécial à compter du deuxième des trois exercices. En revanche, le non-respect des deux paramètres, par rapport au même exercice, entraîne la cessation définitive du régime spécial à compter de l'exercice pour lequel la condition de déchéance est réalisée.

Vous trouverez ci-dessous les résultats du calcul des paramètres susmentionnés, qui ont tous deux été respectés pour 2025, sur la base des données résultant du Rapport économique et patrimonial (ci-après également dénommé « états financiers ») au 31 décembre 2025 de l'Établissement permanent en Italie de Covivio S.A. (en vertu de l'alinéa 1 de l'article 152 du Tuir – Code italien des impôts sur le revenu).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Paramètre patrimonial

(En milliers d'euros)	31 décembre 2025
Biens destinés à la location (A)	1 114 520
Participations dans SIIQ/SIINQ, Sicaf et fonds immobiliers qualifiés (B)	849 413
NUMÉRATEUR TOTAL (C) = (A) + (B)	**1 963 933**
TOTAL DE L'ACTIF PATRIMONIAL (D)	**2 386 202**
Éléments exclus du dénominateur du rapport :	
Valeur comptable du siège	-9 572
Trésorerie	-172 006
Financements en faveur des sociétés du Groupe (crédit pour la consolidation fiscale compris)	-3 259
Créances commerciales (créances envers des clients, des sociétés du Groupe et de tiers de nature commerciale)	-49 311
Actifs d'impôts différés	-32 660
Créances fiscales (y compris TVA)	-511
Charges constatées d'avance	-1 424
Total corrections (E)	-268 743
TOTAL DÉNOMINATEUR : ACTIF PATRIMONIAL « RECTIFIÉ » (F) = (D) + (E)	**2 117 459**
PARAMÈTRE PATRIMONIAL (C)/(F)	**92,75%**

Le paramètre patrimonial, comme le montre le tableau reporté ci-dessus, est donné par le rapport entre :

- le numérateur, pour un montant total de 1 963 933 K€, qui comprend la valeur comptable :

1) des biens immobiliers détenus à des fins de location, qui s'élèvent à 1 114 520 K€. Ce montant correspond à la valeur des biens immobiliers classés au bilan dans les immobilisations corporelles aux postes « terrains et constructions » (sous-postes « immeubles d'investissement » pour un montant de 1 111 566 K€, qui sont destinés à la location) et « immobilisations en cours » (relatives à des biens immobiliers destinés à la location pour un montant de 2 954 K€)

2) des investissements dans des SICAF immobilières qualifiées aux fins du Régime spécial (participation de 51% dans Central SICAF O.P.A. pour un total de 363 159 K€) et dans SIINQ (participation de 100% dans Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ à hauteur de 68 960 K€ et 100% dans Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ pour 417 294 K€)

- le dénominateur, d'un montant total de 2 117 459 K€, qui comprend le total de l'actif patrimonial au 31 décembre 2025 (2 386 202 K€), corrigé pour exclure, en application des critères indiqués à l'article 6 du décret ministériel 174/2007 : i) la valeur des biens immobiliers destinés au siège de l'Établissement permanent (classés comme « immobilisations corporelles – biens d'équipement », s'élevant à 9 572 K€) ; ii) la valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (172 006 K€) ; iii) la valeur des prêts et avances financières aux sociétés du Groupe (3 259 K€) ; iv) la valeur des créances commerciales provenant à la fois de la gestion exonérée et, comme précisé dans la circulaire de l'Agence des Recettes n° 8/E de 2008, de la gestion imposable (49 311 K€), y compris les créances sur clients, les créances pour relations commerciales avec les sociétés contrôlées, de crédits envers les fournisseurs pour les paiements anticipés (pour les immobilisations et autres) et pour les rétrofacturations. En outre, afin que le rapport ne soit pas impacté par d'autres éléments qui ne sont pas directement liés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable et dont l'inclusion dans le dénominateur du rapport pourrait modifier le résultat de la vérification du critère de prépondérance patrimoniale, sont exclues : v) la valeur des impôts différés actifs (d'un montant de 32 660 K€) ; vi) la valeur des créances fiscales (511 K€) ; vii) les charges constatées d'avance relatives à l'activité de location exonérée (1 424 K€).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Paramètre de revenu

(En milliers d'euros)	31 décembre 2025
Revenus locatifs et assimilés (A)	60 324
Plus-values réalisées sur la vente d'immeubles locatifs et la vente de droits de propriété sur ces derniers (B)	72
Dividendes et plus-values provenant de SIIQ/SIINQ, SICAF et de fonds immobiliers qualifiés (C)	31 699
NUMÉRATEUR TOTAL (D) = (A) + (B) + (C)	**92 095**
TOTAL ÉLÉMENTS ÉCONOMIQUES POSITIFS (1) (E)	**132 378**
Éléments exclus du dénominateur du rapport :	
Réévaluations du portefeuille immobilier au 31 décembre 2024 (libération de dépréciations précédentes) **(F1)**	-7 667
Produits pour refacturations de coûts **(F2)**	-5 734
Émission de provisions pour dépréciation et pour risques et charges **(F3)**	-6 006
Reprises de valeur en correction de dépréciations de participations **(F4)**	-9 888
Produits pour corrections de coûts **(F5)**	-18
Bénéfices exceptionnels pour impôts **(F6)**	-166
Intérêts sur les créances fiscales et sur la trésorerie (comptes courants bancaires et soldes de *cash pooling*) **(F7)**	-1 238
Actifs et passifs d'impôts différés, résultat de la consolidation fiscale **(F8)**	-3 118
Total corrections (F)	-33 835
TOTAL DÉNOMINATEUR (G) = (E) + (F)	**98 543**
PARAMÈTRE DE REVENU (D)/(G)	**93,46%**

(1) Compte de résultat : A) + B) 11) a) + C) 15) + C) 16 + C) 17*bis*) + D) 18) a) + 20) a) + 20) d).

Le paramètre de revenu, comme le montre le tableau reporté ci-dessus, est donné par le rapport entre :

- le numérateur, pour un montant total de 92 095 K€, qui comprend les produits des : (i) loyers des biens immobiliers destinés à la location (biens d'investissement, biens en cours de développement et biens locatifs destinés à la vente) qui s'élèvent à 60 324 K€. Il convient de noter que le montant ci-dessus inclut tout revenu assimilé aux loyers, comme les indemnités versées par les locataires (mais pas des produits découlant de la refacturation de coûts aux locataires) ; (ii) plus-values réalisées sur les ventes d'immeubles locatifs et des droits de propriété y afférents pour 72 K€ ; (iii) dividendes et plus-values provenant de participations dans des SIIQ/SIINQ, SICAF et des fonds immobiliers qualifiés aux fins du Régime spécial, d'un montant de 31 699 K€
- le dénominateur, pour un montant total de 98 543 K€. Ce chiffre correspond au montant total des éléments de revenu positifs du compte de résultat (132 378 K€), ajusté afin que le rapport ne soit pas impacté par des éléments supplémentaires qui ne sont pas directement liés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable et dont l'inclusion dans le dénominateur du rapport pourrait modifier le résultat de la vérification du critère de prévalence économique. En conséquence, les éléments suivants ont été exclus : (i) les réintégrations de valeurs immobilières comptabilisées au cours de l'année (7 667 K€) ; (ii) les produits représentant la refacturation de coûts tels que, principalement, ceux liés à la refacturation de coûts aux locataires d'immeubles destinés à la location et les refacturations à des sociétés contrôlées (5 734 K€) ; (iii) les déblocages de fonds et autres reprises de pertes de valeur (6 006 K€) ; (iv) les reprises de pertes de valeur de participations, en correction des dépréciations précédentes (9 888 K€) ; (v) les produits pour corrections de coûts (18 K€) ; (vi) les actifs contingents pour les impôts des exercices précédents (166 K€) ; (vii) les intérêts sur les comptes bancaires et la liquidité (1 238 K€) ; (viii) les produits d'impôts différés, les produits découlant de la consolidation fiscale (3 118 K€).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.3.2.2 Ventilation des éléments économiques entre gestion exonérée et gestion imposable et critères de répartition correspondants

Le compte de résultat au 31 décembre 2025 ventilé entre gestion exonérée et gestion imposable est reporté ci-dessous (données en euros).

	31 décembre 2025		
	Total (A)	Gestion exonérée (B)	Gestion imposable (A)- (B)
A) Valeur de la production			
1) revenus des ventes et des services	63 471	60 324	3 147
5) autres produits et revenus	19 555	16 089	3 466
TOTAL VALEUR DE LA PRODUCTION A)	**83 026**	**76 413**	**6 613**
B) Coûts de production			
6) pour les matières premières, les fournitures, les consommables et les marchandises	-	-	-
7) pour les services	-16 800	-15 047	-1 753
8) pour la jouissance de biens de tiers	-515	-482	-33
9) pour le personnel	-9 165	-8 241	-924
10) amortissements et dépréciations	-31 277	-31 221	-56
11) variations des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises	-	-	-
12) provisions pour risques	-2 910	-	-2 910
14) autres charges de gestion	-8 374	-7 893	-481
TOTAL DES COÛTS DE LA PRODUCTION B)	**-69 041**	**-62 884**	**-6 157**
DIFFÉRENCE ENTRE LA VALEUR ET LES COÛTS DE PRODUCTION (A + B)	**13 985**	**13 529**	**456**
C) Produits et charges financiers			
15) produits de participation	34 861	31 699	3 162
16) autres produits financiers	1 317	-	1 317
17) intérêts et autres charges financières	-39 207	-31 457	-7 750
TOTAL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS (15+16+17 + 17*BIS*) C)	**-3 029**	**242**	**-3 271**
D) Ajustements de la valeur des actifs financiers			
18) réévaluations	9 888	8 461	1 427
19) dépréciations	-471	-	-471
TOTAL AJUSTEMENTS DE LA VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (18+19) D)	**9 417**	**8 461**	**956**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS (A + B +/- C +/- D)	**20 373**	**22 232**	**-1 859**
20) impôts sur le revenu de l'exercice	-7 063	-10 360	3 297
21) bénéfice (perte) de l'exercice	13 310	11 872	1 438

Les résultats reportés dans le tableau précédent pour les deux gestions découlent de la séparation des éléments économiques de l'exercice 2025 tels que résultant de la comptabilité séparée adoptée par l'Établissement permanent (pour lesdits éléments). En effet, la comptabilité séparée vise à identifier les résultats de gestion de l'activité exonérée et de celle imposable par le biais de : i) l'attribution à chacune des deux gestions des éléments économiques leur étant spécifiquement imputables ; ii) l'attribution au prorata à chacune des deux gestions des éléments économiques « communs » (dans la mesure où ils ne peuvent pas être spécifiquement imputés à l'une des deux gestions).

En particulier, il convient de souligner que la répartition des éléments « communs », entre la gestion exonérée et la gestion imposable, a été effectuée en prenant comme référence le paramètre de revenu précédemment décrit, jugé comme étant le paramètre en pourcentage le plus adapté pour ladite répartition, étant donné qu'il exprime – déduction faite des éléments économiques ne pouvant être imputés à aucune activité exercée – efficacement le rapport d'incidence en pourcentage de l'activité de location par rapport à l'ensemble des activités exercées.

En ce qui concerne les différentes composantes économiques présentées dans le tableau ci-dessus, nous illustrons ci-dessous les principaux critères suivis pour leur attribution à l'une ou l'autre gestion.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.3.2.2.1 Valeur de la production

1) Revenus des ventes et des services

(1.1) Loyers : ils sont répartis entre gestion exonérée et gestion imposable selon le bien dont ils proviennent. En particulier, ils sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location (immeubles d'investissement, immeubles en phase de développement et immeubles locatifs en cours de vente) ; (b) à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente ou à la sous-location d'immeubles (que l'Établissement permanent détient en location et non comme propriété)

(1.2) Produits de services : ils incluent les produits pouvant être spécifiquement imputés aux activités de services immobiliers et administratifs, comptables et fiscaux fournis par l'Établissement permanent en faveur de sociétés contrôlées et/ou de tiers. S'agissant d'une activité non locative entrant dans le cadre de la gestion exonérée, les produits de service sont intégralement affectés à la gestion imposable

(1.3) Produits de cession d'immeubles achetés pour la revente : ils sont imputables à la gestion imposable.

2) Autres produits et revenus

Les produits de refacturation de coûts aux locataires, d'indemnisations d'assurance et les produits « assimilés » aux loyers et en tous les cas liés à l'activité locative, suivent la même règle que celle prévue pour les loyers et sont donc imputés à la gestion exonérée s'ils se rapportent à des immeubles destinés à la location, tandis qu'ils sont imputés à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente.

Les plus-values découlant de la cession d'immeubles destinés à la location sont imputées à la gestion exonérée, tandis que les plus-values dérivant de la cession d'autres immobilisations sont quant à elles affectées à la gestion imposable.

Les autres produits éventuels classés dans ce poste sont imputables à la gestion imposable, à l'exception des corrections de dépréciations de créances qui sont évoquées par la suite et des bénéfices exceptionnels et corrections de coûts comptabilisés au cours d'exercices précédents, qui sont imputés aux deux gestions sur la base de l'imputation initiale du coût corrigé.

4.7.3.2.2.2 Coûts de production

Les frais de gestion et d'entretien des immeubles, *les impôts indirects sur les contrats de location, l'impôt municipal unique sur les biens* et tous les coûts ou provisions pour risques et charges, en tous les cas directement liés à l'activité immobilière, quel que soit le poste du Compte de résultat dans lequel ils sont classés et dans le respect du critère d'imputation des produits, sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location, (b) à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente ou à la sous-location d'immeubles.

Les autres coûts des services, les coûts des matières premières, fournitures, consommables et marchandises, les coûts pour jouissance de biens de tiers, les frais de personnel et les autres provisions pour risques et les autres charges de gestion sont principalement des coûts « communs » aux deux gestions et, en tant que tels, sont répartis entre elles sur la base du paramètre de revenu tel que calculé ci-dessus (il en va de même pour les corrections de coûts effectuées au cours d'exercices ultérieurs à leur inscription dans le bilan).

Les exceptions sont les suivantes : (i) les coûts pour jouissance de biens appartenant à des tiers, constitués de loyers de biens objet d'une sous-location par l'Établissement permanent, qui sont imputables à la gestion imposable ; et (ii) parmi les autres charges de gestion, les moins-values découlant de la cession d'immeubles destinés à la location qui sont imputés à la gestion exonérée. Les coûts pour achats ou améliorations d'immeubles achetés pour la revente, classés au poste « *coûts pour matières premières, fournitures, consommables et marchandises* » et les produits correspondants (ou les variations de valeur des biens achetés pour la revente) classés au poste « *variation de stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises* », qui sont affectés à la gestion imposable, constituent une autre exception.

Les amortissements et les dépréciations des immobilisations sont imputés à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location. Les autres amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles sont considérés comme des charges « communes » aux deux gestions et sont répartis entre elles sur la base du paramètre de revenu.

Les *dépréciations* (les corrections ultérieures) et *les pertes sur prêts découlant de* la location et de la vente d'immeubles sont imputées à la gestion exonérée si elles se rapportent à des immeubles destinés à la location, à la gestion imposable si elles se réfèrent aux immeubles achetés en vue de revente ou si elles découlent d'accords de sous-location d'immeubles. Les dépréciations (les corrections ultérieures) et les pertes sur d'autres créances sont considérées comme des charges « communes » aux deux gestions et sont réparties entre elles sur la base du paramètre de revenu.

4.7.3.2.2.3 Produits et charges financiers

Les produits de participations et les autres produits financiers sont intégralement imputés à la gestion imposable, à l'exception : (i) de ce qui est indiqué ci-dessous pour les produits financiers découlant d'opérations de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêt des financements (qui expriment des éléments de correction des charges financières) ; (ii) des produits relatifs à des participations dans des SIIQ/SIINQ, Sicaf et autres fonds immobiliers qualifiés, qui en vertu d'une disposition réglementaire expresse sont inclus dans la gestion exonérée.

En ce qui concerne les principaux types de *charges financières*, il convient de noter ce qui suit :

- les charges financières relatives à des financements hypothécaires qui sont également structurées de manière à lier, d'une autre manière, les résultats découlant de la gestion des immeubles en garantie du remboursement de la dette sont considérés comme se rapportant « spécifiquement » à la gestion exonérée et/ou imposable selon que le bien objet de la garantie hypothécaire relève de l'une ou l'autre gestion. Par conséquent, pour les financements qui (i) ont une garantie immeubles destinés à la location et qui (ii) sont parallèlement assortis de structures qui lient les résultats correspondants de la gestion en garantie du remboursement de la dette, les charges financières correspondantes ont été affectées à la gestion exonérée, alors que si les prêts sont garantis par des biens immobiliers achetés en vue de leur revente, les charges financières correspondantes ont été affectées à la gestion imposable.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Dans les cas où les financements dont découlent lesdites charges financières font l'objet d'opérations de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêt, les produits et charges de couverture correspondants sont affectés à la gestion exonérée ou imposable en fonction de l'imputation des flux financiers couverts.

- les charges financières relatives à des dettes à court terme et à des financements à moyen/long terme non hypothécaires, ni assortis desdites caractéristiques d'asservissement des flux (tels que les prêts obligataires convertibles et les lignes de dette à court terme), y compris découlant de financements de sociétés contrôlées, sont considérées comme des coûts « communs » aux deux gestions et par conséquent sont réparties entre ces dernières sur la base du paramètre de revenu tel que calculé ci-dessus.

4.7.3.2.2.4 Corrections de valeur des actifs financiers

Les dépréciations de participations et autres titres (par ex. parts d'OPCVM) et les éventuelles reprises *ultérieures sont* imputées à la gestion exonérée si elles sont liées à des participations dans des SIIQ/SIINQ, SICAF et autres fonds immobiliers qualifiés. Dans les autres cas, elles sont imputées à la gestion imposable.

Les *dépréciations* (les éventuelles corrections ultérieures) et *les pertes sur prêts de* nature financière sont imputées à la gestion imposable.

Les produits et les charges comptabilisés en raison de variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne sont pas utilisés à des fins de couverture des flux financiers (ledit *cash-flow hedge*) sont imputés à la gestion imposable.

4.7.3.2.2.5 Impôts se rapportant à l'exercice

Les produits et charges d'impôts, courants et différés, sont attribués à la gestion exonérée ou à la gestion imposable selon que le revenu imposable dont ils découlent (découleront) est imputable à l'une ou l'autre gestion.

En ce qui concerne les produits et les charges constituant des corrections d'éléments économiques comptabilisés dans les états financiers des exercices antérieurs au moment de l'intégration dans le régime spécial, ou encore des actifs contingents représentant des coûts et des charges qui auraient été comptabilisés dans les exercices antérieurs à l'intégration dans le régime spécial (en continuité avec Beni Stabili S.p.A. SIIQ), ces éléments – indépendamment de leur classification parmi les marges ou autres postes identifiés ci-dessus – sont entièrement attribués à la gestion imposable, car ils sont étroitement liés (après correction) aux éléments accumulés au cours des exercices où la totalité du revenu était imposable.

4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation)

Les capitaux propres (fonds de dotation) se composent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variations
III Réserves de réévaluation			
• Réserve selon L. 266/05	911 943	911 943	-
• Réserve réévaluation L. 72/83	191	191	-
• Réserve réévaluation L. 413/91	53	53	-
• Réserve réévaluation L. 2/2009	24 130	24 130	-
• Réserve réévaluation L. 126/2020	182 390	182 390	-
• Réserve art. 89 Décret Présidentiel 917/86 et L. 342/2000	12	12	-
• Autres réserves de réévaluation en suspension de la scission de San Paolo IMI 1999	92 885	92 885	-
VI Autres réserves	**743 271**	**681 845**	**61 426**
VII Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus	**-**	**-**	**-**
IX Bénéfice/(Perte) de l'exercice	**13 310**	**-2 024**	**15 334**
TOTAL FONDS DE DOTATION	**1 968 185**	**1 891 425**	**76 760**

La variation du fonds de dotation sur l'exercice est globalement positive et s'élève à 76 760 K€.

Ce changement est dû :

i) au bénéfice de l'exercice 2025, d'un montant de 13 310 K€

ii) aux contributions pour trésorerie nette transférée durant l'exercice de la « société mère » (Covivio S.A. France) à l'Établissement permanent en Italie pour un montant de 34 900 K€

iii) à d'autres contributions versées par la « société mère » à l'Établissement permanent en Italie pour un montant de 28 550 K€, correspondant à la couverture financière de refacturations de charges financières, services et coûts engagés par cette dernière pour le compte du personnel de l'Établissement permanent.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

La perte de l'exercice 2024, d'un montant de 2 024 K€, a été reclassée en tant que réduction aux « autres réserves ».

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'évolution des capitaux propres (fonds de dotation) du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2025.

(En milliers d'euros)	Réserves de réévaluation	Autres réserves	Résultat de l'exercice	Total
SOLDE AU 01/01/2024	**1 211 604**	**441 762**	**-59 348**	**1 594 018**
Transfert du résultat 2023 aux autres réserves	-	-59 348	59 348	-
Contributions (remboursements) de (à) la « société mère »	-	299 431	-	299 431
Résultat de l'exercice 2024	-	-	-2 024	-2 024
SOLDE AU 31/12/2024	**1 211 604**	**681 845**	**-2 024**	**1 891 425**
Transfert du résultat 2024 aux autres réserves	-	-2 024	2 024	-
Contributions (remboursements) de (à) la « société mère »	-	63 450	-	63 450
Résultat de l'exercice 2025	-	-	13 310	13 310
SOLDE AU 31/12/2025	**1 211 604**	**743 271**	**13 310**	**1 968 185**

Il convient de noter qu'au 31 décembre 2025, les réserves suivantes (héritées de Beni Stabili S.p.A. SIIQ, fusionnée en Covivio Établissement permanent en Italie) étaient en suspension d'impôt, pour un total de 1 211 604 K€ : i) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 266/05, d'un montant de 911 943 K€ ; ii) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 72/83, pour 191 K€ ; iii) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 413/91, pour 53 K€ ; iv) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 2/2009, d'un montant de 24 130 K€ ; v) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 126/2020, d'un montant de 182 390 K€ ; vi) la réserve de contribution en vertu de l'article 55 (maintenant 89) Décret Présidentiel 917/86 et ex L. 342/2000, pour un montant de 12 K€ ; vii) la réserve de suspension fiscale transférée de San Paolo IMI suite à la scission partielle en 1999 pour un montant de 92 885 K€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5 Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques

Vous trouverez ci-dessous quelques tableaux détaillés des postes patrimoniaux et économiques des états financiers de l'exercice 2025.

Les tableaux présentés ci-dessous sont uniquement ceux qui sont jugés utiles pour une meilleure compréhension des données figurant dans les tableaux de calcul des paramètres (patrimonial et économique) visant à déterminer la prévalence des activités de location immobilière, rapportés ci-dessus. Lorsque cela est jugé opportun, pour faciliter la lecture des données 2025, des références croisées avec les schémas de calcul desdits paramètres ont été insérées.

Ces tableaux détaillés sont extraits de l'annexe du Rapport économique et patrimonial au 31 décembre 2025.

Toutes les données présentées ci-dessous sont exprimées en milliers d'euros.

4.7.5.1 Données patrimoniales

4.7.5.1.1 Immobilisations corporelles

4.7.5.1.1.1 Terrains et construction

	Solde au 31/12/2024				Acquisitions		
(En milliers d'euros)	Coût historique	Fonds d'amortissement	Fonds de dépréciation	Total	Acquisitions/ Dépenses supplémentaires	Amortissements	Dévaluation/ réévaluations
Terrain	521 008	-	-26 992	494 016	-	-	2 213
Structure immeuble	330 136	-22 578	-37 829	269 729	1 538	-3 733	2 170
Finitions internes	84 394	-41 719	-4 564	38 111	1 091	-7 386	-384
Couverture et finitions externes	155 140	-28 961	-14 426	111 753	1 075	-4 683	-304
Installations	164 852	-52 744	-11 251	100 857	3 185	-8 600	-595
Immeubles d'investissement	**1 255 530**	**-146 002**	**-95 062**	**1 014 466**	**6 889**	**-24 402**	**3 100**
Terrain	31 100	-	-	31 100	-	-	-
Constructions en phase de développement	74 952	-	-	74 952	5 911	-	-
Immeubles en développement	**106 052**	**-**	**-**	**106 052**	**5 911**	**-**	**-**
Terrain	6 165	-	-1 253	4 912	-	-	-
Structure immeuble	3 772	-211	-	3 561	-	-50	-
Finitions internes	395	-205	-	190	-	-39	-
Couverture et finitions externes	741	-153	-	588	-	-26	-
Installations	720	-242	-	478	-	-42	-
Biens d'équipement	**11 793**	**-811**	**-1 253**	**9 729**	**-**	**-157**	**-**
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	**1 373 375**	**-146 813**	**-96 315**	**1 130 247**	**12 800**	**-24 559**	**3 100**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Ventes			Élimination par remplacement			Reclassements			Solde au 31/12/2025			
Coût historique	Fonds d'amortis-sement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortis-sement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortis-sement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortis-sement	Fonds de dépréciation	Total
–	–	–	–	–	–	31 100			552 108	–	-24 779	527 329
–	–	–	0	0	0	32 345	-531	531	364 019	-26 842	-35 128	302 049
–	–	–	-204	145	7	10 512	-458	458	95 793	-49 418	-4 483	41 892
–	–	–	-175	42	40	17 790	-713	713	173 830	-34 315	-13 977	125 538
–	–	–	-592	250	37	20 216	-1 900	1 900	187 661	-62 994	-9 909	114 758
–	**–**	**–**	**-971**	**437**	**84**	**111 963**	**-3 602**	**3 602**	**1 373 411**	**-173 569**	**-88 276**	**1 111 566**
–	–	–	–	–	–	-31 100	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	-80 863	–	–	–	–	–	–
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**-111 963**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
–	–	–	–	–	–	–	–	–	6 165	–	-1 253	4 912
–	–	–	–	–	–	–	–	–	3 772	-261	–	3 511
–	–	–	–	–	–	–	–	–	395	-244	–	151
–	–	–	–	–	–	–	–	–	741	-179	–	562
–	–	–	–	–	–	–	–	–	720	-284	–	436
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**11 793**	**-968**	**-1 253**	**9 572**
0	**0**	**0**	**-971**	**437**	**84**	**0**	**-3 602**	**3 602**	**1 385 204**	**-174 537**	**-89 529**	**1 121 138**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le poste « *Biens d'investissement* » comprend les actifs détenus à des fins locatives qui ne font pas l'objet d'une opération de restructuration majeure en cours, ayant conduit à leur libération complète. Ces derniers biens, en tout état de cause destinés à la location et donc uniquement à des fins d'exposition optimales, sont classés temporairement sous la rubrique « *Biens en cours de développement* » pendant la durée du projet de réaménagement lui-même. Les coûts des petites interventions de réaménagement en cours sur les immeubles destinés à la location sont plutôt classés dans le poste du bilan « *Actifs en cours et avances* », jusqu'à la fin des interventions de réaménagement.

Le poste « *Biens d'équipement* » concerne la partie d'un immeuble situé à Milan, utilisée comme bureaux par l'Établissement permanent.

En ce qui concerne les mouvements de l'exercice 2025, il convient de noter que :

- au cours de l'exercice, des dépenses ont été engagées, qualifiées comme contribuant à l'augmentation de la valeur des biens immobiliers (conformément aux principes de référence) pour un total de 12 800 K€, dont 6 889 K€ relatifs aux biens immobiliers restés classés comme « *biens immobiliers d'investissement* » (pour des initiatives achevées), et 5 911 K€ à des biens immobiliers qui étaient classés comme « *biens immobiliers en phase de développement* ». Les dépenses supplémentaires engagées sur les « biens d'investissement » ont conduit à la cession de certains éléments immobiliers « *remplacés* » (mais pas encore totalement amortis) d'une valeur nette comptable de 450 K€ (valeur d'acquisition, nette d'amortissements et de réductions de valeur)
- les amortissements de l'exercice se sont élevés à 24 402 K€, en plus desquels des dépréciations ont été nécessaires en raison de pertes de valeur (évaluées sur des propriétés individuelles) considérées comme durables (et étayées par des évaluations établies par un expert indépendant) pour un montant de 4 566 K€, alors que les reprises suite aux dépréciations précédentes s'élèvent à 7 666 K€ (pour un montant net de 3 100 K€)
- à la suite à l'achèvement de l'initiative de réaménagement complet, un immeuble situé à Milan a été reclassé du poste « *Immeubles en cours de développement* » au poste « *Immeubles d'investissement* » pour une valeur nette totale (au moment du reclassement) de 111 963 K€.

4.7.5.1.1.2 Autres biens

	Solde au 31/12/2024					Ventes		Élimination		Solde au 31/12/2025		
(En milliers d'euros)	Coût historique	Fonds d'amortissement	Total	Augmentations	Amortissements	Coût historique	Fonds d'amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Total
Meubles et ameublement	1 216	-242	974	77	- 54	-	-	-	-	1 293	-296	997
Machines électroniques et équipements divers	452	-347	105	204	- 50	-	-	-	-	656	-397	259
Autres biens	1 668	-589	1 079	281	- 104	-	-	-	-	1 949	-693	1 256

4.7.5.1.1.3 Immobilisations en cours et acomptes

Le poste comprend le coût des initiatives de réhabilitation immobilière en cours sur des « *Immeubles d'investissement* » pour un montant de 2 954 K€. Une fois l'initiative achevée, ces coûts seront reclassés sur la valeur du bien immobilier correspondant.

4.7.5.1.2 Immobilisations financières

Participations

(En milliers d'euros)	a) Sociétés contrôlées	b) Sociétés affiliées	d-*bis*) Autres sociétés	Total
Solde au 31/12/2024	**838 179**	**55 015**	**3 748**	**896 942**
Constitution de sociétés, augmentations de capital et autres contributions	25 860	5 894	-	31 754
Achats	-	-	-	-
Ventes et liquidations	-	-	-	-
Dépréciations	-3	-	-468	-471
Reprise de valeur	9 888	-	-	9 888
Reclassement en actifs financiers qui ne constituent pas des immobilisations	-	-	-	-
Solde au 31/12/2025	**873 924**	**60 909**	**3 280**	**938 113**
dont :				
• SIIQ/SIINQ, Sicaf immobilières et fonds immobiliers qualifiés	849 413	-	-	849 413
• Entreprises différentes des précédentes	24 511	60 909	3 280	88 700

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

a) Sociétés contrôlées

(En milliers d'euros)	% de participation	Capitaux propres de la société détenue	Valeur comptable des participations (A)	% de capitaux propres de Covivio (B)	Delta entre valeur comptable des participations et % de capitaux propres correspondant (A) – (B)
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	100%	68 960	68 960	68 960	-
Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ	100%	492 406	417 294	492 406	-75 112
Covivio 7 S.p.A	100%	14 242	14 242	14 242	-
Covivio Development Trading S.r.l	100%	18 371	10 226	18 371	-8 145
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.l	100%	24	24	24	-
Covivio Attività Immobiliari 6 S.r.l	100%	19	19	19	-
Central Sicaf S.p.A.	51%	709 495	363 159	363 159	-
TOTAL		**1 303 517**	**873 924**	**957 181**	**-83 257**

b) Sociétés affiliées

(En milliers d'euros)	% de participation/ actions	Solde au 31/12/2024	Achats/ souscriptions/ contributions	Reprises de pertes de valeur	Dépréciations	Ventes	Reclas-sements	Solde au 31/12/2025	Capitaux propres de l'entreprise détenue par Covivio
A – Sociétés affiliées : sociétés de capitaux									
Zabarella 2023 S.r.l.	51%	13 876	-	-	-	-	-	13 876	13 482
TOTAL A		**13 876**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**13 876**	**13 482**
B – Sociétés affiliées : titres en Fonds d'investissement immobiliers									
Fonds Porta Romana	n° 940 649 – 42,77%	41 139	5 894	-	-	-	-	47 033	47 033
TOTAL B		**41 139**	**5 894**	**-**	**-**	**-**	**-**	**47 033**	**47 033**
TOTAL A + B		**55 015**	**5 894**	**-**	**-**	**-**	**-**	**60 909**	**60 515**

Zabarella 2023 S.r.l. est le véhicule destiné à la gestion d'une joint-venture entre Covivio et l'une des plus importantes entreprises italiennes dans le domaine de la construction et de la restauration, pour le réaménagement et la transformation en résidentiel d'une prestigieuse propriété du centre de Padoue, destinée à la revente. Bien que détenant 51% du véhicule, dans le bilan, conformément aux principes comptables en vigueur, l'investissement est classé parmi les participations dans des sociétés affiliées, car il s'agit d'une joint-venture. Il convient de noter que la valeur comptable de l'investissement dans Zabarella 2023 S.r.l. n'a pas été ajustée à la part inférieure correspondante des capitaux propres (part Covivio égale à 13 482 K€), la perte étant qualifiée de temporaire et non durable. L'entreprise poursuit en effet exclusivement l'initiative de redéveloppement et de vente de l'actif susmentionné, à la suite de laquelle des marges positives plus que suffisantes sont attendues pour réabsorber les pertes y afférentes subies à moyen terme.

d-*bis*) Autres sociétés

(En milliers d'euros)	% de participation/ actions	Solde au 31/12/2024	Achats/ souscriptions	Reprises de pertes de valeur	Dépréciations	Ventes	Reclassements	Solde au 31/12/2025
Titres en Fonds d'investissement immobiliers								
Fonds Securis Real Estate	99	3 748	-	-	-468	-	-	3 280
TOTAL DES TITRES DANS LES FONDS		**3 748**	**-**	**-**	**-468**	**-**	**-**	**3 280**
TOTAL		**3 748**	**-**	**-**	**-468**	**-**	**-**	**3 280**

Créances fixes « *a) sur les sociétés contrôlées* »

Ce poste, au 31 décembre 2024, comprenait exclusivement le solde résiduel d'un prêt accordé à la société contrôlée Covivio Development Trading S.r.l. (1 077 K€). Cette créance a été annulée avec l'encaissement en janvier 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.2 Actif circulant

4.7.5.2.1 Stocks

Terrains et constructions

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024 Coût historique	Fonds de dépré-ciation	Total	Achats	Hausse des dépenses	Dépré-ciations	Ventes Coût historique	Fonds de dépré-ciation	Reclassements Coût historique	Fonds de dépré-ciation	Solde au 31/12/2025 Coût historique	Fonds de dépré-ciation	Total
Terrain	152	-152	-	-	-	-	-	-	-	-	152	-152	-
Construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immeubles achetés en vue de revente	**152**	**-152**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**152**	**-152**	**-**
Terrain	8 297	-2 223	6 074	-	-	-	-8 297	2 223	-	-	-	-	-
Construction	23 120	-6 194	16 926	-	-	-	-23 120	6 194	-	-	-	-	-
Biens locatifs en cours de vente (1)	**31 417**	**-8 417**	**23 000**	**-**	**-**	**-**	**-31 417**	**8 417**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	**31 569**	**-8 569**	**23 000**	**-**	**-**	**-**	**-31 417**	**8 417**	**-**	**-**	**152**	**-152**	**-**

(1) Dans le compte de résultat, les dépréciations des immeubles loués en cours de vente sont classées au poste B) 10) c) de manière cohérente avec les dépréciations de tous les immeubles détenus en vue de la location.

4.7.5.2.2 Créances

4.7.5.2.2.1 Envers les clients

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances clients (commerciales) à moins de 12 mois		
Clients pour ventes d'immeubles et participations	-	-
Clients locataires	7 736	13 109
Provision pour créances commerciales douteuses dues à moins de 12 mois	-4 845	-6 334
Total créances clients (commerciales) exigibles à moins de 12 mois	**2 891**	**6 775**
Créances clients (commerciales) exigibles au-delà de 12 mois		
Clients locataires	13 346	13 744
Clients pour ventes d'immeubles et participations	30 764	-
Total créances clients (commerciales) exigibles au-delà de 12 mois	**44 110**	**13 744**
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	**47 001**	**20 519**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.2.2.2 Envers les sociétés contrôlées

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services et locations	1 098	953
Crédit résultant de la consolidation des revenus imposables au titre de l'IRES et avances financières	**3 259**	**1 933**
Total créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois	**4 357**	**2 886**
Créances sociétés contrôlées exigibles au-delà de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services et locations	**-**	**-**
TOTAL CRÉANCES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES EXIGIBLES AU-DELÀ DE 12 MOIS	**-**	**-**
TOTAL DES CRÉANCES DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	**4 357**	**2 886**

4.7.5.2.2.3 Détenues sur les sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services	692	144
Total créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois	**692**	**144**
Créances sociétés contrôlées exigibles au-delà de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services	-	-
Total créances sociétés contrôlées exigibles au-delà de 12 mois	**-**	**-**
TOTAL DES CRÉANCES DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	**692**	**144**

4.7.5.2.2.4 Créances fiscales

Les créances fiscales s'élèvent au total à 511 K€ et sont classées dans une période de 12 mois ou au-delà en fonction des délais de recouvrement attendus, comme indiqué ci-dessous.

Le solde du poste « *Créances fiscales* » à 12 mois, d'un montant total de 511 K€ (256 K€ au 31 décembre 2024), comprend principalement les créances au titre des impôts directs IRES et IRAP de 506 K€ (132 K€ au 31 décembre 2024), respectivement de 432 K€ (56 K€ au 31 décembre 2024) et de 74 K€ (76 K€ au 31 décembre 2024).

Au 31 décembre 2024, ce poste comprenait également le crédit TVA à recevoir en fin d'année pour un montant de 120 K€.

Les « *créances fiscales* » au-delà de 12 mois, au 31 décembre 2024, s'élevaient à un montant de 116 K€ et comprenaient :

i) le crédit IRES (92 K€) découlant de la déductibilité partielle aux fins de l'IRES, de l'IRAP versée lors des exercices précédents, comme l'exigent la L. 2/2009 et la L. 214/2011. Ce crédit a été clôturé en 2025

ii) le crédit IRAP (24 K€), demandé en remboursement par une société contrôlée lors de la liquidation et transféré à Covivio. Cette créance a été reclassée au cours de l'exercice 2025 en crédits IRAP dans les 12 mois.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.2.2.5 Impôts constatés d'avance

(En milliers d'euros)	Différence valeur comptable/valeur fiscale du bien	Pertes fiscales	Coûts temporairement non déductibles (y compris dépréciations de titres de participation)	Total
Solde au 31/12/2024	**39 704**	**-**	**820**	**40 524**
Augmentations/(diminutions) nettes du compte de résultat	-14 419	6 726	-171	-7 864
Augmentations/(diminutions) nettes des capitaux propres	-	-	-	-
Solde au 31/12/2025	**25 285**	**6 726**	**649**	**32 660**

Créances vis-à-vis de tiers

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Autres créances exigibles à moins de 12 mois		
Dépôts de cautions et dépôts de garanties	-	-
Avances et créances fournisseurs	520	152
Autres créances	928	429
Provision pour autres créances douteuses dues à moins de 12 mois	-143	-262
Total autres créances exigibles à moins de 12 mois	**1 305**	**319**
Autres créances exigibles au-delà de 12 mois		
Créance envers la Municipalité de Rome	-	3 867
Dépôts de cautions et dépôts de garanties	18	18
Provision pour autres créances douteuses dues au-delà de 12 mois	-	-3 867
Total autres créances exigibles au-delà de 12 mois	**18**	**18**
TOTAL CRÉANCES VIS-À-VIS DE TIERS	**1 323**	**337**

4.7.5.2.3 Actifs financiers qui ne constituent pas des immobilisations

i) Participations dans des sociétés affiliées

Le solde du poste au 31 décembre 2025 comprend uniquement la valeur de la participation de 30% dans une société affiliée sous la forme d'une Sicaf immobilière, qui exerce des activités de location.

Cette participation est classée dans l'actif courant en raison de la vente probable à moyen terme, sur la base de compromis de vente signés avec l'associé majoritaire actuel.

ii) Actifs financiers vis-à-vis des sociétés contrôlées pour la gestion centralisée de la trésorerie

Au 31 décembre 2024, le solde du poste (5 068 K€) se référait entièrement aux créances représentées par les soldes, actifs pour Covivio et porteurs d'intérêts, des relations de *cash pooling* avec les sociétés contrôlées, mises en place à des fins d'efficacité financière avec la gestion centralisée de la liquidité du Groupe Covivio en Italie.

Les soldes fin 2025 du *cash pooling* sont négatifs et, donc, enregistrés dans les dettes.

4.7.5.2.4 Trésorerie

Elle s'élève à un total de 172 006 K€ (7 258 K€ au 31 décembre 2024) et est entièrement constituée de dépôts bancaires.

4.7.5.3 Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation actifs, d'un montant de 1 424 K€ (1 124 K€ au 31 décembre 2024), comprennent les acomptes relatifs à la taxe d'enregistrement payée d'avance sur les annuités en cours des contrats de location et les acomptes des commissions de courtage engagées pour la conclusion des contrats de location existants (qui, conformément aux exigences des principes de référence, sont imputés au compte de résultat sur la durée du contrat de location sous-jacent).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.4 Données économiques

4.7.5.4.1 Valeur de la production

Revenus des ventes et des services

A1 – Revenus des ventes et des services	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) revenus locatifs	60 329	59 307		
• d'immeubles de location	60 324	59 302	60 324	(A)
• d'immeubles achetés pour la revente et en sous-location	5	5		
b) revenus des services	3 142	3 407		
c) revenus des ventes d'immeubles achetés en vue de revente	-	1		
TOTAL A1	**63 471**	**62 715**		

Autres produits et revenus

A5 – Autres produits et revenus	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) plus-values sur la vente d'immobilisations et produits de la vente d'autres droits de propriété	72	1 045		
dont :				
• plus-values réalisées sur la vente d'immeubles locatifs ou de la constitution de droits réels de jouissance	72	1 045	72	(B)
• plus-values découlant de la vente d'autres immobilisations	-	-		
	72	1 045		
b) reprises de valeur				
• réévaluations des immeubles d'investissement	7 667	1 349	7 667	(F1)
	7 667	1 349		
c) actifs contingents et inexistants				
• libération de provisions pour risques et charges	409	629	409	(F3)
• libération de provisions pour créances douteuses	5 597	4 333	5 597	(F3)
• actifs contingents pour rect. frais (y compris les remboursements d'assurance)	18	7		
• dont ceux pour recouvrement d'autres frais	18	7	18	(F5)
• dont ceux pour d'autres actifs contingents et inexistants	-	-		
• rabais actifs	-	-	-	
	6 024	4 969		
d) produits et revenus de la gestion non caractéristique, de nature non financière				
• recouvrement des frais annexes auprès des locataires	5 416	4 867	5 416	(F2)
• récupération intra-groupe des dépenses et des frais annexes	318	339	318	(F2)
• autres produits	58	94		
	5 792	5 300		
TOTAL A5	**19 555**	**12 663**		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.4.2 Produits financiers

4.7.5.4.2.1 Produits de participation

C15 – produits de participation :	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) dans des sociétés contrôlées et affiliées	34 699	33 223		
dont dividendes				
• *de SIIQ/SIINQ, SICAF et fonds immobiliers qualifiés (distributions de bénéfices)*	31 699	33 220	31 699	(C)
• *d'autres sociétés contrôlées et affiliées*	3 000	3		
dont marges positives découlant des cessions	–	–		
b) dans les sociétés exerçant le contrôle	–	–		
c) dans les sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	–	–		
d) dans d'autres sociétés	162	332		
TOTAL C15	**34 861**	**33 555**		

4.7.5.4.2.2 Autres produits financiers

C16- Autres produits financiers :	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) de créances inscrites dans les immobilisations	–	–		
b) de titres inclus dans des immobilisations qui ne constituent pas des participations	–	–		
c) de titres inclus dans l'actif circulant qui ne constituent pas des participations	–	–		
d) produits différents des précédents :	–	–		
• de sociétés contrôlées	201	1 030	201	(F7)
• de sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	–	–		
• d'autres entités	1 116	453		
dont les produits d'intérêts envers des banques	*1 037*	*453*	*1 037*	*(F7)*
dont les autres intérêts perçus d'avance et différences de change	*79*	–		
dont int. sur crédits d'impôt	–	–		
dont pour actualisation des créances et autres	–	–		
TOTAL C16	**1 317**	**1 483**		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.5 Ajustements de la valeur des actifs financiers : réévaluations

D18 – Réévaluations	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) de participations				
dont participations dans des SIIQ/SIINQ et SICAF immobilières	*8 461*	*16 148*	*8 461*	*(F4)*
dont des participations dans d'autres sociétés	*1 427*	*3 778*	*1 427*	*(F4)*
Total a) de participations	**9 888**	**19 926**		
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	-	-	-	(F4)
Total b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	**-**	**-**		
d) d'instruments financiers dérivés				
• dérivés à partie positive inefficace	-	-		
• option de conversion d'obligations à partie positive inefficace (ledit ORNANE) et IRS	-	-		
Total d) d'instruments financiers dérivés	**-**	**-**		
TOTAL D18 – RÉÉVALUATIONS	**9 888**	**19 926**		

4.7.5.6 Impôts

20 – Impôts sur le revenu de l'exercice :	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) impôts courants	**166**	**-1 260**		
• impôts courants	-	-1 466		
• revenus pour retraitement des impôts courants de l'exercice précédent	179	206	179	(F6)
• charges pour retraitement des impôts courants de l'exercice précédent	- 13	-	-13	(F6)
b) impôts différés	**-2 483**	**71**		
• provisions et déblocages pour impôts différés	-2 483	71		
• recalcul des impôts différés des années précédentes	-	-		
c) impôts constatés d'avance	**-7 864**	**-2 320**		
• provisions et déblocages pour impôts constatés d'avance	-7 864	-2 320		
• recalcul des impôts différés des années précédentes	-	-		
d) produits découlant de la consolidation fiscale	**3 118**	**1 658**	**3 118**	**(F8)**
TOTAL 20	**-7 063**	**-1 851**		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Grand Hotel Palazzo dei Dogi
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5

Assemblée générale et gouvernement d'entreprise

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 442
5.1.1 Ordre du jour 442
5.1.2 Texte des projets de résolutions 443

5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 456
5.2.1 À titre ordinaire 456
5.2.2 À titre extraordinaire 458

5.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise 464
Principes de gouvernance 464
5.3.1 Organes de direction 465
5.3.2 Conseil d'Administration 471
5.3.3 Les Comités spécialisés du Conseil d'Administration 508
5.3.4 Rémunérations des mandataires sociaux 519
5.3.5 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales et synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital 544
5.3.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 546
5.3.7 Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière 547

5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 548
Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale 548
Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale 549

5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital 553

5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription 554

5.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 556

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

5.1.1 Ordre du jour

5.1.1.1 À titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos le 31 décembre 2025.
- Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2025.
- Affectation du résultat – Distribution du dividende.
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce qui y sont mentionnées.
- Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration.
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général.
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué.
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration.
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général.
- Approbation de la politique de rémunération applicable à tout Directeur Général Délégué.
- Approbation de la politique de rémunération applicable aux Administrateurs.
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société ACM Vie.
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin.
- Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne.
- Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Daniela Schwarzer.
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions.

5.1.1.2 À titre extraordinaire

- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Modification de l'article 8 (*Franchissement de seuils*) des statuts de la société.

5.1.1.3 À titre ordinaire

- Pouvoirs pour formalités.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.1.2 Texte des projets de résolutions

5.1.2.1 À titre ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des comptes sociaux clos le 31 décembre 2025).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Conseil d'Administration, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 169 651 938,75 €.

L'Assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39.4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2025).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale constate que le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2025 s'élève à 738 749 K€.

TROISIÈME RÉSOLUTION

(Affectation du résultat – Distribution du dividende).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 169 651 938,75 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 3 053 743 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 172 705 681,75 €, décide, sur proposition du Conseil d'Administration :

- d'affecter le bénéfice distribuable d'un montant de 172 705 681,75 € à la distribution d'un dividende
- de procéder également à la distribution d'une somme de 245 882 323,25 € prélevée sur :
  - (i) le compte « Prime de fusion », à hauteur de 149 900,75 €, qui sera ainsi ramené de 149 900,75 € à 0 €
  - (ii) le compte « Prime d'apport », à hauteur de 245 732 422,50 €, qui sera ainsi ramené de 455 745 369,15 € à 210 012 946,65 €.

L'Assemblée générale constate que chaque action recevra un dividende en numéraire de 3,75 € (en ce compris l'acompte déjà versé), qui se compose fiscalement comme suit :

- un montant de 1,16052 € prélevé sur les résultats de l'activité exonérée de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, non éligible à l'abattement de 40% ;
- un montant de 0,38804 € prélevé sur les résultats des activités taxables, éligible à l'abattement de 40% mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts ; et
- un montant de 2,20144 € prélevé sur le compte « Prime d'apport » et considéré fiscalement comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

Dans la mesure où, par décision du Conseil d'Administration en date du 18 février 2026, il a été décidé de verser un acompte sur dividende de 1,50 € par action détaché le 17 mars 2026 et payé le 19 mars 2026, l'Assemblée générale décide que le solde du dividende, soit un montant de 2,25 € par action, fera l'objet d'un détachement le 15 juillet 2026 et d'une mise en paiement le 17 juillet 2026.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 18 février 2026, soit 111 623 468 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 25.3 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 418 588 005 €.

La partie de ce dividende prélevée sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre droit à l'abattement de 40% qu'en cas d'option annuelle, expresse et globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts. Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

L'Assemblée générale décide que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau ». En conséquence, l'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à l'effet de déterminer, en considération du nombre d'actions détenues par la société à la date d'arrêté des positions (incluse), le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera affecté au compte « Report à nouveau ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Conformément à la loi, l'Assemblée générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40% (1)	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40%
2022	Courant	3,75 €	1,2939 €	2,4561 €
2023	Courant	3,30 €	1,0121 €	2,2879 €
2024	Courant	3,50 €	1,7827 €	1,7173 € (2)

(1) en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu

(2) en ce inclus 1,0138 € constituant un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts

QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce qui y sont mentionnées).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce qui y sont présentées relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, et figurant au paragraphe 5.3.4.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

SIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.1 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

HUITIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.3 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.1 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

DIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur Général qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

ONZIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable à tout Directeur Général Délégué).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable à tout Directeur Général Délégué qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable aux Administrateurs).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux Administrateurs qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.3 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société ACM Vie).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de la société ACM Vie arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administrateur de la société ACM Vie [1] pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Daniela Schwarzer).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administratrice de Mme Daniela Schwarzer arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administratrice de Mme Daniela Schwarzer pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions des articles L. 225-210 et suivants et L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa dix-huitième résolution
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, ses propres actions ; et
- décide que les achats d'actions de la société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale). Il est précisé (i) qu'un montant maximal de 5% des actions composant le capital de la société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation et (iii) que les acquisitions réalisées par la société ne pourront en aucun cas l'amener à détenir, à quelque moment que ce soit, plus de 10% des actions composant son capital social.

(1) La biographie de la représentante permanente de la société ACM Vie figure au paragraphe 5.3.2.1.3 du document d'enregistrement universel de la Société relatif à l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le prix maximal d'achat par la société de ses propres actions ne devra pas excéder quatre-vingt-cinq euros (85 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. A cet effet, l'Assemblée générale décide de déléguer au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix maximal d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal des fonds destinés au programme de rachat s'élève à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €).

Dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, y compris par des interventions sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, notamment par voie d'acquisition ou de cession de blocs (sur le marché ou hors marché), par voie d'offre publique d'achat ou d'échange ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes, et aux époques que le Conseil d'Administration de la société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette autorisation est destinée à permettre à la société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options de souscription ou d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce et L. 22-10-56 du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce et (iv) de tout plan d'épargne salariale, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera
- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement et/ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée générale de la 19e résolution ci-dessous
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers
- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions
- établir tous documents notamment d'information
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ; et
- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'Assemblée générale prend acte que, dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente autorisation, le Conseil d'Administration en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce.

5.1.2.2 À titre extraordinaire

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa dix-neuvième résolution

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- délègue au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33 480 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 20e à 26e résolutions
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée générale
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et
- décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
  - **(i)** déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées
  - **(ii)** fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
  - **(iii)** procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société
  - **(iv)** fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles
  - **(v)** accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
  - **(vi)** modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingtième résolution
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale, les actions acquises par la société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 17e résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10% du capital social de la société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale ; et
- autorise le Conseil d'Administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Prime d'émission » ou sur tout poste de réserves et de primes disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10% de la réduction de capital réalisée.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts de la société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, en particulier des articles L. 225-129-2, L. 225-132 à L. 225-134 et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-et-unième résolution

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société, émises à titre gratuit ou onéreux. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de cent millions quatre cent soixante mille euros (100 460 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18e et 21e à 26e résolutions ; et
- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1000 000 000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 21e à 25e résolutions, ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (1000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'Administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'Administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou à l'étranger.

L'Assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes, et qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, en particulier des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, et des dispositions des articles L. 22-10-51, L. 22-10-52 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-deuxième résolution
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission, par voie d'offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder :

  (i) soixante-six millions neuf cent soixante-dix mille euros (66 970 000 €) si un délai de priorité est conféré par le Conseil d'Administration au profit des actionnaires, étant précisé que, sur ce montant, viendra s'imputer le montant nominal de toute augmentation de capital de la société résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées en vertu de la présente délégation au titre du paragraphe (ii) ci-après et par les 22e à 25e résolutions ; ou

  (ii) trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33 480 000 €) si aucun délai de priorité n'a été conféré au bénéfice des actionnaires, étant précisé que ce plafond est global avec les augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e à 25e résolutions.

  A ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ; et
- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e et 22e à 25e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

L'Assemblée générale décide :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation
- de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-51 du Code de commerce, la faculté de conférer au profit des actionnaires un délai de priorité de souscription sur la totalité de l'émission pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, et dans les conditions qu'il fixera en conformité avec la réglementation en vigueur à la date des opérations considérées. Le délai de priorité de souscription, ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'une offre au public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger ; et

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de la présente délégation de compétence, dans les limites suivantes :

  (i) le prix d'émission des actions sera fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation et devra être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10%

  (ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément au (i) de l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés
- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 à L. 225-129-6, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 à L. 228-93, L. 22-10-49, L. 22-10-51 et L. 22-10-52 du Code de commerce et des dispositions de l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-troisième résolution

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission par une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33 480 000 €), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23e à 25e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 21e résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution (émission avec délai de priorité).

  A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ; et

- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e, 21e et 23e à 25e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

L'Assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation seront exclusivement adressées (i) aux investisseurs qualifiés et/ou (ii) à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article D. 411-4 du Code monétaire et financier sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre.

Conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, l'Assemblée générale décide de déléguer au Conseil d'Administration le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de la présente délégation de compétence, dans les limites suivantes :

(i) le prix d'émission des actions sera fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation et devra être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10%

(ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément au (i) de l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits

- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés

- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime

- arrêter la liste des bénéficiaires des placements privés réalisés en application de la présente délégation et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements
- s'il y a lieu, décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et en arrêter la nature et les caractéristiques
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-quatrième résolution
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par les dispositions légales et règlementaires, à décider d'augmenter le nombre d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société à émettre pour chacune des émissions avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des 20e, 21e et 22e résolutions, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit à titre indicatif à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale)
- décide que le montant nominal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente résolution s'imputera sur le montant nominal du plafond stipulé dans la résolution en vertu de laquelle est décidée l'émission initiale ; et
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente autorisation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

L'Assemblée générale fixe à vingt-six (26) mois, à compter de la date de la présente Assemblée générale, la durée de validité de la présente autorisation.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 22-10-54 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-cinquième résolution
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e, 23e et 25e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 21e résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution (émission avec délai de priorité)
- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e à 23e et 25e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la société ; et
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres apportés à l'échange
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre et, le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la société
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, ainsi que de l'article L. 22-10-53 dudit Code :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-sixième résolution
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, la compétence pour décider, sur la base du rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1er et 2e alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, est fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e à 24e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 21e résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution (émission avec délai de priorité)
- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e à 24e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature ; et
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports
- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres émis en rémunération des apports
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre et, le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à une quotité du capital de la société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-septième résolution
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500 000 €), réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18e et 20e à 25e résolutions
- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société émises en application de la présente délégation
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 30% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'Assemblée générale autorise expressément le Conseil d'Administration à

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, inter alia, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Conseil d'Administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous ; et

- décide que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un nouveau plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ou la modification de plans existants
- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres
- le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 8 (*Franchissement de seuils*) des statuts de la société).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de modifier ainsi qu'il suit les dispositions du paragraphe 8.2 de l'article 8 (*Franchissement de seuils)* des statuts afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« *record date* »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale :

« ***Article 8. - Franchissement de seuils***

[…]

8.2 (i) *Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ; et*

(ii) *tout actionnaire qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la Société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « **SOCIMI** ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009 (la « **Loi 11/2009** ») ;*

*(ensemble un « **Actionnaire Concerné** »)*

*devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la Société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la Société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le **cinquième** jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la Société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le **cinquième** jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.*

[…] »

Le reste de l'article 8 des statuts demeure inchangé.

5.1.2.3 À titre ordinaire

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

(Pouvoirs pour formalités).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée générale mixte à l'effet de vous soumettre 28 projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué dans le document d'enregistrement universel de la société, qui sera déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») et mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

5.2.1 À titre ordinaire

Les 1re à 17e et 28e résolutions relèvent de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire.

5.2.1.1 Approbation des comptes sociaux et consolidés, affectation du résultat et distribution d'un dividende (1re, 2e et 3e résolutions)

Les projets des 1re et 2e résolutions concernent l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, arrêtés par le Conseil d'Administration le 18 février 2026, en application des dispositions de l'article L. 232-1 du Code de commerce. Les comptes sociaux et consolidés, qui figurent dans le document d'enregistrement universel, font ressortir respectivement un bénéfice de 169 651 938,75 € et un résultat net part du groupe de 738 749 K€.

Il vous est proposé, dans le cadre de la 3e résolution, d'approuver l'affectation du résultat de l'exercice 2025 et la distribution en numéraire d'un dividende d'un montant de 3,75 € par action (en ce compris l'acompte). Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 18 février 2026, soit 111 623 468 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 418 588 005 €.

Par décision du Conseil d'Administration en date du 18 février 2026, il a été décidé de verser un acompte sur dividende de 1,50 € par action, détaché le mardi 17 mars 2026 et payé le jeudi 19 mars 2026. Sous réserve de l'approbation de la 3e résolution, le solde du dividende s'élèverait donc à 2,25 € par action ; il serait détaché de l'action le mercredi 15 juillet 2026 et serait mis en paiement le vendredi 17 juillet 2026. Conformément aux dispositions légales, les actions détenues par la société à la date de détachement du coupon ne donneront pas droit à distribution.

5.2.1.2 Approbation des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce (4e résolution)

La 4e résolution a pour objet l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions réglementées conclues ou exécutées par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées figurant au paragraphe 5.4 du document d'enregistrement universel.

L'unique convention réglementée conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 est la suivante :

- Contrat de cession conclu le 29 décembre 2025 entre la SCI New Vélizy (filiale détenue directement et indirectement à 100% par Crédit Agricole Assurances), et la Holding Campus Hélios Vélizy (filiale détenue directement à 100% par Covivio), en présence de la SCI Lenovilla et de Covivio (le « **Contrat de Cession Lenovilla** »)

Ses principales modalités sont publiées, en application des articles L. 22-10-13 et R. 22-10-17 du Code de commerce, sur le site Internet de Covivio dans la rubrique dédiée à l'Assemblée générale.

Cette convention réglementée fait suite à la conclusion le 29 décembre 2025 par Covivio d'un protocole d'investissement avec des fonds gérés par Blue Owl Capital, afin de constituer une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, ayant vocation à détenir les trois sites de Thales à Vélizy-Meudon, et notamment le campus "Hélios 1" détenu à cette date en partenariat entre Covivio et Crédit Agricole Assurances au travers de la SCI Lenovilla (l' « **Opération** »).

Le Contrat de Cession Lenovilla porte sur (i) l'intégralité des parts sociales détenues par la SCI New Vélizy dans la SCI Lenovilla, représentant 49,9% du capital et des droits de vote de cette dernière (les « **Parts Cédées** ») et (ii) l'intégralité de la créance de prêt d'associé (en principal et intérêts) détenue par la SCI New Vélizy sur la SCI Lenovilla (le « **Prêt d'Associé New Vélizy** »).

La conclusion du Contrat de Cession Lenovilla a été autorisée par le Conseil d'Administration le 20 novembre 2025, qui a considéré qu'il permet à Covivio de déployer la stratégie de rééquilibrage du patrimoine arrêtée par le Conseil d'Administration et de réduire son exposition au site de Vélizy, étant précisé que l'acquisition des Parts Cédées et du Prêt d'Associé New Vélizy conformément au Contrat de Cession Lenovilla est une condition de l'Opération.

Il convient d'approuver le Contrat de Cession Lenovilla dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce, dans la mesure où :

(i) il peut être considéré que le Contrat de Cession Lenovilla est conclu par personne interposée, la société Holding Campus Hélios Vélizy, sans activité propre au jour de la signature dudit Contrat de Cession Lenovilla, ayant été constituée par Covivio pour les besoins de l'Opération (étant toutefois précisé que l'entrée de Blue Owl au capital de la Holding Campus Hélios Vélizy, à hauteur de 49% du capital et des droits de vote de celle-ci, est une condition suspensive à l'acquisition effective des Parts Cédées et du Prêt d'Associé New Vélizy par la Holding Campus Hélios Vélizy) ; et

(ii) Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances, siège en qualité d'Administrateur au sein du Conseil d'Administration de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.1.3 Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à la rémunération versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribuée au titre du même exercice aux mandataires sociaux (5e résolution)

En application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote de la 5e résolution, d'approuver les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice écoulé (*Say on Pay ex-post* dit « global »), décrites dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 5.3.4.2 du document d'enregistrement universel.

5.2.1.4 Approbation des éléments de rémunération individuelle versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux (6e, 7e et 8e résolutions)

En application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote des 6e, 7e et 8e résolutions, d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux (*Say on Pay ex-post* dit « individuel »), résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 17 avril 2025, étant précisé que le versement des éléments de rémunération variables ou exceptionnels sera conditionné à l'approbation par les actionnaires des éléments de rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux.

Les éléments de rémunération individuelle, présentés dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 5.3.4.3 du document d'enregistrement universel, sont relatifs à :

- Jean-Luc Biamonti, Président du Conseil d'Administration (6e résolution)
- Christophe Kullmann, Directeur Général (7e résolution), et
- Olivier Estève, Directeur Général Délégué (8e résolution).

5.2.1.5 Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux (9e, 10e, 11e et 12e résolutions)

En application des dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le Conseil d'Administration vous propose, par le vote des 9e, 10e, 11e et 12e résolutions, d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux applicable au Président du Conseil d'Administration (9e résolution), au Directeur Général (10e résolution), à tout Directeur Général Délégué (11e résolution) ainsi qu'aux Administrateurs (12e résolution), au titre de leur mandat pour l'exercice 2026.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de Covivio, arrêtée par le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, est décrite dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 5.3.4.1 du document d'enregistrement universel. Cette politique sera soumise chaque année au vote de l'Assemblée générale, et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération.

5.2.1.6 Renouvellement des mandats de deux Administrateurs et de deux Administratrices indépendantes (13e,14e, 15e et 16e résolutions)

Les mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie, représentée au Conseil d'Administration par Catherine Jean-Louis (13e résolution) et de Romolo Bardin (14e résolution), ainsi que ceux d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne (15e résolution) et de Daniela Schwarzer (16e résolution), arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, vous serez invités, au titre des 13e à 16e résolutions, à les renouveler dans leurs fonctions pour une durée de quatre ans, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

- Sous réserve de l'approbation de la 13e résolution, la société ACM Vie (détenant 7,32% du capital et des droits de vote de Covivio) restera représentée au Conseil d'Administration par Catherine Jean-Louis. Elle continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa solide expertise en finance et en gestion des risques. Depuis sa nomination le 23 avril 2024 en tant que représentante permanente, l'assiduité de Catherine Jean-Louis s'établit à 100%.
- Sous réserve de l'approbation de la 14e résolution, Romolo Bardin, Administrateur nommé à titre personnel le 17 avril 2015 (1), continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de son expertise de haut niveau en matière de stratégie, de gestion et de finance et de son expérience au sein de sociétés cotées. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administrateur, l'assiduité de Romolo Bardin s'établit à 100%.
- Sous réserve de l'approbation de la 15e résolution, Alix d'Ocagne, Administratrice indépendante depuis le 13 février 2020, continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa riche expertise dans le domaine des transactions immobilières, ainsi que de son expérience entrepreneuriale et en matière de RSE. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administratrice, l'assiduité d'Alix d'Ocagne s'établit à 91%.
- Sous réserve de l'approbation de la 16e résolution, Daniela Schwarzer, Administratrice indépendante nommée le 21 avril 2022, continuera à apporter son expérience et notamment sa connaissance fine de l'environnement économique et social allemand. Sur la durée de son mandat d'Administratrice, l'assiduité de Daniela Schwarzer s'établit à 95%.
- Sous réserve de l'approbation de leur renouvellement, ils poursuivront ainsi leur engagement en continuant à contribuer activement à la qualité des débats et à l'administration pertinente de la société.

Une notice biographique, la liste de l'ensemble de leurs mandats et fonctions exercés au cours des cinq derniers exercices, leur taux d'assiduité ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent au 31 décembre 2025, figurent au paragraphe 5.3.2.1.3 du document d'enregistrement universel.

Le Conseil d'Administration a constaté que, si l'ensemble des 13e à 16e résolutions est approuvé par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, la proportion d'Administrateurs indépendants et le taux de féminisation seraient maintenus respectivement à 50% et 43%.

(1) Romolo Bardin était le représentant permanent de la société Aterno, Administrateur depuis le 31 janvier 2011.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.1.7 Autorisation accordée au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions (17e résolution)

Au titre de la 17e résolution, il vous est proposé d'autoriser un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% des actions composant le capital social de la société
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 85 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 500 000 000 €
- ce programme ne pourrait pas être mis en œuvre en période d'offre publique.

Le rachat par la société de ses propres actions aurait pour finalité :

- l'attribution d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe
- la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société
- la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport (dans la limite de 5% du capital)
- l'annulation totale ou partielle des actions, sous réserve de l'adoption de la 19e résolution
- l'animation d'un contrat de liquidité, étant précisé que, conformément à la loi, en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale, et
- toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'AMF ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Cette autorisation serait donnée au Conseil d'Administration pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 16 avril 2026 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 18e résolution.

La société publiera, préalablement à sa réalisation, un descriptif du programme dans la forme prévue à l'article 241-2 du Règlement général de l'AMF.

5.2.1.8 Pouvoirs pour formalités (28e résolution)

La 28e résolution est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée générale.

5.2.2 À titre extraordinaire

5.2.2.1 Délégations et autorisations financières à conférer au Conseil d'Administration (18e à 26e résolutions)

Vous serez appelés à consentir, en Assemblée générale statuant à titre extraordinaire, certaines délégations financières à votre Conseil d'Administration et à autoriser ce dernier, dans les limites et conditions que vous fixerez, à décider l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la société (ou le cas échéant d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société).

Le Conseil d'Administration souhaite en effet continuer à disposer de moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés, de réunir les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

Il vous est proposé de conférer au Conseil d'Administration les délégations et autorisations financières suivantes dans le domaine des augmentations de capital :

- 18e résolution : augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 20e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 21e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre qu'un placement privé (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 22e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilière donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'un placement privé (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 23e résolution : augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 24e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 25e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 26e résolution : augmentation de capital réservée aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Vous serez également invités, au titre de la 19e résolution, à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social de la société par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En vous proposant de lui conférer ces délégations et autorisations, le Conseil d'Administration tient à vous éclairer, dans les paragraphes ci-après, sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

Par ailleurs, conformément à la réglementation applicable, le Conseil d'Administration établira le cas échéant un rapport complémentaire lors de l'utilisation de ces délégations financières, dans lequel seront notamment mentionnées :

- l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital (en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres), et
- l'incidence théorique de ladite émission sur la valeur boursière de l'action de la société.

Les Commissaires aux comptes de la société établiront leurs propres rapports sur les délégations et autorisations financières, qui seront mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

5.2.2.1.1 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (18e résolution)

Vous serez invités, au titre de la 18e résolution, à déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 20e à 26e résolutions.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 19e résolution.

5.2.2.1.2 Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par voie d'annulation d'actions (19e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la 17e résolution, il vous est proposé, au titre de la 19e résolution, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la société présentée à la 17e résolution, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Conformément aux dispositions légales, les actions ne pourraient être annulées que dans la limite de 10% du capital de la société par période de 24 mois.

En conséquence, vous serez invités à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social dans les conditions légales.

Cette autorisation, qui serait consentie pour une durée de 18 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 20e résolution.

5.2.2.1.3 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (20e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 20e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le Conseil d'Administration pourrait utiliser cette délégation afin de disposer, au moment opportun, des fonds nécessaires au développement de l'activité de la société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par émission de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions de la société – l'approbation de cette résolution emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 100 460 000 €, représentant environ 30% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18e et 21e à 26e résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder un montant total de 1 000 000 000 €. Ce montant constituerait en outre un plafond global pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées en vertu de la présente délégation et des 21e à 25e résolutions, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Conseil d'Administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 21e résolution.

5.2.2.1.4 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre celle mentionnée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (21e résolution)

Le Conseil d'Administration peut être conduit, dans l'intérêt de votre société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers, à procéder à de telles émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Aussi, votre Conseil d'Administration vous demande, par le vote de la 21e résolution, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, votre compétence en matière d'émission par voie d'offre au public (autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société.

Votre décision emporterait suppression de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le Conseil d'Administration aurait la faculté de conférer au bénéfice des actionnaires un délai de priorité de souscription pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, sur la totalité de l'émission et dans les conditions qu'il fixera en conformité avec la réglementation en vigueur à la date des opérations considérées.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder :

(i) 66 970 000 €, représentant environ 20% du capital social, si un délai de priorité vous était conféré par le Conseil d'Administration, étant précisé que sur ce montant viendrait s'imputer le montant nominal de toute augmentation de capital de la société résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées en vertu de la présente délégation au titre du paragraphe (ii) ci-après et par les 22e à 25e résolutions ; ou

(ii) 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social, si aucun délai de priorité ne vous était conféré, étant précisé que ce plafond serait global avec les augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e à 25e résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e et 22e à 25e résolutions.

Il vous serait demandé de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de cette délégation, dans les limites suivantes :

- le prix d'émission des actions serait fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, et devrait être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10% ;

  La loi 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France (la « **Loi Attractivité** ») donne la possibilité à l'Assemblée générale de donner tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour fixer librement le prix, sans aucune limite notamment de prix minimum. Toutefois, rejoignant la pratique observée chez la grande majorité des sociétés comparables et suivant les recommandations de la plupart des *proxies advisors* s'appuyant sur les principes de bonne gouvernance, il vous est proposé de poser des limites à la liberté donnée au Conseil d'Administration en matière de fixation du prix dans le cadre de l'utilisation de cette délégation. La stipulation proposée d'un prix plancher d'émission permettrait de préserver les intérêts des actionnaires en cas de suppression de leur droit préférentiel de souscription. La combinaison des différents indicateurs contribuant à la détermination du prix plancher donnerait néanmoins au Conseil d'Administration plus de latitude que celle dont il bénéficiait avant la Loi Attractivité, lui permettant d'arrêter plus librement un prix d'émission répondant aux conditions de marché au jour de l'utilisation de la présente délégation. Enfin, il est rappelé que le Conseil d'Administration devra établir un rapport complémentaire justifiant les modalités de détermination du prix d'émission lors de la mise en œuvre de la présente délégation ;

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation serait tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément aux dispositions ci-dessus, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 22e résolution.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.2.1.5 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier (22e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 22e résolution soumise à votre approbation, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier.

La mise en œuvre de cette délégation permettrait de faciliter l'accès au marché de la société en lui offrant la souplesse accordée par ce texte pour accéder rapidement aux investisseurs qualifiés.

Votre décision emporterait suppression de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social, plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23e à 25e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 21e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e, 21e et 23e à 25e résolutions.

Il vous serait demandé de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de cette délégation, dans les limites suivantes :

- le prix d'émission des actions serait fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, et devrait être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10% ;

  Les éléments relatifs aux modalités de détermination du prix d'émission prévus à la 21e résolution ci-dessus sont transposables à la présente résolution.

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation serait tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément aux dispositions ci-dessus, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 23e résolution.

5.2.2.1.6 Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires (23e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 23e résolution soumise à votre approbation, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à augmenter, pour chacune des émissions avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des 20e, 21e et 22e résolutions, le nombre d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société à émettre, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit à titre indicatif à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale).

Le montant nominal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution, s'imputerait sur le montant nominal du plafond applicable à l'émission initiale.

Cette autorisation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 24e résolution.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.2.1.7 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société (24e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 24e résolution soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, en France ou à l'étranger, à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e, 23e et 25e résolutions, et s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 21e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e à 23e et 25e résolutions.

Il vous sera demandé de prendre acte de l'absence de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports de titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la société, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le Conseil d'Administration aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions à émettre. Le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres visés par l'offre présentés à l'échange, compte tenu des parités arrêtées et des actions émises.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 25e résolution.

5.2.2.1.8 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (25e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 22-10-53 du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la 25e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la société, lorsque l'article L. 22-10-54 du Code de commerce n'est pas applicable.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e à 24e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 21e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e à 24e résolutions.

Il vous sera demandé de prendre acte de l'absence de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Le Conseil d'Administration sera notamment amené à statuer sur le rapport du ou des Commissaires aux apports qui seraient désignés, à fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, à constater le nombre de titres émis en rémunération des apports, et à déterminer les dates et conditions d'émission des actions et/ou des valeurs donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société et évaluer les apports.

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 26e résolution.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.2.1.9 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (26e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la 26e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce et du Code du travail relatives aux émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximal d'augmentation de capital de la société, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation, de 500 000 € représentant 0,15% du capital social, fixé indépendamment du nominal des actions de la société à émettre éventuellement au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions. Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée générale.

Votre décision emporterait suppression, en faveur desdits salariés, de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Conseil d'Administration dans les conditions de l'article L. 3332-19 du Code du travail étant entendu que la décote offerte ne pourrait excéder 30% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan serait supérieure ou égale à dix ans, étant précisé que le Conseil d'Administration pourrait également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Conseil d'Administration pourrait prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourrait pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renonceraient à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente délégation.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 27e résolution.

5.2.2.2 Modification statutaire de la société (27e résolution)

Par le vote de la 27e résolution, nous vous proposons de modifier les dispositions du paragraphe 8.2 de l'article 8 (*Franchissement de seuils*) des statuts afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 (1) à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« *record date* »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale.

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, opportun et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

Le Conseil d'Administration

(1) *Relatif à la modernisation des modalités de communication avec leurs actionnaires de certaines sociétés commerciales*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

Le présent rapport, établi par le Conseil d'Administration en application des dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 à L. 22-10-11 et L. 225-37-4 du Code de commerce, de la composition du Conseil, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux, ainsi que des limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Ce rapport, qui fournit les informations relatives aux mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux, présente la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux pour l'exercice 2026, ainsi que la rémunération globale et individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2025. Il décrit la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration (ses objectifs, ses modalités de mise en œuvre et les résultats obtenus), et expose les informations sur la manière dont la société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des organes de direction de la société. Il rend compte des modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée générale, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des conventions réglementées intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de Covivio et une autre société sur laquelle la société exerce le contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, de la procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales, ainsi que des délégations et autorisations financières en cours de validité en matière d'augmentation de capital. Enfin, il présente une description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière.

Ce rapport a été préparé sur la base des délibérations du Conseil d'Administration, prises le cas échéant sur avis/recommandations de ses Comités, et a bénéficié du concours de la Direction Juridique Corporate M&A, de la Direction des Ressources Humaines et du Secrétariat Général, qui se sont notamment appuyés sur les travaux et rapports d'activité du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (le « **HCGE** ») et sur les diverses recommandations et rapports de l'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** »).

Il a été arrêté par le Conseil d'Administration le 18 février 2026 et a fait l'objet d'une attestation des Commissaires aux comptes incluse dans leur rapport sur les comptes annuels.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels ont été rendus publics lors de leur publication sur le site Internet de la société postérieurement au dépôt du document d'enregistrement universel auprès de l'AMF.

Principes de gouvernance

1. Adhésion au Code Afep-Medef

Covivio se réfère au code Afep-Medef qui constitue son cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié le 29 décembre 2008. La société se réfère aujourd'hui au code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 20 décembre 2022 (le « **Code Afep-Medef** »), qui peut être consultée sur le site Internet du HCGE à l'adresse suivante : https://hcge.fr/le-code-afep-medef.

Covivio analyse de manière continue les meilleures pratiques de gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef et s'attache à les appliquer, consolidant ainsi sans relâche une gouvernance ouverte, transparente, efficace et pragmatique, au service des intérêts long terme de la société, de ses actionnaires, de ses clients, de ses salariés et de l'ensemble de ses parties prenantes.

À la date d'arrêté du présent rapport par le Conseil d'Administration, Covivio se conforme à l'ensemble des principes et recommandations du Code Afep-Medef et n'a jamais fait l'objet d'une saisine de la part du HCGE.

Le gouvernement d'entreprise de Covivio s'appuie également sur les statuts de la société, complétés par les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration (lequel intègre également les dispositions applicables à ses Comités, et auquel est annexé le guide sur la prévention des opérations d'initiés), adopté le 31 janvier 2011 et régulièrement mis à jour depuis en vue de son adaptation aux évolutions tant législatives et réglementaires que des règles et des pratiques de gouvernance.

Les versions intégrales et mises à jour des statuts et du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, peuvent être consultées sur le site Internet de la société, à l'adresse suivante : https://www.covivio.eu/fr/groupe/a-propos-de-covivio/gouvernance/.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2. Équilibre des pouvoirs

Dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général

Covivio est organisé depuis le 31 janvier 2011 selon le mode « moniste », avec un Conseil d'Administration qui a décidé de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général.

Cette structure, qui apparaît comme le mode de gouvernance le plus adapté à l'activité de la société, permet d'assurer une distinction claire entre la mission du Président, consistant à veiller au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives qui relèvent de la responsabilité de la Direction Générale. Cette dissociation des fonctions permet de renforcer la gouvernance et offre un meilleur équilibre des pouvoirs entre, d'une part, le Conseil et, d'autre part, la Direction Générale. La nomination, en 2012, du Directeur Général en qualité d'Administrateur, a permis à ce dernier d'être associé, au même titre que les autres Administrateurs, à la définition et aux décisions relatives à la stratégie de la société, dont il assure la mise en œuvre.

Limitation des pouvoirs de la Direction Générale

Pour assurer un équilibre des pouvoirs et une gouvernance harmonieuse, la société s'est attachée à mettre en place des limitations aux pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué par le Conseil d'Administration et le Comité des Investissements et Cessions, lesquelles sont définies à l'article 4.2 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration.

Par ailleurs, la Direction Générale est structurée autour d'un Comité Exécutif au niveau européen, instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe, et de trois Comités de Direction institués en France, en Allemagne et en Italie.

Indépendance du Conseil d'Administration et efficacité des Comités spécialisés

L'équilibre des pouvoirs au sein du Conseil d'Administration repose principalement sur sa composition regroupant une proportion d'Administrateurs indépendants conforme au Code Afep-Medef, une diversité et une complémentarité des profils, compétences et expériences de ses membres, un échelonnement du renouvellement de leurs mandats, permettant ainsi de garantir aux actionnaires et au marché que les missions du Conseil sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

L'équilibre des pouvoirs est également assuré par les travaux des quatre Comités spécialisés jugés efficaces par les Administrateurs pour la prise de décisions du Conseil d'Administration. Ils sont composés majoritairement de membres indépendants s'agissant du Comité d'Audit, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité RSE.

Afin de garantir l'équilibre des pouvoirs entre les organes de gouvernance de la société, le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration organise au moins une fois par an une réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef.

Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Secrétaire Général veille attentivement à l'application du dispositif de prévention des conflits d'intérêts, aux termes duquel chaque Administrateur a l'obligation formelle de déclarer les conflits d'intérêts, même potentiels, qui pourraient le concerner et, en tout état de cause, de s'abstenir de participer aux débats et délibérations correspondants.

5.3.1 Organes de direction

5.3.1.1 Composition de la Direction Générale

La Direction Générale de la société est confiée depuis le 31 janvier 2011 à Christophe Kullmann, Directeur Général, qui est assisté depuis cette même date par Olivier Estève, Directeur Général Délégué.

Membres de la Direction Générale	Titre	Nationalité	Date de première nomination	Durée du mandat	Date de renouvellement	Date d'échéance du mandat
Christophe Kullmann	Directeur Général	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019 01/01/2023	31/12/2026
Olivier Estève	Directeur Général Délégué	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019 01/01/2023	31/12/2026

Sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a choisi de ne pas faire coïncider la date de la fin des mandats du Directeur Général et du Directeur Général Délégué avec la date de l'Assemblée générale, afin de permettre au Comité des Rémunérations et des Nominations et au Conseil d'Administration de pouvoir se consacrer sereinement et pleinement, en dehors de la période d'Assemblée générale, à l'examen du renouvellement de ces mandats et aux conditions de rémunération des mandataires sociaux.

Il est rappelé que le mandat d'Administrateur de Christophe Kullmann lui permet d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est responsable au même titre que les autres Administrateurs.

Les dispositions relatives à la nomination et à la révocation des membres de la Direction Générale, ainsi qu'aux pouvoirs qui leur sont conférés, sont définies à l'article 19 des statuts de la société reproduit ci-après au paragraphe 6.5.2 et sont complétées par les dispositions du Règlement Intérieur.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Listes des mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Les informations sont présentées individuellement pour chaque dirigeant mandataire social exécutif en fonction au 31 décembre 2025 et comprennent notamment celles visées au point 12.1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- expérience et expertise en matière de gestion d'entreprises
- mandats et fonctions exercés durant l'exercice 2025
- mandats échus exercés au cours des cinq dernières années (hors filiales du groupe Covivio).

Christophe Kullmann
Âge : 60 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 10 rue de Madrid, 75008 Paris
Fonction principale exercée : Directeur Général de Covivio
Compétences et expertises :

(1) (2) (3) (4) (5) (6)

Biographie :

Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier. Il a notamment assuré la Direction Financière d'Immobilière Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina, dont il prend alors la Direction Financière. À la tête de Covivio depuis sa création en 2001, Christophe Kullmann assure les fonctions de Directeur Général et est membre du Conseil d'Administration.

Membre-fondateur de la Fondation Palladio avec Covivio, il est également Président de la Fédération des Entreprises Immobilières (anciennement FSIF).

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1er janvier 2015 – 1er janvier 2019 - 1er janvier 2023

Échéance du mandat : 31 décembre 2026

Administrateur

Date de nomination : 25 avril 2012

Date de renouvellement : 27 avril 2016 – 22 avril 2020 - 17 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 259 959 (auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée), Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Représentant légal de Covivio, Président : Holding Campus Hélios Vélizy SAS (depuis le 09.12.2025), Holding TED SAS (depuis le 09.12.2025), SAS 10-12 Pigalle (depuis le 31.03.2025), Technical SAS, 6 Rue Fructidor SAS

Représentant légal de Covivio, Gérant : Holding Hélios 2 SC (depuis le 09.12.2025), SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny le 9e Art, Chartres Avenue de Sully SCCV, SCI Meudon Juin, Telimob Paris SNC, Telimob Rhone Alpes SNC

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV, SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Rueil Lesseps

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président : FEI (Fédération des Entreprises Immobilières - Syndicat professionnel - depuis le 05.06.2025)

Administrateur : IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière - Association)

Représentant de Covivio, membre du Comité Exécutif : Fondation Palladio

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Président d'honneur : FEI (Fédération des Entreprises Immobilières - Syndicat professionnel - jusqu'au 05.06.2025)

Président du Comité d'attribution des bourses : Fondation Palladio (fin en 2023)

(1) Immobilier / Hôtellerie
(2) Banque / Finance
(3) Environnement / RSE
(4) Stratégie et M&A
(5) Expérience de sociétés cotées
(6) Expérience internationale

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Olivier Estève
Âge : 61 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 10 rue de Madrid, 75008 Paris
Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué de Covivio

Biographie :

Olivier Estève est diplômé de l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Après une carrière de 12 ans dans le groupe Bouygues (1990-2001), où il a notamment été Directeur Développement de la filiale SCREG Bâtiment, il rejoint Covivio en septembre 2002.

Après avoir été Directeur Immobilier, il supervise aujourd'hui notamment l'ensemble des activités de Développement de Covivio, la Commercialisation, le Design UX et le développement de Wellio.

Olivier Estève est Directeur Général Délégué de Covivio depuis 2011.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général Délégué

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1er janvier 2015 – 1er janvier 2019 - 1er janvier 2023

Échéance du mandat : 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 134 553 (auxquelles se rajoutent 10 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président : Covivio 2 SAS, Hotels N2 SAS

Président du Conseil d'Administration : Central Società di Investimento per Azioni a Capitale Fisso (Central Sicaf S.p.A - société de droit italien)

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Vice-Président du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Gérant : SNC Rueil Degremont (depuis le 20.05.2025), SNC Jean Jacques Bosc, SCI Terres Neuves, Covivio Ravinelle SARL, Covivio 4 EURL, Covivio 7 EURL, BGA Transaction SARL, Foncière Margaux SARL, SARL du 106-110 rue des Troènes, Imefa 127 SCI, SCI Atlantis, SNC Palmer Plage, SCI Dual Center, Latepromo SNC, SCI Avenue de la Marne, Omega B SARL, SCI Rueil B2, Wellio SNC, SNC Bordeaux Lac, SNC Gambetta Le Raincy, SCI du 21 rue Jean Goujon, SNC Villouvette Saint Germain, SNC Normandie Niemen Bobigny, SCI Cité Numérique, SCI Danton Malakoff, SNC Meudon Bellevue, SNC Valence Victor Hugo, SNC Nantes Talensac, Fructipromo SNC, SNC André Lavignolle, Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. (société de droit luxembourgeois), SNC Saint Germain Hennemont, SNC Antony Avenue de Gaulle, SNC Boulogne Jean Bouveri

Co-Gérant : SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, Euromarseille Invest EURL

Représentant légal de Foncière Margaux, Gérant : SCI du 3 Place A. Chaussy, SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs, SCI du 20 Avenue Victor Hugo, SCI du 32 Avenue P. Grenier, SCI du 40 rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 125 Avenue du Brancolar

Représentant légal de SCI Euromarseille 1, Gérant : SCI Euromarseille BI

Représentant légal de SCI Euromarseille 2, Gérant : SCI Euromarseille PK, SCI Euromarseille H

Représentant légal de Covivio, Gérant : Holding Hélios 2 SC (depuis le 09.12.2025), SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny le 9e Art, Chartres Avenue de Sully SCCV, SCI Meudon Juin, Telimob Paris SNC, Telimob Rhone Alpes SNC

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV, SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Rueil Lesseps

Représentant légal de Covivio 2, Gérant : SCI Cœur d'Orly Bureaux

Représentant légal de Covivio, Président : Holding Campus Hélios Vélizy SAS (depuis le 09.12.2025), Holding TED SAS (depuis le 09.12.2025), SAS 10-12 Pigalle (depuis le 31.03.2025), Technical SAS, 6 rue Fructidor SAS

Membre du Comité de Partenariat : Hotel N2 SAS, SCI Latécoère, SCI Lenovilla, SCI Latécoère 2, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SNC N2 Promotion, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, SCI Coeur d'Orly Bureaux

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président : Le Club de l'Immobilier (Association)

Administrateur : Corsalis (depuis le 09.09.2025)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.1.2 Pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué et leurs limitations

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi et les statuts attribuent expressément aux Assemblées générales d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés au Directeur Général Délégué. À l'égard des tiers, le Directeur Général Délégué dispose des mêmes pouvoirs de représentation et d'engagement de la société que ceux dont dispose le Directeur Général.

Les pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué sont limités par les dispositions de l'article 4.2 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration fixe chaque année un montant global à l'intérieur duquel le Directeur Général peut garantir, au nom de la société, des engagements pris par un tiers autre qu'une société contrôlée sous forme de cautions, avals ou garanties, et/ou un montant au-delà duquel chacun des engagements ci-dessus ne peut être pris. Tout dépassement du plafond global ou du montant maximum fixé pour un engagement doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Conseil. Par ailleurs, les autorisations de garanties d'engagements pris, au nom de la société, pour le compte de sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 II du Code de commerce, ou consentis aux administrations fiscales et douanières, sont déléguées par le Conseil d'Administration au Directeur Général sans limite de montant.

Les décisions suivantes sont soumises à l'accord du Comité des Investissements et Cessions :

- tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (part du groupe)
- toute cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

L'autorisation préalable du Conseil d'Administration est requise après avis du Comité des Investissements et Cessions concernant l'adoption des décisions suivantes :

- tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- toute cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

En outre, l'autorisation préalable du Conseil d'Administration est requise concernant l'adoption des décisions suivantes :

- l'approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs
- l'endettement ou la prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total (en part du groupe) excède 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe), étant précisé que le Directeur Général est autorisé à conclure les opérations de financements inférieures à ce montant ainsi qu'à signer les sûretés associées
- l'émission d'obligations, quel que soit le montant, conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- la signature de contrats relatifs à toute fusion, scission ou apport d'actifs, à l'exception des opérations intra-groupe ou si les opérations ont été approuvées par le Comité des Investissements et Cessions et/ou Conseil d'Administration
- l'acceptation, par un dirigeant mandataire social exécutif de la société, d'un nouveau mandat d'Administrateur dans une société cotée sur un marché réglementé, français ou étranger, extérieure au groupe.

Les décisions visées au présent paragraphe sont prises par le Conseil statuant à la majorité simple.

Conformément aux dispositions légales, ces limitations ne sont pas opposables aux tiers.

5.3.1.3 Participation au capital de la Direction Générale

Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres de la Direction Générale au cours de l'exercice 2025

Membres de la Direction Générale	Achat d'instruments financiers	Prix (en €)	Vente d'instruments financiers	Prix (en €)	Nombre d'actions détenues au 31/12/2025 (à la connaissance de la société)
Christophe Kullmann	29 481 actions (1)	-	-	-	259 959 (2)
Personnes liées à Christophe Kullmann	-	-	-	-	5 879
Olivier Estève	13 772 actions (1)	-	10 000 actions (3)	-	134 553 (4)
TOTAL					**400 391**

(1) Attribution définitive d'actions de performance et d'actions gratuites.

(2) Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété.

(3) Donation de la nue-propriété.

(4) Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 10 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

À la connaissance de la société, les dirigeants mandataires sociaux exécutifs détiennent 0,36% du capital social au 31 décembre 2025.

Postérieurement à la clôture de l'exercice :

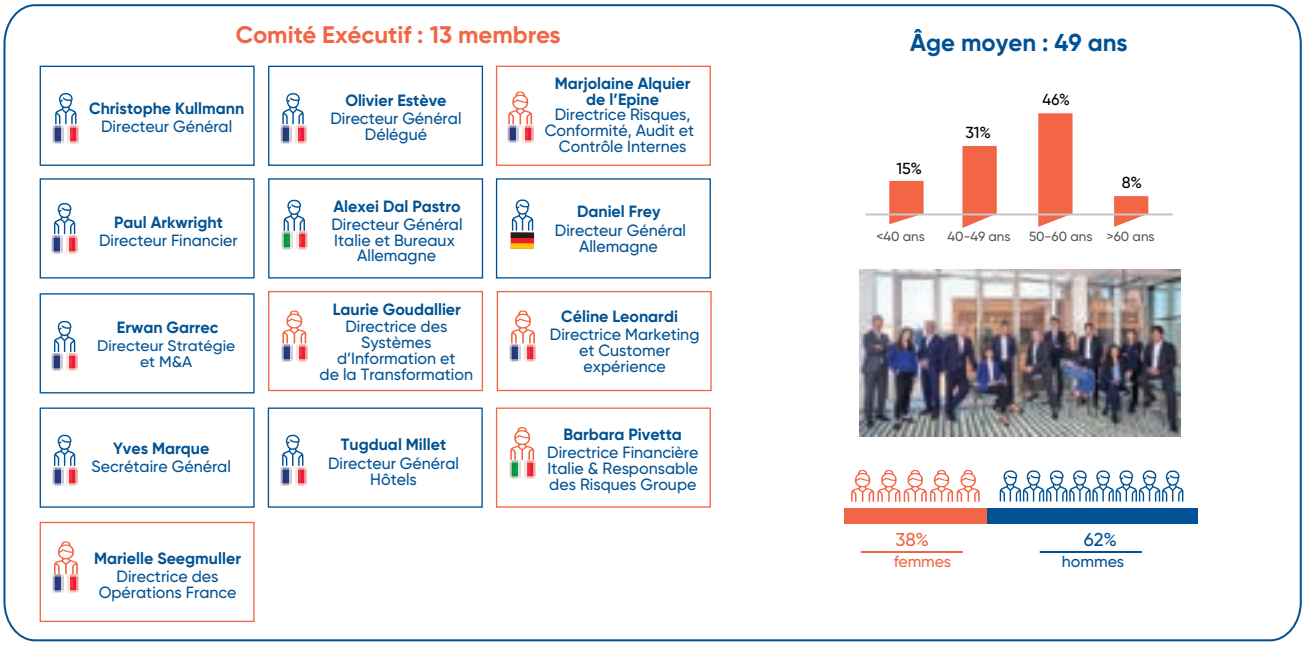
- Christophe Kullmann détient en pleine propriété 262 033 actions à la suite de (i) l'attribution définitive de 33 710 actions de performance et de 510 actions gratuites livrées le 23 février 2026 et (ii) la cession de 32 146 actions le 24 février 2026
- Olivier Estève détient en pleine propriété 149 271 actions à la suite de l'attribution définitive de 14 499 actions de performance et de 219 actions gratuites livrées le 23 février 2026.

5.3.1.4 Place du Comité Exécutif et des Comités de direction dans le fonctionnement de la Direction Générale

La Direction Générale est structurée autour de différents comités dont notamment le Comité Exécutif au niveau européen.

Le Comité Exécutif, organe au cœur du dispositif de gouvernance d'entreprise, est une instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe. Composé de représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » du groupe, ainsi que des fonctions *corporate*, il est en charge de la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil d'Administration, du suivi des projets transnationaux et transverses, et de la coordination des activités européennes. Il a vocation à assurer une coordination et une consultation entre ses membres à chaque fois qu'une opération ou une décision importante intéressant la marche générale de l'entreprise ou du groupe doit être envisagée ou prise. Il est notamment consulté à chaque décision ou opération importante en termes de politique de rotation des actifs, de suivi des filiales et participations et de politique financière. Il aborde également les questions d'organisation, d'outils, etc. Il valide tous les dossiers d'investissements et de cession supérieurs à 5 M€. Par ailleurs, ses membres sont en charge, dans leurs domaines de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du groupe arrêtés par le Conseil d'Administration, en coordination avec la Direction du Développement Durable.

Composition du Comité Exécutif au 31 décembre 2025



Le Comité Exécutif s'appuie sur des Comités de Direction institués respectivement en France, en Allemagne et en Italie, en charge (i) de l'activité de suivi des opérations, (ii) de la mise en œuvre du budget (finances, gestion des actifs, portefeuille) et (iii) des sujets *corporate*.

La diversité de ces instances dirigeantes, tant en matière de mixité qu'en termes de nationalité, d'âge, d'expérience et de compétences, permet à la société d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du groupe sur les différents marchés d'implantation du groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.1.5 Politique de diversité au sein des instances dirigeantes

La lutte contre les discriminations et la promotion de la diversité sont des engagements forts de Covivio, mis en œuvre via une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes de la société, dont le Conseil d'Administration détermine les objectifs sur proposition de la Direction générale.

Covivio est signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011. Sa Direction Générale est convaincue que la diversité, c'est-à-dire la variété des profils humains, constitue un facteur d'innovation, de performance et de qualité de vie au sein de l'entreprise. La Direction des Ressources Humaines s'attache ainsi à diversifier les profils des talents qui accompagnent la croissance du groupe. Covivio encourage aussi la féminisation de l'encadrement et garantit aux femmes des conditions d'emploi équivalentes à celles des hommes, en établissant notamment des analyses des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, en lien avec les institutions représentatives du personnel, et en corrigeant les cas échéant tout écart non justifié par des éléments objectifs.

La répartition de l'effectif féminin en France est stable : 58,2% à fin 2025 contre 58,7% à fin 2024. Dans les fonctions managériales, l'équilibre de répartition est en très léger recul : 48,5% des managers sont des femmes au 31 décembre 2025, contre 50% à fin 2024.

La part des femmes au sein du Comité Exécutif de Covivio s'établit à fin 2025 à 38%. Celle au sein du Comité de Direction Italie est stable à 50%, recule légèrement à 42% en France à la suite d'un départ non remplacé au 31 décembre 2025, et, en Allemagne, elle atteint 33% à fin 2025. La part des femmes dans les 10% de postes à plus forte responsabilité est de 45%.

La Direction Générale de Covivio promeut un environnement propice à la parité femmes-hommes à tous les niveaux du groupe, notamment via les actions suivantes :

- renforcer la parité dans les recrutements
- veiller à l'égalité des chances dans les parcours de carrière, *via* notamment des programmes de mentoring réservés aux femmes
- garantir l'égalité salariale entre les femmes et les hommes à métier équivalent, pour un même niveau de compétences, de responsabilités et de résultats
- garantir l'égalité en matière d'évolution professionnelle et salariale en cas d'interruption de carrière dans le cadre d'un congé parental, de maternité ou d'adoption.

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du groupe, Covivio a lancé dès 2017 le programme ex aequo. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité homme-femme au travers de sondages, et de réunions d'information
- un programme de *mentoring*, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle, en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de direction européenne.

En novembre 2023, le Comité des Rémunérations et des Nominations a proposé au Conseil d'Administration, qui l'a accepté, qu'une partie des objectifs de performance liés à l'attribution gratuite des actions de performance aux dirigeants mandataires sociaux soit liée à la féminisation du management, et ce une année sur deux, en alternance avec le critère d'engagement des collaborateurs. Le Conseil fixe ainsi un objectif chiffré de progression sur un indice composé pour l'occasion à partir de :

- la part des femmes dans le Comité Exécutif
- la part des femmes dans les Comités de Direction pays
- la part des femmes dans les managers
- l'index égalité publié annuellement.

Par ailleurs, sur proposition de la Direction Générale, et après examen par le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration de Covivio a fixé, lors de sa séance du 16 décembre 2020, l'objectif d'augmenter progressivement le taux de féminisation du Comité Exécutif pour le porter à 40% ou plus à horizon 2023. A date, cet objectif est en passe d'être atteint : la part des femmes au Comité exécutif s'établit à 38%. De même, le Conseil a déterminé dans le même temps l'objectif de porter la moyenne de féminisation des 3 Comités de Direction nationaux (France, Allemagne et Italie), à 40% à horizon 2023. Cet objectif est atteint, avec une moyenne à 41,5% à fin 2025.

Enfin, afin de promouvoir la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein de la Direction Générale et en application des dispositions de l'article L. 225-53 du Code de commerce, le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration garantit, tout au long du processus de sélection des Directeurs Généraux Délégués, la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats.

5.3.1.6 Plans de succession

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a dans ses attributions la supervision de l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux et des membres actuels ou pressentis du Comité Exécutif. A ce titre, il procède régulièrement à l'examen de l'équipe dirigeante et à une revue des talents pour construire le plan de succession des postes clés au niveau du groupe, en identifiant et en évaluant notamment les compétences et les qualités requises les plus adaptées aux enjeux du groupe. Il s'assure également depuis quelques années, au moyen de plans spécifiques d'attribution gratuite d'actions de performance, de la rétention des potentiels identifiés pour accéder à des postes de direction.

Les plans de succession ont pour objectif de garantir un fonctionnement continu, performant et efficace de l'organisation du groupe, en réduisant les risques de vacance de postes clés et en permettant ainsi d'assurer une parfaite continuité de l'activité et de la stratégie. Ils visent des échéances à court ou moyen terme (succession imprévue en cas de démission, d'empêchement, de décès), et à long terme (succession prévue en cas de départ à la retraite, d'échéance de mandat).

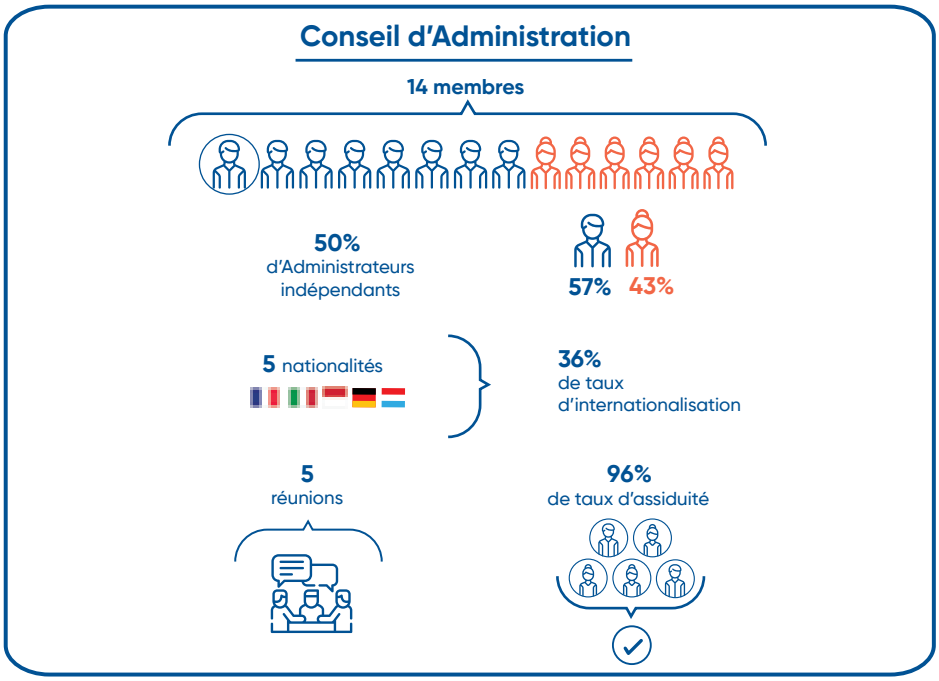
Au cours de l'exercice 2025, le Comité des Rémunérations et des Nominations, en lien avec le Directeur Général, a une nouvelle fois étudié notamment le plan de succession du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, dans une optique court terme et moyen terme.

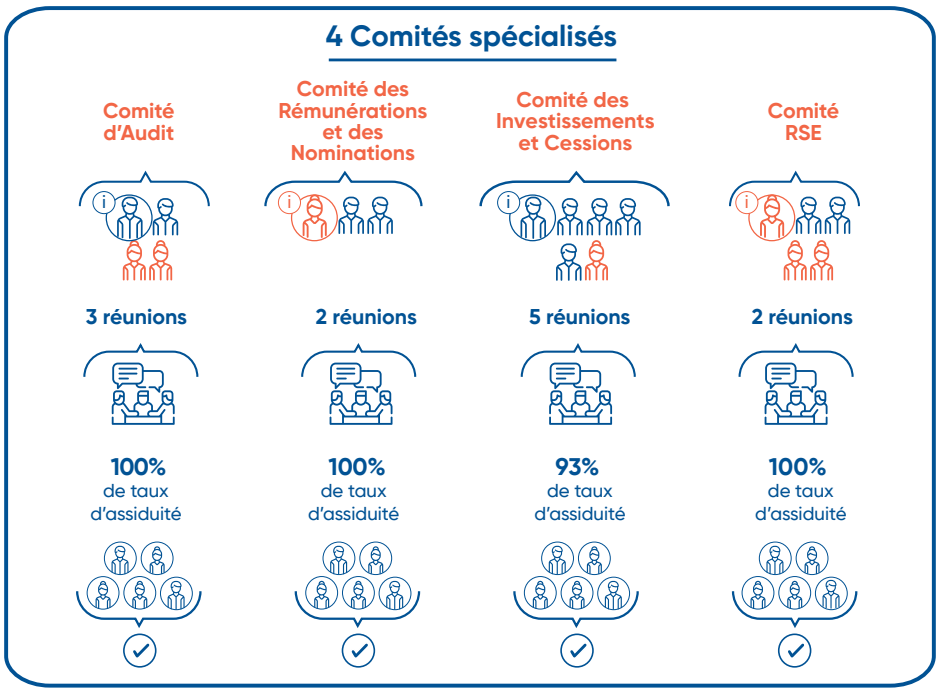
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2 Conseil d'Administration

5.3.2.1 Composition du Conseil d'Administration en 2025

Un Conseil d'Administration diversifié, axé sur des domaines de compétences et d'expertises complémentaires, et jugé efficace pour l'administration pertinente de la société





Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le tableau ci-après présente de manière synthétique la composition du Conseil d'Administration et des Comités au 31 décembre 2025.

	Informations personnelles (au 31 décembre 2025)						Expérience
	Titre	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025	Fonction principale exercée	Nombre de mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées extérieures au groupe Covivio
	Président du Conseil d'Administration						
Jean-Luc Biamonti	Administrateur	72			2 506 [2]	Président du Comité Stratégique de Calcium Capital	1
Romolo Bardin	Administrateur	47			35 279 [3]	Directeur Général de Delfin S.à.r.l.	1
ACM Vie représentée par Catherine Jean-Louis	Administrateur	50			Personne morale: 8 165 592 / Personne physique: 0	Directrice financier, risques et immobilier des ACM	0
Covéa Coopérations représentée par Olivier Le Borgne	Administrateur	59			Personne morale: 682 [5] / Personne physique: 0	Directeur Général Investissements de Covéa	0
Christian Delaire	Administrateur	58			829	Senior Advisor et Administrateur indépendant	2
Delfin S.à.r.l. représentée par Giovanni Giallombardo	Administrateur	70			Personne morale: 0 [6] / Personne physique: 20 000	Président et membre du Conseil d'Administration de Luxair SA	0
Christophe Kullmann	Directeur Général Administrateur	60			259 959 [7]	Directeur Général de Covivio	0
Micaela Le Divelec	Administratrice	57			90	Independant Advisor	2
Alix d'Ocagne	Administratrice	56			200	Présidente de DOCK75	0
Olivier Piani	Administrateur	71			701	Président d'OP Conseils	2
Predica représentée par Jérôme Grivet	Administrateur	63			Personne morale: 8 647 844 [8] / Personne physique: 0	Directeur Général Délégué de Crédit Agricole SA	1
Patricia Savin	Administratrice	59			205	Avocate associée chez DS Avocats	0
Daniela Schwarzer	Administratrice	52			800	Membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann	1
Catherine Soubie	Administratrice	60			743	Directrice Générale d'Arfilia	2

(1) La donnée est exprimée en nombre d'années et de mois à partir de la date de 1re nomination des personnes physiques.

(2) Etant précisé que Jean-Luc Biamonti a acheté 1 000 actions le 9 janvier 2026.

(3) Etant précisé que Romolo Bardin a acheté 1 000 actions en février 2026.

(4) Cette durée tient compte de l'ancienneté au sein de la société.

(5) Étant précisé que le groupe Covéa détient 8 394 824 actions.

(6) Étant précisé que le groupe Delfin détient 31 381 164 actions.

(7) Auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété, étant précisé que Christophe Kullmann s'est vu attribuer définitivement 33 710 actions de performance et 510 actions gratuites le 23 février 2026 et a cédé 32 146 actions le 24 février 2026.

(8) Etant précisé que le groupe Crédit Agricole Assurances détient 9 055 247 actions.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Position au sein du Conseil					Participation à des Comités de Conseil					Rémunération
					Nombre de réunions du Conseil d'Administration	Nombre de réunions du Comité d'Audit	Nombre de réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations	Nombre de réunions du Comité des Investissements et Cessions	Nombre de réunions du Comité RSE	
					5	3	2	5	2	
Indépendance	Date initiale de nomination au Conseil d'Administration	Date de renouvellement	Année d'échéance du mandat	Ancienneté au Conseil à la clôture de l'exercice [1]	Assiduité au Conseil d'Administration	Assiduité au Comité d'Audit	Assiduité au Comité des Rémunérations et des Nominations	Assiduité au Comité des Investissements et Cessions	Assiduité au Comité RSE	Montant brut de la rémunération allouée au titre du mandat d'Administrateur (en €)
	21/07/2022	20/04/2023								
X	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017 20/04/2021 20/04/2023	2027	14,11	100%	/	/	100%	100%	/
X	17/04/2015	19/04/2018 21/04/2022	2026	17,7[4]	100%	100%	/	100%	/	57 000
X	31/01/2011	17/04/2015 19/04/2018 21/04/2022	2026	1,8	100%	/	/	100%	/	44 000
X	17/02/2016	17/04/2019 20/04/2023	2027	5,1	100%	/	/	100%	/	44 000
√	17/04/2019	20/04/2023	2027	6,8	100%	100%	/	/	100%	71 000
X	21/07/2022	20/04/2023	2027	3,5	100%	/	/	/	/	26 000
X	25/04/2012	27/04/2016 22/04/2020 17/04/2024	2028	13,8	100%	/	/	/	/	/
√	17/04/2025	/	2029	0,8	100%	100%	/	/	/	34 387
√	13/02/2020	21/04/2022	2026	5,10	80%	/	/	/	100%	46 000
√	17/04/2019	20/04/2023	2027	6,8	80%	/	100%	80%	/	57 000
X	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017 20/04/2021 17/04/2025	2029	14,11	80%	/	100%	80%	/	46 000
√	27/04/2016	22/04/2020 17/04/2024	2028	9,8	100%	/	/	/	100%	38 000
√	21/04/2022	/	2026	3,8	100%	/	/	/	100%	41 000
√	27/04/2016	22/04/2020 17/04/2024	2028	9,8	100%	100%	100%	/	/	65 000
					Taux moyen d'assiduité : 96%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Taux moyen d'assiduité : 93%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Montant total : 569 387 €

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.1.1 Évolution de la composition du Conseil d'Administration et des Comités en 2025

Au cours de l'année 2025, la composition du Conseil d'Administration a été maintenue à 14 membres.

Les évolutions dans la composition de l'ensemble des instances de gouvernance sont présentées ci-dessous.

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination	Renouvellement
Conseil d'Administration	17 avril 2025	Sylvie Ouziel	Micaela Le Divelec	Predica [1]
Comité d'Audit	17 avril 2025	Sylvie Ouziel	Micaela Le Divelec	/
Comité des Rémunérations et des Nominations	17 avril 2025	/	/	Jérôme Grivet
Comité des Investissements et Cessions	17 avril 2025	/	/	Jérôme Grivet
Comité RSE	/	/	/	/

(1) Jérôme Grivet est le représentant permanent de Predica.

Synthèse de la composition des instances de gouvernance en 2025

	Nombre de membres		Taux d'indépendance		Taux de féminisation		Taux d'internationalisation		Âge moyen	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Conseil d'Administration	14	14	50%	50%	43%	43%	29%	36%	58 ans	60 ans
Comité d'Audit	4	4	75%	75%	50%	50%	25%	50%	54 ans	56 ans
Comité des Rémunérations et des Nominations	3	3	67%	67%	33%	33%	0%	0%	64 ans	65 ans
Comité des Investissements et Cessions	6	6	17%	17%	17%	17%	33%	33%	59 ans	60 ans
Comité RSE	5	5	80%	80%	60%	60%	40%	40%	58 ans	59 ans

5.3.2.1.2 Évolution de la composition du Conseil d'Administration proposée pour l'exercice 2026

L'échéance en avril 2026 des mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie et de Romolo Bardin, ainsi que des mandats d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer, ont amené le Comité des Rémunérations et des Nominations à se pencher sur l'évolution de la composition du Conseil d'Administration.

Conformément aux recommandations de l'article 7.2 du Code Afep-Medef et aux dispositions de la procédure de renouvellement des mandats des Administrateurs indépendants décrite au paragraphe 5.3.2.2.4.3, le Comité des Rémunérations et des Nominations, après s'être interrogé sur l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil d'Administration et de celle de ses Comités, s'est assuré de la disponibilité suffisante d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer pour le bon exercice de leur mandat, de leur contribution effective aux travaux de gouvernance, de l'absence de tout conflit d'intérêt potentiel et du maintien de leur indépendance.

Le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 18 février 2026 et sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, a décidé de soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale mixte convoquée le 16 avril 2026 le renouvellement des mandats d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer, ainsi que les mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie et de Romolo Bardin, pour une durée de 4 ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029 :

- Catherine Jean-Louis, en sa qualité de représentante permanente de la société ACM Vie, continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa solide expertise en finance et en gestion des risques. Sur la durée de son mandat de représentante permanente, l'assiduité de Catherine Jean-Louis s'établit à 100%.
- Romolo Bardin continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de son expertise de haut niveau en matière de stratégie, de gestion et de finance et de son expérience au sein de sociétés cotées. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administrateur, l'assiduité de Romolo Bardin s'établit à 100%.
- Alix d'Ocagne, continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa riche expertise dans le domaine des transactions immobilières, ainsi que de son expérience entrepreneuriale et en matière de RSE. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administratrice, l'assiduité d'Alix d'Ocagne s'établit à 91%.
- Daniela Schwarzer continuera à apporter son expérience et notamment sa connaissance fine de l'environnement économique et social allemand. Sur la durée de son mandat d'Administratrice, l'assiduité de Daniela Schwarzer s'établit à 95%.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Impacts de l'évolution de la composition du Conseil d'Administration sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 des renouvellements de mandats susvisés

Jean-Luc Biamonti
Président du Conseil d'Administration

Christophe Kullmann
Directeur Général et Administrateur

Romolo Bardin
Administrateur

Christian Delaire
Administrateur indépendant

Giovanni Giallombardo
Représentant permanent de Delfin S.à.r.l.
Administrateur

Jérôme Grivet
Représentant permanent de Predica
Administrateur

Catherine Jean-Louis
Représentante permanente d'ACM Vie
Administrateur

Olivier Le Borgne
Représentant permanent de Covéa Coopérations
Administrateur

Micaela Le Divelec
Administratrice indépendante

Alix d'Ocagne
Administratrice indépendante

Olivier Piani
Administrateur indépendant

Patricia Savin
Administratrice indépendante

Daniela Schwarzer
Administratrice indépendante

Catherine Soubie
Administratrice indépendante

5.3.2.1.3 Profils, expériences et expertises des mandataires sociaux non exécutifs

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'interroge régulièrement sur les besoins du Conseil d'Administration en termes de compétences et d'expertises.

Répondant à la volonté des Administrateurs d'internationaliser davantage le Conseil d'Administration au regard notamment de l'exposition géographique des activités de la société, les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société ont été renforcées en 2025 avec la nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante, à l'occasion du non-renouvellement du mandat d'Administratrice de Sylvie Ouziel [1]. En apportant sa solide expertise en finance et sa connaissance fine du marché italien, elle participe à maintenir les meilleurs standards d'engagement, d'indépendance et de compétence du Conseil d'Administration.

Le renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica, représentée par Jérôme Grivet, qui arrivait à échéance en 2025 a également permis au Conseil d'Administration de maintenir, avec ses 14 membres, l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises qu'il juge nécessaire à la bonne animation du Conseil. Les Administrateurs sont complémentaires du fait de leurs différentes expériences professionnelles. Leurs compétences et expertises individuelles recouvrent les domaines suivants, en lien avec la stratégie de Covivio.

(1) En considération de l'atteinte par Sylvie Ouziel en avril 2025 de la limite des 12 ans d'ancienneté, synonyme de perte d'indépendance au regard des critères retenus par le Code Afep-Medef.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Présentation des compétences et expertises individuelles des Administrateurs

	Immobilier/ Hôtellerie	Banque/ Finance	Environnement/ RSE	Stratégie/ M&A	Expérience de sociétés cotées	Expérience internationale
Jean-Luc Biamonti	√	√	√	√	√	√
Romolo Bardin	√	√		√	√	√
Christian Delaire	√	√	√	√	√	√
Giovanni Giallombardo	√	√	√	√	√	√
Jérôme Grivet	√	√		√	√	√
Catherine Jean-Louis	√	√	√	√	√	√
Christophe Kullmann	√	√	√	√	√	√
Olivier Le Borgne	√	√		√	√	
Micaela Le Divelec	√	√	√	√	√	√
Alix d'Ocagne	√	√	√	√		
Olivier Piani	√		√	√	√	√
Patricia Savin	√		√	√		
Daniela Schwarzer		√	√	√	√	√
Catherine Soubie	√	√		√	√	
Nombre d'Administrateurs concernés	**13**	**12**	**10**	**14**	**12**	**10**
Pourcentage d'Administrateurs concernés	**93%**	**86%**	**71%**	**100%**	**86%**	**71%**

√ Compétences et expertises les plus développées.

Liste des mandats et fonctions exercés par les Administrateurs non exécutifs

Les informations sont présentées individuellement pour chaque Administrateur en fonction au 31 décembre 2025 (1) et comprennent notamment celles visées au point 12.1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- expérience et expertise en matière de gestion d'entreprises
- mandats et fonctions exercés durant l'exercice 2025
- mandats échus exercés au cours des cinq dernières années.

(1) Étant précisé que celles relatives à Christophe Kullmann, Directeur Général et Administrateur de Covivio, sont exposées au paragraphe 5.3.1.1 ci-dessus.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Jean-Luc Biamonti
Âge : 72 ans
Nationalité monégasque
Adresse professionnelle : 18, avenue de Grande Bretagne, MC 98000 Monaco, Principauté de Monaco
Fonction principale exercée : Président du Comité Stratégique de Calcium Capital
Compétences et expertises :

(1) (2) (3) (4) (5) (6)

Biographie :

Titulaire d'un MBA de l'Université de Columbia et diplômé de l'ESSEC, Jean-Luc Biamonti a été banquier d'affaires au sein de la banque Goldman Sachs où il a exercé diverses responsabilités pendant 16 ans.

En tant que Partner de la firme, il a été responsable de l'activité de la banque en France ainsi que de la couverture du secteur des entreprises de distribution et de produits de grande consommation en Europe.

Après avoir quitté la banque en 2008, il a fondé Calcium Capital et développe, au travers de ce groupe, une activité d'investissement auprès de PME.

Jusqu'en janvier 2023, il occupait les fonctions de Président Délégué de la Société des Bains de Mer Monaco, dont il était Administrateur depuis 1985 et Président du Conseil d'Administration depuis 1995.

Jean-Luc Biamonti est Président du Comité d'Audit et des Risques d'EssilorLuxottica et Administrateur Référent depuis le 22 février 2023.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Président du Conseil d'Administration (depuis le 21 juillet 2022)

Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 - 20 avril 2021 - 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 2 506

Nombre d'actions détenues post clôture : 3 506

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président du Comité Stratégique : Calcium Capital SAS

Administrateur Référent et Président du Comité d'Audit et des Risques : EssilorLuxottica SA (société cotée)

Président Administrateur Délégué : Arx Advisory SAM (société anonyme monégasque)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur, Président du Conseil d'Administration et Président Délégué : Société des Bains de Mer Monaco SA (S.B.M. – société cotée étrangère - fin en 2023)

Administrateur : MC Financial Company (fin en 2023)

Président : S. B. M. USA Inc. (fin en 2023)

Représentant permanent de S. B. M., Administrateur et Président Délégué : S. H. L (fin en 2023)

Gérant : MC S.B.M. International S.à.r.l (fin en 2023)

Président du Comité d'Audit et membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Covivio (société cotée – fin en 2022)

Président du Comité d'Administration : Betclic Everest Group (fin en 2022)

ACM Vie, dont le renouvellement du mandat d'Administrateur est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026
RCS Strasbourg 332 377 597
4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen, 67000 Strasbourg

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 19 avril 2018 - 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 8 165 592

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Sérénis Assurances SA, ACM GIE, ACM Services SA, Foncière Massena SA, Valinvest Gestion

Membre du Conseil de Surveillance : SCPI CMCIC Pierre Investissement, SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, SCPI Selectipierre 1, SCPI Logipierre 1, SCPI Logipierre 3

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : Agrupacio AMCI de Seguros y Reaseguros SA, GACM Seguros Generales, Compania de Seguros y Reaseguros SAU, GACM Espagne SA (à la suite de la cession du GACM España par le GACM)

(1) Immobilier / Hôtellerie
(2) Banque / Finance
(3) Environnement / RSE
(4) Stratégie et M&A
(5) Expérience de sociétés cotées
(6) Expérience internationale

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catherine Jean-Louis

Âge : 50 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 42 rue des Mathurins, 75008 Paris
Fonction principale exercée : Directrice financier, risques et immobilier des ACM
Compétences et expertises :

Biographie :

Catherine Jean-Louis est diplômée de l'Ecole Nationale de la Statistique et de l'Administration Economique et membre de l'Institut des Actuaires

Elle a débuté sa carrière aux Assurances du Crédit Mutuel en tant qu'actuaire et a ensuite été nommée Responsable de l'ALM et S2 puis Responsable de la Direction Modélisation et Risques en 2016.

Elle devient Directrice financier, risques et immobilier des ACM en 2024.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentante permanente de la société ACM Vie, Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Date de nomination : 23 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directrice Générale : Assurances du Crédit Mutuel Vie SAM

Gérante : SCI ACM

Présidente : Mutuelles Investissement SAS

Présidente du Conseil d'Administration : Foncière Massena SA

Membre du Conseil de Surveillance : Groupe La Française SAS

Représentante permanente d'ACM Vie SA, Administrateur : Sérénis Assurances

Représentante permanente d'ACM Vie SAM, Administrateur : GIE ACM

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Gérante : Société Civile ACM Capital (jusqu'au 18.12.2025)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Romolo Bardin, dont le renouvellement du mandat d'Administrateur est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Âge : 47 ans

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Fonction principale exercée : Directeur Général de Delfin S.à.r.l.

Compétences et expertises :

Biographie :

Romolo Bardin est diplômé en Gestion des entreprises de l'université Ca'Foscari de Venise.

Il est Directeur Général de Delfin S.à.r.l.

Il avait auparavant travaillé pour Sunglass Hut Europe à Londres, et Luxottica Group en Italie.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 17 avril 2015 (étant précisé que Romolo Bardin était le représentant permanent de la société Aterno, Administrateur depuis le 31 janvier 2011)

Date de renouvellement : 19 avril 2018 - 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 35 279

Nombre d'actions détenues post clôture : 36 279

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général : Delfin S.à.r.l. (société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité des Risques et du Contrôle et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations : EssilorLuxottica SA (société cotée)

Membre du Conseil d'Administration et Président-Directeur Général des sociétés étrangères : Aterno S.à.r.l., DFR Investment S.à.r.l., Immochapelle SA, Vast Gain Group Ltd S.à.r.l., Blue Sky S.à.r.l.

Membre du Conseil d'Administration des sociétés étrangères : Fondazione Leonardo Del Vecchio (fondation), Luxair SA

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité Stratégique et des Investissements, membre du Comité des Nominations et membre du Comité des Conventions Réglementées : Assicurazioni Generali S.p.À (société cotée étrangère – fin en 2022)

Covéa Coopérations

RCS Le Mans 439 881 137

160, rue Henri Champion, 72100 Le Mans

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 17 février 2016

Date de renouvellement : 17 avril 2019 - 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 682 (étant précisé que le groupe Covéa détient 8 394 824 actions)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Assurland.com SA, AZ Plus SA, Carma SA, Covéa Lux, Covéa Protection Juridique SA, Fidélia Assistance SA, GMF Assurances SA, Le Finistère Assurance SAM, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA IARD SA, MMA Vie SA

Administrateur Délégué : Covéa Agora GIE, Logistic GIE

Membre du Comité Risques Audit et Conformité et du Comité des Rémunérations : Carma SA

Membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS

Président du Comité Stratégique : CAT.SA SAS

Président : CAT.SA SAS, Cesvi France SAS, Coparex SAS

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : Gespré Europe SA (fin en 2022)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Olivier Le Borgne

Âge : 59 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 86, rue Saint-Lazare, 75009 Paris
Fonction principale exercée : Directeur Général Investissements de Covéa
Compétences et expertises :

Biographie :

Olivier Le Borgne, diplômé de l'Institut Supérieur de Gestion de Paris, a débuté sa carrière en tant que Contrôleur de gestion.

En 1992, il intègre la direction administrative et technique de GMF Vie. En 1998, il rejoint la direction des finances Azur-GMF jusqu'en 2006 où il occupe différentes fonctions. Tout d'abord comme contrôleur de gestion en charge du suivi des sociétés puis responsable des prévisions de résultats et enfin en tant que responsable du contrôle financier.

De 2006 à 2015, il est Directeur de la stratégie financière de GMF puis de 2015 à 2020 Directeur des placements et de l'actif-passif de Covéa.

Depuis décembre 2020, Olivier Le Borgne est Directeur Général Investissements de Covéa.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Covéa Coopérations, Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Date de nomination : 1er décembre 2020

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général Délégué : GMF Assurances SA, GMF Vie SA, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA Iard SA, MMA Vie SA

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Finance SAS, Covéa Immobilier SAS

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Covéa Finance SAS

Président du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS, Covéa Immobilier SAS

Représentant de Covéa Coopérations, Président : Coparex SAS

Représentant de Covéa, membre du Comité des Investissements : France Assureurs

Représentant de Logistic, Administrateur : GIE Cibail

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Gérant : SCI Covéa Real Estate Développement (fin en 2021)

Représentant de MAAF Assurances SA, Président : CORED II SASU (fin en 2021)

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Salariés FCPE (fin en 2021)

Membre du Comité d'Investissements en réassurance : Coparex SAS (fin en 2023)

Membre du Comité d'Investissements dans les fonds : Coparex SAS (fin en 2023)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Christian Delaire
Âge : 58 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 33 avenue Paul Doumer, 75116 Paris
Fonction principale exercée : Senior Advisor et Administrateur indépendant
Compétences et expertises :

Biographie :

Christian Delaire est diplômé de l'ESSEC. Il a construit sa carrière autour de la finance et de l'immobilier.

Après avoir occupé plusieurs postes chez AXA Real Estate, il est devenu Chief Investment Officer d'AXA Real Estate en 2006. Il a ensuite occupé les postes de Directeur Général d'AEW Europe de 2009 à 2014 et de Directeur Général de Generali Real Estate de 2014 à 2016.

Son ambition d'évoluer vers la partie non exécutive du métier l'a amené à quitter Generali pour devenir conseiller senior.

Il est également Administrateur indépendant de SERT, d'Atenor, de Nodi, et de New Immo Holding.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Président du Comité d'Audit

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 17 avril 2019

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 829

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Gérant : CDE Advisors SARL

Administrateur : SERT SA (anciennement dénommée CEREIT SA - société cotée étrangère), Atenor SA (société cotée étrangère), Nodi SA, New Immo Holding

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Senior Advisor : Foncière Atland (fin en 2023)

Président du Comité RSE : Covivio (société cotée – fin en 2022)

Delfin S.à.r.l.
RCS Luxembourg B 117 420
7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 21 juillet 2022

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : Néant (étant précisé que le groupe Delfin détient 31 381 164 actions)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Giovanni Giallombardo

Âge : 70 ans
Nationalité italienne et luxembourgeoise
Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg
Fonction principale exercée : Président et membre du Conseil d'Administration de Luxair SA
Compétences et expertises :

Biographie :

Après avoir étudié l'Économie à l'École européenne de Luxembourg et obtenu un diplôme en Sciences économiques et commerciales de l'Université de Florence, Giovanni Giallombardo a effectué l'essentiel de sa carrière dans le secteur de la finance.

Il a en particulier rejoint la branche luxembourgeoise de UniCredit en 2001, où il occupait en dernier lieu les fonctions de Directeur Général et Senior Vice-Président.

Giovanni Giallombardo est aujourd'hui Administrateur de la holding Delfin S.à.r.l. et Président du Conseil d'Administration de LuxairGroup.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Delfin S.à.r.l., Administrateur

Date de nomination : 21 juillet 2022
Date de renouvellement : 20 avril 2023
Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 20 000

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président et membre du Conseil d'Administration : Luxair SA (société étrangère)
Membre du Conseil d'Administration des sociétés étrangères : Delfin S.à.r.l., CargoLux Airlines International SA, EssilorLuxottica RE, Immochapelle SA, Special Packaging Solutions Investments Sàrl, Lux-Pension SICAV, Lux-Portfolio SICAV, Aterno S.à.r.l., DFR Investment S.à.r.l.

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Vice Président Directeur Général : UniCredit Luxembourg SA (société étrangère)
Membre du Conseil d'Administration et du Comité RSE : EssilorLuxottica SA (société cotée – fin en 2021)
Membre du Conseil d'Administration : UniCredit Luxembourg SA (société étrangère), Mudam Foundation (société étrangère)

Micaela Le Divelec

Âge : 57 ans
Nationalité italienne
Adresse professionnelle : Via Ubaldino Peruzzi 160, 50012 Bagno a Ripoli, Italie
Fonction principale exercée : Independent Advisor
Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée en économie et gestion d'entreprise, Micaela Le Divelec a commencé sa carrière en tant qu'auditrice chez Ernst & Young avant d'intégrer le groupe Gucci, où elle occupe pendant 20 ans diverses fonctions, dont notamment celles de Directrice Financière, Chief Corporate Operations Officer, Chief Consumer Officer et de Vice-Présidente Exécutive. Après avoir rejoint en 2018 le groupe Salvatore Ferragamo en tant que Directrice Générale puis de Présidente Directrice Générale, elle se consacre à partir de 2021 au soutien de start-up innovantes en tant qu'investisseur et conseillère, puis fonde en 2023 Ethicarei, une plateforme dédiée à l'approvisionnement social dans le luxe. Elle est également membre du Conseil de surveillance de Porsche AG et Administratrice de De'Longhi S.p.A.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 17 avril 2025
Échéance du mandat : AG statuant en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 90

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance, membre du Comité d'Audit et membre du Comité des Parties Liées : Porsche AG (société cotée)
Administratrice, membre du Comité d'Audit : De'Longhi S.p.A. (société cotée)
Administratrice : Fondazione CRF, Fondazione Ecole 42 Firenze, Polimoda

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente Directrice Générale : Ferragamo Spa (fin en 2021)
Administratrice : Benetton (fin en 2024), Aeroporti di Roma (fin en 2023), Pitti Immagine Srl (fin en 2022)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Alix d'Ocagne, dont le renouvellement du mandat d'Administratrice est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Âge : 56 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 4, rue Saint Florentin, 75001 Paris

Fonction principale exercée : Présidente de DOCK75

Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée en droit de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne et formée à l'Executive MBA d'HEC, Alix d'Ocagne a fait l'ensemble de sa carrière dans le notariat, en se spécialisant dans le domaine des transactions immobilières pour les grands comptes.

Elle a travaillé pendant 25 ans, au sein de l'étude Cheuvreux, en tant que collaboratrice, associée, associée gérante et Présidente. Elle a activement participé au développement de cette entreprise.

Elle a quitté Cheuvreux fin 2019 pour se lancer dans un projet d'entreprenariat social.

Elle a fondé en 2021 Bring The Way, qui accompagne les entreprises dans leurs engagements sociétaux et crée des liens avec des associations.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Présidente du Comité RSE

Date de nomination : 13 février 2020

Date de renouvellement : 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 200

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Présidente : Fondation Covivio

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Présidente : DOCK75 SAS, SEGC SAS, Bring The Way Corporate et Association

Membre du Conseil de Surveillance : Eukratos SAS

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administratrice : Association B2X (fin en 2022), Association Habitat et Humanisme Ile de France

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Olivier Piani
Âge : 71 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 91 bis, rue du Cherche Midi, 75006 Paris
Fonction principale exercée : Président d'OP Conseils
Compétences et expertises :

Biographie :

Olivier Piani est diplômé de l'ESCP et titulaire d'un MBA de l'Université de Stanford. Il a plus de 30 ans d'expérience dans l'immobilier. Après 13 ans au sein du Groupe Paribas, il rejoint UIC-Sofal en tant que Directeur Général pour restructurer et vendre la société.

Il a rejoint GE Capital Real Estate en 1998, où il a occupé le poste de Président Directeur Général de GE Real Estate Europe de 2002 à 2008 et a développé avec succès la société et son portefeuille immobilier paneuropéen. Il a également été Président Directeur Général d'Allianz Real Estate de 2008 à 2015.

En 2016, il a décidé de fonder OP Conseils, une société de conseil en immobilier et en finance.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Président du Comité des Investissements et Cessions

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 17 avril 2019

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 701

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Atland (société cotée), Prologis (société cotée étrangère), Grosvenor Europe (société étrangère), Yam Invest (société étrangère)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Conseiller principal et Président du Comité d'Investissement : Ardian Real Estate (fin en 2021)

Predica
RCS Paris 334 028 123
16/18 boulevard de Vaugirard, 75015 Paris

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 - 20 avril 2021 - 17 avril 2025

Échéance du mandat : AG statuant en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 8 647 844

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Administrateur : B2 Hotel Invest OPPCI

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Sopresa SA, AEW Immocommercial OPCI, Fonds Nouvel Investissement 1 SICAV, Fonds Nouvel Investissement 2 SICAV, Gecina SA (société cotée), Messidor OPCI, Frey SA (société cotée), Clariane SE (société cotée), Carmila (société cotée), Aéroport de Paris SA (société cotée), OPCI Logistis SPPICAV, Previseo Obsèques SA, Lesica SAS, Semmaris SA, Fli 2 OPCI, Ullis OPCI, Praemia Healthcare SA, Icade Healthcare Europe, Fonds immobilier Ardian Luxembourg, Défense CB3 SAS, Fondis SCI

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea SCA (société cotée), Argan SA (société cotée), Patrimoine et Commerce SCA (société cotée), Effi-Invest II SCA, Effi-Invest III SCA, Ofelia SAS, Willow, CA Grands Crus SAS, Interfimo SA, Preim Healthcare SAS, Fli 1 SCI

Membre du Comité des Associés : SCI Paul Cézanne, SCI Grenelle, 92 Champs SAS, Cloud SAS, 103 Grenelle SCI

Membre du Comité Stratégique : Gingko SAS

Censeur : Siparex Associés SA

Co-Gérant : Predicare SARL

Président : Fonds Stratégique de Participations SICAV

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil de Surveillance : Unipierre Assurances SCPI (fin en 2025)

Administrateur : Predi Rungis SAS (fin en 2025), La Médicale de France SA (fin en 2022), CAAM Mone Cash SICAV (fin en 2022), CAA Commerces 2 OPCI (fin en 2025), Française des Jeux (société cotée - fin en 2025)

Président : Predica Bureaux OPCI

Censeur : Tivana France Holding SAS (fin en 2022)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Jérôme Grivet
Âge : 63 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge
Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué de Crédit Agricole SA
Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômé de l'ESSEC, de Sciences Po, et de l'ENA, Jérôme Grivet a mené la première partie de sa carrière dans l'administration (Inspection générale des finances, conseiller auprès du Premier ministre pour les affaires européennes) avant de rejoindre le Crédit Lyonnais en 1998 d'abord comme Directeur Financier des activités de banque de détail en France, puis comme Directeur de la Stratégie.

De 2007 à 2010, il a exercé la fonction de Directeur Général Délégué au sein de Calyon.

De 2010 à 2015, il a exercé les fonctions de Directeur Général de Crédit Agricole Assurances et de Predica. Membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole SA, il devient Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Finances Groupe en 2015, puis en 2021, en charge du Pôle Pilotage.

Il est nommé Directeur Général Délégué en septembre 2022.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Predica, Administrateur

Membre du Comité des Investissements et des Cessions

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 - 20 avril 2021 - 17 avril 2025

Échéance du mandat : AG statuant en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général Délégué et membre du Comité Exécutif et du Comité de Direction : Crédit Agricole SA (société cotée)

Président du Conseil d'Administration et Administrateur : Crédit Agricole Capital Investissement & Finance SA (CACIF)

Administrateur : Crédit Agricole Assurances SA, Predica, Crédit Agricole Assurances Retraite, Pacifica, Worldline (société cotée)

Vice-Président du Conseil d'Administration : Crédit Agricole Italia S.p.A.

Président du Conseil d'Administration : LCL, CAPFM

Président du Conseil de Surveillance : Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : CACEIS SA (fin en 2025), CACEIS Bank France SA (fin en 2025)

Administrateur, membre du Comité d'Audit et des Comptes et membre du Comité d'Investissement : Nexity SA (société cotée - fin en 2025)

Représentant permanent de Crédit Agricole SA, Administrateur : CA Immobilier (fin en 2025)

Représentant permanent de Casa, Président : Evergreen Montrouge SAS (fin en 2025)

Représentant permanent de Crédit Agricole SA, Gérant : Quentyvel SCI (fin en 2025)

Trésorier : Fondation Crédit Agricole Solidarité et Développement (fin en 2025)

Vice-Président du Conseil de Surveillance, membre du Comité d'Audit et des Comptes : Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR - fin en 2023)

Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Pilotage : Crédit Agricole SA (société cotée - fin en 2022)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Patricia Savin
Âge : 59 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 6, rue Duret, 75116 Paris
Fonction principale exercée : Avocate associée chez DS Avocats
Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires (IDPA), avocate inscrite au Barreau de Paris, Patricia Savin est Docteure en droit privé, diplômée de l'IHEDN (session intelligence économique). Associée du Cabinet DS Avocats, elle est responsable du Département Environnement et Développement durable au sein duquel elle est plus particulièrement en charge des dossiers liés à la Ville durable (déchets, sols pollués, biodiversité, économie circulaire...) et aux enjeux ESG. Patricia Savin est membre au sein du Ministère de l'Ecologie, du Conseil de la Biodiversité et du COPIL économie circulaire.

Ancienne Présidente de l'association Orée et responsable de la Commission Environnement et Développement Durable de l'Ordre des Avocats de Paris, elle est régulièrement consultée par les ministères de l'écologie ou de la justice sur les textes ou projets en discussion.

Avant de rejoindre le Cabinet DS Avocats, Patricia Savin a exercé au sein des Cabinets Moquet Borde, devenu Paul Hastings, puis De Pardieu Brocas, avant d'être cogérante de 2001 à 2015 du cabinet d'avocats Savin Martinet Associés.

Patricia Savin a été élue membre du Conseil National des Barreaux, dont elle était la Secrétaire Générale sous la mandature 2010-2013.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 27 avril 2016

Date de renouvellement : 22 avril 2020 - 17 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 205

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Comité des Parties Prenantes : Covivio

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente : OREE (association - fin en 2024)

Membre du Comité d'Audit : Covivio (société cotée – fin en 2021)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Daniela Schwarzer, dont le renouvellement du mandat d'Administratrice est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Âge : 52 ans

Nationalité allemande

Adresse professionnelle : Werderscher Markt 6, 10117 Berlin, Allemagne

Fonction principale exercée : Membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann

Compétences et expertises :

Biographie :

Titulaire d'un Doctorat en Économie politique de l'Université Libre de Berlin et d'une Maîtrise de Science politique et de Linguistique de l'Université de Tübingen, Daniela Schwarzer a consacré une grande partie de sa vie professionnelle à des questions économiques, financières et politiques européennes. Elle est spécialiste et conseillère reconnue des questions européennes et des relations franco-allemandes. Daniela Schwarzer est membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann.

Auparavant, elle a été la directrice générale des Fondations Open Society en Europe et en Asie, le plus grand donateur privé au monde pour les ONG et associations, œuvrant pour la défense des droits de l'homme, de la justice et de la démocratie. De 2016 à 2021, elle a dirigé le Conseil allemand des relations étrangères, dont elle est désormais membre non exécutif du conseil d'administration.

Elle est également membre non exécutif du Conseil d'Administration de BNP Paribas. Elle est professeure honoraire de la Freie Universität Berlin, où elle enseigne l'intégration européenne et les affaires internationales.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 800

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Membre du Directoire : Fondation Bertelsmann

Administratrice, membre du Comité de Gouvernance, d'Ethique, des Nominations et de la RSE : BNP Paribas (société cotée)

Administratrice : Association Notre Europe - Institut Jacques Delors, Deutsche Gesellschaft für Auswärtige Politik, Fondation Jean Monnet

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Directrice Générale : Fondations Open Society en Europe et en Asie (fin en 2023)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catherine Soubie

Âge : 60 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 137 rue de l'Université, 75007 Paris
Fonction principale exercée : Directrice Générale d'Arfilia
Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée de l'ESCP, Catherine Soubie a débuté sa carrière en 1989 chez Lazard à Londres puis à Paris. Par la suite, elle a exercé différentes fonctions au sein de Morgan Stanley à Paris, avant de devenir Directrice Générale Adjointe de la société Rallye, poste qu'elle a occupé de 2005 à 2010.

En 2010, Catherine Soubie a rejoint le groupe Barclays où elle était jusqu'en 2016 Managing Director en charge de l'Investment Banking France-Belgique-Luxembourg.

Elle est aujourd'hui Directrice Générale d'Arfilia et également Administratrice indépendante au sein du Conseil d'Administration de Sofina et membre indépendante du Conseil de Surveillance de Michelin.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 27 avril 2016

Date de renouvellement : 22 avril 2020 - 17 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 743

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directrice Générale : Arfilia

Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit : Michelin SA (société cotée)

Administratrice, Présidente du Comité des Rémunérations et du Comité des Nominations : Sofina SA (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente : Financière Verbateam (fin en 2023)

Directrice Générale : Alixio (fin en 2021), Taddeo (fin en 2021)

Administratrice, Présidente du Comité d'Audit et membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Clariane SE (société cotée - fin en 2024)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.1.4 Participation au capital des membres du Conseil d'Administration

Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres du Conseil d'Administration et les personnes qui leur sont liées au cours de l'exercice 2025

Membres du Conseil d'Administration [1]	Achat d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Vente d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Nombre d'actions détenues au 31/12/2025 (à la connaissance de la société)
Jean-Luc Biamonti	–	–	–	–	2 506
ACM Vie	–	–	–	–	8 165 592
Catherine Jean-Louis	–	–	–	–	0
Romolo Bardin	3 637 actions	52,6331	–	–	35 279
Covéa Coopérations	–	–	–	–	682
(personnes liées à Covéa Coopérations)	–	–	–	–	8 394 142
Olivier Le Borgne	–	–	–	–	0
Christian Delaire	–	–	–	–	829
Delfin S.à.r.l.	–	–	–	–	0
(personnes liées à Delfin S.à.r.l.)	98 102 actions	56,1644	–	–	31 381 164
Giovanni Giallombardo	7 137 actions	50,5492	14 000 actions	55,8971	20 000
Micaela Le Divelec	–	–	–	–	90
Alix d'Ocagne	–	–	–	–	200
Olivier Piani	–	–	–	–	701
Predica	–	–	–	–	8 647 844
(personnes liées à Predica)	–	–	–	–	407 403
Jérôme Grivet	–	–	–	–	0
Patricia Savin	–	–	–	–	205
Daniela Schwarzer	–	–	–	–	800
Catherine Soubie	–	–	–	–	743
TOTAL					**57 058 180**

(1) Étant précisé que les informations relatives à Christophe Kullmann, Directeur Général et Administrateur de Covivio, sont exposées au paragraphe 5.3.1.3 ci-dessus.

À la connaissance de la société, les mandataires sociaux non exécutifs (et les personnes qui leur sont liées) détiennent 51,12% du capital social au 31 décembre 2025.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, Jean-Luc Biamonti et Romolo Bardin ont chacun acquis 1 000 actions.

5.3.2.2 Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration

5.3.2.2.1 Rôle du Président du Conseil d'Administration

Depuis l'adoption en Assemblée générale, le 31 janvier 2011, de la forme de société anonyme à Conseil d'Administration, le Conseil a opté pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Le Conseil d'Administration délibère régulièrement sur le mode de gouvernance de la société à l'occasion notamment de l'échéance des mandats des dirigeants mandataires sociaux ou de la nomination d'un nouveau Président du Conseil d'Administration. A la suite de la nomination le 21 juillet 2022 de Jean-Luc Biamonti en qualité de nouveau Président du Conseil pour la durée de son mandat d'Administrateur et du renouvellement de son mandat le 20 avril 2023, le Conseil d'Administration a confirmé le choix d'une dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, qui s'inscrit dans un objectif permanent de gouvernance pérenne et équilibrée.

En étroite coordination avec la Direction Générale, le Président représente le Conseil d'Administration. Il agit et s'exprime en son nom et veille à l'animation du Conseil d'Administration et de ses Comités, et à leur bon fonctionnement. Le développement et la qualité de ses échanges avec le Directeur Général et le Directeur Général Délégué en amont des Conseils contribuent à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité de ses réunions. Il s'assure que l'ensemble des Administrateurs reçoit en permanence une information complète et pertinente sur la mise en œuvre de la stratégie. Il anime les débats du Conseil et contribue à leur synthèse. En étroite coordination avec les actions menées dans ce domaine par la Direction Générale, le Président veille au maintien de la qualité de la relation avec les actionnaires de la société, les grands partenaires et clients du groupe, ainsi que les pouvoirs publics, les autorités institutionnelles et réglementaires, les médias et l'ensemble des parties prenantes de la société. Le Président peut, sur délégation du Conseil d'Administration, être en charge de la relation des actionnaires avec le Conseil notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise, et lui rend compte le cas échéant de sa mission. Il assure également la présidence des Assemblées générales de la société, participe au contrôle de la gouvernance des filiales de la société, et veille au bon fonctionnement des instances d'audit et de contrôle des risques.

Le Président apporte son aide et ses conseils au Directeur Général et au Directeur Général Délégué pour l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie, tout en respectant leurs responsabilités exécutives. Sur sollicitation du Directeur Général et/ou du Directeur Général Délégué, il peut participer aux réunions internes avec les principaux dirigeants et équipes de la société, afin d'apporter son éclairage sur les enjeux stratégiques. Il contribue également à la promotion des valeurs et de l'image de Covivio tant au sein du groupe qu'à l'extérieur de celui-ci.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En qualité de Président non exécutif, il assiste, en tant qu'invité, aux réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations, et participe à ce titre au processus de recrutement des nouveaux Administrateurs. Il apporte également sa vision et sa connaissance des équipes internes à l'occasion de l'élaboration des plans de succession.

L'étendue de ces missions fait l'objet d'un dialogue régulier entre le Président et le Directeur Général, afin d'assurer une complémentarité permanente des deux rôles, en évitant toute zone de chevauchement potentiel et en assurant le respect des prérogatives exécutives du Directeur Général.

Durant l'exercice de son mandat en 2025, Jean-Luc Biamonti a présidé toutes les réunions du Conseil d'Administration, pour lesquelles il affiche un taux d'assiduité de 100%, et a participé à l'ensemble des séances du Comité des Investissements et Cessions et du Comité RSE, ainsi qu'à celles du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations et des Nominations, auxquelles il est invité. Sur l'exercice 2025, Jean-Luc Biamonti affiche un taux d'assiduité de 100% pour l'ensemble des réunions de gouvernance de la société.

Jean-Luc Biamonti a également rencontré au cours de l'année les Administrateurs de manière ponctuelle et individuelle, et les membres du Comité Exécutif de la société à de multiples reprises.

5.3.2.2.2 Principales missions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux grandes orientations stratégiques, économiques, sociales et financières de la société et veille à leur mise en œuvre par la Direction Générale. Il s'attache à promouvoir la création de valeur à long terme, en considérant les enjeux sociaux, environnementaux et économiques, en adéquation avec la Raison d'Etre adoptée par le Conseil d'Administration le 21 novembre 2019 et le manifeste publié à cette occasion. A ce titre, il est garant de la stratégie RSE de la société et détermine, sur recommandations du Comité RSE, les orientations stratégiques pluriannuelles dans ces domaines, tout particulièrement s'agissant du climat. Le Conseil d'Administration a ainsi défini une trajectoire carbone pour la société associée à des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social défini par les statuts, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Lorsqu'il est envisagé un investissement ou une cession significatif(ve), le Conseil et la Direction Générale apprécient l'intérêt stratégique de l'opération en ce compris sa dimension sociale, sociétale et environnementale, et s'assurent que le processus se déroule dans le respect de l'intérêt social. À ce titre, le Conseil peut instituer un comité ad hoc. Par ailleurs, toute opération significative doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil d'Administration, étant précisé que le Règlement Intérieur dresse la liste des opérations spécifiques nécessitant une telle autorisation préalable du Conseil. Elles sont détaillées au paragraphe 5.3.1.2 ci-dessus, relatif à la limitation des pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

Le Conseil étudie ainsi les projets d'investissements et toutes opérations, notamment d'acquisition, de restructuration lourde, de développement ou de cession, supérieurs à 100 M€.

Le Conseil examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux, ainsi que les mesures prises en conséquence. Il s'assure, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. Il s'assure également que les dirigeants mandataires sociaux exécutifs mettent en œuvre une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes. À cette fin, il détermine, sur proposition de la Direction Générale, les objectifs de mixité au sein de ces instances dirigeantes, et est informé des modalités de mise en œuvre des objectifs, avec un plan d'action et l'horizon de temps dans lequel ces actions seront menées, ainsi qu'annuellement des résultats obtenus.

Le Conseil est également tenu informé de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale de la société. Il est par ailleurs régulièrement informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la société. Il lui appartient d'approuver la politique de communication financière de la société et de veiller à la pertinence et à la qualité de celle-ci.

Le Conseil fixe également le mode d'exercice de la Direction Générale de la société, assumée soit par le Président, soit par une personne physique, Administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général, et justifie sa décision. À ce titre, il désigne les dirigeants mandataires sociaux exécutifs chargés de diriger la société et détermine à cette fin un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats au poste de Directeur Général Délégué. Le Conseil arrête les limitations des pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Il peut également nommer un ou plusieurs Censeurs et désigner un Vice-Président.

Le Conseil met en œuvre les autorisations et délégations de pouvoirs et/ou de compétence qui lui ont été conférées par l'Assemblée générale et peut, le cas échéant, les subdéléguer, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Il statue sur l'autorisation de la signature des conventions réglementées qui lui sont soumises et met en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales continuent à bien remplir ces conditions.

Le Conseil d'Administration définit la politique de rémunération des mandataires sociaux sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations : à ce titre, il arrête les modalités de répartition de la rémunération allouée aux Administrateurs, détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu, et détermine et motive également ses décisions prises en matière de rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, lesquelles sont détaillées au paragraphe 5.3.4.2 ci-après.

Il arrête les comptes annuels et semestriels, les documents de gestion prévisionnelle et convoque l'Assemblée générale.

Il examine annuellement, avant la publication du document d'enregistrement universel, au cas par cas, la situation de chacun des Administrateurs, puis porte à la connaissance des actionnaires les résultats de son examen, de sorte que puissent être identifiés les Administrateurs indépendants.

Enfin, il veille à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour la société, ainsi que sur ses perspectives à long terme.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.3 Conventions soumises au Conseil d'Administration

5.3.2.2.3.1 Conventions visées à l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce, il est porté à votre connaissance toutes conventions, autres que celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, conclues au cours de l'exercice 2025, directement ou par personne interposée, entre d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires détenant plus de 10% des droits de vote de la société, et, d'autre part, une société contrôlée par la société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce :

- Contrat de cession conclu le 29 décembre 2025 entre la SCI New Vélizy (filiale détenue directement et indirectement à 100% par Crédit Agricole Assurances), et la Holding Campus Hélios Vélizy (filiale détenue directement à 100% par Covivio), en présence de la SCI Lenovilla et de Covivio.

Ce contrat est présenté au paragraphe 5.2.1.2 du rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions.

5.3.2.2.3.2 Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

En application de l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, le Conseil d'Administration réuni le 21 novembre 2019 a mis en place une procédure de revue annuelle des conventions courantes conclues à des conditions normales [1] par un comité instauré au sein de la société.

La procédure prévoit l'instauration d'un comité interne amené à se réunir annuellement et qui a pour mission :

- d'effectuer une revue des critères de détermination des conventions courantes conclues à des conditions normales définis dans la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et sont conformes aux pratiques de marché
- d'analyser plus particulièrement le caractère normal des conditions financières et
- de soumettre à l'autorisation du Conseil les conventions ne répondant plus auxdits critères.

La liste de l'ensemble des conventions revues par le comité ainsi que les résultats de l'évaluation réalisée et le cas échéant les propositions de révision des critères de ces conventions sont présentés chaque année au Conseil d'Administration qui se réunit à l'occasion de l'examen des comptes annuels.

Ainsi :

- si le comité d'évaluation considère qu'une convention signée entre deux sociétés du groupe Covivio revêt le caractère de convention réglementée, elle devient soumise à la procédure de contrôle des conventions réglementées visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce
- si le comité d'évaluation identifie une incertitude sur la qualification d'une convention, il la soumet à l'évaluation du Conseil d'Administration, étant précisé que les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participent pas à son évaluation.

À l'issue de la mise en place de cette procédure, le Conseil d'Administration a mis à jour la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées publiée sur le site Internet de la société pour y intégrer ces dispositions, étant précisé le groupe s'attache, conformément à la proposition n°4.6 de la Recommandation AMF n°2012-05 du 2 juillet 2012 modifiée le 29 avril 2021, à nommer un expert indépendant dès lors que la conclusion d'une convention réglementée est susceptible d'avoir un impact significatif sur le bilan ou les résultats de la société et/ou du groupe. La charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées et sur la procédure relative à l'évaluation des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales a été revue par le Conseil d'Administration le 19 octobre 2023, qui a procédé à la réorganisation de sa structuration pour en permettre une plus grande lisibilité et a actualisé la liste des conventions considérées comme courantes au sein du groupe.

Faisant application de la procédure, le Conseil d'Administration réuni le 18 février 2026 a été informé de la liste de l'ensemble des conventions courantes conclues à des conditions normales en vigueur au sein du groupe, qui ont fait l'objet d'une revue par le comité, ainsi que des résultats de l'évaluation réalisée par ce dernier concluant sur le caractère courant et les conditions normales de l'ensemble de ces conventions.

5.3.2.2.4 Règles relatives à la composition du Conseil d'Administration

5.3.2.2.4.1 Règles générales relatives à la composition du Conseil d'Administration et à la nomination des Administrateurs

Les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 12 et suivants des statuts de la société figurant au paragraphe 6.5.1 ci-après, complétées par les dispositions du Règlement Intérieur. Elles sont décrites ci-après, étant précisé que :

- le Conseil d'Administration comprend entre trois et dix-huit Administrateurs, sous réserve des dérogations prévues par la loi, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires
- les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

Président et Vice-Président

Le Conseil élit parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique. Outre le Président, le Conseil d'Administration peut élire parmi ses membres un ou plusieurs Vice-Présidents. Le Vice-Président est chargé de remplacer le Président en cas d'empêchement ou d'absence. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à élection du nouveau Président du Conseil.

Le Conseil fixe la durée des fonctions du Président et du Vice-Président qui ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur. Le Président et le Vice-Président sont remplacés, en cas d'absence au Conseil d'Administration, par un des Administrateurs présents désigné en séance. Le Président et le Vice-Président sont rééligibles et le Conseil peut les révoquer à tout moment.

(1) A l'exclusion des conventions conclues avec les sociétés dont Covivio détient directement ou indirectement la totalité du capital.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

À la suite de la démission de Jean Laurent de l'ensemble de ses mandats de gouvernance, la Présidence du Conseil d'Administration a été confiée le 21 juillet 2022 à Jean-Luc Biamonti. Le Conseil d'Administration a estimé notamment que sa très grande connaissance de la société et de ses secteurs d'activité, ainsi que sa solide expérience professionnelle, seraient un atout pour la société et permettraient d'assurer une transition équilibrée dans le changement de Présidence du Conseil. Jean-Luc Biamonti a été renouvelé dans ses fonctions le 20 avril 2023 pour la durée de son mandat d'Administrateur, expirant à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Le poste de Vice-Président n'est à ce jour pas attribué.

Président d'honneur

Le Conseil d'Administration peut nommer à titre honorifique en tant que Président d'honneur, une personne physique et ancien Président du Conseil d'Administration. Cette nomination est faite pour une durée indéterminée, en tenant compte aussi bien de sa personnalité que de sa contribution au développement de la société.

Le Président d'honneur est invité à participer, sans voix délibérative, aux séances du Conseil d'Administration dédiées aux grandes orientations stratégiques de la société. Il se voit à cet effet communiquer les mêmes informations que les Administrateurs et est soumis aux mêmes devoirs de loyauté, de diligence, de confidentialité et d'abstention sur les titres que les Administrateurs.

Le Président d'honneur ne perçoit pas de rémunération au titre de l'exercice de cette fonction et ne bénéficie pas de moyens spécifiques à ce titre.

Le poste de Président d'honneur n'est à ce jour pas attribué.

Censeurs

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Censeurs (personnes physiques ou morales). Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant, s'il leur est confié une mission particulière, le montant de leur rémunération. Les Censeurs sont appelés à assister, sans voix délibérative, aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration. Ils bénéficient d'une quote-part de la rémunération allouée par l'Assemblée générale au Conseil d'Administration, selon les mêmes modalités de répartition que celles définies pour les Administrateurs.

Les Censeurs peuvent être invités aux séances des Comités du Conseil. Ils sont tenus à la même obligation générale de confidentialité que les Administrateurs, ainsi qu'aux devoirs de diligence, de loyauté et d'abstention sur les titres.

Le poste de Censeur n'est à ce jour pas attribué.

Administrateur référent

Compte tenu de la dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général, le Conseil d'Administration n'a pas jugé utile de procéder à la nomination d'un Administrateur référent.

Secrétaire du Conseil

Le Conseil d'Administration nomme également un Secrétaire, qui peut être choisi soit parmi les Administrateurs, soit en dehors. Il fixe le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Secrétaire assure le respect des procédures relatives au fonctionnement du Conseil et des Comités, et veille plus particulièrement à l'application du dispositif de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels. Il dresse le procès-verbal des séances du Conseil et des Comités dont il assure le secrétariat.

Ces fonctions sont assurées par Yves Marque, Secrétaire Général de Covivio, nommé par le Conseil d'Administration le 31 janvier 2011 et renouvelé dans ses fonctions les 17 avril 2015, 17 avril 2019 et 20 avril 2023 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Représentants des salariés

Le Conseil d'Administration ne comprend aucun Administrateur représentant les salariés : cette absence de représentation au Conseil tient au fait que la société ne remplit pas les critères fixés par les dispositions légales.

Représentants des salariés actionnaires

La participation des salariés actionnaires au capital de Covivio étant inférieure au seuil de 3% fixé par les dispositions de l'article L. 225-23 alinéa 1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration ne comprend pas d'Administrateur représentant les salariés actionnaires.

En revanche, deux salariés du Comité Social et Économique sont convoqués à chaque réunion, et y assistent avec un accès à l'information identique à celui des Administrateurs.

5.3.2.2.4.2 Durée et échelonnement des mandats

La durée des mandats des Administrateurs est, sauf exception, de quatre ans, permettant ainsi aux actionnaires de se prononcer plus fréquemment sur leur nomination et leur renouvellement. Compte tenu de la volonté de la société d'avoir une proportion d'Administrateurs indépendants conforme au Code Afep-Medef, et en application de la règle exposée à l'article 10.5.6 dudit Code sur la perte de la qualité d'Administrateur indépendant au-delà de 12 ans de mandat, la durée des mandats des Administrateurs peut exceptionnellement être réduite de manière à ce que leur renouvellement soit proposé dans la limite de la durée de leur indépendance.

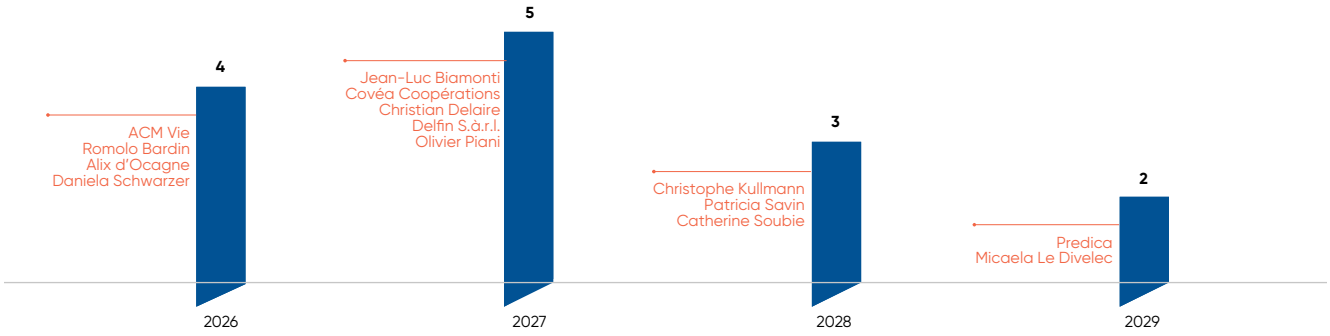
Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

Afin de favoriser un renouvellement harmonieux du Conseil, depuis 2015, les mandats des Administrateurs s'échelonnent dans le temps.

Le renouvellement régulier des Administrateurs par les actionnaires est ainsi facilité, d'une part par une durée statutaire limitée à quatre ans, d'autre part par un étalement des dates d'échéance des différents mandats, permettant ainsi à l'Assemblée générale de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Situation de l'échelonnement des mandats arrivant à échéance



5.3.2.2.4.3 Procédure de sélection des Administrateurs indépendants

Le Conseil d'Administration, sur recommandation et/ou avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, revoit sa composition et celle de ses Comités régulièrement, et à tout le moins une fois par an à l'occasion des mandats qui arrivent à échéance chaque année.

La procédure de sélection des Administrateurs indépendants, conduite par le Comité des Rémunérations et des Nominations, repose sur les principes suivants :

- la recherche d'un équilibre dans la composition du Conseil et celle de ses Comités, notamment en termes de diversité (représentation des femmes et des hommes, indépendance des membres, compétences et expertises, expériences internationales, nationalités, âge, ancienneté, échelonnement des mandats, besoins spécifiques identifiés au sein d'un Comité)
- la recherche de profils complémentaires adaptés aux enjeux et à la stratégie de la société ainsi qu'à la structure et à l'évolution de son capital
- la plus stricte confidentialité des travaux de sélection et dans l'approche de tout candidat potentiel.

La procédure de sélection, décrite à l'article 7 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, est mise en œuvre à l'occasion du renouvellement de mandats des Administrateurs indépendants ou de la nomination de nouveaux Administrateurs indépendants lorsqu'un ou plusieurs sièges viennent à être vacants ou lorsque le Conseil décide de modifier ou d'élargir sa composition.

Procédure de renouvellement de mandats des Administrateurs indépendants

Le Comité des Rémunérations et des Nominations apprécie l'opportunité des renouvellements de mandats des Administrateurs indépendants en tenant compte de l'équilibre recherché dans la composition du Conseil et de ses Comités, ainsi qu'au regard notamment de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux de gouvernance.

À l'issue de cette analyse, la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations interroge, le cas échéant, les Administrateurs indépendants sur leur souhait de voir renouveler leur mandat, dans un délai raisonnable avant leur échéance.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations fait part au Conseil d'Administration de sa recommandation.

En cas de recommandation favorable du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil soumet à l'approbation de la prochaine Assemblée générale d'actionnaires les renouvellements de mandats des Administrateurs indépendants qui arrivent à échéance.

Le processus de renouvellements des mandats d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer, qui sont soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, a été mené dans le respect de ces dispositions.

Procédure de nomination de nouveaux Administrateurs indépendants

À l'occasion du recrutement de nouveaux Administrateurs indépendants, le Conseil d'Administration mandate le Comité des Rémunérations et des Nominations pour lui proposer des candidats.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur la base de la cartographie des compétences en place, définit les éventuelles compétences additionnelles recherchées chez le futur Administrateur en prenant en compte la politique de diversité du Conseil. En plus des compétences techniques recherchées, les candidats doivent disposer d'une bonne expérience en matière de participation à des Comités de direction ou des Comités exécutifs, être disponibles et avoir la capacité à la fois d'apporter un point de vue critique et constructif aux débats et de contribuer à une prise de décision.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations réalise ses propres études sur les candidats potentiels, le cas échéant avec l'aide d'un cabinet spécialisé, avant toute démarche auprès de ces derniers.

Les candidats présélectionnés par le Comité des Rémunérations et des Nominations sont rencontrés par le Président du Conseil d'Administration, la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Directeur Général, et, dans la mesure du possible, par d'autres Administrateurs. A cette occasion, après avoir présenté les attentes de la société ainsi que les droits et devoirs de tout Administrateur, ils s'assurent également de leur disponibilité, de l'absence de condamnations, de liens familiaux avec un mandataire social de la société et de conflits d'intérêts, ainsi que du respect des règles de cumul de mandats.

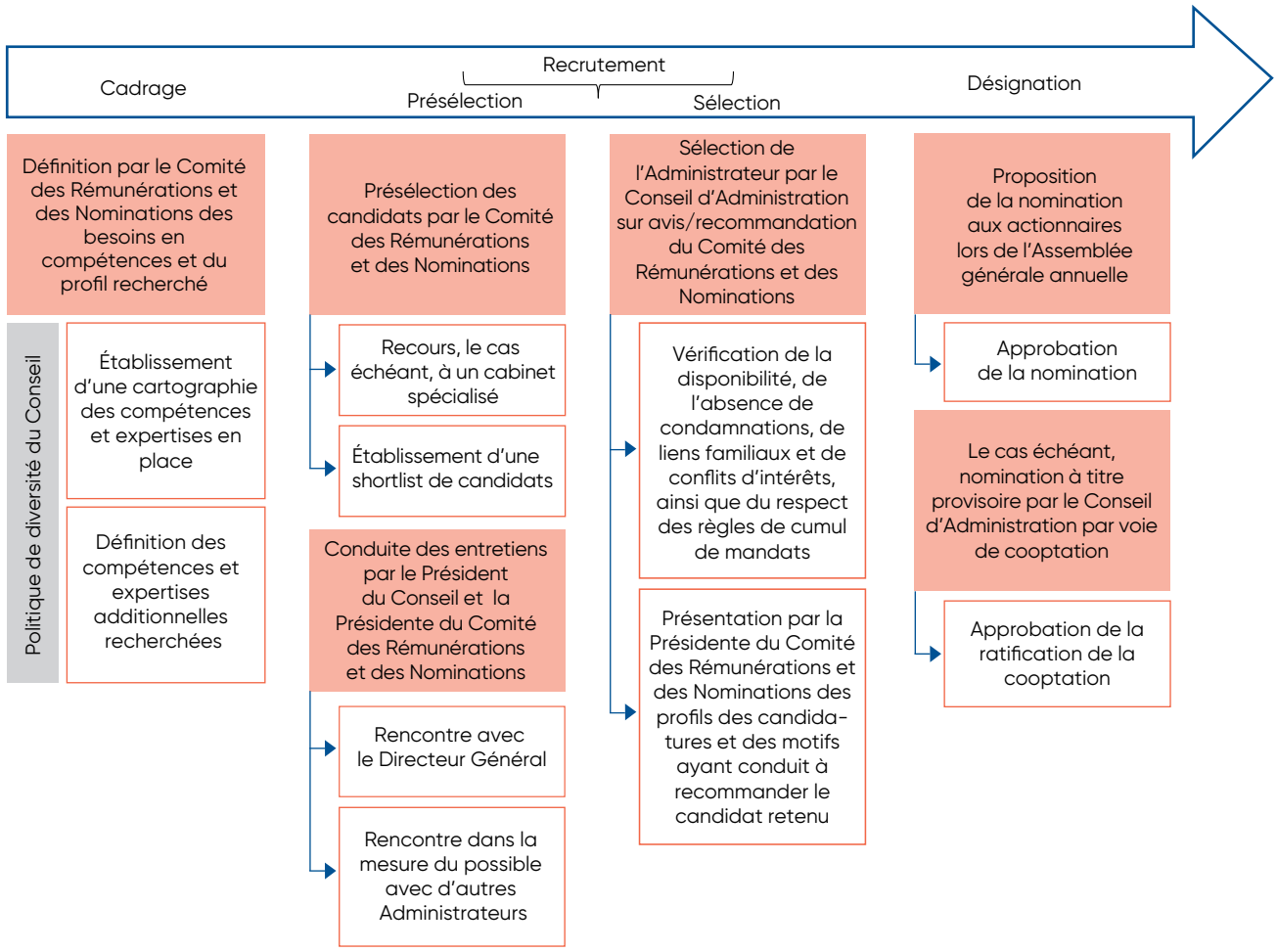
Aux termes de ses travaux, le Comité des Rémunérations et des Nominations sélectionne la ou les candidatures retenues pour présentation au Conseil, en motivant ses choix.

Au terme d'une présentation des profils par la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations et sur avis et/ou recommandation de ce dernier, le Conseil choisit le candidat final.

La nomination de l'Administrateur sélectionné par le Conseil ou la ratification de sa cooptation en cas de nomination provisoire par le Conseil, est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Présentation synthétique de la procédure destinée à la sélection des futurs Administrateurs indépendants



5.3.2.2.4.4 Absence de condamnations, de liens familiaux et de conflits d'intérêts

Dans le cadre de l'examen des déclarations annuelles des mandataires sociaux en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du présent document d'enregistrement universel, tous les mandataires sociaux de la société ont déclaré à la société, en application des points 12.1 et 12.2 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à leur encontre
- qu'aucun d'eux n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire au cours des cinq dernières années au moins
- qu'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre eux par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années
- ne pas avoir été déchus par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'une société au cours des cinq dernières années au moins
- ne pas avoir de lien familial avec un mandataire social de la société
- ne pas avoir connaissance de conflits d'intérêts potentiels entre ses devoirs à l'égard de la société, et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

5.3.2.2.5 Politique de diversité du Conseil d'Administration

5.3.2.2.5.1 Principes

Le Conseil d'Administration s'interroge annuellement à l'occasion de la revue de sa composition et des propositions de renouvellement et/ou de nomination soumises à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle, sur l'équilibre souhaitable de sa composition et celle des Comités de gouvernance institués en son sein, notamment en termes de diversité. Son objectif permanent est d'améliorer l'équilibre des genres, l'indépendance de ses membres, la diversité et la complémentarité des compétences, des expertises, des expériences internationales, des âges et des provenances géographiques, afin de garantir aux actionnaires que ses missions sont accomplies avec l'indépendance, l'objectivité et le regard critique nécessaires.

Cette diversité, source de dynamisme et de performance, garantit une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux de la société, permet d'assurer la qualité des débats et des décisions du Conseil et contribue à l'efficacité des travaux des Comités.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Pour y parvenir, le Conseil d'Administration a mis en place une politique de diversité dans la composition des organes de gouvernance.

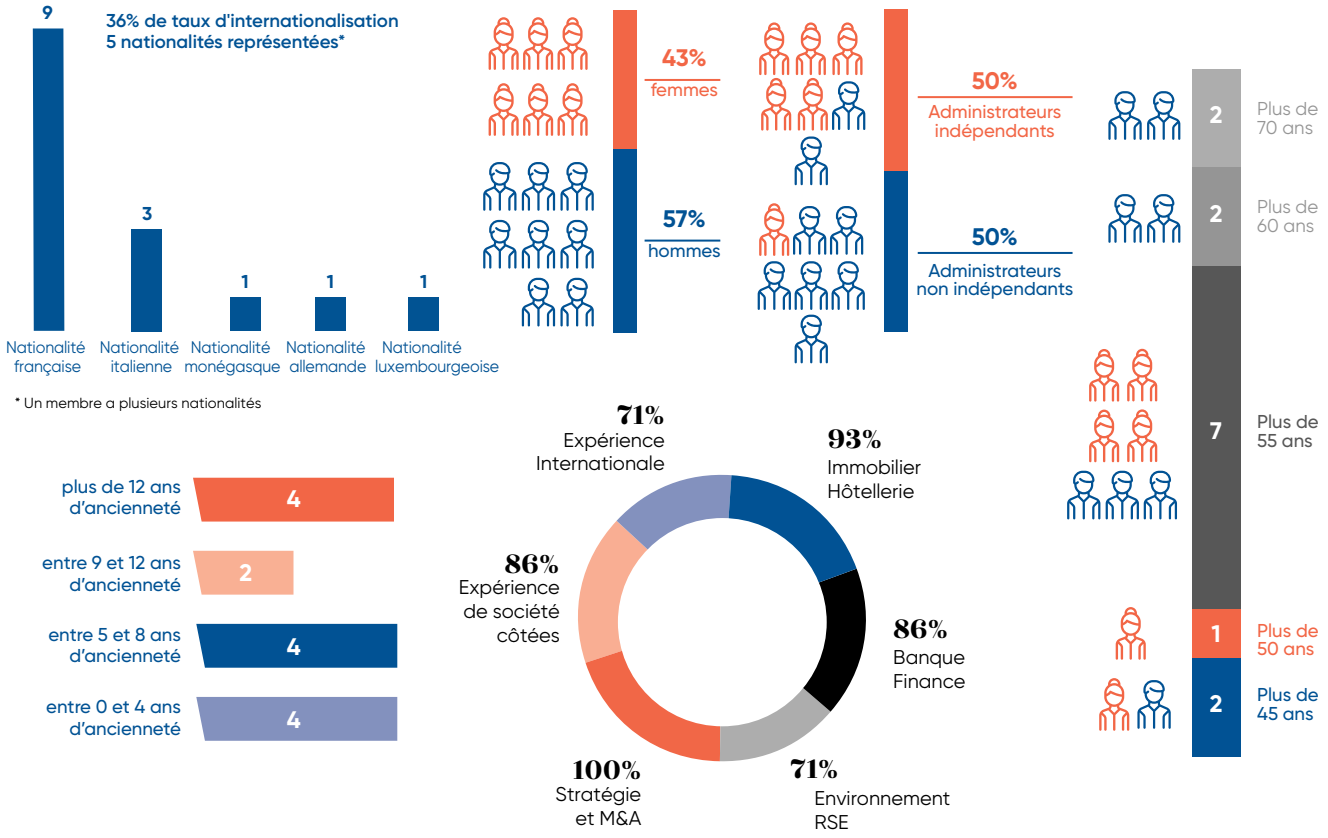
Dans le cadre de la réflexion menée sur le profil de la nouvelle Administratrice indépendante appelée à remplacer Sylvie Ouziel qui a atteint 12 ans d'ancienneté à l'échéance de son mandat le 17 avril 2025, le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil d'Administration ont validé le principe d'introduire un nouveau profil financier permettant de constituer un plan de succession pour la présidence du Comité d'Audit, et d'internationaliser davantage sa composition compte tenu de l'exposition géographique de la société.

Le tableau ci-dessous décrit la politique de diversité appliquée au sein du Conseil d'Administration en indiquant les critères pris en compte, les objectifs fixés par le Conseil d'Administration, les modalités de mise en œuvre ainsi que les résultats obtenus au cours de l'exercice 2025.

Critères	Objectifs visés	Mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2025
Représentation des femmes et des hommes	❑ Recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil et des Comités : → la proportion de femmes a sensiblement évolué depuis fin 2013 pour atteindre 40% au terme de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2016.	❑ Le Conseil d'Administration considère que la composition actuelle correspond à une représentation relativement équilibrée des femmes et des hommes : - 43% de femmes au sein du Conseil - 50% de femmes au sein du Comité d'Audit - 60% de femmes au sein du Comité RSE - 33% au sein du Comité des Rémunérations et des Nominations qui peut bien sûr encore progresser au grès de futurs mouvements. ❑ Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Comité RSE sont présidés par une femme.
Durée et échelonnement des mandats	❑ Sécuriser la continuité du Conseil, au travers de l'échelonnement régulier dans le temps des mandats des Administrateurs, par ailleurs limités à quatre ans.	❑ La durée des mandats des Administrateurs, fixée pour une durée de 4 ans par les statuts, permet aux actionnaires de se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur nomination et leur renouvellement. ❑ Les mandats s'échelonnent dans le temps depuis 2015, permettant aux actionnaires de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.
Indépendance des membres	❑ Assurer une proportion équilibrée de membres indépendants, permettant de garantir une indépendance de jugement.	❑ Au terme de la perte d'indépendance de Jean-Luc Biamonti le 31 janvier 2023, le taux d'indépendance a été ramené de 57% à 50%. ❑ Le Conseil d'Administration considère toutefois que la proportion d'Administrateurs indépendants de 50%, conforme au seuil recommandé par le Code Afep-Medef, est équilibrée au regard de la composition de l'actionnariat de la société. ❑ L'Assemblée générale du 17 avril 2025 a approuvé la nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante en remplacement de Sylvie Ouziel, qui a atteint en avril 2025 la limite des 12 ans d'ancienneté, synonyme de perte d'indépendance au regard des critères retenus par le Code Afep-Medef.
Compétences, expertises et expériences	❑ Promouvoir une diversité et une complémentarité des compétences, des expertises et des expériences, à la fois sur le plan des fonctions exercées et des secteurs d'activité. ❑ Associer les compétences nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de la société et à ses objectifs de développement. ❑ Favoriser la formation sur les spécificités de l'entreprise, ses métiers, son secteur d'activité et ses enjeux en matière de responsabilité sociale et environnementale, en particulier sur les sujets climatiques.	❑ Le Conseil d'Administration, avec l'aide du Comité des Rémunérations et des Nominations, s'assure que les compétences, expertises et expériences de ses membres sont variées, complémentaires et équilibrées, permettant ainsi une compréhension approfondie des enjeux de développement de la société et une prise de décision éclairée, indépendante et de qualité. ❑ Ces dernières sont détaillées au paragraphe 5.3.2.1.3 ainsi que dans les biographies des Administrateurs. ❑ La nomination en 2025 de Micaela Le Divelec, de par sa solide expertise en finance, a permis de renforcer les compétences financières du Conseil. ❑ Compte tenu de la montée en puissance des enjeux RSE et notamment climatiques, le Comité RSE organise régulièrement des cessions de travail dédiées à certains thèmes, qui sont ainsi approfondis.
Âge et ancienneté	❑ Recherche d'un équilibre entre les âges étant précisé que le nombre d'Administrateurs ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction (article 13 des statuts). ❑ Recherche d'une répartition équilibrée en termes d'ancienneté dans le Conseil.	❑ Les Administrateurs ont entre 47 ans et 72 ans. ❑ La moyenne d'âge des Administrateurs est de 60 ans. ❑ Le Conseil estime que sa composition est équilibrée avec d'une part des Administrateurs en fonction depuis déjà plusieurs années et ayant une connaissance approfondie du groupe et, d'autre part, des Administrateurs qui apportent une nouvelle expérience et un regard nouveau pouvant servir les intérêts du groupe et notamment son développement.
Nationalités	❑ Favoriser le recrutement de profils offrant une diversité de provenances géographiques et permettant la connaissance des principaux marchés de la société (Administrateurs de nationalité étrangère ou de culture internationale et/ou ayant une expérience à l'international des marchés stratégiques de la société).	❑ Le Conseil d'Administration a enrichi son internationalisation en 2025 avec la nomination de Micaela Le Divelec, qui dispose d'une connaissance fine du marché italien. Le taux d'internationalisation a ainsi été porté de 29% à 36%. ❑ Le Conseil d'Administration considère que les nationalités représentées reflètent correctement la diversité géographique des activités du groupe. ❑ 71% des Administrateurs ont une expérience à l'international. ❑ 5 Administrateurs sont basés à l'étranger.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le Conseil d'Administration veille à ce que chaque évolution dans sa composition et, dans la mesure du possible, dans celle de ses Comités, soit conforme à cette politique.



Compte tenu des éléments exposés ci-dessus et au regard de la politique de diversité mise en œuvre par la société, le Conseil d'Administration considère que sa composition sur l'exercice 2025 est pertinente au regard des profils et compétences des Administrateurs qu'il juge équilibrés et adaptés aux enjeux stratégiques de la société et à la structure de son capital.

Ainsi, les renouvellements qui seront proposés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 (tels que présentés au paragraphe 5.3.2.1.2) dans le cadre des mandats qui arrivent à échéance, maintiendront les équilibres recherchés dans la diversité de la composition du Conseil et la complémentarité des compétences requises.

5.3.2.2.5.2 Indépendance

Le Règlement Intérieur de la société prévoit que le Conseil d'Administration doit comprendre une part significative d'Administrateurs indépendants et précise, en son article 6, qu'est indépendant l'Administrateur qui n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le Conseil d'Administration, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, consacre chaque année un point de son ordre du jour à l'évaluation de l'indépendance de ses membres au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Dans son appréciation de l'indépendance de chacun des Administrateurs, le Conseil d'Administration retient, dans un premier temps, comme clé d'analyse, les critères retenus par le Code Afep-Medef, lequel stipule qu'est réputé indépendant l'Administrateur qui répond cumulativement aux critères d'indépendance suivants :

Critère 1	**Salarié ou mandataire social au cours des cinq années précédentes** Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes : • salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société • salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la société consolide • salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.
Critère 2	**Mandats croisés** Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire exécutif social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.
Critère 3	**Relations d'affaires significatives** Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil : • significatif de la société ou de son groupe • ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité. L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel.
Critère 4	**Lien familial** Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.
Critère 5	**Commissaire aux comptes** Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de la société au cours des cinq années précédentes.
Critère 6	**Durée de mandat supérieure à 12 ans** Ne pas être Administrateur de la société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'Administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des douze ans.
Critère 7	**Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif** Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe.
Critère 8	**Statut de l'actionnaire important** Des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Dans un second temps, et conformément à l'article 10.4 du Code Afep-Medef, au-delà de la simple constatation de la conformité ou non à ces critères, le Conseil cherche en particulier à établir si un Administrateur, qui pourrait être présumé indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretient pas d'autres liens (relations professionnelles ou personnelles significatives en termes de montant par rapport aux coûts de fonctionnement de Covivio, ou fréquentes) susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision. À l'inverse, le Conseil cherche aussi à établir si un Administrateur, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, n'est pas pour autant libre de contraintes, le critère en question ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société.

Prenant en compte les préconisations de l'AMF et du HCGE, le Conseil apprécie également, le cas échéant, le caractère significatif ou non des relations d'affaires entre les Administrateurs et la société ou son groupe, au regard notamment de la nature et des montants engagés dans le cadre de ces relations.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le Conseil a ainsi adopté une approche multicritère du caractère significatif d'une relation d'affaires, en privilégiant une analyse qualitative. À cet effet, il a pris en compte l'ensemble des critères suivants pour apprécier, si relation d'affaires il y a, sa matérialité et évaluer l'indépendance de l'administrateur concerné :

Critère qualitatif	• Importance de la relation d'affaires pour l'Administrateur et la société (éventuelle dépendance économique, exclusivité ou prépondérance dans le secteur objet de la relation d'affaires, etc.). • Organisation de la relation, et notamment position de l'Administrateur concerné dans la société contractante (ancienneté du mandat, existence d'une fonction opérationnelle dans l'entité concernée, pouvoir décisionnel direct sur les contrats constitutifs de la relation d'affaires, intérêt direct de l'Administrateur ou perception par l'Administrateur d'une rémunération liée aux contrats, etc.). • Durée et continuité de la relation d'affaires.
Critère quantitatif	• Part du chiffre d'affaires réalisé, dans le cadre de la relation d'affaires, par la société auprès des entités auxquelles l'Administrateur est lié.

Le 19 février 2025, le Conseil d'Administration a procédé à l'évaluation de l'indépendance de ses membres et a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations :

- de maintenir en 2025 la qualification d'indépendance de Christian Delaire, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel (jusqu'à l'échéance de son mandat d'Administratrice à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025), Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie
- de considérer Micaela Le Divelec comme Administratrice indépendante, sous réserve de sa nomination soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

Le Conseil d'Administration a considéré qu'ils satisfont à l'ensemble des critères Afep- Medef. Ils ne sont notamment pas directement ou indirectement en relation d'affaires avec la société, et n'ont jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Ils n'entretiennent ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères.

À la suite de l'examen le 18 février 2026 de l'indépendance des Administrateurs, le Conseil d'Administration a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, de maintenir en 2026 la qualification d'indépendance de Christian Delaire, Micaela Le Divelec, Alix d'Ocagne, Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie.

Le Conseil d'Administration comptant sept membres indépendants sur 14 administrateurs en fonction, le taux d'indépendance s'établit à 50% ; la société se conforme ainsi au seuil recommandé par le Code Afep-Medef en matière d'Administrateurs indépendants.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-02 du 9 février 2012 modifiée le 14 décembre 2023, le tableau ci-après présente la situation de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration au regard des critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef, étant précisé que ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et X représente un critère d'indépendance non satisfait.

Critères retenus par le Code Afep-Medef	Critère 1 : Salarié ou mandataire social au cours des 5 années précédentes	Critère 2 : Mandats croisés	Critère 3 : Relations d'affaires significatives	Critère 4 : Lien familial	Critère 5 : Commissaires aux comptes	Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif	Critère 8 : Statut de l'actionnaire important	Qualification retenue par le Conseil d'Administration
Jean-Luc Biamonti	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	Non indépendant
Romolo Bardin	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	X	Non indépendant
Christian Delaire	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Delfin S.à.r.l., représentée par Giovanni Giallombardo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	X	Non indépendant
Predica, représentée par Jérôme Grivet	X	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendant
ACM Vie, représentée par Catherine Jean-Louis	X	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendante
Christophe Kullmann	X	X	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendant
Covéa Coopérations, représentée par Olivier Le Borgne	✓	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendant
Micaela Le Divelec	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Alix d'Ocagne	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Olivier Piani	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Patricia Savin	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Daniela Schwarzer	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Catherine Soubie	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.5.3 Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont des facteurs d'efficacité et de performance économique et sociale que Covivio a placé depuis de nombreuses années au cœur de ses préoccupations. Avec une proportion de femmes au sein du Conseil d'Administration de 43%, la société satisfait son obligation légale. La nomination le 17 avril 2025 de Micaela Le Divelec en qualité de nouvelle Administratrice indépendante en remplacement de Sylvie Ouziel a permis, par son expérience et son expertise, de compléter les compétences et la diversité du Conseil tout en maintenant le niveau de représentation des femmes en son sein.

5.3.2.2.5.4 Nationalités

La diversité du Conseil d'Administration a été enrichie avec la nomination de Micaela Le Divelec, de nationalité italienne, portant ainsi le taux d'internationalisation à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 de 29% à 36%. Le Conseil comprend trois Italiens (dont un ayant la double nationalité Luxembourgeoise), un Monégasque et une Allemande. Cette diversité, qui tient compte notamment de l'exposition géographique des activités de la société, assure au Conseil une grande ouverture dans ses débats, et permet d'élargir l'angle d'analyse des sujets examinés en séance.

5.3.2.2.5.5 Formation

La société assure un parcours d'intégration aux nouveaux Administrateurs, adapté aux compétences individuelles, à l'expérience et à l'expertise de chacun d'entre eux, afin de leur permettre de mieux connaître le groupe Covivio et son activité, et d'appréhender ses enjeux et priorités stratégiques. A cette occasion, les Administrateurs qui n'étaient pas familiers avec les marchés et activités rencontrent à plusieurs reprises le Directeur Général de la société, le Directeur Général Délégué, le Secrétaire Général, la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, ainsi que le Directeur Financier, et peuvent également bénéficier, s'ils le jugent nécessaire, d'un programme de formation complémentaire sur les spécificités de la société, ses métiers, son secteur d'activité et les différents enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels les activités de la société sont confrontées, en particulier sur les sujets climatiques et RSE. Les nouveaux Administrateurs sont également informés, via notamment la communication des statuts de la société et du Règlement Intérieur du Conseil et de ses Comités, du fonctionnement de sa gouvernance ainsi que des règles de déontologie boursière et de prévention des conflits d'intérêts.

Compte tenu de la montée en puissance des enjeux RSE et notamment climatiques, le Comité RSE organise des cessions de travail dédiées à certains thèmes, qui sont ainsi approfondis : par exemple, en 2025, les énergies renouvelables, les avancées de la trajectoire carbone du groupe ainsi que les leviers de réduction des émissions carbone, et notamment l'avancement du programme de Capex verts, le verdissement de la dette, la stratégie biodiversité, la taxonomie européenne, l'avancement de la mise au point du reporting CSRD, la mise en œuvre de la politique achats responsables mais aussi les résultats du baromètre engagement, la politique d'égalité professionnelle et de diversité, les actions en matière de diversité et d'inclusion, la politique de droits humains et les travaux de la Fondation Covivio. La Présidente du Comité RSE rend compte de manière détaillée de ces travaux au Conseil, et diffuse systématiquement les dossiers de travail du Comité à l'ensemble des Administrateurs. De plus, chaque édition du séminaire stratégique du Conseil, qui a lieu tous les 2 ans pendant 2 jours, permet également d'approfondir notamment l'environnement économique et financier dans lequel évolue la société, ainsi que ses différents marchés immobiliers. La dernière édition du séminaire stratégique du Conseil, qui s'est tenue à Berlin en juin 2025, a également permis de visiter certains actifs immobiliers du groupe. Elle a aussi été l'occasion pour le Conseil d'Administration de bénéficier d'un point d'actualité sur les enjeux climat, d'entendre l'intervention d'un prévisionniste économique et financier, ainsi que celle d'un spécialiste sur la situation politique et économique de l'Allemagne, 1er pays du groupe en termes d'exposition géographique. Par ailleurs, les Comités d'Audit et RSE ont pu bénéficier, à l'occasion de leur séance commune en septembre 2025, d'une intervention sur l'approche financière du risque climat par un des leaders mondiaux dans le domaine de l'Assurance.

5.3.2.2.5.6 Présence du Directeur Général au Conseil

La nomination en 2012 en qualité d'Administrateur de Christophe Kullmann, par ailleurs Directeur Général, a permis à ce dernier d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est ainsi responsable au même titre que les autres Administrateurs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.6 Règles de fonctionnement et d'organisation du Conseil d'Administration

5.3.2.2.6.1 Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration prévoit, en son article 10, une procédure de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels, dans le cadre de la présentation des dossiers d'investissements soumis au Conseil et/ou au Comité des Investissements et Cessions.

Préalablement à l'envoi des dossiers d'investissement, et s'il existe des motifs sérieux de penser qu'un membre du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions est en situation de conflit d'intérêts, le Secrétaire Général de la société s'assure auprès de ce dernier de la prévention de tout conflit d'intérêts, en lui communiquant quelques éléments d'information sur chacun des dossiers d'investissement présentés, lui permettant de déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, étant précisé par ailleurs que chaque membre du Conseil ou du Comité es Investissements et Cessions est tenu d'informer à tout moment le Secrétaire Général de la société s'il entend, directement ou indirectement, se positionner sur tout dossier d'investissement dont il considère de bonne foi qu'il est susceptible d'intéresser et d'être examiné par la société.

À défaut de confirmation par le membre du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions concerné de l'absence de conflit d'intérêts, ce dernier ne sera pas rendu destinataire des dossiers de présentation des opérations en cause et ne pourra pas participer à la séance du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions lors de l'examen des points correspondants de l'ordre du jour.

Dans l'hypothèse où, malgré ces précautions, les membres du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions rendus destinataires des dossiers d'investissement viendraient à considérer, à la lecture de ces derniers, qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts, ils devront en faire part dans les meilleurs délais au Secrétaire Général préalablement à la réunion de gouvernance. À ce titre, ils ne pourront pas participer à la séance du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions lors de l'examen des points à l'ordre du jour faisant l'objet du conflit d'intérêts. Il en sera également fait part au Président du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions.

En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts au cours de l'examen d'un dossier d'investissement, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, en avertir le Président et le Président du Comité des Investissements et Cessions. Il ne pourra plus participer aux séances du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce projet d'investissement, et devra plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

Dans l'hypothèse où une situation de conflit d'intérêts viendrait à ne plus exister, le membre du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions pourra à nouveau prendre part aux débats et délibérations du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions à compter de la réception par leur Président de la notification par le membre concerné de la disparition du conflit d'intérêts.

Toute décision en matière de conflit d'intérêts sera consignée dans le procès-verbal du Conseil d'Administration et du Comité des Investissements et Cessions.

Ce dispositif de prévention des conflits d'intérêts peut également être mis en œuvre à l'occasion de la présentation de dossiers soumis au Comité d'Audit.

La société n'a pas eu connaissance de l'existence d'un potentiel conflit d'intérêt au cours de l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.6.2 Déontologie des membres du Conseil d'Administration

Les règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil d'Administration sont définis à l'article 5 du Règlement Intérieur de la société.

Compétence	Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil. Chaque membre du Conseil s'assure en particulier qu'il respecte les dispositions légales en vigueur en matière de cumul de mandats (pas plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au groupe, y compris étrangères), et est tenu d'informer le Conseil des mandats exercés dans d'autres sociétés, y compris sa participation aux comités du Conseil de toutes sociétés françaises ou étrangères. Lorsqu'un membre du Conseil exerce des fonctions exécutives, il doit veiller, outre l'autorisation à solliciter du Conseil avant toute acceptation d'un nouveau mandat dans une société cotée extérieure au groupe, à ne pas accepter d'exercer plus de deux autres mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.
Détention d'actions	Les actions de la société détenues par chacun des membres du Conseil au moment où celui-ci accède à cette fonction doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement. À titre de principe interne, afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil devraient détenir un nombre d'actions de la société équivalent à environ une année de rémunération.
Transparence	Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du Règlement général de l'AMF, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la société et à l'AMF les opérations notamment d'acquisition, de cession, de souscription, de conversion, d'emprunt, de prêt ou d'échange qu'il a réalisées sur les actions ou les titres de créance de la société ainsi que sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liés, dans les trois jours ouvrés qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 50 000 €. Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions des articles L. 225-38 du Code de commerce et suivants est soumise aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-38 à L. 225-42 du même code.
Devoir de loyauté	Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et a l'obligation de faire part au Président, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêts entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou toute société du même groupe, et, d'autre part, la société ou toute société de son groupe. En cas de conflit d'intérêts permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission. Par ailleurs, chaque membre du Conseil est tenu d'établir une déclaration sur l'honneur relative à l'existence ou non d'une situation de conflit d'intérêts, même potentiel, au moment de son entrée en fonction, et chaque année en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du document d'enregistrement universel.
Devoir de diligence	Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre ainsi qu'aux Assemblées générales d'actionnaires.
Devoir de confidentialité	S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque Administrateur (étant rappelé à toutes fins utiles, qu'il n'est pas opéré de distinction entre l'Administrateur personne physique et le représentant permanent mandataire de la personne morale Administrateur) ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil et des Comités, sont astreints au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce, et doivent en préserver strictement la confidentialité, et ce même après la cessation de leurs fonctions. Chaque représentant permanent est toutefois autorisé à communiquer à la personne morale l'ayant désigné, par le biais de son dirigeant mandataire social exécutif, les informations qu'il a recueillies et qui sont strictement nécessaires à l'accomplissement de sa mission d'Administrateur. Ce dernier est alors autorisé à communiquer ces informations, de manière limitative, à d'autres personnes au sein de la personne morale Administrateur, à condition de prendre toutes mesures utiles afin de s'assurer du respect par ces personnes d'une stricte confidentialité et des règles régissant la communication et l'utilisation d'informations privilégiées, telles que précisées dans le guide sur la prévention des opérations d'initiés figurant en annexe du Règlement Intérieur. Cette obligation stricte de confidentialité, qui s'applique par principe, que le Président ait ou non signalé explicitement le caractère confidentiel de l'information, porte sur le contenu des débats et des délibérations du Conseil et des Comités ainsi que sur l'ensemble des informations et documents qui y sont présentés, ou qui leur sont communiquées pour la préparation de leurs travaux, ou encore dont ils auraient eu connaissance dans le cadre de leurs fonctions.
Devoir d'abstention sur les titres	Chaque membre du Conseil doit s'abstenir d'intervenir sur les titres de la société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées et ce conformément aux principes prévus par le guide sur la prévention des opérations d'initiés figurant en annexe du Règlement Intérieur.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.6.3 Évaluation des travaux du Conseil d'Administration

Le Conseil procède à l'évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue périodiquement sa composition, son organisation et son fonctionnement, ainsi que ceux de ses Comités.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef et aux dispositions de son Règlement Intérieur, le Conseil débat annuellement sur son fonctionnement et celui de ses Comités et procède à une évaluation formalisée tous les trois ans au moins, le cas échéant avec l'aide d'un conseil externe.

L'évaluation des travaux du Conseil vise à faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration (et le cas échéant sur la pertinence du mode de gouvernance de la société), à vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues, et peut permettre également de se prononcer sur la mesure de la contribution effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil. À cette occasion, les Administrateurs non exécutifs peuvent également évaluer les performances du Président du Conseil, du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

2013	2016	2019	2022	2025
Evaluation externe	Evaluation interne	Evaluation interne	Evaluation interne	Evaluation interne

La société a procédé à la fin de l'exercice 2025 à une évaluation interne qui a consisté en un questionnaire anonyme et exhaustif, préparé sur la base du modèle élaboré par l'Afep et adapté aux spécificités de Covivio, adressé par le Directeur Juridique à l'ensemble des Administrateurs, passant en revue la composition, l'organisation, les modalités du fonctionnement du Conseil et des Comités au cours de l'année 2025 et offrant la possibilité aux Administrateurs de s'exprimer sur la contribution individuelle effective de chacun des Administrateurs. Au cours de cette évaluation, aucun Administrateur n'a sollicité d'entretien individuel avec le Secrétaire Général. Pour assurer une impartialité, le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général ont décidé de s'abstenir et les résultats restitués aux membres lors de la séance du 18 février 2026 les excluent de la base de calcul.

Aux termes de cette évaluation, les Administrateurs ont exprimé leur satisfaction générale concernant le fonctionnement du Conseil d'Administration et des Comités spécialisés. L'analyse globale de cette cinquième évaluation souligne notamment la diversité et complémentarité des profils et des compétences, la qualité des débats, l'efficacité des comités et la pertinence des séminaires stratégiques.

Cette évaluation a permis de vérifier que le Conseil d'Administration est jugé équilibré, efficace, dans une dynamique positive, et dispose de tous les outils nécessaires pour mener à bien sa mission au regard des enjeux et priorités stratégique de la société.

	Principaux points forts relevés par les Administrateurs	Suggestions et axes d'amélioration relevés par les Administrateurs

Composition du Conseil et des Comités	• Profils et compétences des Administrateurs équilibrés et adaptés aux enjeux actuels et futurs de la société
	• Renforcement de l'internationalisation du Conseil d'Administration
	• Comités spécialisés efficaces, bien informés et composés de manière pertinente
		• Poursuivre l'intégration de nouveaux profils lors de l'échéance des mandats :
		  ◦ continuer l'internationalisation du Conseil d'Administration
		  ◦ ajouter de nouvelles compétences (ex. Tech/IT, Hôtels, Développement urbain)
		• Sans augmenter la taille du conseil et en préservant dans la durée les équilibres trouvés

Qualité des débats	• Des séances de qualité • Pertinence des séminaires stratégiques	• Alléger les ordres du jour des séances pour favoriser davantage les échanges et approfondir les réflexions

Information et formation	• Bon accès à l'information avant et entre chaque séance du Conseil d'Administration
	• Qualité des dossiers et des procès-verbaux
	• Bonne interaction avec les Comités pour la prise de décision du Conseil d'Administration
		• Fournir davantage d'informations sur :
		  ◦ l'actionnariat, sa composition et son évolution
		  ◦ les concurrents, leur stratégie et l'évolution des marchés
		  ◦ certaines politiques et procédures mises en place au sein du groupe (ex. en matière d'éthique, d'anticorruption, de cybersécurité, de RSE)
		• Améliorer la connaissance des actifs, via davantage de visites et des conseils délocalisés
		• Mettre en place des sessions de formation sur des sujets spécifiques (ex. climat, biodiversité)

Méthode d'évaluation	• Satisfaction globale quant à l'évaluation formalisée.	• Simplifier le questionnaire d'évaluation • Proposer un format digital

L'année 2026 et les suivantes seront mises à profit pour poursuivre la bonne dynamique actuelle et mettre en oeuvre les actions en faveur des axes d'amélioration relevés par les Administrateurs.

5.3.2.2.6.4 Organisation du Conseil d'Administration

Calendrier de gouvernance

L'agenda prévisionnel de gouvernance de l'année N+1 est communiqué aux membres, aux éventuels Censeurs, aux représentants du Comité Social et Économique ainsi qu'aux Commissaires aux comptes et aux auditeurs de durabilité lors du Conseil d'Administration d'examen et d'arrêté des comptes semestriels. Le calendrier définitif de gouvernance leur est adressé en septembre.

Tenue des réunions

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge utile, sur convocation de son Président.

Un dispositif audio de traduction simultanée en langues française et italienne peut être mis en œuvre pendant les séances, à la demande de certains membres.

Par ailleurs, depuis 2015, le Conseil se réunit tous les deux ans pendant deux jours complets, à l'occasion d'un séminaire stratégique, qui est aussi l'occasion de visiter des actifs immobiliers du groupe et d'apprécier leurs performances environnementales.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Délibération du Conseil d'Administration hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration organise les modalités de réunion du Conseil hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, au moins une fois par an, au cours d'une séance dédiée ou avant ou à l'issue d'une séance.

En 2025, ces sessions ont eu lieu à l'issue des séances du 19 février et du 20 novembre, après le compte-rendu des travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations et l'examen – délibérations et votes – des décisions portant sur les éléments de rémunération des dirigeants, permettant au besoin aux Administrateurs de poursuivre les échanges sur d'autres sujets.

Forme des convocations

Les convocations, adressées aux Administrateurs et aux autres participants, sont effectuées par tous moyens écrits au moins cinq jours à l'avance. Ce délai de cinq jours peut être réduit dans le cas où le tiers des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Autres participants

Le Directeur Général Délégué ainsi que certains membres du Comité Exécutif, le Directeur Juridique du groupe et l'attaché de direction du Directeur Général assistent, en tant qu'invités, aux réunions du Conseil. Le Secrétaire du Conseil y assiste également, sans voix délibérative.

Les éventuels Censeurs, désignés par le Conseil, participent le cas échéant aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2312-72 du Code du travail, deux représentants du Comité Social et Économique, désignés par le Comité, assistent aux séances du Conseil, avec voix consultative. Ces représentants disposent des mêmes documents que ceux adressés ou remis aux membres du Conseil.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux et/ou consolidés, sont examinés et arrêtés.

Les auditeurs de durabilité sont convoqués aux réunions au cours desquelles les informations en matière de durabilité sont examinées et arrêtées.

En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou consultant externe, afin d'obtenir un avis technique sur les sujets qui sont présentés par la société au Conseil d'Administration.

Information des membres du Conseil

La société fournit aux Administrateurs et aux éventuels Censeurs l'information utile à une participation efficace aux travaux du Conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des conditions appropriées. Cette information permanente comprend toute information pertinente concernant la société, et notamment des articles de presse et rapports d'analyse financière.

Lors de chaque séance du Conseil, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie du groupe et intervenus depuis la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers à remettre aux Administrateurs, aux éventuels Censeurs, aux représentants du personnel assistant au Conseil, et le cas échéant aux Commissaires aux comptes, comportant les informations et documents nécessaires aux Administrateurs pour remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et lui permettant d'en apprécier la portée) sont préparés avant chaque réunion du Conseil et communiqués aux participants en temps utile, avec un préavis raisonnable avant la tenue du Conseil.

La société utilisait depuis 2015 une plateforme digitale qui permettait une mise à disposition sécurisée et dématérialisée de l'ensemble des dossiers de gouvernance, et assurait une gestion électronique historique de la documentation du Conseil et des Comités (dossiers, procès-verbaux, Règlement Intérieur, etc.), en toute confidentialité et sécurité. Depuis le début de l'exercice 2026, cette plateforme digitale a été remplacée par une solution équivalente hébergée par Covivio.

Consultation écrite du Conseil d'Administration

En application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce et de l'article 15 des statuts de la société, le Conseil d'Administration peut également prendre des décisions par voie de consultation écrite des Administrateurs. Cette faculté a été mise en oeuvre à deux reprises au cours de l'exercice 2025.

Délibérations du Conseil

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou ont exprimé leur vote à la consultation écrite. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par un moyen de télécommunication conformément aux dispositions légales et règlementaires en vigueur, dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, ou ayant participé à la consultation écrite. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis par le Secrétaire du Conseil à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.3 Activité du Conseil d'Administration en 2025

Au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration s'est réuni à cinq reprises sur convocation de son Président. La durée moyenne des réunions du Conseil d'Administration a été de deux heures.

5.3.2.3.1 Assiduité des membres du Conseil d'Administration

En 2025, l'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration a été de 96%. Elle était de 97% pour l'ensemble des réunions de gouvernance.

Le détail par réunion figure ci-dessous :

Dates	Taux d'assiduité
19 février 2025	93%
16 avril 2025	93%
18 juillet 2025	93%
22 octobre 2025	100%
20 novembre 2025	100%

Les taux de participation individuelle des mandataires sont présentés ci-dessous :

Mandataire	Qualité au sein du Conseil	Participation aux réunions du Conseil	Taux d'assiduité
Jean-Luc Biamonti	Président et Administrateur	5/5	100%
Romolo Bardin	Administrateur	5/5	100%
Christian Delaire	Administrateur indépendant	5/5	100%
Giovanni Giallombardo	Représentant permanent de Delfin S.à.r.l., Administrateur	5/5	100%
Jérôme Grivet	Représentant permanent de Predica, Administrateur	4/5	80%
Catherine Jean-Louis	Représentante permanente d'ACM Vie, Administrateur	5/5	100%
Christophe Kullmann	Administrateur	5/5	100%
Olivier Le Borgne	Représentant permanent de Covéa Coopérations, Administrateur	5/5	100%
Micaela Le Divelec	Administratrice indépendante (depuis le 17 avril 2025)	3/3	100%
Alix d'Ocagne	Administratrice indépendante	4/5	80%
Sylvie Ouziel	Administratrice indépendante (jusqu'au 17 avril 2025)	2/2	100%
Olivier Piani	Administrateur indépendant	4/5	80%
Patricia Savin	Administratrice indépendante	5/5	100%
Daniela Schwarzer	Administratrice indépendante	5/5	100%
Catherine Soubie	Administratrice indépendante	5/5	100%

5.3.2.3.2 Principaux travaux du Conseil d'Administration

Outre les questions relevant de ses attributions légales ou réglementaires, le Conseil d'Administration, dans ses principaux domaines d'intervention, a débattu et statué notamment sur les points ci-après en s'attachant à prendre ses décisions en considération des enjeux sociaux et environnementaux des activités de la société. Ainsi lors d'un investissement immobilier, les performances environnementales de l'actif sont systématiquement présentées aux membres du Conseil d'Administration pour s'assurer de la cohérence des futurs investissements avec la stratégie du groupe. Les investissements immobiliers (acquisition, restructuration lourde, développement) sont également analysés au regard de critères définis par une grille d'investissement ESG, permettant ainsi d'identifier les actions nécessaires pour intégrer les futurs actifs dans une trajectoire compatible avec les ambitions ESG du groupe. De plus, à la suite de l'adoption de la raison d'être de la société, qui a été inscrite le 17 avril 2024 dans les statuts de la société, le Conseil analyse régulièrement ses décisions à la lumière de celle-ci.

A l'occasion du séminaire stratégique qui s'est tenu sur deux jours à Berlin en juin 2025, les Administrateurs ont partagé sur l'état d'avancement des mesures mises en place depuis le précédent séminaire. Ils ont eu l'occasion d'échanger avec les membres du Comité Exécutif notamment sur l'environnement macro et immobilier de Covivio, ainsi que sur la stratégie par classe d'actifs et la trajectoire carbone, et ont défini des plans d'actions à moyen terme liés aux grandes orientations stratégiques.

Les membres du Conseil ont été systématiquement informés des travaux, avis/recommandations et décisions du Comité des Investissements et Cessions, du Comité des Rémunérations et des Nominations, du Comité d'Audit et du Comité RSE, ainsi que des travaux et avis des Commissaires aux comptes. Le Directeur Général, et le cas échéant le Directeur Général Délégué, ont régulièrement rendu compte au Conseil des délégations qui leur avait été consenties par ce dernier.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le Conseil d'Administration a délibéré sur les éléments de rémunération et les performances des dirigeants mandataires sociaux hors la présence de ces derniers, lors de la présentation des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Au cours de l'exercice 2025, les travaux du Conseil d'Administration ont notamment porté sur l'examen des points suivants :

Activités du groupe et stratégie	• Revue des orientations stratégiques du groupe au regard notamment de l'environnement économique, géopolitique et financier et de l'évolution des marchés immobiliers. • Points réguliers sur l'environnement économique, géopolitique, financier et immobilier. • Suivi de la performance du cours de bourse. • Présentation des opérations autorisées par le Comité des Investissements et Cessions. • Approbation des opérations ayant reçu une recommandation préalable favorable du Comité des Investissements et Cessions. • Points d'avancement réguliers des différents projets précédemment autorisés. • Points d'étape réguliers sur la marche des affaires. • Revue de l'activité trimestrielle. • Information régulière sur l'évolution de l'activité du groupe, son patrimoine, son environnement, ses performances et valorisation boursières. • Retour sur la réunion du séminaire stratégique.
Gouvernance	• Examen et arrêté des rapports du Conseil d'Administration dont le rapport de gestion, le rapport de durabilité, le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le rapport sur les attributions gratuites d'actions. • Examen de la composition du Conseil d'Administration et des Comités au regard des mandats arrivant à échéance en avril 2025 et en avril 2026. • Propositions de renouvellement du mandat d'Administrateur de Predica arrivant à échéance en avril 2025 et de nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante (en remplacement de Sylvie Ouziel au regard de sa perte d'indépendance à l'échéance de son troisième mandat en avril 2025). • Constatation de la fin des mandats d'Administratrice indépendante et de membre du Comité d'Audit de Sylvie Ouziel à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. • Décision de renouvellement des mandats de Jérôme Grivet en qualité de membres du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité des Investissements et Cessions. • Décision de nomination de Micaela Le Divelec en qualité de membre du Comité d'Audit. • Proposition de renouvellement des mandats d'Administrateurs arrivant à échéance en avril 2026 (ACM Vie, Romolo Bardin, Alix d'Ocagne et Daniela Schwarzer). • Examen annuel de l'indépendance des Administrateurs au regard des critères définis par le Code Afep-Medef. • Débat annuel sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et suivi de l'avancement des axes d'amélioration identifiés lors de l'évaluation triennale réalisée fin 2022. • Examen et comptes-rendus des délégations consenties par le Conseil d'Administration au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué. • Evaluation de la possession par Micaela Le Divelec des exigences d'honorabilité, d'intégrité, de professionnalisme et en matière en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux. • Approbation des mises à jour du Règlement Intérieur du Conseil et des Comités et de son annexe relative au guide sur la prévention des opérations d'initiés. • Communication de l'agenda de la gouvernance 2025 et 2026, incluant la communication financière et les périodes d'abstention associées.
Assemblée générale	• Convocation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 : arrêté de son ordre du jour et des projets de résolutions • Désignation de Christophe Kullmann aux fonctions d'Administrateur délégué afin de présider l'Assemblée générale en l'absence éventuelle du Président du Conseil d'Administration. • Délégation consentie au Directeur Général pour répondre aux questions écrites des actionnaires à l'Assemblée générale.
Rémunérations	• Approbation des éléments et critères de rémunérations des dirigeants mandataires sociaux exécutifs soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. • Examen et arrêté de la politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. • Arrêté des critères et des objectifs RSE des bonus et de l'intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. • Approbation des plans d'attribution gratuite d'actions allouées aux mandataires sociaux et aux salariés du groupe, et arrêté des modalités d'attribution.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Gestion financière	• Examen et arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels. • Revue régulière de la situation financière, des indicateurs financiers et de la situation de trésorerie de la société. • Détermination de l'affectation du résultat 2024 proposée à l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, du montant du dividende et de sa date de mise en paiement en numéraire. • Examen et arrêté des résultats trimestriels. • Approbation de la guidance 2025 et de sa révision. • Point sur les liquidités et les financements. • Autorisations relatives à des projets d'émission obligataire. • Examen et arrêté des comptes et documents de gestion prévisionnelle et des rapports y afférents. • Revue de la mise à jour du programme EMTN (Euro Medium Term Notes). • Points réguliers sur l'avancement du budget 2025. • Suivi de l'atterrissage du budget 2025 et approbation du budget de l'année 2026. • Approbation des communiqués financiers. • Mise en œuvre du programme de rachat d'actions. • Autorisation d'une garantie financière. • Compte-rendu sur l'utilisation de l'autorisation des cautions, avals et garanties consentis au cours de l'exercice et renouvellement des autorisations annuelles consenties au Directeur Général de délivrer des cautions, avals et garanties. • Examen et approbation, le cas échéant, d'opérations de (re)financement. • Comptes-rendus sur les attributions définitives d'actions gratuites livrées en 2024 et 2025. • Compte-rendu des résultats du placement par les salariés de l'UES Covivio de l'intéressement de l'exercice 2024 (majoré de l'abondement) en actions de la société.
Gestion des risques	• Suivi du dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. • Approbation de la politique de gestion des risques à travers la revue de la cartographie des risques attachés à l'activité de la société. • Revue des plans d'actions mis en place pour les risques majeurs identifiés. • Approbation du plan d'audit 2026. • Arrêté de la proposition de renouvellement de la société Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes titulaire. • Examen des résultats de l'évaluation interne de la revue des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. • Suivi des activités de contrôle de l'établissement stable en Italie et analyse du rapport annuel de l'organisme de vigilance. • Rappel aux Administrateurs des obligations incombant aux personnes exerçant des responsabilités dirigeantes (et aux personnes qui leur sont étroitement liées) au titre de la réglementation sur les abus de marché (dont notamment les règles d'abstention (i) de communication d'une information privilégiée et (ii) d'effectuer des transactions sur les titres en cas de détention d'une information privilégiée) ainsi qu'au titre de la norme comptable IAS 24.
Responsabilité sociale, sociétale et environnementale	• Examen et arrêté du reporting de durabilité. • Suivi du processus d'appel d'offres pour la sélection des auditeurs de durabilité : arrêté des propositions de renouvellement du mandat de la société Ernst & Young et Autres et de nomination de la société KPMG S.A. • Suivi de l'avancement de la politique ESG. • Revue des conclusions de la session de travail mixte du Comité d'Audit et du Comité RSE. • Approbation de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil et des Comités, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus. • Approbation de la politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes. • Approbation de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale. • Suivi des travaux de la Fondation Covivio. • Examen de la liste des risques de nature sociale et environnementale inhérents à Covivio tels qu'ils ressortent de l'analyse de la cartographie des risques et approbation des plans d'actions à mener.
Conventions réglementées	• Revue de l'ensemble des conventions réglementées conclues et/ou autorisées en 2024. • Autorisation de la poursuite des conventions réglementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie en 2025. • Examen et autorisation de la conclusion d'une convention réglementée au regard de son intérêt pour la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.3.3 Appui du Comité des Parties Prenantes dans les travaux du Conseil d'Administration

Afin de suivre les engagements associés à l'expression de sa raison d'être en 2019, et de mener une réflexion long terme sur les enjeux futurs de la société, Covivio a créé en 2020 un Comité des Parties Prenantes. Présidé par Bertrand de Feydeau, ancien Administrateur indépendant de Covivio, ancien Président de la Fondation Palladio et de la Fondation des Bernardins, il rassemble à ce jour les personnalités suivantes :

- Stephan de Faÿ, ancien Directeur Général de l'EPA Bordeaux Euratlantique, aujourd'hui Directeur Général de Grand Paris Aménagement
- Jade Francine, co-fondatrice de Growth, Wemaintain
- Alexande Labasse, Directeur Général de l'Atelier Parisien d'Urbanisme
- Sonia Lavadinho, Directrice Fondatrice de Bfluid, Institut de recherche prospective & expertise en mobilité et développement territorial
- Jérôme Ruskin, Fondateur et Directeur Général d'Usbek et Rica
- Patricia Savin, Avocate associée chez DS Avocats, ancienne Présidente d'Orée, Administratrice indépendante de Covivio
- Jean Paul Viguier, Architecte, Président de Viguier architecture urbanisme paysage.

Ces personnalités reconnues dans les domaines de l'environnement, de la sociologie et de l'anthropologie, du numérique, de la construction de la Ville et l'aménagement des territoires, sont chargées, auprès de Jean-Luc Biamonti, Président du Conseil d'Administration, Christophe Kullmann, Directeur Général, Olivier Estève, Directeur Général Délégué et Yves Marque, Secrétaire Général, d'aider Covivio à anticiper les mutations sociales, sociétales et environnementales en cours, afin de les intégrer dans sa stratégie, ses produits et ses services.

Dans l'environnement post-Covid, le Comité des Parties Prenantes a fait le choix de mener une réflexion prospective sur les disruptions en cours pouvant affecter la stratégie et les produits de Covivio. Ce travail a été réalisé via un constant va-et-vient entre réflexion prospective long-terme et cas pratiques sur des projets passés, en cours et à venir de Covivio.

Les réflexions prospectives du Comité des Parties Prenantes, sur notamment la nature dans la ville et la biodiversité, la réversibilité des bâtiments, la mixité des usages, la mobilité urbaine et la relation à soi-même et aux autres, permettent d'inspirer ou de renforcer les partis pris immobiliers sur les projets de développement de Covivio, et d'intégrer les mutations en cours dans les choix stratégiques.

Au terme de la première restitution des travaux du Comité des Parties Prenantes effectuée le 20 octobre 2022, le Conseil d'Administration a approuvé les propositions d'évolutions du Comité des Parties Prenantes, visant à :

- recentrer la mission de ce dernier sur l'exploration et l'analyse des grandes tendances et signaux faibles impactant directement ou indirectement le champ d'intervention de Covivio
- revoir la répartition des rôles entre Comité des Parties Prenantes et Comité RSE
- poursuivre le va-et-vient entre réflexion prospective et application sur les projets immobiliers, en creusant le thème de la réversibilité et en élargissant l'horizon d'examen des projets à d'autres immeubles que ceux de Covivio
- revoir sa composition afin d'y intégrer de nouveaux profils.

En 2023, les travaux du Comité des Parties Prenantes ont notamment porté sur la fracture du lien social, les façons de redonner une place dans la ville aux plus fragiles, les pistes concrètes pour créer de la mixité et des rythmes collectifs, pour redonner aux citadins la possibilité de ralentir.

Une seconde restitution de la synthèse des travaux du Comité des Parties Prenantes a été effectuée au Conseil d'Administration lors de sa séance du 21 novembre 2024, au cours de laquelle son Président, Bertrand de Feydeau, a notamment détaillé la démarche ayant abouti au concept de « fabrique des rythmes sociaux ». Un document présentant cette synthèse du cycle de travaux du Comité des Parties Prenantes sur 2023 et 2024 a été publiée sur le site internet de Covivio.

En 2025, le Comité des Parties Prenantes s'est réuni à deux reprises, pour des sessions de travail suivies de dîners permettant de poursuivre les échanges. Pour partager les travaux du Comité et nourrir le débat et la réflexion collective, deux conférences ont été organisées à l'Atelier, siège européen de Covivio, sur les thèmes suivants :

- la ville intergénérationnelle, mythe urbain ou modèle d'avenir ?
- la ville partagée face au défi démographique. Virage ou mirage ?

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3 Les Comités spécialisés du Conseil d'Administration

Afin d'améliorer la qualité de ses travaux et en conformité avec les principes de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'Administration s'appuie sur des Comités spécialisés ayant un rôle d'étude et de préparation de certaines décisions du Conseil, en lui soumettant leurs avis, propositions ou recommandations.

Le Conseil d'Administration s'appuie sur les travaux de quatre Comités spécialisés institués en son sein : le Comité d'Audit, le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Comité des Investissements et Cessions (anciennement dénommé Comité Stratégique et des Investissements) et le Comité RSE.

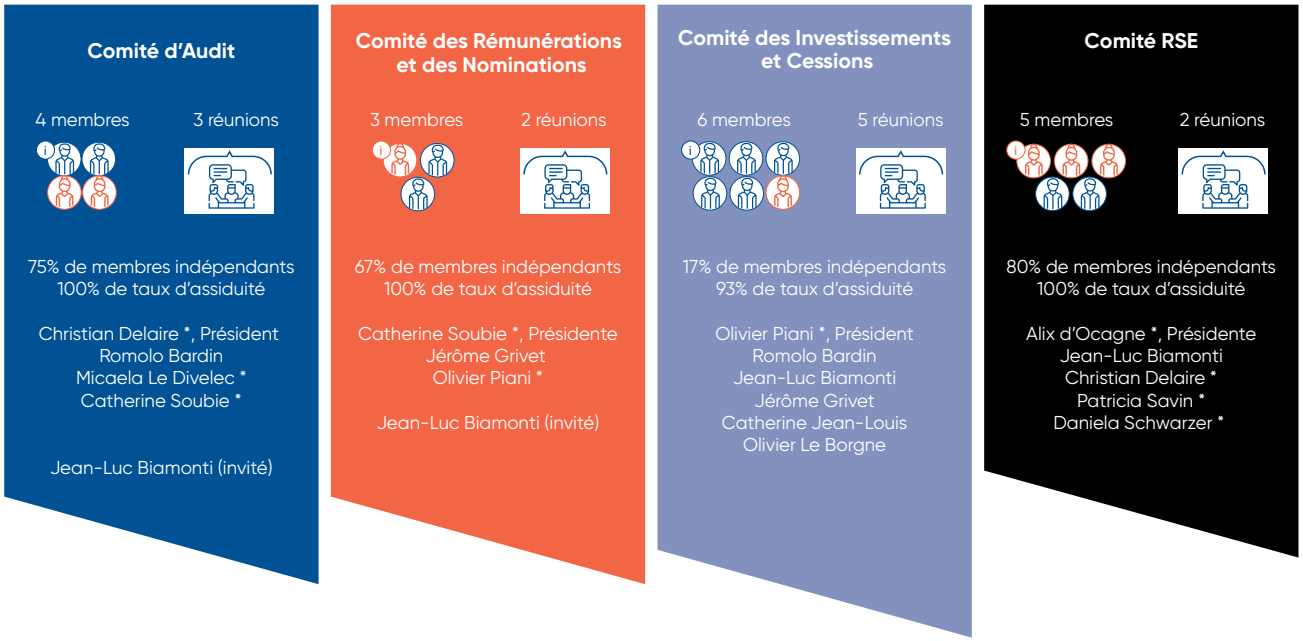
Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, disponible dans son intégralité sur le site Internet de la société, détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chacun de ces Comités. Une description de leur activité est présentée ci-après.

La composition des Comités spécialisés illustre la volonté de la société de favoriser la présence d'Administrateurs indépendants au sein de ces Comités.

Le secrétariat de l'ensemble des Comités est assuré par Yves Marque en sa qualité de Secrétaire du Conseil.

En 2025, l'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions de l'ensemble des Comités est de 97%.

Synthèse de la composition des Comités



* Membres indépendants

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 du renouvellement des mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie, représentée par Catherine Jean-Louis, et de Romolo Bardin, ainsi que des mandats d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, reconduira leurs mandats respectifs au sein des différents Comités sans faire évoluer la composition de ces derniers telle que présentée ci-dessus.

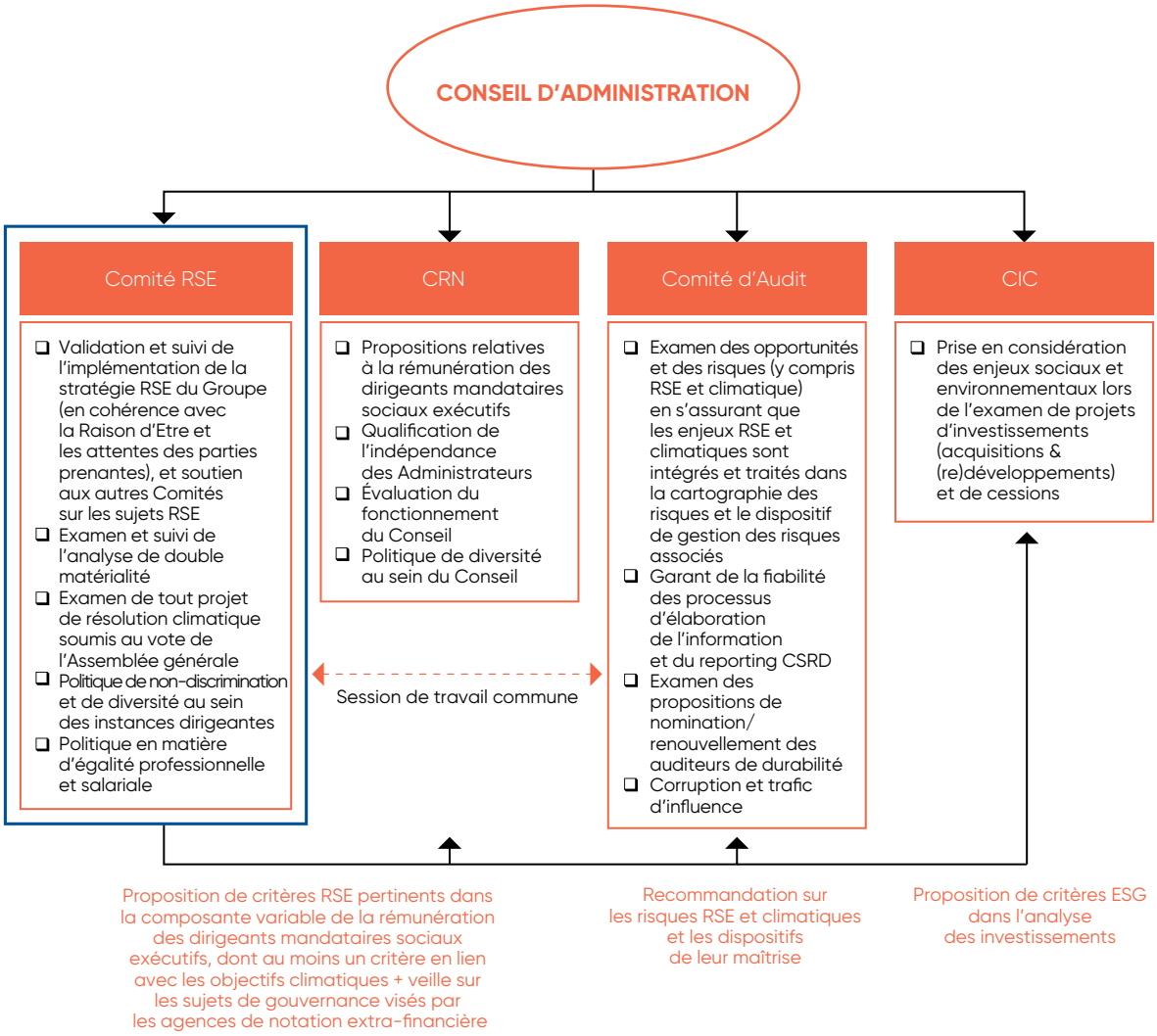
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Articulation entre les missions des Comités

La transversalité de la RSE, par la pluralité des domaines qu'elle recouvre, nécessite des interactions entre le Comité RSE et les autres Comités, indispensables à la prise des décisions du Conseil d'Administration, lequel en sa qualité de garant de la stratégie RSE, détermine sur recommandations du Comité RSE, les orientations stratégiques pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale, tout particulièrement s'agissant du climat.

Ainsi, les Comités spécialisés sont impliqués dans la détermination et le suivi de la stratégie RSE, chacun sur les sujets relevant de leur domaine d'expertise, tout en veillant à assurer la coordination de leurs activités respectives afin de garantir une approche transversale des sujets RSE. Il a ainsi été décidé d'organiser une session de travail commune entre le Comité RSE et le Comité d'Audit, notamment pour s'assurer de la qualité du reporting extra-financier de la société. La première session a eu lieu le 25 septembre 2025, au cours de laquelle les membres de ces Comités ont notamment pris acte de l'avancement du déploiement de la politique achats responsables, et ont validé la matrice de double matérialité 2025 (sous réserve des remarques éventuelles du Comité Social et Economique), ainsi que le programme de travail pour la publication du prochain rapport de durabilité.

L'ensemble des Comités se coordonne sur les sujets étudiés au cours de l'exercice et rend compte au Conseil d'Administration pour proposer leurs recommandations en la matière.



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3.1 Le Comité d'Audit

Ses missions, sa composition et son organisation sont régies par les articles L. 821-67 et suivants du Code de commerce. Le Règlement Intérieur de la société est par ailleurs conforme aux dispositions sur le Comité d'Audit prévues par les articles précités.

5.3.3.1.1 Composition

Sylvie Ouziel était membre du Comité d'Audit jusqu'au 17 avril 2025, date d'échéance de son mandat d'Administratrice.

À la suite de sa nomination en qualité d'Administratrice par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, le Conseil d'Administration a décidé de nommer Micaela Le Divelec en qualité de membre du Comité d'Audit.

La composition du Comité d'Audit a donc été maintenue à quatre membres sur l'exercice 2025, et compte parmi eux deux membres de nationalité italienne.

Les Administrateurs indépendants représentent 75% des membres : Christian Delaire, Micaela Le Divelec et Catherine Soubie.

La Présidence du Comité d'Audit est assurée par un Administrateur indépendant.

Les membres du Comité d'Audit disposent tous d'une compétence comptable ou financière, appréciée au regard de leur formation et de leur expérience professionnelle mentionnées dans leurs parcours professionnels. Christian Delaire, Président du Comité d'Audit, a construit sa carrière autour de la finance et l'immobilier. Romolo Bardin dispose d'une expertise de haut niveau en termes de gestion et de finance. Micaela Le Divelec a acquis une solide compétence financière à travers l'exercice de ses différentes fonctions de leadership. Le parcours diversifié et pluridisciplinaire de Catherine Soubie lui apporte une forte expertise financière et bancaire.

De plus, Jean-Luc Biamonti, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration depuis le 21 juillet 2022, participe, sans voix délibérative, à l'ensemble des séances du Comité d'Audit.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social exécutif.

5.3.3.1.2 Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité d'Audit par le Conseil.

Le Président du Comité d'Audit fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'Audit ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité.

La convocation des membres du Comité d'Audit est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

Le délai d'examen des comptes par le Comité d'Audit est en moyenne de trois à quatre jours avant l'examen mené par le Conseil.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions auxquelles participent également le Directeur Financier et le Directeur de la Comptabilité, ainsi que la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

5.3.3.1.3 Missions

Aux termes de l'article 24 du Règlement Intérieur, le Comité d'Audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière et de l'information en matière de durabilité. Il est chargé plus particulièrement :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et de l'information en matière de durabilité, ainsi que du processus mis en œuvre pour déterminer les informations à publier conformément aux normes pour la communication d'informations en matière de durabilité, et le cas échéant de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité
- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe Covivio
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la société, avant leur présentation au Conseil ainsi que, le cas échéant, les opérations importantes à l'occasion desquelles aurait pu se produire un conflit d'intérêts
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que de l'audit interne concernant les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et de l'information en matière de durabilité ; à ce titre, il examine les éléments du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise relatifs au dispositif de contrôle interne et de gestion des risques et formule le cas échéant des observations, et donne son avis sur l'organisation du service de l'audit interne et du contrôle des risques

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes ainsi que le suivi du contrôle légal de la certification des informations en matière de durabilité par les auditeurs de durabilité [1], et de tenir compte des constatations et conclusions de la Haute autorité de l'audit consécutives aux contrôles réalisés en application de la règlementation
- de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes et des auditeurs de durabilité pour l'exercice de leurs missions
- d'examiner les propositions de nomination et de renouvellement des Commissaires aux comptes de la société et des auditeurs de durabilité et d'émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes et sur les auditeurs de durabilité dont la désignation et le renouvellement de mandat sont proposés à l'Assemblée générale
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché
- d'examiner les risques et les engagements hors-bilan significatifs
- de manière générale, de s'assurer de l'établissement et de la communication de toute information requise par la législation en vigueur en matière de RSE
- d'approuver préalablement à leur conclusion les services mentionnés à l'article L. 821-30 du Code de commerce fournis par les commissaires aux comptes et les auditeurs de durabilité à la société, et
- d'examiner le rapport complémentaire des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement 537/2014.

Le Comité d'Audit rend compte régulièrement au Conseil d'Administration :

- de l'exercice de ses missions
- des résultats de la mission de certification des comptes, de la mission de certification des informations en matière de durabilité ainsi que de la manière dont ces missions ont contribué à l'intégrité de l'information financière et de l'information en matière de durabilité, et
- du rôle qu'il a joué dans ce processus.

Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tout avis ou toute suggestion qui lui semblerait opportun et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil. Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Toutefois, le Comité d'Audit n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2025.

5.3.3.1.4 Travaux du Comité d'Audit en 2025

Le Comité d'Audit s'est réuni à trois reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 100%.

Au cours de ces réunions, les membres du Comité d'Audit ont entendu les Commissaires aux comptes, ainsi que le Directeur Financier et la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, qui assistent à toutes les réunions.

Plusieurs réunions particulières ont également été tenues entre les Commissaires aux comptes et ces mêmes Directeurs, hors la présence de la Direction Générale.

(1) En application des dispositions des articles L. 232-6-3 III et L. 233-28-4 III du Code de commerce, la certification des informations en matière de durabilité est assurée par un Commissaire aux comptes ou par un organisme tiers indépendant (OTI).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'examen des comptes par le Comité d'Audit a été accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels au sujet non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation de la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes décrivant l'exposition aux risques, y compris ceux de natures sociale et environnementale, et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit travaille en interaction avec la Direction Financière ainsi que la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, avec lesquels il échange notamment sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Au cours de ces séances, le Comité d'Audit a notamment examiné les principaux sujets suivants. Le Président du Comité d'Audit a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

Séance du 17 février 2025	• Examen des évènements marquants de l'exercice 2024 et des indicateurs financiers au 31 décembre 2024. • Point sur les expertises immobilières. • Synthèse de la rotation du patrimoine en 2024. • Suivi du pipeline de développement et du montant des fonds propres engagés à risque. • Point sur l'endettement et les covenants. • Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024. • Présentation par les Commissaires aux comptes de leurs travaux sur la valorisation du patrimoine et sur les comptes annuels. • Point sur les principaux contrôles fiscaux et sur la réforme fiscale « Pilier 2 ». • Présentation des honoraires relatifs aux services autres que la certification des comptes (SACC). • Examen du rapport de durabilité et présentation par l'auditeur de durabilité de ses conclusions. • Point sur l'appel d'offres de la mission d'audit du rapport de durabilité et examen des propositions de nomination de la société KPMG S.A. et de renouvellement du mandat de la société Ernst & Young et Autres en qualité d'auditeurs de durabilité. • Suivi des engagements hors bilan.
Séance du 16 juillet 2025	• Examen des évènements marquants du 1er semestre 2025 et des indicateurs financiers au 30 juin 2025. • Point sur les expertises immobilières. • Synthèse de la rotation du patrimoine au 1er semestre 2025. • Suivi du pipeline de développement et du montant des fonds propres engagés à risque. • Point sur l'endettement et les covenants. • Examen des comptes consolidés au 30 juin 2025. • Présentation par les Commissaires aux comptes de leurs travaux sur la valorisation du patrimoine et sur les comptes semestriels. • Point sur les contrôles fiscaux et sur la réforme fiscale « Pilier 2 ».
Séance du 25 septembre 2025	• Echange sur les conclusions de la session commune du Comité d'Audit et du Comité RSE du 25 septembre 2025. • Point sur l'organisation et l'activité de la Direction Audit, Risques, Compliance, Assurances, Sécurité IT. • Revue des outils de contrôle interne et des dispositifs en place au sein du groupe y compris les réglementations Sapin 2, RGPD et lutte anti-blanchiment. • Focus sur la base incidents et les incidents majeurs. • Point sur la gestion des assurances. • Revue du dispositif de gestion des risques incluant la nouvelle cartographie des risques, la priorisation des risques (y compris RSE et climat) et les plans d'actions associés. • Point sur les principaux enjeux fiscaux. • Suivi de l'avancement du plan d'audit 2025. • Approbation du plan d'audit 2026.

Au cours de la séance du 25 septembre 2025, une réunion s'est tenue entre les Commissaires aux comptes et les membres du Comité d'Audit, en l'absence du management de la société. À cette occasion, les Commissaires aux comptes se sont félicités du bon niveau de contrôle des activités et ont confirmé que la communication avec les équipes de Covivio est fluide. Leurs points d'attention portent sur le renforcement en hôtellerie, et l'organisation en place dans les pays secondaires du patrimoine.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3.2 Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a pour rôle de placer le Conseil d'Administration dans les meilleures conditions pour déterminer la politique de rémunération et l'ensemble des rémunérations et avantages des mandataires sociaux. Par ailleurs, il est aussi en charge notamment de faire des recommandations au Conseil sur la composition des instances dirigeantes, la nomination de nouveaux Administrateurs, le renouvellement des mandats arrivant à échéance, et la succession des dirigeants mandataires sociaux.

5.3.3.2.1 Composition

À la suite du renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, le Conseil d'Administration a renouvelé Jérôme Grivet en qualité de membre du Comité des Rémunérations et des Nominations.

La composition du Comité des Rémunérations et des Nominations a été maintenue à trois membres sur l'exercice 2025. Les Administrateurs indépendants, Catherine Soubie et Olivier Piani, représentent 67% des membres.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations invite à ses réunions le Président du Conseil d'Administration.

Il ne comprend aucun dirigeant mandataire social exécutif. Toutefois, le Directeur Général est consulté par le Comité des Rémunérations et des Nominations sur les sujets des nominations et de succession.

La composition de ce Comité, présidé par une Administratrice indépendante, ainsi que les échanges qui ont lieu entre cette Administratrice indépendante et les autres membres indépendants du Conseil d'Administration, assurent la bonne représentation des intérêts des différents actionnaires de la société. De plus, conformément aux dispositions du Code Afep-Medef, le Président du Conseil d'Administration est associé aux travaux du Comité s'agissant du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux.

Compte tenu de l'absence d'Administrateurs représentant tant les salariés que les salariés actionnaires (comme précisé au paragraphe 5.3.2.2.4.1 ci-dessus), le Comité des Rémunérations et des Nominations ne comprend aucun Administrateur salarié.

5.3.3.2.2 Fonctionnement

Le Comité des Rémunérations et des Nominations se réunit à l'initiative de sa Présidente ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an et en principe avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité des Rémunérations et des Nominations par le Conseil.

La Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations, ou, en son absence, le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Elle dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Rémunérations et des Nominations.

La convocation des membres du Comité des Rémunérations et des Nominations est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité des Rémunérations et des Nominations est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité des Rémunérations et des Nominations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

5.3.3.2.3 Missions

Aux termes de l'article 20 du Règlement Intérieur, le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de :

- examiner toute candidature à la nomination à un poste du Conseil ou à un mandat de Directeur Général, de Directeur Général Délégué, rechercher ou apprécier les candidats possibles, formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil en tenant compte notamment de l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de l'évolution de l'actionnariat de la société
- apprécier l'opportunité des renouvellements de mandats, au regard notamment, s'agissant des Administrateurs, de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux du Conseil et des Comités
- superviser l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux
- proposer la nomination ou le renouvellement du Président du Comité d'Audit
- proposer le montant de l'enveloppe globale et les modalités de répartition de la rémunération allouée à chaque membre du Conseil qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale
- formuler des propositions quant à la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux (y compris les membres du Conseil), et à la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables, en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise et en contrôlant l'application annuelle de ces règles)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- émettre un avis préalable sur toute proposition de rémunération exceptionnelle proposée par le Conseil en vue de rémunérer l'un de ses membres qu'il aura chargé d'une mission ou d'un mandat conformément aux dispositions de l'article L. 225-46 du Code de commerce
- faire le cas échéant des propositions au Conseil quant aux programmes de stock-options, d'attribution gratuite d'actions, et aux règlements et à l'attribution de celles-ci
- donner un avis au Conseil sur la qualification des membres du Conseil au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société
- faire des recommandations relatives aux conditions financières de cessation des mandats sociaux.

Le Comité s'attache de même à étudier les systèmes de retraite des dirigeants de la société, la fiscalité attachée aux différents modes de rémunération, ainsi que son évolution, et la succession potentielle des différents mandataires sociaux. Il peut faire appel, en veillant à l'objectivité du conseil concerné, à des consultants externes. Toutefois, le Comité des Rémunérations et des Nominations n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2025.

Au cours de ses travaux, le Comité des Rémunérations et des Nominations travaille en étroite liaison avec le Secrétaire Général, qui supervise notamment la Direction des Ressources Humaines de la société. Il assiste, en tant qu'invité et Secrétaire, aux séances du Comité.

5.3.3.2.4 Travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations en 2025

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni à deux reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 100%.

Au cours de ces séances, le Comité des Rémunérations et des Nominations a notamment examiné les principaux sujets suivants. La Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

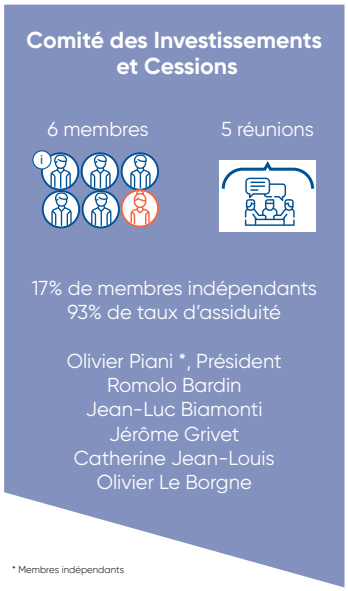
Séance du 17 février 2025	• Examen de l'indépendance des Administrateurs : proposition de maintien de l'indépendance des sept Administrateurs indépendants en fonction (dont Sylvie Ouziel jusqu'à l'échéance de son mandat le 17 avril 2025) et de qualification de Micaela Le Divelec sous réserve de sa nomination par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. • Rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs : examen du montant du bonus 2024, de l'intéressement long terme 2024, des critères d'attribution du bonus 2025, du montant versé au titre de l'intéressement long terme 2021 au regard de l'atteinte des conditions de performance. • Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des dirigeants mandataires sociaux exécutifs du groupe. • Point sur l'équipe de management et plans de succession.
Séance du 7 novembre 2025	• Revue de la composition du Conseil d'Administration : proposition de renouvellement des mandats des Administrateurs arrivant à échéance en 2026. • Proposition des critères RSE conditionnant l'attribution des bonus et de l'intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. • Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés du groupe. • Point sur l'équipe de management et plans de succession.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3.3 Le Comité des Investissements et Cessions

Considérant que la revue de la stratégie est réalisée directement en Conseil d'Administration, notamment lors des séminaires stratégiques qui ont lieu tous les 2 ans, le Conseil d'Administration a décidé le 21 novembre 2024 de renommer le Comité Stratégique et des Investissements en Comité des Investissements et Cessions.

Le Comité des Investissements et Cessions a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil d'Administration en matière d'investissements et de cessions. Tous les Administrateurs sont informés de ses réunions et de son ordre du jour, et sont destinataires des dossiers qui sont adressés aux membres.



5.3.3.3.1 Composition

À la suite du renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, le Conseil d'Administration a renouvelé Jérôme Grivet en qualité de membre du Comité des Investissements et Cessions.

La composition du Comité des Investissements et Cessions a été maintenue à six membres sur l'exercice 2025. Présidé par Olivier Piani, seul membre indépendant, le Comité comprend un membre de nationalité italienne et un membre de nationalité monégasque.

Le Comité des Investissements et Cessions invite à ses réunions l'ensemble des Administrateurs qui sont libres d'y assister s'ils le souhaitent dans la mesure de leur disponibilité.

5.3.3.3.2 Fonctionnement

Le Comité des Investissements et Cessions se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité des Investissements et Cessions par le Conseil.

Le Président du Comité des Investissements et Cessions ou, en son absence, le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité. Il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Investissements et Cessions.

La convocation des membres du Comité des Investissements et Cessions est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

Tout Administrateur non-membre du Comité des Investissements et Cessions peut assister, sans voix délibérative, aux réunions du Comité.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité des Investissements et Cessions est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis et décisions du Comité des Investissements et Cessions sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité des Investissements et Cessions rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration. À cette occasion, un large compte-rendu des travaux est effectué au Conseil, afin que les Administrateurs puissent, en toute connaissance de cause, se prononcer sur la stratégie de la société, en s'appuyant sur le travail préparatoire du Comité.

5.3.3.3.3 Missions

Aux termes de l'article 16 du Règlement Intérieur, le Comité des Investissements et Cessions est chargé, préalablement à toute décision du Conseil, d'examiner et d'émettre un avis sur les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Par ailleurs, le Comité des Investissements et Cessions est chargé, préalablement à toute décision du Directeur Général, d'examiner et d'autoriser les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 30 000 000 € (part du groupe)
- cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 30 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Plus généralement, le Comité des Investissements et Cessions est chargé notamment :

- d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement *via* croissance externe ou de partenariat
- d'analyser, le cas échéant, les plans et prévisions du groupe Covivio à moyen terme
- de réunir le cas échéant des experts afin d'examiner l'opportunité des choix stratégiques envisagés, et
- d'entretenir la réflexion du Conseil sur la stratégie.

Il peut recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs, en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Le Comité des Investissements et Cessions n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2025.

5.3.3.3.4 Travaux du Comité des Investissements et Cessions en 2025

Le Comité des Investissements et Cessions s'est réuni à cinq reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 93%, étant précisé que les réunions du Comité ont été suivies par un nombre important d'Administrateurs invités.

Le détail par réunion figure ci-dessous :

Dates	Taux d'assiduité
19 février 2025	83%
16 avril 2025	83%
18 juillet 2025	100%
22 octobre 2025	100%
20 novembre 2025	100%

Les taux de participation individuelle des mandataires sont présentés ci-dessous :

Mandataire	Qualité au sein du Comité	Participation aux réunions du Comité	Taux d'assiduité
Olivier Piani	Président	4/5	80%
Romolo Bardin	Membre	5/5	100%
Jean-Luc Biamonti	Membre	5/5	100%
Jérôme Grivet	Membre	4/5	80%
Catherine Jean-Louis	Membre	5/5	100%
Olivier Le Borgne	Membre	5/5	100%

Au cours de ces séances, le Comité des Investissements et Cessions a notamment examiné les principaux sujets suivants. Le Président du Comité des Investissements et Cessions a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations et décisions.

Séance du 19 février 2025	• Examen d'une opération de cession et de la souscription au paiement du dividende en actions de Covivio Hotels et émission de recommandations favorables au Conseil d'Administration. • Présentation du post-mortem d'opérations de redéveloppement et d'investissement.
Séance du 16 avril 2025	• Examen et approbation d'opérations d'acquisition et de développement. • Présentation du post-mortem d'opérations de développement et d'investissement.
Séance du 18 juillet 2025	• Examen d'une opération de partage d'actif. • Examen et approbation d'opérations portant sur la transformation d'un actif, la mise en place d'un véhicule d'investissement en résidentiel allemand, et la mise en oeuvre d'un plan de travaux. • Présentation du post-mortem d'une opération d'investissement.
Séance du 22 octobre 2025	• Examen d'une opération de partage d'actif. • Examen et approbation d'une opération de transformation d'actif. • Présentation du post-mortem d'une opération d'investissement.
Séance du 20 novembre 2025	• Examen d'opérations d'acquisition et de partage d'actif et émission de recommandations favorables au Conseil d'Administration. • Présentation du post-mortem d'une opération d'investissement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3.4 Le Comité RSE

Créé le 21 juillet 2021, le Comité RSE a notamment pour missions de valider la stratégie RSE du groupe et suivre son implémentation en s'assurant de sa cohérence avec la Raison d'Etre dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes. Il est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risque RSE, et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques du groupe, dans le cadre de la rémunération des dirigeants ainsi que sur d'éventuels sujets de gouvernance identifiés par les agences de notation extra-financière.

5.3.3.4.1 Composition

La composition du Comité RSE a été maintenue à cinq membres sur l'exercice 2025.

Les Administrateurs indépendants représentent 80% des membres : Alix d'Ocagne, Christian Delaire, Patricia Savin et Daniela Schwarzer.

Présidée par une Administratrice indépendante, le Comité RSE comprend un membre de nationalité monégasque et un membre de nationalité allemande.

5.3.3.4.2 Fonctionnement

Le Comité RSE se réunit à l'initiative de sa Présidente ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité RSE par le Conseil.

La Présidente du Comité RSE ou, en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité RSE. Elle dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité RSE.

La convocation des membres du Comité RSE est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité RSE est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité RSE sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés, et le Comité RSE rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité RSE peut demander communication de tout document qu'il juge utile à l'accomplissement de sa mission. Il peut également, lorsqu'il l'estime nécessaire, entendre les collaborateurs du groupe sur des aspects RSE et toute personne qu'il jugera utile d'entendre dans le cadre de sa mission, le cas échéant, hors la présence des membres de la Direction Générale.

5.3.3.4.3 Missions

Aux termes de l'article 28 du Règlement Intérieur, le Comité RSE est chargé des missions suivantes :

- examiner et valider les engagements et les orientations de la politique du groupe en termes de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et en matière de gouvernance (ci-après « RSE »)
- assurer leur cohérence avec la Raison d'Etre dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes
- en suivre le déploiement
- plus généralement s'assurer de la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie du groupe et dans sa mise en œuvre
- examiner et assurer le suivi de l'analyse de double matérialité
- le cas échéant, émettre des recommandations, en interaction avec le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur la détermination des critères RSE, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques du Groupe, à prendre à compte dans la fixation des composantes de la partie variable de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, et sur le suivi de leur atteinte
- le cas échéant, émettre des recommandations, en interaction avec le Comité d'Audit, sur les risques en matière de RSE et les dispositifs de maîtrise de ces risques
- examiner tout projet de résolution climatique soumis au vote de l'assemblée générale
- examiner les politiques, référentiels et chartes du groupe sur les sujets RSE et s'assurer de leur efficacité
- apprécier et rendre compte de la performance et de l'impact de l'activité RSE du groupe

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- examiner et suivre les notations extra-financières (en ce compris celles liées aux informations en matière de durabilité) obtenues par le groupe de la part des organismes de notation extra-financière
- identifier et débattre des tendances émergentes, des nouveaux enjeux et des meilleures pratiques en matière de RSE, et s'assurer que le groupe s'y prépare au mieux au regard des enjeux propres à son activité et à ses objectifs en proposant, dans la continuité, les évolutions nécessaires ou souhaitables.

Il peut recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs, en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Le Comité RSE a eu recours en 2025 à un expert d'un des leaders mondiaux de l'Assurance, venu expliquer l'approche financière du risque climat.

5.3.3.4.4 Travaux du Comité RSE en 2025

Le Comité RSE s'est réuni à deux reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 100%.

Au cours de ces séances, le Comité RSE a notamment examiné les principaux sujets suivants. La Présidente du Comité RSE a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

Séance du 17 avril 2025	• Point d'avancement du programme pluriannuel de travail du Comité. • Synthèse du bilan 2024 sur les indicateurs ESG, la CSRD, le verdissement de la dette et le déploiement de la stratégie nature. • Débat sur la trajectoire carbone. • Point d'étape sur les énergies renouvelables. • Proposition d'une grille d'investissement ESG.
Séance du 25 septembre 2025	• Point d'avancement du programme pluriannuel de travail du Comité. • Examen des résultats du baromètre engagement 2025. • Revue de la politique en matière d'égalité professionnelle et salariale. • Revue des actions menées dans le cadre de la politique de non-discrimination et de diversité. • Point d'avancement sur le déploiement de la stratégie nature. • Suivi des notations des agences extra-financières. • Suivi de la formalisation de la politique droits humains. • Point d'avancement sur le déploiement de la grille d'investissement ESG. • Arrêté des critères ESG de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, qui seront proposés au Comité des Rémunérations et des Nominations. • Echange sur les conclusions de la session commune du Comité d'Audit et du Comité RSE du 25 septembre 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4 Rémunérations des mandataires sociaux

5.3.4.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires du 16 avril 2026 (*Say on Pay ex-ante*)

Dans le cadre du vote *ex-ante* prévu à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général, au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ainsi qu'aux Administrateurs, fait l'objet de projets de résolutions (9e, 10e, 11e et 12e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026. Cette politique sera soumise au vote de l'Assemblée générale, dans les conditions prévues par l'article L.225-98 du Code de commerce, chaque année et, le cas échéant, en cas de modification importante dans la politique de rémunération.

5.3.4.1.1 Politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration (9e résolution)

5.3.4.1.1.1 Composition de la rémunération du Président du Conseil d'Administration

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio est uniquement composée d'une partie fixe, incluant, le cas échéant, un avantage en nature constitué d'une voiture de fonction. Elle n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, ou de rémunération versée en actions de la société.

Cette rémunération du Président du Conseil d'Administration est fixée par le Conseil pour toute la durée de son mandat et n'a pas vocation à être revalorisée en cours de mandat. Elle est, pour le mandat actuellement en cours exercé par Jean-Luc Biamonti, de 200 K€.

Le Conseil s'assure qu'elle est en ligne avec les rémunérations des Présidents non exécutifs du SBF 120 et qu'elle respecte l'intérêt social de la société. Il se réserve la possibilité de la faire évoluer à l'occasion d'un nouveau mandat, en justifiant des raisons de son choix.

Le Président du Conseil d'Administration peut également bénéficier du même régime de santé et de prévoyance que les salariés du groupe en France.

Il ne reçoit aucune autre rémunération allouée par la société ou ses filiales au titre de l'exercice de mandats.

Le Président du Conseil d'Administration ne dispose pas de contrat de travail et ne bénéficie :

- d'aucun élément de rémunération, indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Il est rappelé, en application des dispositions de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le Président du Conseil d'Administration est désigné par le Conseil parmi ses membres, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'Administrateur fixée à quatre ans et prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Le Président est rééligible selon les mêmes modalités, étant précisé qu'au titre de son mandat d'Administrateur, il peut être révoqué à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

5.3.4.1.1.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération du Président du Conseil d'Administration

En application des dispositions de l'article 18 des statuts, le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, étant précisé qu'en application de l'article 20 du Règlement Intérieur du Conseil, le Comité des Rémunérations et des Nominations formule au Conseil des propositions quant à la rémunération du Président.

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio est fixée par le Conseil pour la durée de son mandat de quatre ans.

À l'occasion de la nomination de Jean-Luc Biamonti comme Président du Conseil d'Administration, sa rémunération fixe a été fixée à 200 K€ par le Conseil d'Administration le 21 juillet 2022, sur la base d'un benchmark des sociétés du SBF 120 et de sociétés du même secteur d'activité.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 18 février 2026, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modifications depuis le 21 juillet 2022.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que :

- le processus de décision mis en place au sein de la société, qui implique un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération du Président du Conseil d'Administration, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.1.2 Politique de rémunération applicable au Directeur Général et à tout Directeur Général Délégué (10e et 11e résolutions)

5.3.4.1.2.1 Composition de la rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué

La rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué est composée des seuls éléments suivants, qui respectent l'intérêt social et contribuent à la bonne mise en œuvre de la stratégie de la société.

5.3.4.1.2.1.1 Partie fixe

Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil s'assurent régulièrement, au moyen de benchmarks réalisés sur la rémunération des dirigeants d'entreprises du SBF 80 et ceux des entreprises d'une capitalisation boursière équivalente à celle de Covivio, complétés par des études sectorielles françaises et européennes, que le montant de la rémunération fixe des dirigeants mandataires sociaux exécutifs se situe correctement dans le marché.

Par principe, la rémunération fixe du Directeur Général et du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) est fixée pour la durée de leur mandat, et le Conseil s'attache à ne revoir cette rémunération qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles de responsabilités, ou des événements structurants affectant l'entreprise, ainsi qu'au moment du renouvellement du mandat, le cas échéant.

Sur la période 2023-2026, la rémunération fixe de Christophe Kullmann en tant que Directeur Général a ainsi été fixée à 800 K€, et celle d'Olivier Estève en tant que Directeur Général Délégué à 460 K€.

5.3.4.1.2.1.2 Partie variable

S'agissant de la partie variable de la rémunération (bonus annuel), le Comité des Rémunérations et des Nominations évalue les dirigeants mandataires sociaux exécutifs sur la base d'objectifs clairs, précis, chiffrables et opérationnels. Ces objectifs sont arrêtés chaque année, en février, par le Conseil d'Administration, sur la base des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ils sont déterminés en fonction du plan stratégique, du budget approuvé par le Conseil pour l'année en cours et des enjeux du moment de la société, contribuant ainsi à la stratégie et à la pérennité de la société.

À titre illustratif, pour 2025, les critères sont composés comme suit :

- 30% : objectif d'atteinte du niveau de résultat opérationnel (Epra Earnings) communiqué au marché
- 20% : objectif lié au niveau de l'ANR NTA
- 30% : objectifs opérationnels liés à l'exécution du budget : par exemple, cessions, investissements, projets de développement, financements, commercialisations
- 20% : objectifs RSE et stratégiques.

Les bonus cible du Directeur Général et du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) équivalent à 100% de leur rémunération fixe annuelle.

Dans un souci de différenciation, de motivation et d'incitation à la surperformance, un *upside* pouvant atteindre 50% du bonus cible est prévu en cas de dépassement des objectifs fixés en début d'année. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires et de rétention des dirigeants, l'éventuelle partie *upside* du bonus n'est pas versée en numéraire mais fait l'objet d'une attribution d'actions gratuites. La livraison de ces actions est soumise à une condition de présence au sein de la société trois ans après l'attribution.

Enfin, un système de « coupe-circuit » prévoit de ne verser aucun bonus dans l'hypothèse d'une dégradation significative d'un ou plusieurs indicateurs de performance de la société au cours de l'exercice.

En cas d'année incomplète ne permettant pas de fixer ou d'évaluer des objectifs sur une durée pertinente, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, peut être amené à proposer de verser la cible de bonus, au *prorata temporis*.

5.3.4.1.2.1.3 Prime exceptionnelle

Le système de part variable exposé ci-dessus exclut *a priori* le versement de toute prime exceptionnelle. Le Conseil d'Administration n'a ainsi versé aucune prime exceptionnelle aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs depuis leur nomination le 31 janvier 2011.

Un éventuel versement de prime exceptionnelle ne pourrait être décidé par le Conseil que dans l'hypothèse d'une situation exceptionnelle :

- ne rentrant pas dans le cadre des objectifs annuels stratégiques et opérationnels déterminés en début d'année
- non prévisible au moment de la détermination des critères de la part variable annuelle
- structurante pour la société en termes de taille, de périmètre ou de stratégie.

En tout état de cause, cette prime exceptionnelle serait plafonnée à 50% du bonus cible du Directeur Général et du (ou des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s).

5.3.4.1.2.1.4 Intéressement Long Terme (ILT)

Les principes retenus pour l'attribution au Directeur Général et au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) des actions de performance sont les suivants :

- l'attribution d'actions, troisième composante de la rémunération, constitue un intéressement long terme, en complément du salaire fixe et de la part variable
- l'ILT au titre de l'année N est attribué après l'arrêté des comptes, au début de l'année N+1
- ce décalage, proposé par le Comité des Rémunérations et des Nominations, permet de conditionner l'attribution des actions à l'obtention de résultats opérationnels et l'atteinte d'objectifs individuels, et de constater les performances au vu notamment de l'arrêté des comptes de l'exercice N
- le Comité des Rémunérations et des Nominations, en figeant cette période d'attribution annuelle des actions, éloigne tout effet d'aubaine lié à la volatilité éventuelle du cours de l'action.

Cet intéressement long terme vise, pour les attributaires de ces actions, les objectifs suivants :

- fidéliser : les actions ne sont définitivement attribuées qu'au terme de la période d'acquisition (de trois ans en règle générale), à condition d'être toujours présent dans la société
- motiver et impliquer : la valorisation des actions à long terme repose sur les performances de la société dans son secteur d'activité, qui se reflètent dans son cours de bourse
- aligner les intérêts des dirigeants mandataires sociaux exécutifs avec ceux des actionnaires : les actions ne sont définitivement attribuées qu'en cas de réalisation de critères de performance
- enfin, permettre aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de constituer une épargne retraite, en l'absence de système de retraite surcomplémentaire dans la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En 2025, l'ILT cible représente 40% de la rémunération cible globale du Directeur Général et 1/3 de la rémunération cible globale du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s). Par principe, le Conseil s'attache à ne revoir ces proportions qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles de responsabilités, ou des événements structurants affectant l'entreprise, ainsi qu'au moment du renouvellement du mandat, le cas échéant. Ces montants cibles constituent de fait également des plafonds (soit 133,25% de la rémunération fixe pour le Directeur Général et 100% de la rémunération fixe pour le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s)).

100% des actions attribuées dans le cadre de l'ILT sont soumises à une condition de présence et à des conditions de performance, analysées chacune sur la période de trois ans d'attribution des actions, étant entendu que le nombre d'actions définitivement attribuées ne pourra pas dépasser le nombre cible établi au moment de l'attribution.

Le Conseil s'attache à la fois à conserver les mêmes conditions de performance sur plusieurs exercices, mais aussi à les faire évoluer en fonction des retours des actionnaires exprimés à l'occasion de leur vote en Assemblée générale, et en fonction de l'évolution des priorités stratégiques et RSE de la société.

Ainsi, à titre illustratif, le Conseil d'Administration a fixé les conditions suivantes pour l'ILT 2024 attribué en 02/2025 et l'ILT 2025 attribué en 02/2026 :

30% : Condition de performance boursière relative :

Performance boursière globale (TSR) relative de Covivio par rapport à l'indice EPRA « Eurozone », définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts.

Le nombre d'actions cible sera versé en cas de surperformance de 8 points par rapport à l'indice (pas de versement complémentaire en cas de surperformance au-delà de +8 pts). Une surperformance de +6 pts donnera lieu au versement de 90% du nombre d'actions cible, une surperformance de +4 pts donnera lieu au versement de 80% du nombre d'actions cible, une surperformance de +2 pts donnera lieu au versement de 70% du nombre d'actions cible. Une performance égale à l'indice donnera lieu à l'attribution de 60% du nombre cible d'actions. Enfin, une sous-performance de -10 pts annulera tout versement d'actions. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

20% : **Condition de performance boursière absolue :**

Performance boursière globale (TSR) absolue de Covivio, définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts.

Le nombre d'actions cible sera versé en cas d'un TSR supérieur ou égal à 20% (pas de versement complémentaire en cas de surperformance au-delà de 20%). Un TSR de 18% donnera lieu au versement de 83,3% du nombre d'actions cible, un TSR de 16% donnera lieu au versement de 66,7% du nombre d'actions cible, un TSR de 14% donnera lieu au versement de 50% du nombre d'actions cible, un TSR de 12% donnera lieu au versement de 33,3% du nombre d'actions cible. Enfin, un TSR < 10% annulera tout versement d'actions. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

20% : **Condition de respect des guidances d'Epra Earnings ajusté :**

Si l'Epra Earnings ajusté de Covivio est supérieur de 3% à la guidance communiquée au marché en début d'année (moyenne sur les 3 ans de la période de vesting), le nombre cible d'actions sera livré. Si l'Epra Earnings ajusté de Covivio atteint la guidance de marché, 80% du nombre d'actions cible seront livrées. Enfin, si l'Epra Earnings ajusté de Covivio est inférieur à la guidance, aucune action ne sera livrée. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

30% : **Critères RSE :** ces critères sont décidés par le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur proposition du Comité RSE. Un de ces critères, comptant pour au moins 15%, est lié aux objectifs environnementaux de Covivio, contribuant à la lutte contre le réchauffement climatique.

A titre d'exemple, les critères RSE retenus sur les derniers exercices sont :

15% = Objectif de **réduction des émissions carbone**

Pour l'**ILT 2024**, 100% du nombre d'actions seront livrés si Covivio atteint en 2027 son objectif de **réduction des émissions de carbone**, à 51 kgeqCO_2/m^2/an. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'intensité carbone atteint 53,2 kgeqCO_2/m^2/an et aucune action ne sera livrée si l'intensité carbone dépasse 55,4 keqCO_2/m^2/an.

Pour l'**ILT 2025**, 100% du nombre d'actions seront livrés si Covivio atteint en 2028 son objectif de **réduction des émissions de carbone**, à 49,3 kgeqCO_2/m^2/an. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'intensité carbone atteint 51,5 kgeqCO_2/m^2/an et aucune action ne sera livrée si l'intensité carbone dépasse 53,7 keqCO2/m^2/an.

Pour mémoire, à fin 2024, les émissions s'élevaient à 55,3 keqCO_2 /m^2/an.

En cas d'indisponibilité du chiffre définitif d'émissions carbone sur l'année N, c'est celui de l'année N-1 qui sera retenu.

15% = Autre(s) objectif(s) RSE : depuis quelques années, un objectif lié à l'**engagement des équipes** alterne, une année sur deux, avec un objectif lié à la **féminisation des équipes**. Le Conseil d'Administration se réserve la possibilité de faire évoluer ces critères en fonction des enjeux du moment.

Pour l'**ILT 2024**, 100% du nombre cible d'actions seront livrés si l'**engagement des équipes** de Covivio est supérieur de 10 pts au benchmark. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'engagement des équipes n'est supérieur au benchmark que de 5 pts. Aucune action ne sera livrée si l'engagement de Covivio est inférieur au benchmark. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

Pour l'**ILT 2025**, 100% du nombre cible d'actions seront livrés si le score Covivio en matière de **féminisation des équipes** atteint 90/100. Aucune action ne sera livrée si le score Covivio est inférieur à 70/100. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

Le score interne sur 100 pts, établi par le Conseil, est composé à 30% du taux de féminisation du Comex (0 pt si taux = 0%, 30 pts si taux compris entre 40% et 60%), à 30% du taux de féminisation des CODIR pays (même calcul), à 20% du taux de féminisation du management (0 pt si taux = 0%, 20 pts si taux = 50%), et à 20% du score Index égalité (note de 0 si index < 75, 5 si index compris entre 76 et 80, 10 si index compris entre 81 et 90, 15 si index compris entre 91 et 95, 20 si index > 95). Pour mémoire, à fin 2024, le score était de 75/100.

Ces conditions de performance de l'ILT ont été revues en profondeur par le Comité des Rémunérations et des Nominations, puis par le Conseil d'Administration, pour tenir compte d'un taux d'opposition en hausse exprimé, lors de l'Assemblée générale tenue en 2022, sur les résolutions liées à la rémunération des mandataires sociaux exécutifs, et pour répondre aux demandes des investisseurs et des *proxy advisors*. Elles s'appliquent depuis l'attribution en février 2023 de l'ILT 2022. Elles permettent notamment de :

- réserver une part significative aux critères RSE (30%)
- fixer un critère de performance boursière absolue aux côtés d'un critère de performance boursière relative

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- rendre impossible la compensation de la sousperformance d'un critère par la surperformance d'un autre critère
- fixer pour chaque critère des objectifs ambitieux
- supprimer l'attribution d'actions en cas de sousperformance, à l'exception du critère boursier relatif (30% de l'ILT). En réaction aux réticences de certains investisseurs et proxys sur cette possibilité résiduelle de rémunérer la sousperformance, il est précisé que la nature de ce critère le rend volatil et très dépendant de facteurs macro-économiques (le cours des foncières est fortement corrélé aux taux d'intérêts longs). Dans ces conditions, une sécurité (beaucoup plus faible qu'auparavant) permet de maintenir, le cas échéant, une partie de l'objectif de rétention de l'ILT. Par ailleurs, pour compenser ce facteur, la pente fixée pour les objectifs de ce critère est très exigeante : le TSR Covivio doit surperformer de 8 pts le benchmark pour que 100% des actions soient livrées. Seulement 60% des actions sont livrées en cas de performance équivalente au benchmark, et un retrait de 5 pts vs benchmark prive de 70% des actions.

Ces conditions combinent des performances externes et internes qui assurent aux actionnaires :

- que la rétribution long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs est directement liée à la performance boursière de Covivio
- qu'elle est aussi liée aux performances opérationnelles et RSE de la société.

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) prennent l'engagement formel de ne pas recourir à des opérations de couverture de leur risque lié à la détention d'actions Covivio.

En cas de départ contraint (ce qui exclut le cas de la démission), le Conseil peut être amené, dans certaines circonstances, à maintenir tout ou partie des actions de performance en cours de période d'attribution. Cette possibilité ne pourra s'exercer que dans l'hypothèse d'un départ correspondant à la qualification de *good leaver*, ce qui exclut notamment tout départ lié à un motif fautif. Par ailleurs, dans cette situation, le Conseil procédera à un examen de l'atteinte à date des critères de performance, pour déterminer la quotité d'actions éventuellement maintenues.

À titre indicatif, le nombre d'actions de performance attribuées au titre de 2025 au Directeur Général et au Directeur Général Délégué a représenté 23,4% de l'ensemble des actions attribuées au sein du groupe.

Il est enfin précisé que, depuis 2008, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, a mis fin aux plans d'attribution d'options de souscription, qui étaient auparavant déployés en parallèle des plans d'attribution gratuite d'actions.

5.3.4.1.2.1.5 Autres avantages

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) bénéficient par ailleurs de :

- un véhicule de fonction
- le même régime de santé et de prévoyance que les salariés du pays de résidence fiscale, avec la même participation employeur, ainsi que de la possibilité d'un bilan médical
- pour les résidents fiscaux français, une assurance perte de mandat souscrite auprès de la GSC. En cas de révocation (pour un motif autre que fautif) du Directeur Général ou d'un Directeur Général Délégué et dans le cas où l'assurance GSC ne pourrait être mise en œuvre du fait de la période de carence de 12 mois, il sera versé au mandataire une indemnité de révocation d'un montant égal au montant qu'il aurait perçu au titre de l'assurance GSC et pendant toute la durée de cette dernière si celle-ci avait été effective.
- pour les résidents fiscaux non français (non couverts par l'assurance GSC), tout autre avantage équivalent en montant (autre assurance, appartement de fonction, etc...), dans la limite de 35 K€ par an.

5.3.4.1.2.1.6 Indemnités à verser en fin de mandat

En contrepartie de l'abandon sans indemnités de leur contrat de travail, le Conseil d'Administration a mis en place une indemnité de fin de mandat pour le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s).

L'indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

a) Montant théorique de l'indemnité
Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, étant entendu que le système de rémunération actuel ne prévoit pas le versement de bonus exceptionnel. Ce montant est plafonné à 24 mois de rémunération globale (fixe + bonus).

b) Critères de performance
Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants :

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR NTA de Covivio est inférieure de 25% à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée. De plus, le Conseil d'Administration a introduit un critère de non-versement de l'indemnité en cas de baisse dans l'absolu de l'ANR de Covivio de 50% ou plus durant la période de trois ans précédant la cessation de fonctions
- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonctions. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne bénéficient pas de rémunération de Covivio autre que celle versée au titre de leur mandat social.

La détermination des critères de performance énoncés ci-dessus permettra au Conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant d'une indemnité de départ, la performance objective et réelle du Directeur Général et du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s). Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Ces engagements ne prévoient pas de conditions de résiliation.

5.3.4.1.2.1.7 Rémunération allouée au titre de l'exercice de mandats d'Administrateur ou de membre du Conseil de Surveillance

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne perçoivent pas de rémunération liée à leur éventuelle participation au Conseil d'Administration de la société ainsi qu'au Conseil d'Administration ou de Surveillance des filiales du groupe.

5.3.4.1.2.1.8 Régimes de retraite surcomplémentaires

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne bénéficient pas de régime de retraite à cotisations définies ou à prestations définies.

5.3.4.1.2.1.9 Contrat de travail

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne bénéficient pas de contrat de travail.

En application du Code Afep-Medef qui dispose que : « lorsqu'un dirigeant devient mandataire social de l'entreprise, il est recommandé de mettre fin au contrat de travail qui le lie à la société, soit par rupture conventionnelle, soit par démission », le contrat de travail de Christophe Kullmann a été rompu, d'un commun accord entre Covivio et lui-même, le 26 novembre 2008, sans versement d'indemnités.

Christophe Kullmann bénéficie depuis cette date d'une assurance perte de mandat type GSC.

Il bénéficie par ailleurs d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.

De la même façon, il a été mis fin au contrat de travail d'Olivier Estève, Directeur Général Délégué, le 1er novembre 2012, sans versement d'indemnités. Il bénéficie aussi, depuis cette date, d'une assurance perte de mandat type GSC, ainsi que d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.

5.3.4.1.2.1.10 Indemnité de non-concurrence

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne bénéficient pas d'indemnité relative à une clause de non-concurrence.

5.3.4.1.2.1.11 Prime de recrutement (Welcome bonus ou Golden hello)

Covivio n'a jamais versé de prime de recrutement à un Directeur Général ou un Directeur Général Délégué. Si la situation devait se présenter, le Conseil veillerait à ce que cette prime soit calibrée de façon à couvrir les pertes occasionnées par le dirigeant recruté à raison du départ de son employeur précédent.

5.3.4.1.2.1.12 Obligation de conservation des actions

Le Code Afep-Medef préconise que le Conseil définisse une obligation de conservation, pour les mandataires sociaux exécutifs, des actions attribuées gratuitement, suffisamment contraignante pour permettre une réelle prise en compte des performances de la société à long terme. Le Conseil d'Administration de Covivio a fixé une obligation de détention de 50% des actions de performance pendant toute la durée du mandat, jusqu'à ce qu'ils détiennent en actions l'équivalent de deux ans de rémunération fixe. Au-delà de ce seuil, ils retrouvent la liberté de céder des actions.

5.3.4.1.2.1.13 Clause de « clawback »

Le Conseil d'Administration se réserve la possibilité de demander la restitution de tout ou partie de la rémunération variable annuelle versée à des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, et ce dans les cinq années suivant le versement d'une part variable annuelle, dans le cas où le dirigeant a commis une faute grave et délibérée, telle que la falsification intentionnelle et manifeste des données financières, comptables ou quantitatives ayant servi à mesurer la performance.

La politique de rémunération applicable au Directeur Général et au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, le Directeur Général est désigné par le Conseil d'Administration qui fixe la durée de son mandat et est rééligible et révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Par ailleurs, le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) est(sont) nommé(s) sur proposition du Directeur Général par le Conseil d'Administration. Le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) est(sont) révocable(s) à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général.

Christophe Kullmann et Olivier Estève ont été nommés le 31 janvier 2011 pour une durée de quatre années et ont été renouvelés dans leurs fonctions respectives à trois reprises pour cette même durée. Leur mandat en cours s'étend sur les exercices 2023 à 2026.

5.3.4.1.2.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué

La politique de rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué est déterminée par le Conseil d'Administration, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ce dernier s'est réuni à deux reprises en 2025, pour notamment s'assurer de la conformité de cette politique avec les principes énoncés par les dernières évolutions du Code Afep-Medef.

Il est rappelé que le Comité des Rémunérations et des Nominations formule au Conseil des propositions quant à la rémunération du Directeur Général et du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables), en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise, et en contrôlant l'application annuelle de ces règles.

Le Comité et le Conseil s'attachent en particulier à ce que l'intégralité de la rémunération soit appréhendée de façon exhaustive au travers de trois composantes principales : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performance, les avantages en nature étant essentiellement composés de la mise à disposition d'une voiture de fonction et la prise en charge de l'assurance perte de mandat pour les résidents fiscaux français.

Les principes fondateurs recherchés sont :

- un équilibre entre les différentes composantes court terme et long terme, fixe et variable
- une rémunération correctement située dans le marché et de nature à fidéliser

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- des outils simples, lisibles pour le marché et les actionnaires
- un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles
- une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la surperformance et un système de « coupe-circuit » qui sanctionnerait une dégradation des indicateurs clés de la société
- un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme
- une évolution en cohérence globale avec celle des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société.

Le Comité et le Conseil s'appuient sur des benchmarks et études générales et sectorielles, aux seules fins de vérifier que le positionnement des rémunérations globales reste cohérent avec le marché.

L'ensemble des conditions et éléments de rémunération alloués à Christophe Kullmann et Olivier Estève, proposés par le Comité des Rémunérations et des Nominations, a été arrêté le 24 novembre 2022 par le Conseil d'Administration à l'occasion du renouvellement de leur mandat respectif de Directeur Général et Directeur Général Délégué pour une durée de quatre ans à compter du 1er janvier 2023.

Les éléments de rémunération ont fait l'objet de communiqués publiés sur le site Internet de la société, en date du 24 novembre 2022 pour Christophe Kullmann et Olivier Estève.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant au Directeur Général et au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s), qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 18 février 2026.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le processus de décision mis en place au sein de la société, qui implique un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations comme mentionné ci-dessus, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts.

5.3.4.1.3 Politique de rémunération applicable aux Administrateurs (12e résolution)

5.3.4.1.3.1 Composition de la rémunération des Administrateurs

La rémunération des Administrateurs, mandataires sociaux non exécutifs selon le Code Afep-Medef, est composée d'une partie fixe et d'une partie variable. La somme annuelle fixée par l'Assemblée générale correspondant au montant global alloué à la rémunération des membres du Conseil d'Administration est de 800 000 €.

Les critères de répartition et les conditions financières de la rémunération sont les suivants :

- la partie fixe est allouée annuellement à chaque Administrateur selon la fonction exercée au sein du Conseil d'Administration et, le cas échéant, des Comités, et
- la partie variable est calculée à partir de montants forfaitaires par réunion, permettant de tenir compte de la participation effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil et de ses Comités, tout en veillant à favoriser la participation en présentiel aux réunions de gouvernance.

Au sein du Conseil d'Administration

- Part fixe/Administrateur/an : 6 000 €.
- Dotation complémentaire au Président/an : 4 000 €.
- Part variable d'assiduité/Administrateur : 4 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/Administrateur non-résident français présent physiquement : 2 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/Administrateur résident français présent physiquement : 1 000 €/séance.

Au sein des Comités spécialisés

- Part fixe/membre/an : 3 000 €.
- Dotation complémentaire au Président du Comité d'Audit/an : 17 000 €.
- Dotation complémentaire aux Présidents du Comité des Rémunérations et des Nominations, du Comité des Investissements et Cessions et du Comité RSE/an : 12 000 €.
- Part variable d'assiduité/membre :
  - membres du Comité des Investissements et Cessions, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité RSE : 2 000 €/séance
  - membres du Comité d'Audit : 3 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/membre non-résident français présent physiquement : 2 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/membre résident français présent physiquement : 1 000 €/séance.

Les règles de répartition énoncées ci-dessus seraient également applicables au *prorata temporis* en cas de création en cours d'exercice d'un nouveau Comité ayant pour objet d'assister le Conseil dans la poursuite de ses travaux. Les membres de ce Comité nouvellement créé percevraient alors une rémunération similaire à celle des membres d'un des Comités préexistants, au *prorata temporis*.

La part variable de la rémunération des Administrateurs est prépondérante car elle représente 70,5% du total de la rémunération qui leur est allouée en 2025.

Il est précisé les éléments suivants :

- la part variable est versée même en cas de participation à une réunion par un moyen de télécommunication
- à la suite de sa nomination et/ou de sa démission, l'Administrateur perçoit la part fixe de sa rémunération au titre de sa participation aux réunions du Conseil d'Administration et des Comités, au *prorata temporis* sur l'exercice
- la rémunération supplémentaire au profit des Administrateurs présents physiquement n'est pas cumulable pour les réunions du Conseil et des Comités qui se tiennent sur une même journée
- aucun montant de rémunération n'est retenu pour absence aux réunions du Conseil et des Comités
- dans l'hypothèse où le Conseil se réunit à plusieurs reprises le même jour, notamment le jour de l'Assemblée générale, les participations des Administrateurs à ces réunions ne comptent que pour une
- le montant versé à chaque Administrateur est, le cas échéant, rabaissé d'un même pourcentage de telle façon que le montant global versé reste dans l'enveloppe maximale fixée par l'Assemblée générale
- les prélèvements fiscaux et sociaux sont acquittés directement par la société auprès de l'Administration fiscale

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil d'Administration sont invités à détenir, dans la seconde année de leur nomination, un nombre d'actions Covivio d'une valeur équivalent à environ une année de rémunération.

L'Administrateur qui exerce un mandat de Président du Conseil d'Administration ou de Directeur Général au titre duquel il est rémunéré ne reçoit pas de rémunération supplémentaire à raison de son mandat d'Administrateur.

Conformément aux dispositions statutaires et celles du Règlement Intérieur, les Administrateurs et les éventuels Censeurs ont droit au remboursement, sur justificatifs, des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées en vue d'assister aux réunions du Conseil et des Comités.

La politique de rémunération applicable aux Administrateurs ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles ou, pour la société, de demander la restitution de la rémunération variable. Elle ne prévoit pas non plus de périodes de report éventuelles ni de critères de performance.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que les Administrateurs ne bénéficient :

- d'aucune rémunération en actions
- d'aucun élément de rémunération, indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celle-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La rémunération allouée aux Administrateurs rétribue leur participation aux travaux du Conseil d'Administration et des Comités institués en son sein, ainsi que leur responsabilité encourue dans le contrôle de la société. Elle a pour objectif d'attirer et de fidéliser des professionnels de qualité, capables de maintenir l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société. Cette rémunération peut être suspendue lorsque le Conseil d'Administration n'est pas composé conformément au premier alinéa de l'article L. 225-18-1 du Code de commerce (proportion de femmes inférieure à 40%) en application des dispositions de l'article L. 22-10-3 dudit Code.

La durée des mandats d'Administrateurs est sauf exception de quatre années prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Les Administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge. Les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

5.3.4.1.3.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération des Administrateurs

La politique de rémunération des Administrateurs, y compris les modalités de répartition de la rémunération définies à l'article 11 du Règlement Intérieur du Conseil, est arrêtée, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, par le Conseil d'Administration, qui détermine le montant global maximum de la rémunération à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Le montant annuel maximal de l'enveloppe est autorisé par l'Assemblée générale.

Il est précisé que le Conseil d'Administration attribue aux éventuels Censeurs une quote-part de la rémunération qui lui est allouée par l'Assemblée générale, selon les mêmes modalités de répartition.

L'Assemblée générale mixte du 19 avril 2018 a alloué au Conseil d'Administration une somme totale annuelle brute maximale de 800 000 € pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de sa part.

Les modalités de répartition de cette rémunération aux Administrateurs ont été révisées pour la dernière fois par le Conseil d'Administration en date du 20 octobre 2022, qui a décidé, sur recommandations du Comité des Rémunérations et des Nominations :

- de porter de 6 000 € à 15 000 € la part fixe annuelle des Président(e)s du Comité RSE et du Comité des Investissements et Cessions
- de porter de 10 000 € à 15 000 € la part fixe annuelle de la Présidente du Comité des Rémunérations
- de conserver celle du Président du Comité d'Audit à 20 000 €
- d'allouer une part variable supplémentaire de 1 000 € au profit des Administrateurs résidents français participant physiquement aux séances de gouvernance.

Ces modifications ont pris effet à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023.

Le montant de l'enveloppe annuelle autorisé par l'Assemblée générale et les modalités de répartition arrêtées par le Conseil d'Administration sont revus avec l'appui du Comité des Rémunérations et des Nominations en cas de changements survenus au sein de la société et/ou du marché à l'aide de la réalisation de benchmarks.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant aux Administrateurs, qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 18 février 2026, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modifications depuis le 20 octobre 2022.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que :

- le processus de décision mis en place au sein de la société, qui implique un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations comme mentionné ci-dessus, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération des Administrateurs, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

5.3.4.2 Mise en œuvre de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (*Say on Pay ex-post* dit « global »)

Dans le cadre du vote sur le *Say on Pay ex-post* dit « global » prévu à l'article L. 22-10-34 I. du Code de commerce, les informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce font l'objet d'un projet de résolution (5e résolution) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.2.1 Rémunération versée et/ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

5.3.4.2.1.1 Informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce relatives à la rémunération versée et/ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Il est précisé qu'aucun dirigeant mandataire social exécutif n'a bénéficié, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, de rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation de Covivio au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

5.3.4.2.1.1.1 Partie fixe

Le 24 novembre 2022, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat de Christophe Kullmann pour quatre ans, et de porter sa rémunération fixe annuelle, à compter du 1er janvier 2023, à 800 K€. Sauf évènement exceptionnel, cette rémunération restera inchangée sur la durée de 4 ans du mandat, et donc jusqu'en 2026.

De la même façon, le 24 novembre 2022, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat d'Olivier Estève pour quatre ans, et de porter sa rémunération fixe annuelle à 460 K€. Sauf évènement exceptionnel, cette rémunération restera inchangée sur la durée de 4 ans du mandat, et donc jusqu'en 2026.

La proportion relative de la rémunération fixe représente en 2025 :

- 29% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 33% de la rémunération totale d'Olivier Estève.

5.3.4.2.1.1.2 Partie variable

Il est rappelé que les bonus cible du Directeur Général et du Directeur Général Délégué équivalent à 100% de leur rémunération fixe annuelle, avec un *upside* potentiel de 50% de la cible en cas de surperformances.

Pour l'exercice 2025, le « coupe-circuit », fondé sur un seuil de *Loan To Value* (LTV) dont le non-respect aurait entraîné le non-versement du bonus, n'a pas été actionné.

Pour **2025**, les critères d'attribution de la partie variable de la rémunération de **Christophe Kullmann, Directeur Général**, étaient liés :

- pour 80% à des objectifs quantitatifs
- pour 20% à des objectifs qualitatifs.

Le 16 février 2026, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations avait instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le 1er dirigeant de l'entreprise est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé.

Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

		Critères	Cible	Upside	Degré d'atteinte	Bonus en K€
30%		EPRA Earnings/action : cible = 4,47 €, upside maxi si > 4,87 €, downside 50% si <4,07, 0 si <3,67 **Résultat 2025 = 4,75 €**	240 K€	360 K€	135%	324 K€
20%		ANR NTA/action : cible = 81,7 € ; upside maxi si > 86,7 €, downside 50% si < 76,7 € (0 si 71,7 €) **Résultat 2025 : 82,90 €**	160 K€	240 K€	112%	179 K€
30%	**30%**	**Objectifs opérationnels** Rééquilibrage du patrimoine : renforcement dans l'hôtellerie, baisse de la part relative des bureaux, amélioration de la qualité des bureaux **Résultats : Bureaux = -180 bps, Hôtels = +100bps, bureaux non core = -140 bps**	72 K€	108 K€	115%	83 K€
	30%	Désendettement : baisser le ratio de dette nette/EBITDA et contenir la LTV à 39% **Résultats : Ratio dette nette / EBITDA ramené de 11,4 à 10,7, LTV stable à 38,9%, LTV EPRA = - 54 bps**	72 K€	108 K€	135%	97 K€
	20%	Commercialisation bureaux : 100 000 m² loués ou préloués **Résultats : 81 500 m² loués ou préloués (53 200 m² renouvelés)**	48 K€	72 K€	81%	39 K€
	20%	Dynamique de LFL loyers de +3,5% **Résultats : LF loyers = +3,4%**	48 K€	72 K€	90%	43 K€
20%		**Stratégie, orga et RSE** 1/ Mise en œuvre du plan de CAPEX verts : >47 M€ (32 M€ pdg) **Résultats : objectif atteint** 2/ Déclinaison d'objectifs RSE pour le top 50 managers **Résultats : top 50 couvert pour la première fois en 2026 par des objectifs RSE** 3/ Maintien des notations AAA MSCI et 5 stars GRESB **Résultats : notations obtenues en 2025** 4/ Revue stratégique de qualité lors du séminaire de Berlin (juin 2025) **Résultats : le séminaire du Conseil d'Administration a permis de réaliser une revue stratégique extensive sur l'ensemble des classes d'actifs, la structure du bilan et les axes de développement, s'appuyant sur des analyses, supports et interventions de grande qualité** 5/ Rétention des talents **Résultats : les équipes de direction de chaque pays ont connu un turnover très faible (3%, un seul départ sur 30 personnes)**	160 K€	240 K€	122%	195 K€
		COUPE CIRCUIT SI LTV > 48%	**800 K€**	**1 200 K€**	**120%**	**960 K€**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 18 février 2026, que le bonus 2025 soit versé à hauteur de 120% de la cible, soit un montant de **960 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, il sera versé en numéraire à hauteur de la cible, soit 800 K€, et la partie upside du bonus 2025 (160 K€) sera versée en actions gratuites dont la livraison en février 2029 est assortie d'une condition de présence.

Le Comité a également proposé au Conseil, qui les a approuvés, les critères du bonus 2026 de Christophe Kullmann, qui seront les suivants :

	Critères
30%	EPRA Earnings/action : cible = guidance communiquée au marché = 4,94 €/action
20%	ANR NTA/action
30%	**Objectifs opérationnels liés notamment à :** Poursuivre le rééquilibrage du patrimoine : renforcer l'hôtellerie, réduire la part des actifs bureaux non core et hors centre ville, augmenter l'exposition résidentielle Désendettement : ratio dette nette/EBITDA et LTV Commercialisation bureaux Dynamique de LFL loyers
20%	**Stratégie, orga et RSE** Mise en oeuvre du plan de CAPEX verts Notations extra-financières : MSCI et GRESB Attraction et développement des talents et renforcement de l'équipe dirigeante Déclinaison d'objectifs RSE pour l'ensemble des équipes

Hormis l'objectif d'EPRA Earnings, les objectifs associés à ces critères demeurent confidentiels.

Le bonus **2025** d'**Olivier Estève, Directeur Général Délégué**, a été calculé :

- à 80% sur des objectifs quantitatifs
- à 20% sur des critères qualitatifs.

Le 16 février 2026, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations a instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le Directeur Général Délégué est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé.

Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

		Critères	Cible	Upside	Degré d'atteinte	Bonus en K€
30%		EPRA Earnings/action : cible = 4,47 €, upside maxi si > 4,87 €, downside 50% si <4,07, 0 si <3,67 **Résultat 2025 = 4,75 €**	138 K€	207 K€	135%	186 K€
20%		ANR NTA/action : cible = 81,7 € ; upside maxi si > 86,7 €, downside 50% si < 76,7 € (0 si 71,7 €) **Résultat 2025 : 82,90 €**	92 K€	138 K€	112%	103 K€
30%	**40%**	**Objectifs opérationnels** Suivi des projets de développement : • France : maîtrise des coûts sur les projets Beige et Helios 2, lancement travaux sur Gds Boulevards, obtention des autorisations sur projets Voltaire, Bobillot, obtention des autorisations Nice et lancement de la commercialisation, sécurisation des travaux et mise en œuvre de la stratégie de copromotion sur Rueil Vinci + obtention PC, commercialisation réussie de Rueil Degrémont et sécurisation des travaux • Allemagne : négocier bail sur la partie commerciale du projet Alexanderplatz, avancement du projet selon planning • Italie : livraisons Symbiosis Moncler et Corso Italia Central SICAF : suivi activité et ventes Scalo : poursuite définition du projet et préparation du permis **Résultats : tout OK (suivi ligne à ligne par le CRN)**	55 K€	83 K€	120%	66 K€
	20%	Asset management France : remembrement Tour CB21, partenariat Velizy sur Campus Thalès, contribution aux cessions **Résultat : rachat de la part de CNP (création de valeur immédiate), signature partenariat avec Blue Owl**	28 K€	42 K€	120%	34 K€
	20%	22 200 m² d'objectifs de commercialisation en France + 31 000 m² sur pipeline **Résultat : 31 800 m² sur patrimoine en exploitation, 20 400 m² sur pipeline**	28 K€	42 K€	100%	28 K€
	20%	Chiffre d'affaires Wellio : 36,7 M€ France et Italie + commercialisation espaces events l'Atelier **Résultat : 36,7 M€ + l'Atelier : +1 M€ vs budget**	28 K€	42 K€	110%	31 K€
20%		**RSE** 100% des développements visant une certification Excellent Gold et alignés taxonomie **Résultats : résultat atteint** Label BBCA sur 75% des opérations en France **Résultats : Label sur l'ensemble des opérations** 100% des appels d'offre couverts par la politique achats responsables et la notation EcoVadis **Résultats : 100% des appels d'offre couverts** Démarche d'économie circulaire sur 100% des projets de développement **Résultats : 100% des projets font l'objet de démarches de plus en plus poussées en matière de recyclage et réemploi**	92 K€	138 K€	100%	92 K€
		COUPE CIRCUIT SI LTV > 48%	**460 K€**	**690 K€**	**117%**	**540 K€**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 18 février 2026, que le bonus soit versé à hauteur de 117% de la cible, soit un montant de **540 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, il sera versé en numéraire à hauteur de la cible, soit 460 K€, et la partie upside du bonus 2025 (80 K€) sera versée en actions gratuites dont la livraison en février 2029 est assortie d'une condition de présence.

Le Comité a également proposé au Conseil, qui les a approuvés, les critères du bonus 2026 d'Olivier Estève, qui seront les suivants :

	Critères
30%	EPRA Earnings/action : cible = guidance communiquée au marché = 4,94 €/action
20%	ANR NTA/action
30%	**Objectifs opérationnels liés notamment à :** Projets de développement en France (bureaux et résidentiel), Italie et Allemagne Commercialisation bureaux Chiffre d'affaires et marge Wellio
20%	**Stratégie, orga et RSE** 100% de développements = certification Gold ou Excellent et alignés taxonomie Label BBCA sur 75% des opérations en France 100% des appels d'offre couverts par la politique achats responsables Ecovadis Démarche d'économie circulaire sur 100% des projets de développement

Hormis l'objectif d'EPRA Earnings, les objectifs associés à ces critères demeurent confidentiels.

La proportion relative de la rémunération variable annuelle 2025 représente :

- 33% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 36% de la rémunération totale d'Olivier Estève.

5.3.4.2.1.1.3 Intéressement Long Terme

L'ILT 2025 a été attribué par le Conseil d'Administration le 18 février 2026.

Le nombre d'actions attribuées est le suivant :

- Christophe Kullmann : 38 235 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,03% du capital
- Olivier Estève : 16 499 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,01% du capital.

L'atteinte des critères est la suivante :

Ces attributions ont été réalisées dans le respect de la politique de rémunération approuvée par les actionnaires. La permanence au fil des années de la méthode et du calendrier d'attribution permet de prévenir sur la durée tout effet d'aubaine pour les mandataires sociaux.

Par ailleurs, le 16 février 2026, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'atteinte des critères de performance fixés pour les actions attribuées en février 2023 au titre de l'ILT 2022.

Poids	Critères sur 3 années de vesting (2023/2024/2025)	Résultats	Résultat
30%	**TSR Covivio de Covivio vs EPRA ex UK** (1)	+0,55 pts	63%
20%	**TSR Covivio** (2)	28,66%	100%
20%	Respect des **guidances** d'EPRA Earnings (3)	107%	100%
10%	**Verdissement du patrimoine** à fin 2025 si 95% => 50% si 100% => 100%	99,6%	96%
10%	**Engagement des équipes** Index Covivio = +5 pts vs benchmark => 50% Index Covivio = +10 pts vs benchmark => 100%	+18 pts	100%
TOTAL (CAP À 100% SI > 100%)			**88%**

(1) Échelle d'attribution :

performance > 8 pts vs indice => 100% actions
performance = +6 pts vs indice => 90% des actions
performance = +4 pts vs indice => 80% des actions
performance = +2 pts vs indice => 70% des actions
performance = indice => 60% des actions
performance < 10 pts vs indice => 0% des actions

(2) Échelle d'attribution :

performance > 20% => 100% actions
performance = 18% => 83,3% des actions
performance = 16% => 66,7% des actions
performance = 14% => 50% des actions
performance = 12% => 33,3% des actions
performance < 10% => 0% des actions

(3) Échelle d'attribution :

Epra Earnings > 103% guidance => 100% actions
Epra Earnings = guidance => 80% des actions
Epra Earnings < guidance => 0% des actions

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En conséquence, les actions de performance attribuées en février 2023 ont été livrées à hauteur de 88% aux bénéficiaires :

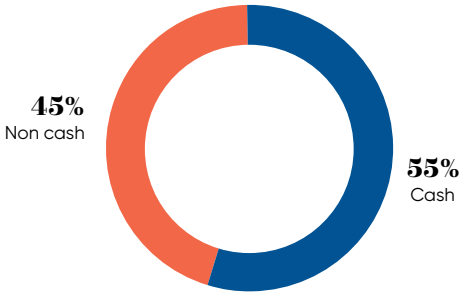
- 33 710 actions pour Christophe Kullmann
- 14 499 actions pour Olivier Estève.

Par ailleurs, les actions gratuites attribuées au titre de l'*upside* du bonus 2022 ont été livrées, soit 510 actions pour Christophe Kullmann et 219 actions pour Olivier Estève.

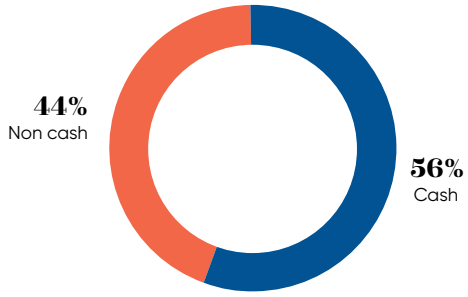
Il est enfin rappelé qu'il n'existe pas de plan d'attribution d'options de souscription.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2024 à 2025 de la rémunération **de Christophe Kullmann** :

2024

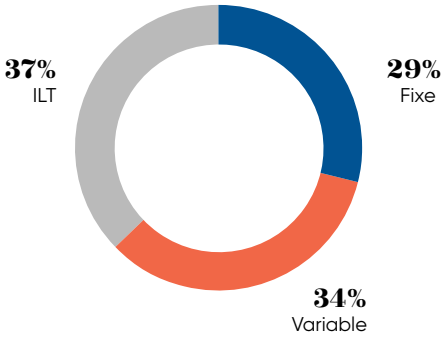


2025

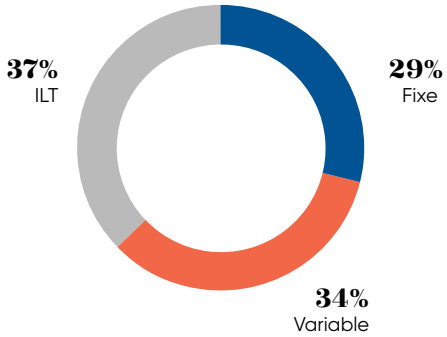


L'évolution du *mix* Fixe/Variable/ILT entre 2024 et 2025 montre ci-dessous que 71% de la rémunération du Directeur Général est soumise à des conditions de performance.

2024

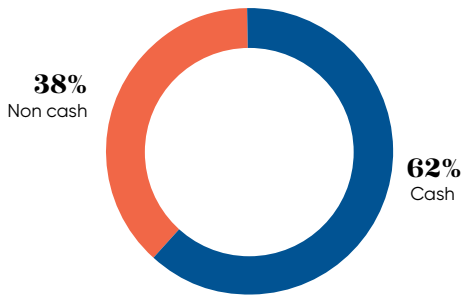


2025

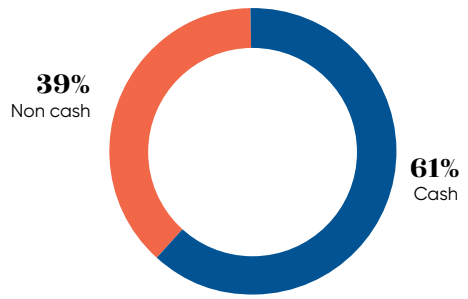


Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2024 à 2025 de la rémunération **d'Olivier Estève** :

2024



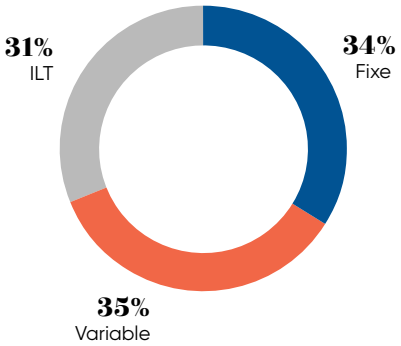
2025



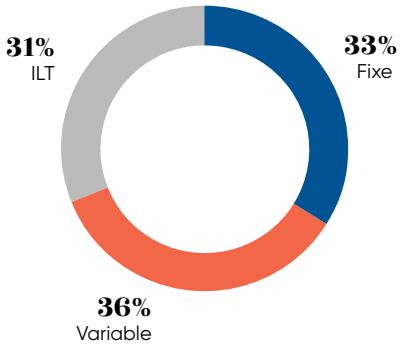
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'évolution du *mix* Fixe/Variable/ILT entre 2024 et 2025 montre ci-dessous que 67% de la rémunération d'Olivier Estève est soumise à des conditions de performance.

2024



2025



5.3.4.2.1.1.4 Indemnités à verser en fin de mandat

Il est rappelé que, à la suite des abandons, sans indemnités, de leur contrat de travail, lequel prévoyait le versement d'une indemnité de fin de contrat en cas de départ contraint, le Conseil d'Administration a proposé de mettre en place une indemnité de fin de mandat pour Christophe Kullmann, Directeur Général, et Olivier Estève, Directeur Général Délégué.

Cette indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

Les modalités et montant théorique de l'indemnité sont présentées au paragraphe 5.3.4.1.2.1.6 relatif à la composition de la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué au titre de leur politique de rémunération.

Le montant total de l'indemnité de fin de mandat susceptible d'être versé est plafonné à deux ans de rémunération totale (fixe + part variable), soit une estimation à date, sur la base de la seule année 2025 :

- 3 520 K€ pour Christophe Kullmann
- 2 000 K€ pour Olivier Estève.

A l'occasion du renouvellement de leur mandat de Directeur Général et de Directeur Général Délégué à compter du 1er janvier 2023, les indemnités de fin de mandat de Christophe Kullmann et d'Olivier Estève ont été approuvées par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022, puis soumises chaque année à l'approbation des actionnaires et notamment lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 dans le cadre du vote de la politique de rémunération applicable au Directeur Général et au Directeur Général Délégué au titre des 10e et 11e résolutions.

Le montant et les conditions d'octroi de ces indemnités ont fait l'objet de communiqués publiés sur le site Internet de la société, en date du 24 novembre 2022, à la suite du renouvellement de leur mandat à compter du 1er janvier 2023.

5.3.4.2.1.2 Tableaux récapitulatifs sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et les tableaux ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Christophe Kullmann (Directeur Général) ainsi qu'à Olivier Estève (Directeur Général Délégué)
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa dernière version révisée et publiée le 20 décembre 2022
- respectent les recommandations de l'AMF n° 2012-02 du 9 février 2012 mise à jour le 14 décembre 2023 (Gouvernement d'entreprise et rémunération des dirigeants des sociétés se référant au Code Afep-Medef – Présentation consolidée des recommandations contenues dans les rapports annuels de l'AMF) et n° 2021-02 du 8 janvier 2021 mise à jour le 28 juillet 2023 (Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels), (les « ***Recommandations AMF*** »).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 1 [1] – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2024		2025	
Christophe KULLMANN : Directeur Général	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunérations *(détaillées au tableau 2)*	1 816 813	1 543 813	1 803 094	1 817 094
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées	0	0	0	0
Valorisation des actions attribuées *(détaillées au tableau 6)* [2]	1 066 000	1 066 000	1 066 000	1 066 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	**2 882 813**	**2 609 813**	**2 869 094**	**2 883 094**

(1) L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N+1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

(2) La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2024		2025	
Christophe KULLMANN : Directeur Général	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunération fixe	800 000	800 000	800 000	800 000
Rémunération variable annuelle [1]	974 000	701 000	960 000	974 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance GSC, check up)	42 813	42 813	43 094	43 094
TOTAL	**1 816 813**	**1 543 813**	**1 803 094**	**1 817 094**

(1) Le variable dû au titre de 2024, de 974 K€, a été versé en cash à hauteur de 800 K€ + 5 490 actions gratuites (période de vesting de 3 ans) attribuées en février 2025.

Le variable dû au titre de 2025, de 960 K€, sera versé en cash à hauteur de 800 K€ + 4 443 actions gratuites attribuées en février 2026 (période de vesting de 3 ans), sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 16 avril 2026.

Tableau 1 [1] – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2024		2025	
Olivier ESTÈVE : Directeur Général Délégué	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	1 023 143	894 143	1 042 675	1 022 675
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance *(détaillées au tableau 6)* [2]	460 000	460 000	460 000	460 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	**1 483 143**	**1 354 143**	**1 502 675**	**1 482 675**

(1) L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N+1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

(2) La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2024		2025	
Olivier ESTÈVE : Directeur Général Délégué	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunération fixe	460 000	460 000	460 000	460 000
Rémunération variable annuelle (1)	520 000	391 000	540 000	520 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0		0	
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance GSC, check up)	43 143	43 143	42 675	42 675
TOTAL	**1 023 143**	**894 143**	**1 042 675**	**1 022 675**

(1) Le variable dû au titre de 2024, de 520 K€, a été versé en cash à hauteur de 460 K€ + 1 893 actions gratuites (période de vesting de 3 ans) attribuées en février 2025.

Le variable dû au titre de 2025, de 540 K€, sera versé en cash à hauteur de 460 K€ + 2 221 actions gratuites (période de vesting de 3 ans) attribuées en février 2026, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 16 avril 2026.

Tableau 4 – Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant	néant		
Olivier ESTÈVE	néant	néant	néant	néant		

Tableau 5 – Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant
Olivier ESTÈVE	néant	néant	néant

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 6 – Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice (1)	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (2)	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Christophe KULLMANN	19/02/2025	42 966	17,34 €	19/02/2028	19/02/2028	30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA +20% liés à la performance boursière absolue, +20% au respect des guidances d'EPRA +30% liés aux performances RSE
Christophe KULLMANN	19/02/2025	5 490 (3)	31,69 €	19/02/2028	19/02/2028	
Olivier ESTÈVE	19/02/2025	18 541	17,34 €	19/02/2028	19/02/2028	
Olivier ESTÈVE	19/02/2025	1 893 (3)	31,69 €	19/02/2028	19/02/2028	

(1) Au titre de l'année N-1.

(2) Valeur de l'action prise en compte par le Comité des Rémunérations et des Nominations = 24,81 €.

(3) Partie upside du bonus, versée en actions sans conditions de performance.

Tableau 7 – Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'acquisition
Christophe KULLMANN	22/02/2022	29 481	50% = performance boursière relative par rapport à l'EPRA +30% = condition de présence et de performance économique par rapport au marché (évolution EPRA Earnings et ANR) vs EPRA +20% = liés aux performances RSE	22/02/2025
Olivier ESTÈVE	22/02/2022	13 772		22/02/2025

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 9 – Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions de performance

	Plan du 17 février 2021	Plan du 25 novembre 2021	Plan du 25 novembre 2021	Plan du 25 novembre 2021	Plan du 22 février 2022	Plan du 24 novembre 2022	Plan du 24 novembre 2022	Plan du 21 février 2023
Date de l'Assemblée générale	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022
Date du Conseil d'Administration	17/02/2021	25/11/2021	25/11/2021	25/11/2021	22/02/2022	24/11/2022	24/11/2022	21/02/2023
Nombre total d'actions attribuées gratuitement dont le nombre attribué à :	**61 675**	**126 000**	**9 090**	**80 000**	**50 753**	**9 390**	**82 705**	**62 372**
Christophe KULLMANN	30 333	0	0	0	29 481	0	0	38 719
Olivier ESTÈVE	13 046	0	0	0	13 772	0	0	16 653
Date d'acquisition des actions	17/02/2024	25/11/2025	25/11/2024	25/11/2024	22/02/2025	24/11/2025	24/11/2025	21/02/2026
Date de fin de période de conservation	17/02/2024	25/11/2025	25/11/2024	25/11/2024	22/02/2025	24/11/2025	24/11/2025	21/02/2026
Conditions de performance	Pour les mandataires sociaux, présence +50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, 30% liés à la performance relative de l'ANR et l'EPRA Earnings vs EPRA et 20% sur des critères RSE	Plan rétention, **présence** +50% liés à la **performance boursière** relative par rapport à l'EPRA, et 50% liés au taux d'**atteinte des objectifs** annuels individuels	Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence +50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, 30% liés à la performance relative de l'ANR et l'EPRA Earnings vs EPRA et 20% sur des critères RSE	Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence +50% liés à la performance boursière (relative et absolue), 20% au respect de guidance de résultat et 30% de critères RSE
Nombre d'actions acquises au 31/12/2025	46 592	118 000	6 750	69 795	50 753	7 050	72 000	0
Nombre d'actions annulées ou caduques	15 083	8 000	2 340	10 205		2 340	10 705	
Actions attribuées gratuitement restantes en cours d'acquisition en fin d'exercice	0	0	0	0	0	0	0	62 372

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Plan du 23 novembre 2023	Plan du 23 novembre 2023	Plan du 15 février 2024	Plan du 21 novembre 2024	Plan du 21 novembre 2024	Plan du 21 novembre 2024	Plan du 19 février 2025	Plan du 20 novembre 2025	Plan du 20 novembre 2025	Plan du 20 novembre 2025
21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	17/04/2025	17/04/2025	17/04/2025
23/11/2023	23/11/2023	15/02/2024	21/11/2024	21/11/2024	21/11/2024	19/02/2025	20/11/2025	20/11/2025	20/11/2025
9 090	**94 625**	**80 643**	**9 120**	**87 885**	**18 500**	**77 890**	**9 030**	**88 405**	**119 000**
0	0	50 047	0	0	0	48 456	0	0	0
0	0	21 596	0	0	0	20 434	0	0	0
23/11/2026	23/11/2026	15/02/2027	21/11/2027	21/11/2027	21/11/2028	19/02/2028	20/11/2028	20/11/2028	20/11/2029
23/11/2026	23/11/2026	15/02/2027	21/11/2027	21/11/2027	21/11/2028	19/02/2028	20/11/2028	20/11/2028	20/11/2029
Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence +30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, +20% au respect des guidances d'EPRA +30% liés aux performances extra-financières	Présence	Présence	Présence +30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, +50% liés aux performances individuelles	Pour les mandataires sociaux, présence +30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, +20% au respect des guidances d'EPRA +30% liés aux performances RSE	Présence	Présence	Présence +30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, +50% liés aux performances individuelles
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 860	5 650		1 230	3100					
7 230	88 975	80 643	7 890	84 785	18 500	77 890	9 030	88 405	119 000

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 11

Dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Christophe KULLMANN Directeur Général Début du mandat : 01/01/2023 Fin du mandat : 31/12/2026		x		x	x			x
Olivier ESTÈVE Directeur Général Délégué Début du mandat : 01/01/2023 Fin du mandat : 31/12/2026		x		x	x			x

5.3.4.2.1.3 Ratio d'équité

Les données relatives aux 6° et 7° du I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, qui sont présentées ci-après, ont été calculées en pleine application des lignes directrices actualisées par l'Afep en février 2021.

La rémunération retenue pour les dirigeants mandataires sociaux exécutifs est calculée à partir des **éléments versés ou attribués** au cours de l'exercice N, sur une base brute. Elle correspond à la rémunération affichée chaque année dans les tableaux de synthèse des rémunérations présentés dans le document d'enregistrement universel et soumise au vote des actionnaires : fixe, bonus annuel, ILT, avantages en nature.

Afin de présenter le panel le plus large possible, les effectifs pris en compte pour le calcul du ratio sont d'une part 100% des effectifs de la société (lignes société Covivio), d'autre part 100% des effectifs français du Groupe (sur la ligne UES Covivio). Ont été retenus pour le calcul d'une année tous les salariés présents sur l'exercice complet, à l'exception des alternants et des stagiaires. Les salariés à temps partiels ont été considérés sur une base temps plein. Les éléments de rémunération retenus sont : fixe, bonus, actions gratuites ou actions de performance (valorisées selon la même méthode que pour les mandataires), avantages en nature, participation et intéressement.

Tableau des ratios au titre du I. 6° et 7° de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

Informations sur la rémunération des mandataires sociaux	Exercice 2021	Exercice 20212	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
Rémunération du Président du Conseil d'Administration	400 000	313 679	200 000	200 000	200 000
Évolution (en %) de la rémunération du Président du Conseil d'Administration	0,0%	-21,6%	-36,24%	0,0%	0,00%
Rémunération du Directeur Général : Christophe Kullmann	2 165 467	2 568 407	2 491 296	2 609 813	2 883 094
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général	-14,8%	18,6%	-3,00%	4,76%	10,47%
Rémunération du Directeur Général Délégué : Olivier Estève	1 080 966	1 380 926	1 310 262	1 354 143	1 482 675
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général Délégué	-19,3%	27,7%	-5,12%	3,35%	9,49%
Rémunération du Directeur Général Délégué : Dominique Ozanne	1 041 055	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général Délégué	-15,7%	N/A	N/A	N/A	N/A
Informations sur le périmètre de la société cotée : Covivio					
Rémunération moyenne des salariés	115 446	114 011	113 072	111 138	141 896
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	7,1%	-1,2%	-0,82%	-1,71%	27,68%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération moyenne des salariés	3,5	2,8	1,8	1,8	1,4
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-6,6%	-20,6%	-35,71%	1,74%	-21,68%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération médiane des salariés	4,9	3,6	2,3	2,4	2,4
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-1,3%	-27,2%	-36,1%	4,2%	1,6%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération moyenne des salariés	18,8	22,5	22,0	23,5	20,3
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-20,4%	20,1%	-2,2%	6,6%	-13,5%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération médiane des salariés	26,7	29,4	28,6	31,2	35,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-15,9%	10,2%	-2,8%	9,2%	12,3%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération moyenne des salariés	9,4	12,1	11,6	12,2	10,4

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Informations sur la rémunération des mandataires sociaux	Exercice 2021	Exercice 20212	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-24,6%	29,4%	-4,3%	5,1%	-14,2%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération médiane des salariés	13,3	15,8	15,0	16,2	18,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-20,4%	18,7%	-4,9%	7,7%	11,3%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération moyenne des salariés	9,0	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-21,3%	N/A	N/A	N/A	N/A
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération médiane des salariés	12,8	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-16,8%	N/A	N/A	N/A	N/A
Informations complémentaires sur le périmètre élargi : UES Covivio					
Rémunération moyenne des salariés	108 980	107 791	107 828	110 256	131 243
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	2,5%	-1,1%	0,0%	2,3%	19,0%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération moyenne des salariés	3,7	2,9	1,9	1,8	1,5
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-2,4%	-20,7%	-36,3%	-2,2%	-16,0%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération médiane des salariés	4,9	3,6	2,3	2,4	2,3
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-1,3%	-26,4%	-36,8%	4,0%	-3,9%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération moyenne des salariés	19,9	23,8	23,1	23,7	22,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-16,8%	19,9%	-3,0%	2,5%	-7,2%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération médiane des salariés	26,6	29,7	28,5	31,1	33,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-15,9%	11,4%	-3,9%	8,9%	6,1%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération moyenne des salariés	9,9	12,8	12,2	12,3	11,3
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-21,3%	29,2%	-5,1%	1,1%	-8,0%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération médiane des salariés	13,3	16,0	15,0	16,1	17,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-20,4%	19,9%	-6,0%	7,5%	5,2%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération moyenne des salariés	9,6	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-17,8%	N/A	N/A	N/A	N/A
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération médiane des salariés	12,8	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-16,8%	N/A	N/A	N/A	N/A
Performance de la société					
ANR EPRA NTA (€ par action)	106,4	106,4	84,1	79,8	82,9
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	6,3%	0,0%	-21,0%	-5,1%	3,9%
EPRA Earnings (€ par action)	4,35	4,58	4,47	4,47	4,75
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	3,3%	5,3%	-2,4%	0,0%	6,3%
Dividende (€ par action)	3,75	3,75	3,30	3,50	3,75
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	4,2%	0,0%	-12,0%	6,1%	7,1%
Patrimoine (Md€ 100%)	26,7	26,1	23,1	23,1	23,7
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	3,9%	-2,2%	-11,5%	0,0%	2,6%
Revenus nets (Md€ 100%)	838,2	937,5	963,3	1 004,7	1 037,1
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	2,7%	11,8%	2,8%	4,3%	3,2%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.2.2 Rémunération versée et/ou attribuée aux mandataires sociaux non exécutifs sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

5.3.4.2.2.1 Informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

Informations relatives au Président du Conseil d'Administration

Conformément à la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration approuvée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 17 avril 2025 dans le cadre de la 9e résolution, la rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio, dont le rôle est présenté au 5.3.2.2.1 ci-dessus, a été revue le 21 juillet 2022 par le Conseil pour la durée du mandat du nouveau Président, et s'établit pour 2025 à un montant global fixe annuel de 200 K€.

Cette rémunération fixe n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, de rémunération allouée à raison de son mandat d'Administrateur ou de rémunération versée en actions de la société.

Il est précisé que le Président du Conseil d'Administration n'a bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- d'aucun élément variable ou exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager
- d'aucune rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation de Covivio au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

La proportion relative de la rémunération fixe représente donc 100% de la rémunération totale.

Les données relatives aux 6° et 7° du I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sont présentées au paragraphe 5.3.4.2.1.3 ci-dessus.

Informations relatives aux Administrateurs

Conformément à la politique de rémunération applicable aux Administrateurs présentée ci-dessus, il a été versé par la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 aux membres du Conseil d'Administration pour leur participation aux travaux de celui-ci et des Comités spécialisés institués en son sein, une rémunération totale brute de 586 000 € dont la répartition individuelle est indiquée au paragraphe 5.3.4.2.2.2 ci-dessous.

Le montant brut moyen de la rémunération allouée par membre du Conseil d'Administration, établi sur la base de l'ensemble des mandataires sociaux ayant perçu une rémunération au titre de l'exercice 2025, s'élève à 45 077 €.

La rémunération versée aux membres du Conseil d'Administration personnes physiques résidant fiscalement en France a donné lieu à l'application d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8% et à des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un prélèvement total de 30%, représentant en 2025 une somme de 88 083 €.

La rémunération versée aux membres du Conseil d'Administration personnes physiques ne résidant pas fiscalement en France a donné lieu à l'application d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8%, représentant en 2025 une somme de 20 274 €.

Ces prélèvements, d'un montant total de 108 357 €, ont été acquittés directement par la société auprès de l'Administration fiscale.

Il est précisé que :

- Jean-Luc Biamonti et Christophe Kullmann ne perçoivent pas de rémunération au titre de l'exercice de leur mandat d'Administrateur
- la société Predica, Administrateur de Covivio, est également membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, et a perçu en rémunération de l'exercice de ce mandat en 2025, un montant brut de 3 400 € versé par Covivio Hotels
- la société ACM Vie, Administrateur de Covivio, est également membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, et a perçu en rémunération de l'exercice de ce mandat en 2025, un montant brut de 3 100 € versé par Covivio Hotels.

Il est rappelé que les Administrateurs n'ont bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- d'aucun élément exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager.

La proportion relative de la rémunération fixe représente 29,5% de la rémunération totale.

Le Conseil d'Administration de la société, avec une proportion de femmes de 43%, est conforme aux dispositions des articles L. 225-69-1 et L. 22-10-21 du Code de commerce.

5.3.4.2.2.2 Tableau récapitulatif sur la rémunération des mandataires sociaux non exécutifs établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et le tableau ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Jean-Luc Biamonti (Président du Conseil d'Administration) ainsi qu'à chaque Administrateur, en leur qualité de mandataires sociaux non exécutifs
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 20 décembre 2022 et aux Recommandations AMF.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 3 – Tableau sur les rémunérations des mandataires sociaux non exécutifs versées et/ou attribuées par la société et les entreprises comprises dans son périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce – Nomenclature du Code Afep-Medef

	Exercice clos le 31 décembre 2024		Exercice clos le 31 décembre 2025	
Mandataires sociaux non exécutifs (en fonction en 2025)	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Jean-Luc Biamonti				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres rémunérations	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €
Total	**200 000 €**	**200 000 €**	**200 000 €**	**200 000 €**
ACM Vie représentée par Catherine Jean-Louis [1]				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	44 926 €	44 926 €	44 000 €	44 000 €
Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	4 300 €	4 300 €	3 100 €	3 100 €
Total	**49 226 €**	**49 226 €**	**47 100 €**	**47 100 €**
Romolo Bardin				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	61 000 €	61 000 €	57 000 €	57 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**61 000 €**	**61 000 €**	**57 000 €**	**57 000 €**
Covéa Coopérations représentée par Olivier Le Borgne [1]				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	44 000 €	44 000 €	44 000 €	44 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**44 000 €**	**44 000 €**	**44 000 €**	**44 000 €**
Christian Delaire				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	75 000 €	75 000 €	71 000 €	71 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**75 000 €**	**75 000 €**	**71 000 €**	**71 000 €**
Delfin S.à.r.l. représentée par Giovanni Giallombardo [2]				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	28 000 €	28 000 €	26 000 €	26 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**28 000 €**	**28 000 €**	**26 000 €**	**26 000 €**
Micaela Le Divelec				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio à compter du 17 avril 2025	/	/	34 387 €	34 387 €
Autres rémunérations	/	/	0 €	0 €
Total	/	/	**34 387 €**	**34 387 €**
Alix d'Ocagne				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	55 000 €	55 000 €	46 000 €	46 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**55 000 €**	**55 000 €**	**46 000 €**	**46 000 €**
Sylvie Ouziel				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio jusqu'au 17 avril 2025	47 000 €	47 000 €	16 613 €	16 613 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**47 000 €**	**47 000 €**	**16 613 €**	**16 613 €**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

	Exercice clos le 31 décembre 2024		Exercice clos le 31 décembre 2025	
Mandataires sociaux non exécutifs (en fonction en 2025)	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Olivier Piani				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	64 000 €	64 000 €	57 000 €	57 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**64 000 €**	**64 000 €**	**57 000 €**	**57 000 €**
Predica représentée par Jérôme Grivet (1)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	50 000 €	50 000 €	46 000 €	46 000 €
Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	4 200 €	4 200 €	3 400 €	3 400 €
Total	**54 200 €**	**54 200 €**	**49 400 €**	**49 400 €**
Patricia Savin				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	42 000 €	42 000 €	38 000 €	38 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**42 000 €**	**42 000 €**	**38 000 €**	**38 000 €**
Daniela Schwarzer				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	39 000 €	39 000 €	41 000 €	41 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**39 000 €**	**39 000 €**	**41 000 €**	**41 000 €**
Catherine Soubie				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**65 000 €**	**65 000 €**	**65 000 €**	**65 000 €**
TOTAL	**823 426 €**	**823 426 €**	**792 500 €**	**792 500 €**

(1) La rémunération a été versée à la société et non à son représentant permanent.

(2) La rémunération a été versée au représentant permanent de la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.3 Rémunération versée et/ou attribuée au Président du Conseil d'Administration et aux membres de la Direction Générale au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (*Say on Pay ex-post* dit « individuel »)

Dans le cadre du vote sur le *Say on Pay ex-post* dit « individuel » prévu à l'article L. 22-10-34 II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice, au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général et au Directeur Général Délégué de la société font l'objet de projets de résolution distincts (6e, 7e et 8e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026.

5.3.4.3.1 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Jean-Luc Biamonti en sa qualité de Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (6e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	200 K€ versés en 2025	Cette rémunération fixe a été déterminée par le Conseil à l'occasion de la désignation de Jean-Luc Biamonti comme Président le 21 juillet 2022
Rémunération variable annuelle	0 €	Sans objet
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	0 €	Sans objet
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	0 €	Sans objet
Indemnité de départ	0 €	Sans objet
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.3.2 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (7e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	800 K€ versés en 2025	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 1er janvier 2023. Elle reste inchangée en 2026.
Rémunération variable annuelle	960 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un *upside* pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2025 décrit au 5.3.4.2.1.1.2 du document d'enregistrement universel 2025, le Conseil a arrêté un bonus 2025 représentant 120% de la cible. Il sera versé en cash à hauteur de la cible (800 K€) et en actions gratuites pour la partie *upside*. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 des éléments de rémunération de Christophe Kullmann.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	1 066 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 5.3.4.2.1.1.3 du document d'enregistrement universel 2025.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 K€	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	43 K€	Ce montant comprend principalement un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.
Indemnité de départ	0 €	Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale (salaire fixe et part variable), augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise. Le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants : • 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions • 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. L'indemnité potentielle telle que décrite ci-dessus (et détaillée aux 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 du document d'enregistrement universel 2025) ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où le Directeur Général quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance. A l'occasion du renouvellement de son mandat de Directeur Général à compter du 1er janvier 2023, elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022 et votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, par le vote de la 10e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.3.3 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (8e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	460 K€ versés en 2025	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 1er janvier 2023. Elle reste inchangée en 2026.
Rémunération variable annuelle	540 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un *upside* pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2025 décrit au 5.3.4.2.1.1.2 du document d'enregistrement d'universel 2025, le Conseil a arrêté un bonus 2025 représentant 117% de la cible. Il sera versé en cash à hauteur de la cible (460 K€) et en actions gratuites pour la partie *upside*. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 des éléments de rémunération d'Olivier Estève.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	460 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 5.3.4.2.1.1.3 du document d'enregistrement universel 2025.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	43 K€	Ce montant comprend principalement un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.
Indemnité de départ	0 €	Cette indemnité potentielle prévoit exactement les mêmes dispositions que celle du Directeur Général, décrite ci-dessus et aux 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 du document d'enregistrement universel 2025. A l'occasion du renouvellement de son mandat de Directeur Général Délégué à compter du 1er janvier 2023, elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022 et votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, par le vote de la 11e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.5 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales et synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

5.3.5.1 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales

La participation des actionnaires aux Assemblées générales est régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Ces modalités sont décrites à l'article 22 des statuts de la société qui figure in extenso au paragraphe 6.2.1.16 du document d'enregistrement universel, étant précisé que Covivio a maintenu, au terme de son Assemblée générale du 17 avril 2015, le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Les modalités de participation aux Assemblées générales sont également détaillées dans les avis de réunion et de convocation disponibles sur le site internet de Covivio dans la rubrique dédiée aux Assemblées générales.

Conformément aux dispositions de l'article R. 22-10-28 du Code de commerce modifié par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026, le droit pour tout actionnaire de participer aux Assemblées générales ou de s'y faire représenter est subordonné à l'inscription en compte de ses titres en son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus pour la société par son mandataire, Société Générale Securities Services, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité. L'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité doit être constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique dans les conditions prévues à l'article R. 225-61 du Code de commerce, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-88 du Code de commerce modifié par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026, la société ne donnera pas suite aux demandes de ses actionnaires portant sur l'envoi des documents et renseignements mentionnés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de commerce, dans la mesure où ces documents et renseignements seront publiés sur le site internet de la Société (www.covivio.eu : rubrique « Finance/ Investisseurs & actionnaires/ Assemblées générales/Assemblée Générale du 16 avril 2026 »).

5.3.5.2 Synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

L'Assemblée générale consent annuellement au Conseil d'Administration des délégations et autorisations financières pour augmenter le capital social de la société par l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 3° du Code de commerce, la synthèse des délégations et autorisations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 dans le domaine des augmentations de capital et l'utilisation qui en a été faite en 2025 et postérieurement à la clôture de l'exercice, sont présentées ci-après.

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025	Validité	Utilisation en 2025 et 2026
Dix-neuvième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 33 480 000 €. Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027	Non utilisée
Vingt-et-unième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 100 460 000 €. Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (plafond global de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de ladite délégation et de celles conférées au titre des 22e à 26e résolutions). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027	Non utilisée
Vingt-deuxième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 66 970 000 € avec délai de priorité (sur lequel s'impute les émissions réalisées au titre des 22e à 26e résolutions) et 33 480 000 € sans délai de priorité (plafond global commun avec les 23e à 26e résolutions). Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027	Non utilisée

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025	Validité	Utilisation en 2025 et 2026	
Vingt-troisième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2,1° du Code monétaire et financier. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 33 480 000 € (plafond global commun avec la 22e résolution (émission sans délai de priorité) et les 24e à 26e résolutions. Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-quatrième résolution	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires. Dans la limite de 15% de l'émission initiale décidée en application des 21e à 23e résolutions (s'impute sur le montant nominal du plafond des 21e à 23e résolutions)	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-cinquième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 10% du capital de la société (plafond global commun avec la 22e résolution (émission sans délai de priorité) et les 23e, 24e et 26e résolutions). Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-sixième résolution	Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 10% du capital de la société (plafond global commun avec la 22e résolution (émission sans délai de priorité) et les 23e à 25e résolutions). Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-septième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 500 000 €.	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-huitième résolution	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, emportant renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre. Plafond fixé à 1% du capital social au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.	38 mois Expiration le 17/06/2028	2025 : Attribution gratuite de 216 645 actions	2026 : Attribution gratuite de 70 398 actions

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration a mis en oeuvre la délégation suivante qui lui a été consentie par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022.

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022	Validité	Utilisation en 2025
Vingt-sixième résolution	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre. Plafond fixé à 1% du capital social au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.	38 mois Expirée le 17/04/2025	Attribution gratuite de 77 890 actions

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sont exposés ci-après.

5.3.6.1 Structure du capital de la société

La structure du capital est présentée aux points 6.3.2 et 6.3.3 du document d'enregistrement universel.

5.3.6.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce

L'article 8-1 des statuts prévoit une obligation de déclaration à la société, par toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, de tout franchissement de seuil d'une fraction du capital ou des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société, égale ou supérieur à 1% du capital et des droits de vote de celle-ci ou d'un quelconque multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils légaux et réglementaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de 2 ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément au moins 1% du capital social ou des droits de vote de la société.

L'article 8-2 des statuts de la société prévoit (i) pour les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital social et (ii) pour les actionnaires détenant indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « SOCIMI ») au moins égal à celui visé à l'article 9-3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009, et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale des actionnaires de la société, un plafonnement des droits de vote au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date, étant précisé qu'ils devront faire en sorte que les entités qu'ils contrôlent au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues directement ou indirectement, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la plus prochaine Assemblée générale.

Il est proposé aux actionnaires réunis en Assemblée générale mixte le 16 avril 2026 de modifier les dispositions de l'article 8-2 ci-dessus afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« *record date* »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale.

L'article 8-3 des statuts prévoit que pour la détermination des seuils en capital et en droits de vote dont le franchissement est à déclarer au titre de l'article 8, il est fait application des cas d'assimilation et modalités de calcul prévus aux articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce et des dispositions des articles 223-11 et suivants du règlement général de l'AMF.

À la date du document d'enregistrement universel, la société n'a pas connaissance de clauses de conventions prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions portant sur au moins 0,5% du capital ou des droits de vote de la société.

5.3.6.3 Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce

Ces éléments sont exposés au paragraphe 6.3.4 du document d'enregistrement universel.

5.3.6.4 Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

5.3.6.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

5.3.6.6 Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Il n'existe à la connaissance de la société aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la société.

5.3.6.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société

Les statuts de la société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société anonyme.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.6.8 Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

Ces informations figurent au paragraphe 5.3.2.2.2 ci-dessus et aux paragraphes 6.3.8 et 6.5.1.4 du document d'enregistrement universel. Les délégations de compétence accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital sont mentionnées au paragraphe 5.3.5.2 ci-dessus. Celles-ci sont, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale, suspendues à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre (à l'exception des délégations de compétence relatives à l'actionnariat salarié).

5.3.6.9 Accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Il existe dans la plupart des contrats de financement de Covivio des clauses de changement de contrôle, qui si elles étaient activées, pourraient avoir pour conséquence l'annulation ou le remboursement anticipé des dettes concernées sous réserve que les prêteurs l'exigent.

5.3.6.10 Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Il n'existe pas, contrairement aux indemnités accordées dans certaines circonstances aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la société qui sont détaillées aux paragraphes 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 ci-dessous, d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions d'Administrateur ou applicables aux salariés.

5.3.7 Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière

Les principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière de Covivio sont décrites, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-10 du Code de commerce, au chapitre 2 du document d'enregistrement universel de la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec la société Predica, administrateur de votre société et associée de la S.C.I. New Vélizy

Nature, objet et modalités

Contrat de cession conclu le 29 décembre 2025 entre la S.C.I. New Vélizy (filiale détenue directement et indirectement à 100 % par Crédit Agricole Assurances) et la Holding Campus Hélios Vélizy (filiale détenue directement à 100 % par Covivio), en présence de la S.C.I. Lenovilla et de la société Covivio, portant sur (i) l'intégralité des parts sociales détenues par la S.C.I. New Vélizy dans la S.C.I. Lenovilla, représentant 49,90 % du capital et des droits de vote de cette dernière et (ii) l'intégralité de la créance de prêt d'associé (en principal et intérêts) détenue par la S.C.I. New Vélizy sur la S.C.I. Lenovilla.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : La signature de ce contrat de cession permettra à la société Covivio de déployer la stratégie de rééquilibrage de son patrimoine arrêtée par le Conseil d'administration et de réduire son exposition au site de Vélizy.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, en présence de la société Hotel N2, filiale de votre société

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et associée de la société Hotel N2.

Nature, objets et modalités

Pacte d'associés autorisé par votre Conseil d'administration du 21 février 2023 et conclu le 21 mars 2023.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la société Hotel N2, propriétaire du fonds de commerce hôtelier géré par la société Zoku, dans le cadre de l'opération mixte Stream Building portant sur le développement d'un ensemble immobilier à usage de commerces, de bureaux, de résidence hôtelière, d'espace événementiel et d'un rooftop situé dans la ZAC Clichy-Batignolles à Paris (17e).

Avec les sociétés MMA IARD et Generali Vie, en présence de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre société

Personne concernée

La société Covéa Coopérations, administrateur de votre société, représentée par M. Olivier Le Borgne, et affiliée à la société MMA IARD.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. autorisé par votre Conseil d'administration du 25 novembre 2020 et conclu le 8 juin 2021, modifié par les avenants n° 1 du 29 juillet 2022, n° 2 du 14 octobre 2022 (autorisé par votre Conseil d'administration du 21 juillet 2022) et n° 3 du 29 novembre 2024 (autorisé par votre Conseil d'administration du 19 juillet 2024).

Le pacte d'associés a pour objet d'organiser les relations entre les associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., dans le cadre du projet de développement, sur Alexanderplatz à Berlin (Allemagne), d'un ensemble immobilier d'environ 60.000 m² à usage mixte de bureaux, commerces et logements (le « Projet ») porté par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l..

L'avenant n° 1 a pour objet de prendre en compte la modification des termes et conditions apportés au financement du Projet donnant lieu à une augmentation des apports de fonds propres par les associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l.

L'avenant n° 2 a pour objet de prendre en compte les modifications convenues entre les parties des termes et conditions du Projet et portant notamment sur (i) le contrat de promotion immobilière, (ii) le refinancement du Projet et (iii) les contrats de prestations de services conclus par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio.

L'avenant n° 3 a pour objet de prendre en compte les modifications convenues entre les parties des termes et conditions du Projet et portant notamment sur le refinancement du Projet et les contrats de prestations de services conclus par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio.

Nature, objet et modalités

Contrat de subordination autorisé par votre Conseil d'administration du 20 avril 2021 et conclu le 8 juin 2021, modifié par avenant n° 1 du 29 novembre 2024 (autorisé par votre Conseil d'administration du 19 juillet 2024).

Le contrat de subordination, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet de subordonner de manière usuelle les paiements aux associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l, (en ce compris au titre des prêts intra groupe et/ou avances en compte courant d'associés qui seraient consenties à Covivio Alexanderplatz S.à.r.l) au règlement de sommes devenues exigibles aux termes du financement transitoire du Projet par votre société.

L'avenant n°1 a pour objet de prendre en compte les modifications convenues entre les parties concernant les termes et conditions du Projet, portant notamment sur le refinancement du Projet et sur les contrats de prestations de services conclus par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio, ainsi que de reporter au 31 décembre 2025 la date de constitution des nantissements prévus par le contrat de subordination.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Avec la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre société, et la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, filiale indirecte de la société Covivio Hotels

Personnes concernées

MM. Christophe Kullmann, Directeur Général et administrateur de votre société et Président du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels, et Olivier Estève, Directeur Général Délégué de votre société, membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels et gérant de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., la société Predica, administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet et membre du Conseil de surveillance de la société Covivio Hotels, représentée par M. Matthieu Arlot, et la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels, représentée par M. François Morrisson.

Nature, objet et modalités

Convention-cadre (« *Framework Deed* ») autorisée par votre Conseil d'administration du 20 février 2019 et conclue le 26 avril 2019.

La convention-cadre, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet de définir les conditions et les modalités de la cession de la réserve foncière et des commerces existants.

Nature, objet et modalités

Accord de voisinage (« *Neighbour Agreement* ») conclu le 26 avril 2019 et son avenant n° 1 conclu les 8 et 9 avril 2020 s'agissant des représentants légaux de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., et le 21 avril 2020 s'agissant du représentant légal de la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, autorisés respectivement par votre Conseil d'administration des 20 février 2019 et 13 février 2020.

Le *Neighbour Agreement* a pour objet de régir les relations de voisinage dans le cadre de la réalisation des travaux du Projet et prévoit également le versement par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. à BRE/GH II Berlin II Investor GmbH d'une indemnité de 26,5 M€ en dédommagement de la démolition intégrale de certains commerces et de la démolition partielle de Primark.

L'avenant n° 1 au Neighbour Agreement a pour objet de confirmer la prise d'effet du Neighbour Agreement et de préciser les accords intervenus entre les parties dans le cadre du Projet concernant notamment :

1) la prise en charge par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une partie des coûts liés à la construction d'une extension d'un des restaurants de l'hôtel Park Inn afin d'y accueillir un autre restaurant pour l'hôtel qui sera démoli dans le cadre du Projet ; et
2) la compensation par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une éventuelle perte d'exploitation de l'opérateur hôtelier liée à la relocalisation de ce restaurant.

Avec la société Indigo Infra

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, détenant indirectement plus de 10 % du capital et des droits de vote de la société Indigo Infra.

Nature, objet et modalités

Protocole d'accord autorisé par votre Conseil d'administration du 20 avril 2021 et conclu le 25 janvier 2022.

Le protocole d'accord conclu entre votre société et la société Indigo Infra a pour objet de fixer les modalités selon lesquelles votre société s'engage à examiner les solutions d'exploitation de parkings et de mobilité douce sur certains de ses sites.

Avec l'OPCI Predica Bureaux, en présence de la société Predica et/ou de la société 6 rue Fructidor

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de l'OPCI Predica Bureaux.

Nature, objet et modalités

Protocole d'investissement et pacte d'associés relatifs à la société 6 rue Fructidor autorisés par votre Conseil d'administration du 23 juillet 2019 et conclus le 29 octobre 2019.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la société 6 rue Fructidor dans le cadre du redéveloppement et du partage d'un immeuble de bureaux (Seine-Saint-Denis). Le protocole d'investissement a pris fin le 31 janvier 2023.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence de la S.C.I. N2 Batignolles

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et associée de la S.C.I. N2 Batignolles.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. N2 Batignolles autorisé par votre Conseil d'administration du 14 février 2018 et conclu le 25 mai 2018.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. N2 Batignolles dans le cadre de l'opération « N2 » consistant dans la construction et le partage d'un actif immobilier situé dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris (17e).

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et associée des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers.

Nature, objet et modalités

Pactes d'associés relatifs aux S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers autorisés par votre Conseil d'administration du 19 octobre 2017 et conclus le 7 décembre 2017.

Les pactes d'associés ont pour objet de régir les relations d'associés des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers relatives aux opérations Silex 1 et Silex 2, dans le cadre du partage des actifs immobiliers situés à Lyon Part-Dieu.

Avec la S.C.I. DS Campus, en présence de la société Predica, de la S.C.I. Latécoère et de la S.C.I. Latécoère 2

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la S.C.I. DS Campus.

Nature, objet et modalités

Avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 relatif à la S.C.I. Latécoère 2, autorisé par votre Conseil d'administration du 17 octobre 2019 et conclu le 12 décembre 2019.

L'avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension du campus de la société Dassault Systèmes via la construction d'un nouvel ensemble immobilier, assorti d'une prolongation de dix ans des baux portant sur les actifs existants du campus.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nature, objet et modalités

Avenant n° 1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 relatif à la S.C.I. Latécoère, autorisé par votre Conseil d'administration du 19 février 2015 et conclu le 20 avril 2015.

L'avenant n° 1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay.

Avec la S.C.I. New Vélizy, en présence de la société Predica

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la S.C.I. New Vélizy.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. Lenovilla autorisé par votre Conseil d'administration du 25 avril 2012 et conclu le 1er février 2013.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Lenovilla dans le cadre de l'opération « New Vélizy » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

KPMG SA	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Dix-neuvième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée générale du 16 avril 2026

Vingtième, vingt et unième, vingt-deuxième, vingt-troisième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions, et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
  - émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription (vingtième résolution) d'actions de votre société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de votre société, étant précisé que les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont votre société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce
  - émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (vingt et unième résolution) d'actions de votre société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de votre société, étant précisé que les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont votre société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce
  - émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres au public visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dans la limite légale de 30% du capital social par an (vingt-deuxième résolution), d'actions de votre société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de votre société, étant précisé que les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont votre société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce
  - émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (vingt-quatrième résolution), d'actions de votre société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de votre société, dans la limite de 10% du capital de votre société tel qu'existant à la date de l'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation
  - émission d'actions et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de votre société, existants ou à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à votre société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (vingt-cinquième résolution), dans la limite de 10% du capital de votre société tel qu'existant à la date de l'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation.

Le montant nominal maximal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourront excéder :

- € 100 460 000 au titre de la vingtième résolution
- € 66 970 000 au titre de la vingt et unième résolution, étant précisé que (i) le montant nominal de toute augmentation du capital de votre société susceptible d'être réalisée en vertu de la présente délégation, si un délai de priorité a été conféré au bénéfice des actionnaires, s'imputera sur le montant du plafond applicable aux augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-deuxième à vingt-cinquième résolutions, et (ii) le montant nominal ne peut excéder € 33 480 000 si aucun délai de priorité n'a été conféré au bénéfice des actionnaires, étant précisé que ce plafond est global avec les augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-deuxième à vingt-cinquième résolutions ; et
- € 33 480 000 au titre de la vingt-deuxième résolution étant précisé que (i) ce plafond est global avec l'ensemble des augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-troisième à vingt-cinquième résolutions, et (ii) s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la vingt-et-unième résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la vingt-et-unième résolution (émission avec délai de priorité) ; et

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- 10% du capital de votre société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par votre conseil d'administration de la présente délégation), étant précisé que (i) ce plafond global avec l'ensemble des augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-cinquième résolutions, et (ii) ce plafond viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la vingt-et-unième résolution (émission avec délai de priorité) ; et
- 10% du capital de votre société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par votre conseil d'administration de la présente délégation), au titre des vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions.

Le montant nominal global des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de votre société immédiatement et/ou à terme susceptibles d'être émises ne pourra excéder un milliard d'euros (€ 1 000 000 000) au titre des vingtième, vingt-et-unième, vingt-deuxième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux vingtième, vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la vingt-troisième résolution.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre des vingt et unième et vingt-deuxième résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des vingtième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les vingt et unième et vingt-deuxième résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Paris-La-Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Assemblée générale du 16 avril 2026

Vingt-sixième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de votre société et des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le montant maximal de l'augmentation du capital susceptible de résulter de cette émission s'élève à € 500 000.

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nice Anantara plaza
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6

Renseignements et gestion

6.1 Présentation de la société 560
6.1.1 Historique de la société (données part du Groupe) 560
6.1.2 Organigramme du groupe 562

6.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital 563
6.2.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur 563
6.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital 568

6.3 Actionnariat 569
6.3.1 Information sur le capital 569
6.3.2 Titres donnant accès au capital 569
6.3.3 Répartition du capital et des droits de vote 569
6.3.4 Déclarations de franchissement de seuils 570
6.3.5 Déclarations d'intention 571
6.3.6 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices 571
6.3.7 Actionnariat salarié 571
6.3.8 Informations relatives au programme de rachat d'actions 572
6.3.9 Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions 573

6.4 Bourse – Dividende 574
6.4.1 Fiche signalétique 574
6.4.2 Cours de bourse au 31 décembre 2025 574
6.4.3 Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices 575
6.4.4 Politique de distribution de dividende 575
6.4.5 Affectation du résultat de l'exercice 575

6.5 Administration et direction 576
6.5.1 Conseil d'Administration 576
6.5.2 Direction Générale 578

6.6 Informations relatives à la société et à ses participations 579
6.6.1 Organisation du groupe 579
6.6.2 Prises de participation 580
6.6.3 Résultats des filiales et participations 580
6.6.4 Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices 580
6.6.5 Informations sur les participations croisées 580
6.6.6 Faits exceptionnels et litiges 580
6.6.7 Notations 580

6.7 Contrats importants 581

6.8 Responsables du contrôle des comptes 582

6.9 Responsables du contrôle des informations en matière de durabilité 582

6.10 Responsable du document d'enregistrement universel 583
6.10.1 Responsable du document d'enregistrement universel 583
6.10.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 583
6.10.3 Responsable de l'information 583

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.1 Présentation de la société

6.1.1 Historique de la société (données part du Groupe)

1963	Constitution de la société sous l'appellation « Société des Garages Souterrains et du centre commercial Esplanade – Belvédère » dont la vocation d'origine était d'assurer l'exploitation du premier parking souterrain construit à Metz.
1983	Inscription des titres sur le second marché de la bourse de Nancy le 16 juin.
1998	Acquisition d'Immobilière Batibail et d'un ensemble d'actifs essentiellement résidentiels. Adoption de « Garages Souterrains et Foncière des Régions, GSFR » comme nouvelle dénomination sociale.
1999	Fusion entre Immobilière Batibail et Gecina. GSFR passe sous le contrôle du holding familial Batipart présidé par Charles Ruggieri.
2002	Changement de dénomination sociale : GSFR devient « Foncière des Régions ». Filialisation de l'activité Parking : création de la société Parcs GFR.
2003	Option pour le statut fiscal des SIIC (Société Immobilière d'Investissement Cotée). Acquisition de la pleine propriété des actifs en partenariat avec Morgan Stanley et loués à EDF ou France Télécom (1,15 million de m^2 valorisés 850 M€) et acquisition de 133 immeubles auprès de l'assureur Azur-GMF.
2004	Lancement d'une OPA amicale sur la société Bail Investissement Foncière.
2005	Création de Foncière Développement Logements et apports d'actifs logements à cette structure.
2006	Fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par la société.
2007	Acquisition de 68% du capital de Beni Stabili, 2e société immobilière cotée en Italie. Création de Foncière Europe Logistique, structure cotée (statut fiscal SIIC) dédiée à l'activité logistique, et apport d'actifs à cette structure.
2008	Intégration du SBF 120.
2009	Lancement des travaux de rénovation de la Tour CB 21.
2010	Évolution de l'actionnariat et de la gouvernance : cession par Batipart d'une part significative de sa participation au capital de Covivio à Delfin, Predica et Assurances du Crédit Mutuel Vie (ACM Vie). Cooptation de Jean Laurent en qualité d'Administrateur et nomination en qualité de Président du Conseil de Surveillance à la suite de la démission de Charles Ruggieri, Président de Batipart.
2011	Adoption le 31 janvier 2011 par l'Assemblée générale et le Conseil d'Administration qui s'ensuit, d'une nouvelle gouvernance : • adoption du régime de société à Conseil d'Administration • dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, confiées respectivement à Jean Laurent et Christophe Kullmann • renforcement du poids des Administrateurs indépendants porté à 40% des membres.
2012	Offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire par Covivio sur Foncière Europe Logistique. Obtention du rating BBB- perspective stable auprès de l'agence de notation Standard & Poor's.
2013	Séparation des patrimoines France et Allemagne de l'activité résidentielle. Renforcement de Covivio en Allemagne : • succès de l'Offre Publique d'Échange sur Foncière Développement Logements au terme de laquelle Covivio détient 59,7% du capital de Foncière Développement Logements • acquisition pour 351 M€ de logements en Allemagne, à Berlin et Dresde.
2014	Annonce de la création de FDM Management, filiale spécialisée dans l'exploitation de fonds de commerce hôteliers.
2015	Succès de l'augmentation de capital de 255 M€. Relève par S&P de la notation de Covivio à BBB, perspective Stable.
2016	Renforcement de Covivio au capital de sa filiale Covivio Hotels avec une participation de 49,9% du capital, ainsi qu'au capital de sa filiale Beni Stabili avec une détention portée à 52,2% du capital. Placement par Covivio de son premier *Green Bond* de 500 M€ à 10 ans et 1,875%. Acquisition de 18 hôtels en Murs et Fonds en Allemagne, France et Belgique pour 936 M€, *via* FDM Management.
2017	Lancement de la nouvelle offre de *flex-office* et *coworking* de Covivio sur trois immeubles à Paris et Marseille. Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 40% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest à la fin du premier semestre 2017. Lancement du pipeline de développement en résidentiel allemand représentant 488 M€ de projets de construction ou d'extension, essentiellement à Berlin. Augmentation de la participation de Covivio dans sa filiale Foncière Développement Logements, détenue à 100% à fin décembre. Sortie de la côte de Foncière Développement Logements.

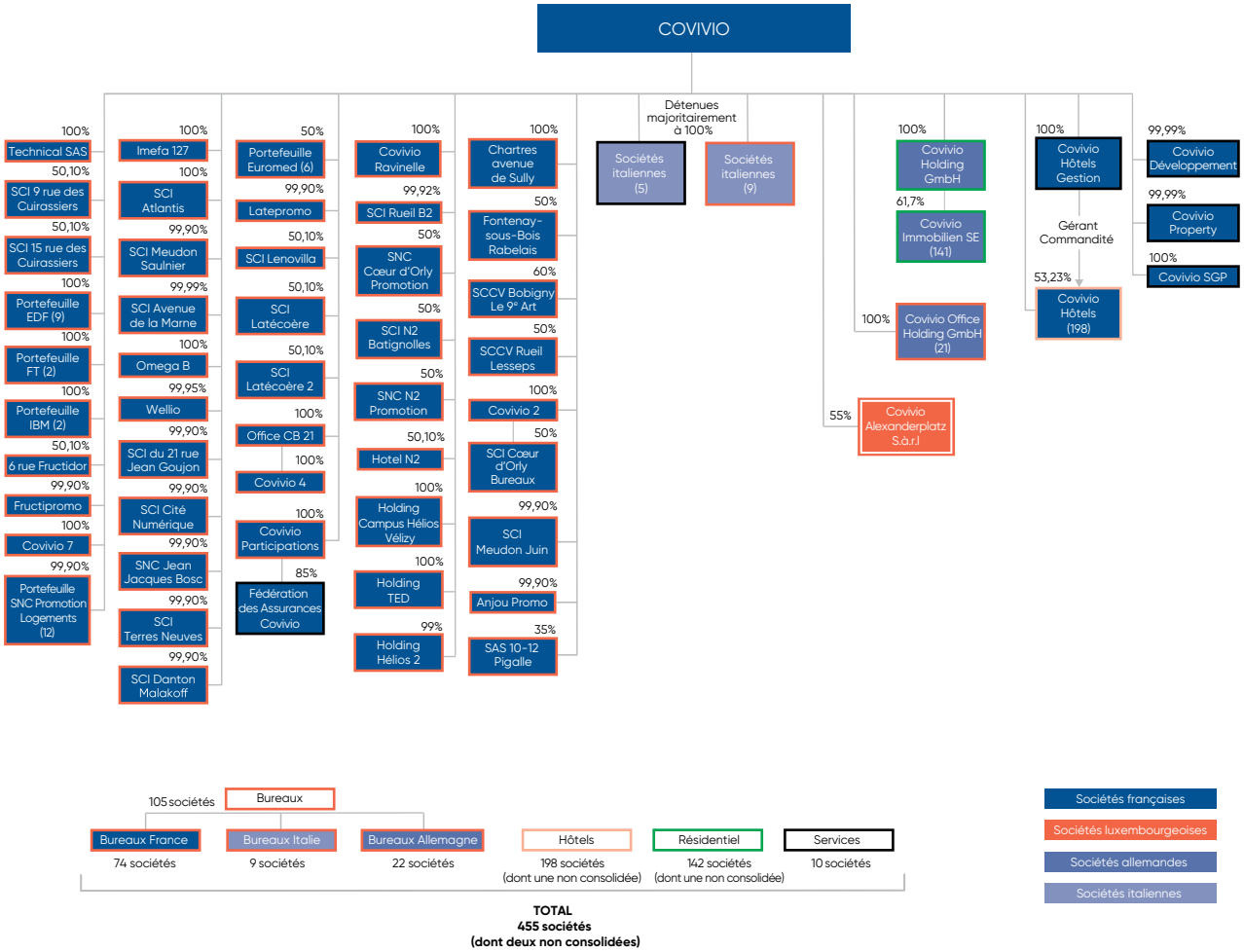
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2018	Changement d'identité de la société qui devient Covivio, regroupant ainsi l'ensemble de ses équipes européennes sous une bannière commune. Réalisation de la fusion transfrontalière de Beni Stabili par Covivio, étape clé dans la simplification du groupe. Nomination de Dominique Ozanne en tant que Directeur Général Délégué de Covivio et Laurie Goudallier en tant que *Chief Digital Officer*. Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 9% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest début 2018, après le partage de 40% du portefeuille en 2017. Amélioration de l'exposition à l'hôtellerie avec l'opération de fusion-absorption de FDM Management par Covivio Hotels. Obtention par Covivio du rating BBB, perspective positive, auprès de S&P.
2019	Covivio exprime sa Raison d'être : Construire du bien-être et des liens durables. Obtention par Covivio du rating BBB+, perspective stable, auprès de S&P, grâce à l'amélioration du profil opérationnel et financier. Covivio reçoit la meilleure note (A1+) au Corporate Rating de Vigeo-Eiris et se classe 1 de son secteur. Covivio place avec succès son deuxième Green Bond, de 500 M€ à 12 ans, avec un coupon de 1,125%.
2020	Impact du Coronavirus sur les activités du groupe : bonnes performances en Bureaux et Résidentiel, activité hôtelière affectée par la crise. Mobilisation de Covivio pour apporter son aide aux autorités médicales, aux personnels soignants et aux TPE-PME affaiblies par la crise. Renforcement en Allemagne via l'acquisition de la société Godewind AG. Ouverture du 1er site de bureaux flexibles Wellio à Milan. Covivio se classe parmi les leaders mondiaux auprès de Vigeo Eiris, Sustainalytics, GRESB, MSCI, ISS-ESG. Placement par Covivio avec succès 500 M€ d'obligations à 10 ans avec un coupon de 1,625%.
2021	L'Allemagne devient la première exposition de Covivio en termes de valeurs de patrimoine. Réduction de la Loan to Value à 39%, deux points de moins qu'en 2020. Nouvelle trajectoire carbone visant une neutralité carbone pour les scope 1 et 2 et un alignement sur la trajectoire well below 2° C pour le scope 3 y compris construction, soit une réduction de 40% des émissions d'ici à 2030 (vs. 2010), validée par l'initiative SBT. Pour sa première année de fonctionnement, la fondation Covivio a accompagné 12 associations et projets venant en aide aux populations les plus fragilisées par les effets de la crise sanitaire. Nomination de Tugdual Millet en tant que Directeur Général de Covivio Hotels et nomination de Paul Arkwright en tant que Directeur Financier Groupe.
2022	Résultats en hausse, avec un résultat net récurrent en progression de +5%, tiré par la bonne performance opérationnelle et l'indexation des loyers. Renforcement du bilan via 485 M€ de cessions ; dette nette réduite de 220 M€ ; LTV stabilisé à 39,5%. Nouvelles avancées sur la stratégie ESG avec 93% du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 2 points de plus qu'en 2021. Nomination de Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration à la suite de la démission de Jean Laurent le 21 juillet 2022 pour des raisons de santé.
2023	Résultat net récurrent en hausse de +1% malgré le désendettement et un contexte de baisse des valeurs, porté par la croissance des revenus (+6,4 % à périmètre constant). Renforcement du bilan : 720 M€ de cessions, dette nette réduite d'environ 700 M€, liquidité portée à 2,4 Md€, LTV stabilisé à 40,8%. Entrée en négociations exclusives avec AccorInvest en vue de remembrer la propriété des murs et fonds de commerce. Nouvelle progression de la stratégie ESG du groupe avec désormais 95,3% du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 2 points de plus qu'en 2022. Augmentation de la part de la dette liée à des objectifs ESG, à 57% contre 38% à fin 2022.
2024	Mise en place de la nouvelle stratégie du groupe visant à rééquilibrer, à moyen terme, son portefeuille entre ses trois classes d'actifs (bureaux, résidentiel et hôtels). Revenus en hausse de +6,5% à périmètre constant et résultat net récurrent en progression de +3%, portés par une dynamique commerciale solide. Renforcement significatif de l'exposition à l'hôtellerie qui passe de 15% à 20% du patrimoine du groupe entre 2020 et 2024. Renforcement de la qualité du bilan avec une évolution favorable des indicateurs de levier : Dette Nette / EBITDA de 11,4x (vs 12,3x) et retour à une LTV <40% (38,9%) en ligne avec la politique du groupe. Progression notable de la stratégie ESG du Groupe avec désormais 98,5% du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 3 points de plus qu'en 2023. Augmentation de la part de la dette liée à des objectifs ESG, à 64% contre 57% à fin 2023.
2025	Le Groupe poursuit sa stratégie de rééquilibrage entre bureaux principalement de centre ville, résidentiel allemand et hôtellerie. L'exposition hôtelière se renforce : la participation dans Covivio Hotels atteint 53,2%, plus de 400 M€ d'opérations de transformation bureaux en hôtels sont initiées. Covivio initie un nouveau partenariat avec Blue Owl sur le campus Thalès et rachète dans de bonnes conditions la part minoritaire dans la tour CB21. Les valeurs du patrimoine repartent à la hausse, à +2,1% à périmètre constant, portées par les bureaux en centres villes, le résidentiel en Allemagne et l'hôtellerie. Le bilan continue de s'améliorer, avec un ratio Dette nette / EBITDA en baisse à 10,7x et un LTV stable à 38,9%, en ligne avec la politique financière. Très bonne performance opérationnelle, avec la commercialisation de 135 000 m² de bureaux. En résidentiel allemand, les loyers progressent de +4,8% à périmètre constant. En hôtels, le portefeuille d'hôtels en murs et fonds remembrés fin 2024 commence à porter ses fruits avec une valeur qui progresse de +13% à périmètre constant. En conséquence le résultat récurrent progresse de +10% et +6% par action. Covivio conforte son leadership sur l'ESG : 100% du patrimoine est désormais certifié, Covivio est la première foncière à émettre une obligation EU Green Bond, la part de dette indexée sur des critères ESG atteint 74% (vs. 64% fin 2024). Covivio rejoint début 2026 la Climate A List du CDP.

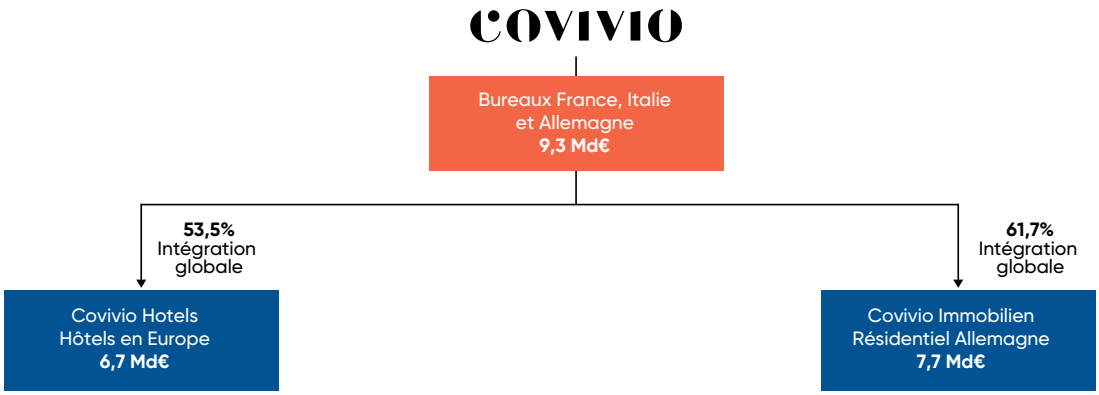
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.1.2 Organigramme du groupe

6.1.2.1 Organigramme juridique simplifié du groupe au 31 décembre 2025



6.1.2.2 Patrimoine simplifié du groupe au 31 décembre 2025



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

6.2.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur

6.2.1.1 Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Covivio

6.2.1.2 Forme juridique (article 1 des statuts)

Covivio a été transformée en société anonyme le 31 janvier 2011.

6.2.1.3 Nationalité

La société est soumise au droit français.

6.2.1.4 Siège social (article 4 des statuts) et siège de la Direction Administrative

Le siège social de Covivio est situé 18, avenue François Mitterrand - 57000 Metz (téléphone : 03 87 39 55 00).

Le siège de sa Direction Administrative est situé 10, rue de Madrid – 75008 Paris (téléphone : 01 58 97 50 00).

6.2.1.5 Immatriculation de la société

Covivio est immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés du tribunal judiciaire de Metz sous le numéro 364 800 060.

Données d'identification	Numéro
Numéro Siret	364 800 060 00287
Code APE	6820 B
Numéro d'identification européen (EUID)	FR5751.364800060
LEI (*Legal Entity Identifier)*	969500P8M3W2XX376054

6.2.1.6 Succursale

Covivio dispose d'une succursale en Italie dont le siège social est situé à Milan (20123), *via* Carlo Ottavio Cornaggia 10.

6.2.1.7 Date de constitution et durée de la société (article 5 des statuts)

La société a été créée le 2 décembre 1963 pour une durée de 99 ans.

6.2.1.8 Marchés de cotation des actions et des obligations

Titres cotés sur Euronext Paris	Code ISIN
Actions Covivio	FR0000064578
Obligations Covivio 1,875% échéance 20 mai 2026	FR0013170834
Obligations Covivio 1,5% échéance 21 juin 2027	FR0013262698
Obligations Covivio 1,125% échéance 17 septembre 2031	FR0013447232
Obligations Covivio 1,625% échéance 23 juin 2030	FR0013519279
Obligations Covivio 0,875% échéance 20 janvier 2033	FR0014001LV5
Obligations Covivio 4,625% échéance du 5 juin 2032	FR001400MDV4
Obligations Covivio 3,625% échéance 17 juin 2034	FR0014010IN9
Titres cotés à la Bourse de Luxembourg	
Obligations Covivio 2,375% échéance 20 février 2028	XS1772457633

Le titre Covivio est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 - COV), admis au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans les indices ESG FTSE4 Good, DJSI World et Europe, Euronext (Sustainable World 120, Sustainable Euro 120, CDP Environment ESG France EW, SBF Top 50 ESG, SBT 1.5°) Stoxx ESG, Ethibel et Gaïa et bénéficie des reconnaissances et notations EPRA BPRs Gold Awards (rapport financier et développement durable), CSA S&P (top 10%), CDP (A), GRESB (91/100, 5-Star, 100% public disclosure), ISS-ESG (B) et MSCI (AAA).

Les obligations Covivio émises le 20 mai 2016 (*Green Bonds*) pour un montant de 500 M€, à échéance du 20 mai 2026, offrent un coupon fixe de 1,875% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013170834.

Les obligations Covivio émises le 21 juin 2017 pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 21 juin 2027, offrent un coupon fixe de 1,5% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013262698. Ces obligations ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022. Le montant nominal a été porté à 595 M€ au terme de l'émission (TAP) le 23 février 2018 de nouvelles obligations assimilables aux obligations émises en 2017.

Les obligations Covivio émises le 17 septembre 2019 (*Green Bonds*) pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 17 septembre 2031, offrent un coupon fixe de 1,125% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013447232. Le montant nominal a été porté à 599 M€ au terme de l'émission (TAP) le 13 juin 2023 de nouvelles obligations assimilables aux, et formant une souche unique avec les, obligations émises en 2019.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les obligations Covivio émises le 23 juin 2020 pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 23 juin 2030, offrent un coupon fixe de 1,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013519279. Ces obligations ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022. Le montant nominal a été porté à 599 M€ au terme de l'émission (TAP) le 28 juillet 2023 de nouvelles obligations assimilables aux, et formant une souche unique avec les, obligations émises en 2020.

Les obligations Covivio émises le 20 janvier 2021 (Placement privé *Green* dans le cadre du programme EMTN (*Euro Medium Term notes*)) pour un montant nominal de 100 M€, à échéance du 20 janvier 2033, offrent un coupon fixe de 0,875% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0014001LV5.

Les obligations Covivio émises le 5 décembre 2023 (*Green Bonds*) dans le cadre du programme EMTN pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 5 juin 2032, offrent un coupon fixe de 4,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR001400MDV4.

Les obligations Covivio émises le 17 juin 2025 (*European Green Bonds*) dans le cadre du programme EMTN pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 17 juin 2034, offrent un coupon fixe de 3,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0014010IN9.

Par effet de la loi au terme de la fusion-absorption de sa filiale Beni Stabili et en application notamment des dispositions de l'article L. 228-101 du Code de commerce, Covivio assume également toutes les obligations relatives aux valeurs mobilières émises le 20 février 2018 par Beni Stabili pour un montant nominal de 300 M€. Ces obligations, à échéance du 20 février 2028, offrent un coupon fixe de 2,375% et sont cotées à la Bourse de Luxembourg sous le code ISIN XS1772457633. Elles ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022.

6.2.1.9 Objet social (article 3 des statuts)

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- À titre principal :
  - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, y compris par voie de bail à construction, de bail emphytéotique, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public et de crédit-bail ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers
  - la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles
  - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers
  - directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation par voie d'apport, de souscription, d'achat ou d'échange de titres ou de droits sociaux ou autrement, dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.
- À titre accessoire directement ou indirectement :
  - la prise à bail de tous biens immobiliers
  - l'acquisition, y compris par voie de concession, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, et l'exploitation de parkings
  - la gestion, l'administration, la négociation et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes, affectés aux besoins de l'exploitation d'entreprises industrielles et commerciales dans le domaine de l'immobilier locatif du secteur tertiaire (bureaux, commerces et logistique) et accessoirement du secteur logement
  - la mise à disposition et la commercialisation de nouveaux espaces de travail collaboratifs et intelligents, ou plus généralement d'espaces de travail, espaces de bureaux ouverts et/ou fermés, salons, salles de réunions ou salles de conférence, centres d'affaires meublés ou équipés, locaux d'archivage et parkings
  - l'acquisition, la détention, la cession et l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur du tourisme, des loisirs et l'hébergement au sens large
  - pour le compte exclusivement de toutes filiales directes et indirectes, toutes activités d'intermédiation en assurance et en réassurance se rapportant au placement et à la gestion de contrats d'assurances de toute nature, recours et contentieux, notamment en tant que mandataire d'assurance et courtier d'assurance, et de réassurance, et toutes prestations de services en matière de conseil, prévention, études de risque et assistance dans le domaine de l'assurance et de la réassurance
  - l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes.
- À titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport, d'échange et de fusion des actifs de la société
- Et plus généralement :
  - la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres
  - et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.

6.2.1.10 Raison d'être (article 3 des statuts)

La raison d'être de la société est de « construire du bien-être et des liens durables ». La société entend également générer un impact social, sociétal et environnemental positif et significatif dans l'exercice de ses activités.

Dans le cadre de cette démarche, le Conseil d'Administration et la direction générale s'engagent à prendre en considération (i) les conséquences sociales, sociétales et environnementales de leurs décisions sur l'ensemble des parties prenantes de la société, et (ii) les conséquences de leurs décisions sur l'environnement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.2.1.11 Régime fiscal

La société a opté avec effet au 1er janvier 2003 au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts. À ce titre, elle bénéficie d'une exonération des produits locatifs, des plus-values immobilières et des dividendes de filiales SIIC, à condition de distribuer aux actionnaires au moins 95% du résultat locatif, 70% des plus-values et 100% des dividendes.

6.2.1.12 Site Internet

Les informations relatives à la société sont disponibles sur son site Internet : www.covivio.eu. Les informations figurant sur le site Internet ne font pas partie du document d'enregistrement universel, à moins que certaines des informations n'y soient incorporées expressément par renvoi.

6.2.1.13 Documents accessibles au public

Les actionnaires disposent de plusieurs supports et outils pour se tenir informés sur la société et sur la vie du titre : le site Internet www.covivio.eu, les avis financiers dans la presse, la lettre aux actionnaires, une adresse e-mail dédiée (actionnaires@covivio.fr), un numéro vert dédié (0 805 400 865) ainsi que le rapport d'activité.

Le présent document d'enregistrement universel, édité en français et en anglais, est disponible sans frais sur simple demande adressée au siège de la Direction administrative de la société auprès du service Relations Investisseurs, ainsi que sur son site Internet et sur celui de l'AMF (www.amf-france.org).

Pendant la durée de validité du présent document d'enregistrement universel, les statuts de la société, les documents sociaux ainsi que tous rapports, évaluations ou déclarations établis par un expert à la demande de la société dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement, peuvent le cas échéant être consultés sur son site Internet ainsi qu'au siège social de la société.

6.2.1.14 Exercice social (article 24 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

6.2.1.15 Répartition statutaire des bénéfices (article 25 des statuts)

- **25.1** Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième (1/10) du capital social.

  Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

  Sur ce bénéfice, l'Assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge opportun d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

  Le solde, s'il en existe, est réparti par l'Assemblée générale entre les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions leur appartenant.

  En outre, l'Assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

  Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital social.

  À l'issue de l'approbation des comptes par l'Assemblée générale ordinaire, les pertes, s'il en existe, sont reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs, jusqu'à extinction.

  Il peut être distribué, sur décision du Conseil d'Administration, des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice, dans les conditions prévues par la loi.

- **25.2** Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée générale sont fixées par elle, ou à défaut par le Conseil d'Administration. Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

  L'Assemblée générale peut ouvrir aux actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire et le paiement en actions nouvelles de la société dans les conditions fixées par la loi.

  L'Assemblée générale ordinaire peut décider de la distribution de bénéfices ou de réserves par répartition de valeurs mobilières négociables figurant à l'actif de la société, avec obligation pour les actionnaires, s'il y a lieu, de se grouper pour obtenir un nombre entier de valeurs mobilières ainsi réparties.

- **25.3** Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend :

  (i) la société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou

  (ii) les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, redevables du prélèvement espagnol (le « **Prélèvement Espagnol** ») visé à l'article 9.3 de la loi 11/2009

  (un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la société du Prélèvement et/ou du Prélèvement Espagnol dû(s) en conséquence de la distribution par la société ou les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts ou de la Loi du Royaume d'Espagne 27/2014 du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, respectivement, dans les conditions de l'article 9.3 ci-dessous.

  Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra fournir à la société sur demande de cette dernière :

  (i) pour les besoins du Prélèvement, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français ou du pays de résidence de l'Actionnaire Concerné attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement, qu'il est bénéficiaire effectif des dividendes et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du Prélèvement

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(ii) pour les besoins du Prélèvement Espagnol, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions par les SOCIMI dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, un certificat de résidence fiscale délivré par l'autorité compétente du pays dans lequel l'Actionnaire Concerné déclare être résident et, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis satisfaisant et sans réserve attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement Espagnol et que les distributions mises en paiement par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, ne donnent pas lieu au paiement du Prélèvement Espagnol à raison de leur participation dans la société.

- **25.4** Dans l'hypothèse où (a) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») ou (b) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009 d'une ou plusieurs sociétés SOCIMI et, où la SIIC Fille ou ladite SOCIMI, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille ou à la SOCIMI concernée au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille ou du Prélèvement Espagnol par la SOCIMI soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille ou de la SOCIMI par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille ou au Prélèvement Espagnol acquitté par la SOCIMI concernée, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol payé respectivement par l'une quelconque des SIIC ou des SOCIMI dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« **Indemnisation Complémentaire** »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

  La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes distribuées par la société devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû par la société ou les SOCIMI au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

  Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol n'avait pas été rendu exigible. En particulier, l'indemnisation devra inclure tout impôt dû par la société au titre de l'indemnisation.

  La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

- Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, de réserves ou primes, ou de « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts par la société, ou par une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts ou postérieurement à une distribution par une SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, au sens de la loi 27/2014 du Royaume d'Espagne du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société, la SIIC Fille et/ou ladite SOCIMI aurait dû procéder au paiement du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient déjà fait l'objet de l'indemnisation prévue à l'article 25.3 ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale (a) au Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée, (b) à tout préjudice subi par la société résultant du versement du Prélèvement Espagnol par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société dès lors que ce versement est imputable à l'Actionnaire Concerné et (c) le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« **Indemnité** »).

  Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au quatrième alinéa de l'article 25.3 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

6.2.1.16 Assemblées Générales (article 22 des statuts)

Les Assemblées générales sont convoquées dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Les Assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un Vice-Président ou, en l'absence de ce dernier, par un Administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux (2) membres présents de l'Assemblée générale qui disposent du plus grand nombre de voix et qui acceptent cette fonction.

Le bureau désigne un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Lors de chaque Assemblée générale, il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée générale sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration, par un Administrateur ou par le secrétaire de l'Assemblée générale.

Les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir en exprimant leur vote ou en adressant leur pouvoir par tous moyens dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Notamment, les actionnaires peuvent transmettre à la société des formulaires de procuration et de vote par correspondance par télétransmission ou par voie électronique avant la tenue de l'Assemblée générale dans les conditions prévues par la loi. Lorsqu'il y est fait recours, la signature électronique des formulaires de procuration et de vote par correspondance peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1367 du Code civil.

Sur décision du Conseil d'Administration, les actionnaires peuvent participer à l'Assemblée générale ou voter par un moyen de télécommunication, dans les conditions prévues par la réglementation applicable au moment de son utilisation. Cette décision est communiquée dans l'avis de convocation publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée générale par des moyens de télécommunication permettant l'identification des actionnaires dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

6.2.1.17 Franchissement de seuils statutaires (article 8 des statuts [1])

- **8.1** Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, une fraction du capital ou des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société, égale ou supérieure à un pour cent (1%) du capital et des droits de vote de la société, ou tout multiple de ce pourcentage, doit en informer la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce, en indiquant également le nombre de titres donnant accès à terme au capital social qu'elle détient, le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

  Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement de seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi et les règlements. À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément au moins un pour cent (1%) du capital social ou des droits de vote de la société.

- **8.2**

  (i) Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts, et

  (ii) qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « **SOCIMI** ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009 (la « **Loi 11-2009** »)

  (ensemble un « **Actionnaire Concerné** »)

  devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce plafonnés, lors de l'Assemblée générale concernée, au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée générale.

- **8.3** Pour la détermination des seuils en capital et en droits de vote dont le franchissement est à déclarer au titre du présent article 8, il est fait application des cas d'assimilation et modalités de calcul prévus aux articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce et des dispositions des articles 223-11 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

(1) Il est proposé aux actionnaires réunis en Assemblée générale mixte le 16 avril 2026 de modifier les dispositions du paragraphe 8.2 afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« record date »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital

6.2.2.1 Forme des actions – Identification des porteurs de titres (article 7 des statuts)

- Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.
- Les actions donnent lieu à inscription au compte de leur propriétaire dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales en vigueur.
- La société ou un tiers désigné par celle-ci est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification (i) de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées générales d'actionnaires (une « **Assemblée Générale** ») et (ii) de porteurs d'obligations ou de titres de créances négociables émis par la société.

6.2.2.2 Cession des actions (article 9 des statuts)

Les actions sont librement négociables.

6.2.2.3 Droits et obligations attachés aux actions (article 10 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur nominale des actions qu'ils possèdent.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des Assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de détenir plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en cas d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autres opérations sociales, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement de l'achat ou de la vente des actions ou des droits d'attribution nécessaires.

Les actions étant indivisibles à l'égard de la société, celle-ci ne reconnaît qu'un propriétaire pour chaque action. Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par une seule personne. Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées générales extraordinaires.

6.2.2.4 Conditions de modification du capital

Les statuts de la société ne prévoient pas de dispositions relatives à la modification du capital. Ces décisions sont soumises aux dispositions légales et réglementaires qui prévoient notamment que l'Assemblée générale extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, les pouvoirs ou la compétence nécessaires à la modification du capital social et du nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

Vous serez appelés à consentir en Assemblée générale extraordinaire certaines délégations et autorisations financières au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital et de réduction de capital par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions. Elles sont présentées dans le rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions au paragraphe 5.2.2.1.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.3 Actionnariat

Covivio compte parmi ses actionnaires significatifs les groupes Delfin, Crédit Agricole Assurances, Covéa et les Assurances du Crédit Mutuel.

6.3.1 Information sur le capital

Au 1er janvier 2025, le capital social de Covivio, entièrement souscrit et libéré, s'élevait à 334 870 404 €, divisé en 111 623 468 actions d'une valeur nominale de 3 € chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Au cours de l'exercice 2025, le capital social de la société n'a pas évolué.

6.3.2 Titres donnant accès au capital

À l'exception des actions gratuites présentées ci-dessous, il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société.

Le nombre d'actions pouvant être issues des plans d'attribution gratuite d'actions mis en place par la société s'élève à 644 720 à la clôture de l'exercice.

Conformément aux décisions du Directeur Général prises sur délégation du Conseil d'Administration, et sous réserve de satisfaire la condition de présence et, le cas échéant, les conditions de performance auxquelles certains attributaires sont soumis, l'attribution définitive de ces actions sera effectuée au moyen d'actions autodétenues par la société.

Les informations relatives aux attributions gratuites d'actions sont présentées ci-après au paragraphe 6.3.9.2 du présent chapitre.

6.3.3 Répartition du capital et des droits de vote

Aux termes des dispositions de l'article 10 des statuts modifié par l'Assemblée générale du 17 avril 2015, chaque actionnaire continue de disposer d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce. Toutefois, le nombre de droits de vote exerçables en Assemblée générale est ajusté pour tenir compte des actions autodétenues par la société qui en sont privées.

À la connaissance de la société, la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices, entre les actionnaires ou groupe d'actionnaires qui possèdent ou sont susceptibles de posséder, compte tenu des actions et des droits de vote qui y sont assimilés en application de l'article L. 233-9 du Code de commerce, 5% ou plus du capital ou des droits de vote, est la suivante :

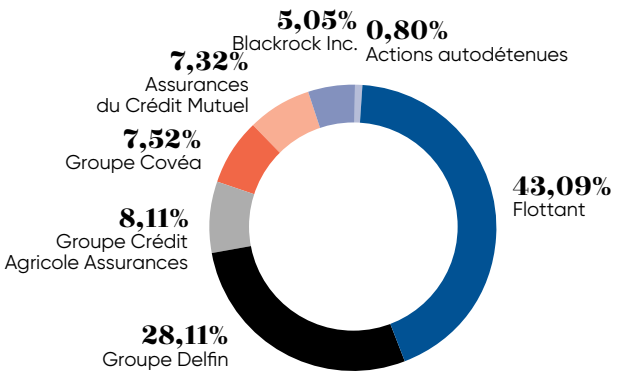
	31/12/2025				31/12/2024				31/12/2023			
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote exerçables en AG (2)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote exerçables en AG (2)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote exerçables en AG (2)
Public	48 097 108	43,09	43,09	43,44	48 257 472	43,23	43,23	43,56	41 325 372	40,92	40,92	41,27
Groupe Delfin (3)	31 381 164	28,11	28,11	28,34	31 283 062	28,03	28,03	28,24	27 918 616	27,64	27,64	27,87
Groupe Crédit Agricole Assurances	9 055 247	8,11	8,11	8,18	9 055 247	8,11	8,11	8,17	8 343 810	8,26	8,26	8,33
Groupe Covéa	8 394 824	7,52	7,52	7,58	8 394 824	7,52	7,52	7,58	7 365 314	7,29	7,29	7,35
Assurances du Crédit Mutuel	8 165 592	7,32	7,32	7,37	8 165 592	7,31	7,31	7,37	8 165 592	8,08	8,08	8,15
Blackrock Inc.	5 634 196	5,05	5,05	5,09	5 634 196	5,05	5,05	5,08	7 043 176	6,97	6,97	7,03
Actions autodétenues	895 337	0,80	0,80	/	833 075	0,75	0,75	/	844 509	0,84	0,84	/
Total	111 623 468	100%	100%	100%	111 623 468	100%	100%	100%	101 006 389	100%	100%	100%

(1) Ces pourcentages sont calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions temporairement privées de droits de vote.

(2) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la société qui sont privées de droits de vote.

(3) Delfin S.à.r.l. est une holding qui appartient à la famille Del Vecchio. Delfin S.à.r.l. a une activité principalement financière et détient des participations et le contrôle des sociétés Aterno et DFR Investment, actionnaires de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E



À la connaissance de la société :

- il n'y a pas eu de variation significative dans la répartition du capital et des droits de vote depuis la clôture de l'exercice
- il n'existe aucun autre actionnaire détenant, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5% du capital et des droits de vote
- il n'existe pas de pactes d'actionnaires portant sur au moins 0,5% du capital et des droits de vote de la société, ni d'action de concert.

La société n'est pas directement ou indirectement contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Au 31 décembre 2025, Covivio détient directement, hors contrat de liquidité (81 209), 814 128 de ses propres actions. La description des programmes de rachat d'actions mis en œuvre au cours de l'exercice figure au paragraphe 6.3.8.

Il n'existe pas d'autocontrôle : Covivio ne détient pas de participations directes ou indirectes dans le capital d'une société participant à son contrôle.

La société a procédé auprès d'Euroclear à une identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires. Les résultats obtenus font ressortir un nombre d'actionnaires (1) de l'ordre de 7 939 particuliers et 2 170 institutions financières.

6.3.4 Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2025, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et/ou statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
Groupe Generali	31 janvier 2025	/	/	/	2%	2 182 051	2 182 051	1,95	1,95
Groupe Generali	24 février 2025	/	/	/	1%	1 092 014	1 092 014	0,98	0,98
Norges Bank	10 mars 2025	/	/	/	1%	1 203 782	1 203 782	0,81	0,81
Zürcher Kantonalbank	19 septembre 2025	/	/	/	1%	1 101 765	1 101 765	0,987	0,994
Zürcher Kantonalbank	4 novembre 2025	/	1%	/	/	1 164 671	1 164 671	1,043	1,051
Zürcher Kantonalbank	5 novembre 2025	/	/	/	1%	1 102 333	1 102 333	0,988	0,995
Zürcher Kantonalbank	6 novembre 2025	/	1%	/	/	1 192 092	1 192 092	1,068	1,076
Zürcher Kantonalbank	7 novembre 2025	/	/	/	1%	1 102 333	1 102 333	0,988	0,995
Zürcher Kantonalbank	12 novembre 2025	/	1%	/	/	1 120 725	1 120 725	1,004	1,011
Zürcher Kantonalbank	13 novembre 2025	/	/	/	1%	1 102 333	1 102 333	0,988	0,995
Zürcher Kantonalbank	17 novembre 2025	/	1%	/	/	1 149 964	1 149 964	1,030	1,038
Zürcher Kantonalbank	18 novembre 2025	/	/	/	1%	1 102 334	1 102 334	0,988	0,995
BNP Paribas Asset Management Holding (1)	31 décembre 2025	/	2%	/	/	2 319 323	2 237 810	2,0778	2,0048

(1) Déclaration unique pour le compte des entités qu'elle contrôle au sens de l'article 233-3 du Code de commerce et dont les OPCVM ou mandat leur délèguent l'exercice des droits de vote, à l'exception de BNPP AM Argentina, TEB Asset Management et BNPP AM India.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et/ou statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
BNP Paribas Asset Management Holding (1)	6 janvier 2026	/	/	/	2%	2 216 237	2 216 237	1,9854	1,9854

(1) Déclaration unique pour le compte des entités qu'elle contrôle au sens de l'article 233-3 du Code de commerce et dont les OPCVM ou mandat leur délèguent l'exercice des droits de vote, à l'exception de BNPP AM Argentina, TEB Asset Management et BNPP AM India.

(1) Les données indiquées excluent les investisseurs sous le seuil de 1 000 actions.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.3.5 Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2025.

6.3.6 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Le capital social de la société a évolué de la façon suivante au cours des cinq derniers exercices :

	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2024	31 décembre 2025
Capital social	283 946 073 €	284 358 288 €	303 019 167 €	334 870 404	334 870 404
Nombre d'actions	94 648 691	94 786 096	101 006 389	111 623 468	111 623 468

Les variations du capital de la société proviennent des opérations décrites ci-après :

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes (en €)	Nombre d'actions	Montant du capital (en €)
12 février 2021	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	10 523	/	94 554 755	283 664 265
17 février 2021	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	24 726	/	94 579 481	283 738 443
19 novembre 2021	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	69 210	/	94 648 691	283 946 073
11 février 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	51 052	/	94 699 743	284 099 229
18 février 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	25 123	/	94 724 866	284 174 598
18 novembre 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	60 830	/	94 785 696	284 357 088
9 décembre 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	400	/	94 786 096	284 358 288
1er juin 2023	Augmentation de capital à la suite du paiement du dividende en actions	6 220 293	260 443 667,91	101 006 389	303 019 167
19 avril 2024	Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature consentis par les entités du groupe Generali à la société	3 818 084	264 434 116,00	104 824 473	314 473 419
27 mai 2024	Augmentation de capital à la suite du paiement du dividende en actions	6 638 915	236 411 763,15	111 463 388	334 390 164
25 juin 2024	Augmentation de capital en rémunération de titres apportés à l'offre publique d'échange initiée par la société sur les titres de Covivio Hotels	160 080	11 086 761,60	111 623 468	334 870 404

6.3.7 Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, l'état de la participation des salariés au capital social de la société au dernier jour de l'exercice 2025, représentant 995 970 actions Covivio, soit 0,89% du capital.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.3.8 Informations relatives au programme de rachat d'actions

Au cours de l'année 2025, Covivio a procédé à l'acquisition et à la cession de ses propres actions dans le cadre de ses programmes de rachat d'actions au titre de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 17 avril 2024 puis celle conférée par l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

Le programme de rachat d'actions en cours, qui ne peut pas être mis en œuvre en période d'offre publique, présente les caractéristiques et modalités suivantes :

- le prix maximum d'achat est de 85 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 500 000 000 €
- les opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou encore par le recours à des instruments financiers, en vue des principaux objectifs suivants :
  - la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues
  - l'attribution aux salariés et aux mandataires sociaux de la société et/ou des sociétés de son groupe
  - la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions
  - la conservation et remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
  - l'annulation d'actions
  - l'utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'AMF ou tout autre objectif permettant de bénéficier de la présomption de légitimité.

La dernière autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, dont le bilan fait état au 17 avril 2025 de 873 318 actions autodétenues par la société, dont :

- 91 858 actions issues du contrat de liquidité confié à la société BNP Paribas Financial Markets
- 781 460 actions affectées à la couverture de plans d'actionnariat salarié dans le cadre (i) de plans d'attribution gratuite d'actions de la société au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux de Covivio et/ou des sociétés de son groupe et (ii) du placement de l'intéressement et de la participation (majoré de l'abondement y relatif) en actions de la société par les salariés de l'UES Covivio.

Le nouveau programme de rachat d'actions a été mis en œuvre par décision du Conseil d'Administration en date du 16 avril 2025, sous condition suspensive de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 de la 18e résolution y relative, étant précisé que le Directeur Général a, par décisions du 17 avril 2025, constaté la levée de la condition suspensive et confirmé, en tant que besoin, la mise en oeuvre du programme de rachat d'actions de la société selon les modalités arrêtées par le Conseil d'Administration.

Les conditions de mise en œuvre de ce programme de rachat d'actions ont fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions publié sur le site Internet de la société le 17 avril 2025.

Les mouvements sur les actions propres présentés par type d'objectifs poursuivis par la société ont été les suivants au cours de l'exercice 2025 :

		Mouvements sur la période							
(En nombre d'actions)	Situation au 31/12/2024	Acquisition	Vente	Transfert	Réaffectation	Annulation	Situation au 31/12/2025	Fraction du capital au 31/12/2025	Valeur nominale au 31/12/2025 (en €)
Contrat de liquidité	100 862	763 185	782 838	-	-	-	81 209	0,07%	243 627
Couverture de plan d'actionnariat salarié	732 213	375 027	-	293 112 (1)	-	-	814 128	0,73%	2 442 384
ACTIONS DÉTENUES PAR LA SOCIÉTÉ	**833 075**						**895 337**	**0,80%**	**2 686 011**

(1) Transfert consécutif à :

- l'attribution définitive d'actions gratuites et de performance au bénéfice des salariés et des mandataires sociaux de Covivio et des sociétés de son groupe,
- l'attribution d'actions aux salariés de l'UES Covivio au titre du placement de l'intéressement 2024, majoré de l'abondement, en actions.

Les acquisitions et ventes d'actions effectuées au cours de l'exercice 2025 s'établissent comme suit :

	Acquisition		Vente	
Programme de rachat d'actions	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)
Assemblée générale du 17 avril 2024	344 492	49,51	253 496	49,67
Assemblée générale du 17 avril 2025	793 720	54,33	529 342	54,40
TOTAL	**1 138 212**	**52,87**	**782 838**	**52,87**

Au 31 décembre 2025, Covivio détient 895 337 actions propres représentant 0,80% du capital, évaluées au cours d'achat à 60 181 661 € (soit 67,22 € par action) et représentant une valeur nominale de 2 686 011 €.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ces programmes de rachat d'actions durant l'exercice 2025.

Au titre de l'exercice 2025, les frais de négociation se sont élevés à 48 565 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée générale du 17 avril 2025 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée générale du 16 avril 2026.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.3.9 Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions

6.3.9.1 Options de souscription ou d'achat d'actions

Depuis 2008, la société n'a pas mis en place de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions.

Le dernier plan en vigueur n° 1403008 du 4 mai 2007 ayant expiré le 11 octobre 2014, il n'existe plus d'option de souscription d'actions exerçable au sein du groupe Covivio.

6.3.9.2 Attributions gratuites d'actions

Les attributions gratuites d'actions mises en place au sein du groupe Covivio visent à associer aux résultats de la société les collaborateurs contribuant à son développement, dans un souci de motivation et de fidélisation.

Au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, et en vertu des autorisations conférées par les Assemblées générales des 21 avril 2022 et 17 avril 2025, a procédé à l'attribution gratuite de 294 535 actions ci-après détaillées, représentant 0,26% du capital au 31 décembre 2025 :

Date des plans d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement	Bénéficiaires des actions attribuées gratuitement	Valeur unitaire estimée par un actuaire indépendant				Durée de la période d'acquisition				Durée de la période de conservation			
			France	Italie	Allemagne	Luxembourg	France	Italie	Allemagne	Luxembourg	France	Italie	Allemagne	Luxembourg
19 février 2025	77 890	Mandataires sociaux et dirigeants du groupe Covivio	17,34 € (1) 31,69 € (2)	31,69 € (2)		N/A	3 ans			N/A	/			N/A
20 novembre 2025	9 240	Salariés du groupe Covivio (plan collectif)	32,35 € (2)	N/A			3 ans	N/A			/	N/A		
	88 405	Salariés du groupe Covivio (plan discrétionnaire)	32,35 € (2)				3 ans				/			
	119 000	Salariés du groupe Covivio (plan de rétention)	14,99 € (1)			N/A	4 ans			N/A	/			N/A

(1) Attributions soumises à des conditions de performance.

(2) Attributions non soumises à des conditions de performance.

Les attributaires ne sont soumis à aucune obligation de conservation, hormis les dirigeants mandataires sociaux exécutifs de Covivio, qui ont obligation de détenir 50% des actions de performance pendant toute la durée de leur mandat, jusqu'à ce qu'ils détiennent en actions l'équivalent de deux ans de rémunération fixe. Au-delà de ce seuil, ils retrouvent la liberté de céder des actions.

Les attributions gratuites d'actions consenties en 2025 à l'égard des dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la société sont présentées au paragraphe 5.3.4.2.1 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

Les critères d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel du groupe Covivio sont liés à une condition de présence et, s'agissant plus particulièrement des plans discrétionnaires, à la performance et au potentiel d'évolution, dans un objectif de fidélisation et d'association à la performance boursière de l'entreprise.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, le Conseil d'Administration a procédé le 18 février 2026 à l'attribution gratuite de 70 398 actions.

Au cours de l'exercice 2025, 247 803 actions attribuées gratuitement ont été livrées aux bénéficiaires mentionnés ci-dessous :

Date de livraison des actions attribuées gratuitement	Date du plan d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement livrées en 2025			
		Attributaires Français	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands	Attributaires Espagnols
24 février 2025	22 février 2022	43 253	4 500	3 000	/
24 novembre 2025	24 novembre 2022	48 400	9 800	20 250	600
25 novembre 2025	25 novembre 2021	71 000	35 000	12 000	/

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 55 938 actions attribuées gratuitement ont été livrées aux bénéficiaires mentionnés ci-dessous :

Date de livraison des actions attribuées gratuitement	Date du plan d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement livrées en 2026		
		Attributaires Français	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands
23 février 2026	21 février 2023	48 938	4 000	3 000

L'historique des attributions gratuites d'actions au cours des cinq derniers exercices est présenté au paragraphe 5.3.4.2.1.2 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

6.3.9.3 Éléments relatifs aux ajustements des options de souscription d'actions et des actions gratuites

Il n'a été procédé à aucun ajustement au cours de l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.4 Bourse – Dividende

6.4.1 Fiche signalétique

CAPITALISATION
au 31/12/2025
6 323 M€

NOMBRE D'ACTIONS COTÉES
au 31/12/2025
111 623 468

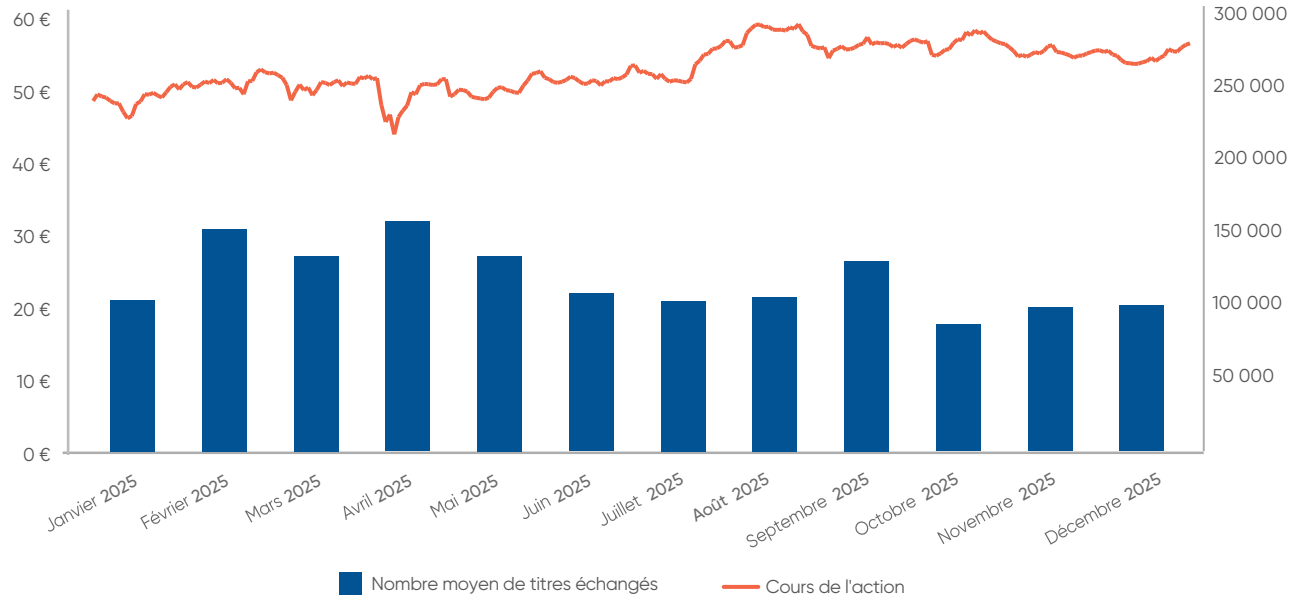
Fiche action - Euronext Paris

- Code ISIN : FR0000064578
- Code mnémonique : COV
- Place de cotation : Euronext Paris
- Marché : Valeurs locales - Compartiment A (Blue Chips) - SRD
- Secteur d'activité : *Real Estate Investment Trusts*
- SRD : éligible
- Indice : S.I.I.C FRANCE, SBF 120, CAC MID100, EPRA Europe, MSCI, Euronext IEIF, GPR 250, FTSE4 Good, CAC SBT 1.5°C, DJSI World, Euronext Vigeo, Euronext® CDP Environment France EW
- Notation Standard and Poor's : BBB+, perspective stable

6.4.2 Cours de bourse au 31 décembre 2025

Le dernier cours de l'action Covivio à la clôture de l'exercice 2025 s'établit à 56,65 €, portant la capitalisation boursière à 6,3 Md€ à la clôture de l'exercice. En 2025, le titre Covivio a connu une hausse de +16,4% et une hausse de +22,3% avec le dividende réinvesti.

Évolution du cours de bourse de l'action Covivio et du nombre moyen de titres échangés au cours de l'exercice



Cours de bourse et volumes de transactions de l'action Covivio

2025	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés (en €)
Janvier	51,45	46,08	2 335 246	119 798 120
Février	53,40	49,36	3 074 998	161 744 895
Mars	52,85	48,08	2 833 270	146 763 386
Avril	52,85	43,40	3 165 418	156 055 107
Mai	53,50	48,22	2 828 820	149 361 696
Juin	53,75	50,40	2 286 481	122 441 058
Juillet	57,55	50,85	2 392 172	136 234 195
Août	59,85	55,35	2 238 177	125 226 003
Septembre	58,20	54,55	2 893 335	165 498 762
Octobre	58,70	54,30	2 014 711	112 017 932
Novembre	56,80	54,20	1 986 336	110 638 915
Décembre	56,70	53,30	2 112 819	119 691 196
2026				
Janvier	56,60	52,40	2 057 952	127 901 717
Février	62,80	53,15	2 974 132	172 499 656

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.4.3 Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices

Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués et l'abattement correspondant ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40% (1)	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40%
2021	Courant	3,75 €	0,9761 €	2,7739 €
2022	Courant	3,75 €	1,2939 €	2,4561 €
2023	Courant	3,30 €	1,0121 €	2,2879 €
2024	Courant	3,50 €	1,7827 €	1,7173 € (2)
2025	Courant	3,75 € (3)	0,38804 €	3,36196 € (4)

(1) En cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu (fiscalité applicable aux résidents fiscaux français).

(2) En ce inclus 1,0138 € constituant un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

(3) Dividende proposé à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 se décomposant en (i) un acompte sur dividende d'un montant de 1,50 € par action, détaché de l'action le 17 mars 2026 et payé en numéraire le 19 mars 2026, et (ii) un solde de dividende de 2,25 € par action, détaché de l'action le 15 juillet 2026 et mis en paiement en numéraire le 17 juillet 2026.

(4) En ce inclus 2,20144 € constituant un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement, et doivent être reversés au Trésor public.

Les actions détenues par la société ne donnent pas droit à dividendes.

6.4.4 Politique de distribution de dividende

Covivio proposera à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 le paiement d'un dividende de 3,75 € par action au titre de l'exercice 2025, en augmentation de +7,1% par rapport à l'exercice 2024, synonyme d'un taux de distribution de 79% (dividende/EPRA Earnings). Compte tenu de la récurrence de son activité, Covivio distribuera le dividende en deux fois : un acompte sur dividende de 1,50 € par action sera versé le 19 mars (détachement le 17 mars), et le solde, pour 2,25 € par action, le 17 juillet (détachement le 15 juillet).

La politique de distribution de la société a bien entendu pris en compte les dispositions prévues par la réglementation fiscale des sociétés d'investissement immobilier cotées mentionnée au paragraphe 6.2.1.11.

6.4.5 Affectation du résultat de l'exercice

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 16 avril 2026, sur proposition du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 169 651 938,75 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 3 053 743 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 172 705 681,75 € :

- d'affecter le bénéfice distribuable d'un montant de 172 705 681,75 € à la distribution d'un dividende
- de procéder également à la distribution d'une somme de 245 882 323,25 € prélevée sur :
  - **(i)** le compte « Prime de fusion », à hauteur de 149 900,75 €, qui sera ainsi ramené de 149 900,75 € à 0 €
  - **(ii)** le compte « Prime d'apport », à hauteur de 245 732 422,50 €, qui sera ainsi ramené de 455 745 369,15 € à 210 012 946,65 €.

Ainsi chaque action recevra un dividende en numéraire de 3,75 € (en ce compris l'acompte déjà versé), qui se compose fiscalement comme suit :

- un montant de 1,16052 € prélevé sur les résultats de l'activité exonérée de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, non éligible à l'abattement de 40%
- un montant de 0,38804 € prélevé sur les résultats des activités taxables, éligible à l'abattement de 40% mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts ; et
- un montant de 2,20144 € prélevé sur le compte « Prime d'apport » et considéré fiscalement comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

Dans la mesure où, par décision du Conseil d'Administration en date du 18 février 2026, il a été décidé de verser un acompte sur dividende de 1,50 € par action détaché le 17 mars 2026 et payé le 19 mars 2026, le solde du dividende, soit un montant de 2,25 € par action, fera l'objet d'un détachement le 15 juillet 2026 et d'une mise en paiement le 17 juillet 2026.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 18 février 2026, soit 111 623 468 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 25.3 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 418 588 005 €.

La partie de ce dividende prélevée sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre droit à l'abattement de 40% qu'en cas d'option annuelle, expresse et globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts. Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

Il sera également proposé à l'Assemblée générale de :

- décider que montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau »
- de conférer tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à l'effet de déterminer, en considération du nombre d'actions détenues par la société à la date d'arrêté des positions (incluse), le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera affecté au compte « Report à nouveau ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.5 Administration et direction

6.5.1 Conseil d'Administration

Covivio a adopté en Assemblée générale, le 31 janvier 2011, la forme de société anonyme à Conseil d'Administration avec dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Cette structure permet en effet d'assurer une distinction claire entre les fonctions d'orientation stratégique, de décision et de contrôle, qui relèvent des attributions du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives, qui relèvent de la responsabilité de la Direction Générale.

6.5.1.1 Nomination – Composition – Durée des fonctions – Révocation (articles 12 et 13 des statuts)

- La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi, nommés par l'Assemblée générale ordinaire.

  Une personne morale peut être désignée Administrateur mais elle doit, dans les conditions prévues par la loi, désigner une personne physique qui sera son représentant permanent au sein du Conseil d'Administration. Les représentants permanents sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités que s'ils étaient Administrateurs.

- La durée des fonctions des Administrateurs est de quatre années. Toutefois, à titre exceptionnel, l'Assemblée générale peut, sur proposition du Conseil d'Administration, nommer ou renouveler certains Administrateurs pour une durée de deux ou trois ans afin de permettre un renouvellement échelonné du Conseil d'Administration. Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

  Le nombre des membres du Conseil d'Administration ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans, ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque ce nombre est dépassé, à défaut de la démission volontaire d'un membre du Conseil d'Administration âgé de soixante-quinze ans ou plus dans un délai de trois mois à compter du dépassement, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

  Les Administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus relatives à la limite d'âge.

  Les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

  En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur, le Conseil d'Administration peut procéder à des nominations à titre provisoire sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée générale ordinaire, dans les limites et conditions prévues par la loi. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables.

  En cas de vacance par décès, démission ou révocation d'un Administrateur, l'Administrateur nommé par l'Assemblée générale ou par le Conseil d'Administration en remplacement de cet Administrateur ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

  Si le nombre des Administrateurs devient inférieur à trois, les membres restants (ou les Commissaires aux comptes ou un mandataire désigné, à la requête de tout intéressé, par le Président du Tribunal de commerce) doivent convoquer immédiatement une Assemblée générale ordinaire en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux Administrateurs afin de compléter le Conseil jusqu'au minimum légal.

6.5.1.2 Bureau du Conseil d'Administration (article 14 des statuts)

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président, qui doit être une personne physique, et éventuellement, un ou plusieurs Vice-Présidents. Il fixe la durée de leurs fonctions qui ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur, fonctions auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Président et les Vice-Présidents sont rééligibles.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'Administration est fixée à quatre-vingts ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge aura été atteinte, le Président du Conseil d'Administration sera réputé démissionnaire d'office.

En cas d'empêchement temporaire ou du décès du Président, le Vice-Président du Conseil d'Administration le plus âgé est délégué dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à élection du nouveau Président.

Les séances du Conseil d'Administration sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par l'un des Vice-Présidents présent sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil d'Administration. En l'absence du Président et des Vice-Présidents, le Conseil d'Administration désigne, pour chaque séance, celui des Administrateurs présents qui présidera la séance.

Le Conseil d'Administration nomme également un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres. Il fixe la durée et le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment.

6.5.1.3 Convocation et délibérations du Conseil d'Administration (article 15 des statuts)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge convenable, sur convocation de son Président.

Des Administrateurs constituant le tiers (1/3) au moins des membres du Conseil d'Administration peuvent, à tout moment, demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Dans l'hypothèse où les fonctions de Directeur Général et de Président sont dissociées, le Directeur Général peut, à tout moment, demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des dispositions ci-dessus et doit y déférer sans délai.

Les convocations sont faites par tous moyens écrits au moins cinq (5) jours à l'avance. Ce délai de cinq (5) jours peut être réduit dans le cas où le tiers (1/3) des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié (1/2) au moins de ses membres est présente.

Un Administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre Administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Un Administrateur peut également voter par correspondance dans le cadre d'une réunion du Conseil d'Administration au moyen d'un formulaire de vote, dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires applicables et par le règlement intérieur du Conseil d'Administration.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Les réunions et délibérations du Conseil d'Administration peuvent intervenir par un moyen de télécommunication. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les Administrateurs qui participent à la réunion par un moyen de télécommunication permettant leur identification, dans les conditions de l'article R. 22-10-17-1 du Code de commerce. Le règlement intérieur du Conseil d'Administration peut prévoir que certaines décisions ne peuvent être prises lors d'une réunion tenue dans ces conditions.

À l'initiative du Président du Conseil d'Administration, le Conseil d'Administration peut prendre des décisions par consultation écrite des Administrateurs. Dans ce cas, le Président du Conseil d'Administration, ou à sa demande, le secrétaire du Conseil, communique par tous moyens, y compris par voie électronique, aux Administrateurs, les points de l'ordre du jour soumis à consultation, le texte des projets de délibérations proposées, ainsi que tout autre document ou information nécessaire à leur prise de décision, en indiquant les modalités de participation à la consultation écrite et le délai imparti pour y répondre. Ce délai est déterminé et apprécié par le Président en fonction de l'objet de la consultation, de l'urgence ou du temps nécessaire à la réflexion des Administrateurs, et peut, le cas échéant, être étendu par le Président. Tout Administrateur peut, dans un délai de 3 jours à compter de l'envoi de la consultation, s'opposer au recours à la consultation écrite. En cas d'opposition, le Président en informe sans délai les autres Administrateurs et convoque une réunion du Conseil d'Administration. Les Administrateurs communiquent leur vote au secrétaire du Conseil, par tout moyen écrit, y compris par voie électronique. Chaque Administrateur peut poser toute question nécessaire à sa réflexion ou adresser tout commentaire au Président du Conseil d'Administration ou au secrétaire du Conseil, dans un délai compatible avec celui de la consultation écrite. Les représentants du Comité Social et Economique au Conseil sont informés selon les mêmes modalités que les Administrateurs. A défaut d'avoir répondu à la consultation écrite dans le délai imparti, les Administrateurs sont réputés absents et ne pas avoir participé à la décision, sauf extension du délai accordé par le Président. Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres a exprimé son vote à la consultation écrite. Les décisions sont prises à la majorité des membres ayant participé à la consultation écrite. En cas de partage, la voix du Président du Conseil d'Administration n'est pas prépondérante. Le secrétaire du Conseil consolide les votes des Administrateurs et informe les membres du Conseil d'Administration, ainsi que les représentants du Comité Social et Economique au Conseil, du résultat du vote. Les décisions prises par consultation écrite font l'objet de procès-verbaux établis et conservés dans les mêmes conditions que les délibérations adoptées en réunion du Conseil d'Administration.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis conformément à la loi.

6.5.1.4 Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 16 des statuts)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Il prend également en considération, s'il y a lieu, la raison d'être de la société définie en application de l'article 1835 du Code civil. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque Administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le Président ou le Directeur Général tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres, ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut également décider la création en son sein de comités spécialisés, permanents ou non, chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen, et notamment d'un Comité d'Audit, d'un Comité des Rémunérations et des Nominations ou d'un Comité Stratégique et des Investissements. Ces Comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leurs activités sous la responsabilité de celui-ci.

6.5.1.5 Rémunérations des Administrateurs (article 17 des statuts)

Les membres du Conseil d'Administration peuvent recevoir au titre de leur activité une rémunération dont le montant global, déterminé par l'Assemblée générale, est réparti librement par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration peut allouer une rémunération exceptionnelle aux Administrateurs exerçant des missions ou mandats à titre exceptionnel.

6.5.1.6 Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 18 des statuts)

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée générale.

Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les Administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu.

Le Président du Conseil d'Administration peut également assumer la Direction Générale de la société, conformément aux termes de l'article 19 des présents statuts.

6.5.1.7 Censeurs (article 20 des statuts)

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Censeurs, personnes physiques ou morales. Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant s'il est leur est confiée une mission particulière, le montant de leur rémunération.

Les Censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration, qui peut leur confier des missions spécifiques.

Le Conseil d'Administration peut décider de reverser aux Censeurs une quote-part de la rémunération qui est allouée par l'Assemblée générale aux Administrateurs au titre de leur activité et autoriser le remboursement des dépenses engagées par les Censeurs dans l'intérêt de la société.

Les Censeurs sont soumis aux obligations, notamment en termes de confidentialité, prévues par le Conseil d'Administration dans son Règlement Intérieur.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.5.2 Direction Générale

6.5.2.1 Direction Générale de la société (article 19.1 des statuts)

La Direction Générale de la société est assumée, au choix du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la Direction Générale est effectué par le Conseil d'Administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions prévues par la loi.

La délibération du Conseil d'Administration relative au choix de la modalité d'exercice de la Direction Générale est prise à la majorité des Administrateurs présents ou représentés.

6.5.2.2 Directeur Général (article 19.1 des statuts)

Lorsque la Direction Générale de la société est assumée par le résident du Conseil d'Administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont alors applicables en complément des dispositions propres à son rôle de Président du Conseil d'Administration.

Lorsque le Conseil d'Administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, il procède à la nomination du Directeur Général, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Le Directeur Général est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général, dissociées des fonctions de Président, est fixée à soixante-sept ans. Quelle que soit la durée pour lequel il a été conféré, le mandat du Directeur Général prendra fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire appelée à approuver les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

6.5.2.3 Directeur Général Délégué (article 19.2 des statuts)

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer, parmi ses membres ou en dehors, une ou plusieurs personnes physiques, chargées d'assister le Directeur Général, portant le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre maximum de Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués.

À l'égard des tiers, le ou les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général Délégué est fixée à soixante-sept ans.

Quelle que soit la durée pour laquelle elles ont été conférées, les fonctions de Directeur Général Délégué prendront fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général Délégué a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des Directeurs Généraux Délégués.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'Administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.6 Informations relatives à la société et à ses participations

S'agissant des principales filiales et participations, leur activité principale est présentée au paragraphe 1.3 du document d'enregistrement universel.

6.6.1 Organisation du groupe

La société Covivio est un investisseur dans le secteur des bureaux en France, en Italie et en Allemagne, avec des participations dans des sociétés dédiées à l'immobilier tertiaire et résidentiel :

- des participations dans l'immobilier tertiaire au travers de la société Covivio Hotels (SIIC), détentrice d'hôtels en murs et fonds en France, Allemagne, Italie, Luxembourg, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, Portugal, Espagne, Irlande, République Tchèque et Hongrie
- une participation dans l'immobilier résidentiel en Allemagne au travers de la société Covivio Immobilien SE (société européenne non cotée).

Le groupe consolidé par Covivio est ainsi constitué au 31 décembre 2025 de 455 sociétés distinctes dont 105 sociétés dans le secteur des Bureaux, 198 sociétés dans les Hôtels en Europe, 142 sociétés dans le secteur résidentiel et 10 sociétés de services.

Covivio dispose d'équipes pour assurer la prise en charge de son développement et la gestion de ses actifs sur l'ensemble du territoire. Chaque société principale du groupe s'appuie sur une équipe de gestion patrimoniale dédiée.

Cette activité de prestations de services développée au sein du groupe Covivio se concentre sur la valorisation du patrimoine par :

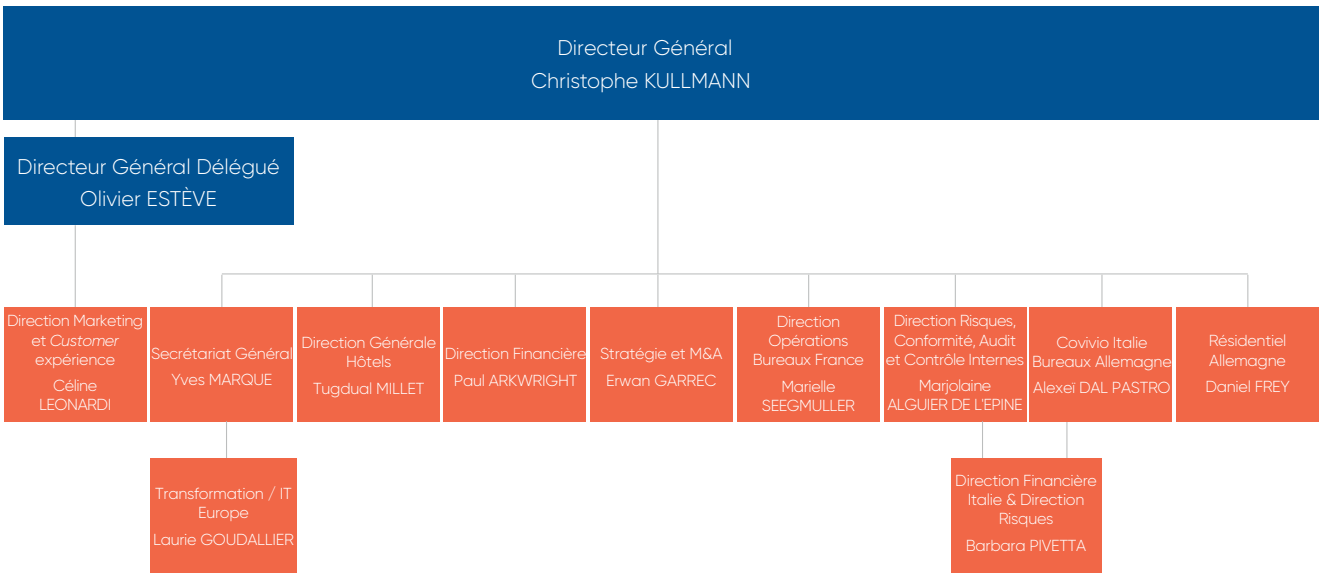
- des missions d'*Asset Management* : cette fonction est centrée sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovations, gestion financière, etc.). Actif par actif, elle consiste à créer de la valeur pour répondre aux attentes des sociétés du groupe en optimisant le couple « rentabilité/risque »
- des missions d'*Asset* Développement : cette fonction consiste à assister les sociétés du groupe dans les opérations de valorisation par développement immobilier des actifs en portefeuille. Cette fonction nécessite des compétences étendues en développement immobilier
- des missions de *Property Management* : il s'agit de la gestion de tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittancement, entretien courant et préventif, gestion des services, etc.). Le *Property Management* nécessite des compétences étendues en matière de gestion des baux, de gestion des charges, de gestion technique, de gestion de la relation clients, etc.

S'agissant des opérations de développement de grands projets, Covivio bénéficie d'une équipe dédiée, au travers de sa filiale française, la société Covivio Développement.

En termes de gestion locative, le *Property Management* de Covivio et de Covivio Hotels est assuré par Covivio Property, filiale française de Covivio, plate-forme commune constituée de services centraux ainsi que de personnel présent dans des délégations régionales. Covivio Property assure également le *Property Management* des logements résiduels de la société Foncière Développement Logements, qui a fait l'objet fusion-absorption par Covivio le 30 septembre 2022.

Les contrats de prestations sont des contrats simples et non des contrats exclusifs.

La spécialisation par nature d'actifs des différentes sociétés produits du groupe Covivio ainsi que les procédures mises en place, permettent de ne pas exposer les sociétés concernées à un risque de conflits d'intérêts, tant au niveau des investissements et/ou désinvestissements qu'au niveau de la gestion des actifs.



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.6.2 Prises de participation

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de commerce, les prises de participation intervenues au cours de l'exercice sont présentées dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.1.4 du document d'enregistrement universel.

6.6.3 Résultats des filiales et participations

Le tableau des résultats des filiales et participations est présenté dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.6.5 du document d'enregistrement universel.

6.6.4 Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices

Le tableau des résultats de la société au cours des 5 derniers exercices est présenté dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.6.8 du document d'enregistrement universel.

6.6.5 Informations sur les participations croisées

Néant.

6.6.6 Faits exceptionnels et litiges

Le groupe peut être impliqué dans des procédures judiciaires ou administratives et est susceptible de faire l'objet de proposition de rectification par l'Administration fiscale.

À la connaissance de la société, il n'existe pas à ce jour, à l'exception des principales procédures en cours exposées aux paragraphes 4.2.2.7.2 et 4.2.5.15 de la partie 4 du document d'enregistrement universel, d'autres faits exceptionnels ou litiges susceptibles d'affecter de manière significative le patrimoine, la situation financière, l'activité et le résultat de Covivio et de ses filiales.

6.6.7 Notations

L'agence S&P a confirmé en mai 2025 la notation financière de Covivio à BBB+ perspective stable.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.7 Contrats importants

Au cours des deux derniers exercices :

- aucun contrat important n'a été conclu par l'émetteur ou tout autre membre du groupe,
- aucun contrat n'a été souscrit par un membre quelconque du groupe contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe,

autres que ceux conclus dans le cadre normal des activités, et à l'exception des contrats financiers en cours au 31 décembre 2025 présentés ci-dessous.

		Code ISIN	Date d'émission	Montant nominal initial	Date d'échéance	Taux	Encours à fin 2025
Covivio	*Green bonds*	FR0013170834	20 mai 2016	500 M€	20 mai 2026	1,875%	500 M€
		FR0013262698	21 juin 2017	500 M€	21 juin 2027	1,500%	595 M€
		XS1772457633	20 février 2018	300 M€	20 février 2028	2,375%	300 M€
		FR0013447232	17 septembre 2019	500 M€	17 septembre 2031	1,125%	599 M€
		FR0013519279	23 juin 2020	500 M€	23 juin 2030	1,625%	599 M€
		FR001400MDV4	5 décembre 2023	500 M€ (1)	5 juin 2032	4,625%	500 M€
	European Green bonds (EuGBs)	FR0014010IN9	17 juin 2025	500 M€ (1)	17 juin 2034	3,625%	500 M€
	Placement privé *Green*	FR0014001LV5	20 janvier 2021	100 M€ (1)	20 janvier 2033	0,875%	100 M€
	Programme EMTN (*Euro Medium Term notes*)	Programme EMTN d'émissions obligataires couvrant la société et Covivio Hotels, en qualité de second émetteur, d'un montant global de 6 Md€, dont 4 Md€ alloués à Covivio.					
Covivio Hotels	Émissions obligataires	FR0014004QI5	27 juillet 2021	500 M€	27 juillet 2029	1,000%	599 M€
	Green bonds	FR001400Q7X2	23 mai 2024	500 M€ (1)	23 mai 2033	4,125%	500 M€

(1) Dans le cadre du programme EMTN.

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables aux paragraphes 4.2.5.12 et 4.5.3.6 du document d'enregistrement universel.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.8 Responsables du contrôle des comptes

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Titulaires	**Ernst & Young et Autres** 1-2, place des Saisons Paris-La Défense 1 92400 Courbevoie	24/04/2013	17/04/2019 17/04/2025	AGO statuant en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030
	KPMG S.A. Tour Eqho 2 avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex	17/04/2024		AGO statuant en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2029

La rémunération des Commissaires aux comptes est présentée au paragraphe 4.2.7.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

6.9 Responsables du contrôle des informations en matière de durabilité

Commissaires aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité	Date de nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Ernst & Young et Autres 1-2, place des Saisons Paris-La Défense 1 92400 Courbevoie	17/04/2024	17/04/2025	AGO statuant en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030
KPMG S.A. Tour Eqho 2 avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex	17/04/2025		AGO statuant en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030

La rémunération des Commissaires aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité est présentée au paragraphe 4.2.7.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.10 Responsable du document d'enregistrement universel

6.10.1 Responsable du document d'enregistrement universel

Christophe Kullmann

Directeur Général

6.10.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel

J'atteste, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport sur la gestion du Groupe (dont une table de concordance figure en section 7.3 / Table de concordance avec le rapport de gestion - pages 590 à 592) présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés et qu'il a été établi conformément aux normes d'information en matière de durabilité applicables.

Fait à Paris, le 16 mars 2026

Monsieur Christophe Kullmann
Directeur Général de Covivio

6.10.3 Responsable de l'information

Paul Arkwright
Directeur Financier Groupe
Adresse : 10, rue de Madrid – 75008 Paris
Téléphone : + 33 1 58 97 50 00
e-mail : ir@covivio.fr
Site Internet : www.covivio.eu

6.10.3.1 Calendrier prévisionnel des communications financières

	Date	Période de fenêtres négatives (1)
Publication du chiffre d'affaires du 1er trimestre 2026	15 avril 2026	31 mars 2026 au 15 avril 2026 inclus
Publication des résultats semestriels 2026	21 juillet 2026	21 juin 2026 au 21 juillet 2026 inclus
Publication du chiffre d'affaires du 3e trimestre 2026	21 octobre 2026	6 octobre 2026 au 21 octobre 2026 inclus

(1) Correspond au délai au cours duquel les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et les initiés de Covivio doivent s'abstenir de toute opération sur les titres de la société.

6.10.3.2 Informations financières historiques

En application de l'article 19 du règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 et conformément aux annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 335 à 453 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2024 déposé auprès de l'AMF en date du 19 mars 2025 sous le numéro D.25-0117
- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 287 à 401 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2023 déposé auprès de l'AMF en date du 19 mars 2024 sous le numéro D.24-0137

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Beige
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

7 Tables de concordance

7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel 586

7.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel 589

7.3 Table de concordance avec le rapport de gestion 590

7.4 Table de concordance avec les tableaux sur les rémunérations des mandataires sociaux (Code Afep-Medef et AMF) 592

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel

(en application des rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission européenne du 14 mars 2019)

1.	**Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente**		
1.1.	Personnes responsables des informations	6.10.1 , 6.10.3	583
1.2.	Déclarations des personnes responsables	6.10.2	583
1.3.	Déclarations ou rapports d'expert	1.7.3	65
1.4.	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	1.7.3	65
1.5.	Déclaration relative à l'autorité compétente	Page de garde	Page de garde
2.	**Contrôleurs légaux des comptes**		
2.1.	Noms et adresses	6.2.1	563
2.2.	Démissions/non renouvellements	N/A	N/A
3.	**Facteurs de risque**	**2.1 / Facteurs de risques**	**75 - 101**
4.	**Informations concernant l'émetteur**		
4.1.	Raison sociale et nom commercial	6.2.1	563
4.2.	Lieu et n° d'enregistrement de la société, identifiant d'entité juridique (LEI)	6.2.1	563
4.3.	Date de constitution et durée de vie	6.2.1	563
4.4.	Siège social, forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone, site web	6.2.1	563
5.	**Aperçu des activités**		
5.1.	Principales activités	1.2	19 - 26
5.1.1.	Nature des opérations et principales activités	1.2	19 - 26
5.1.2.	Nouveaux produits et services importants	1.2	19 - 26
5.2.	Principaux marchés	1.3	27 - 40
5.3.	Événements importants dans le développement des activités	Activité en 2025 ; 3.1 ; 6.1.1	9 - 73 ; 104 ; 560
5.4.	Stratégie et objectifs	1.1	10 - 18
5.5.	Dépendance à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux, financier ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A	N/A
5.6.	Position concurrentielle	Activité en 2025	9 - 73
5.7.	Investissements	1.2.6	22
5.7.1.	Investissements importants réalisés	1.2.6	22
5.7.2.	Investissements importants en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris	1.2.6	22
5.7.3.	Coentreprises et participations susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de l'actif et du passif, de la situation financière ou des résultats	1.4.1.3.2	43
5.7.4.	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	N/A	N/A
6.	**Structure organisationnelle**		
6.1.	Description sommaire du Groupe	6.1	560 - 562
6.2.	Liste des filiales importantes	4.2.3.3 , 4.5.6.6 , 6.1.2	309 , 406 , 562
7.	**Examen de la situation financière et du résultat**		
7.1.	Situation financière	1.4 , 4.1.1	41 , 297
7.1.1.	Evolution et résultat des activités	1.1.6 ;	
7.1.2.	Evolution future probable des activités et activités en matière de recherche et de développement	N/A	N/A
7.2.	Résultats d'exploitation	1.1.6 ; 1.6.8 ; 4.7.2	16 ; 59 ; 420 - 421
7.2.1.	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	N/A	N/A
7.2.2.	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	N/A	N/A

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

8.	**Trésorerie et capitaux**		
8.1.	Informations sur les capitaux	4.1.4 , 4.5.3.3	301 , 386
8.2.	Sources et montants des flux de trésorerie	4.1.5	302
8.3.	Informations sur les besoins de financement et la structure de financement	1.5 , 4.2.5.12	50 , 336
8.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	1.5.6.1 ; 4.5.3.6	52 ; 401
8.5.	Sources de financement attendues pour honorer les engagements relatifs aux investissements	1.5 , 4.2.5.12	50 , 336
9.	**Environnement réglementaire**		
9.1.	Description de l'environnement réglementaire et des mesures ou facteurs ayant ou pouvant avoir une influence sensible sur les activités de l'émetteur	6.2	563 - 568
10.	**Information sur les tendances**		
10.1.	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière du groupe depuis la fin de l'exercice	1.1 , 1.3	10 , 27
10.2.	Tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives pour l'exercice en cours	4.2.4	320
11.	**Prévisions ou estimations du bénéfice**		
11.1.	Prévisions ou estimations du bénéfice publiées et toujours en cours	1.1.8	17 - 18
11.2.	Déclaration énonçant les principales hypothèses soutenant les prévisions ou estimations du bénéfice nouvelles ou en cours	1.1.8	17 - 18
11.3.	Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité aux méthodes comptables	1.1.8	17 - 18
12.	**Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale**		
12.1.	Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance	5.3.1 , 5.3.2 , 5.3.3 , 6.5	465 , 471 , 508 , 576
12.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale ; accords conclus avec des tiers dans le cadre de la nomination de membres de ces organes ou de la direction générale ; restrictions temporaires aux cessions des titres de l'émetteur acceptées par les membres de ces organes ou de la direction générale	5.3.2.2.4.3	493
13.	**Rémunération et avantages**		
13.1.	Montant de la rémunération versée et des avantages en nature octroyés aux membres des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	5.3.4.2 , 5.3.4.3	525 , 541
13.2.	Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	4.2.5.15	344
14.	**Fonctionnement des organes d'administration et de direction**		
14.1.	Date d'expiration des mandats actuels	5.2.1.1 , 5.3.2.1	456 , 471
14.2.	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une de ses filiales	4.2.7.4	355
14.3.	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	5.3.2 , 5.3.3.1 , 5.3.3.2	471 , 510 , 513
14.4.	Déclaration relative à la conformité au régime de gouvernement d'entreprise applicable	5.3	464
14.5.	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	5.3.2.1.2	474
15.	**Salariés**		
15.1.	Nombre de salariés et répartition des effectifs	3.3.1 , 4.2.7.1	221 - 242 , 352 - 353
15.2.	Participations et *stock-options*	6.3.7 , 6.3.9	571 , 573
15.3.	Accord prévoyant une participation des salariés au capital de l'émetteur	3.3.1.4	224 - 241
16.	**Principaux actionnaires**		
16.1.	Actionnaires détenant plus de 5% du capital social ou des droits de vote	6.3.3	569
16.2.	Existence de droits de vote différents	N/A	
16.3.	Détention ou contrôle de l'émetteur	6.3.3	569
16.4.	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A	
17.	**Transactions avec des parties liées**		
17.1.	Détails des transactions avec des parties liées	4.2.7.4	355
18.	**Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur**		
18.1.	Informations financières historiques	6.10.3.2	583
18.1.1.	Informations financières historiques auditées et rapport d'audit pour les trois derniers exercices		
18.1.2.	Changement de date de référence comptable	N/A	
18.1.3.	Normes comptables	1.4.1.2	41
18.1.4.	Changement de référentiel comptable	N/A	
18.1.5.	Informations financières auditées en normes comptables nationales		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

18.1.6.	États financiers consolidés	1.4.1	41 - 49
18.1.7.	Date des dernières informations financières	1.4.1	41 - 49
18.2.	Informations financières intermédiaires et autres		
18.2.1.	Informations financières trimestrielles ou semestrielles et autres informations financières intermédiaires		
18.3.	Audit des informations financières annuelles historiques	4.6	410 - 414
18.3.1.	Audit indépendant des informations financières annuelles historiques	4.6	410 - 414
18.3.2.	Autres informations auditées par les contrôleurs légaux.	N/A	
18.3.3.	Source des informations financières non tirées des états financiers audités	N/A	
18.4.	Informations financières *pro forma*	N/A	
18.4.1.	Modification significative des valeurs brutes	N/A	
18.5.	Politique en matière de dividendes	1.1 , 5.1.1 , 5.2.1	10 , 442 - 442 , 456 - 458
18.5.1.	Description de la politique de distribution de dividendes et de toute restriction applicable	5.1.1 , 5.2.1	442 - 442 , 456 - 458
18.5.2.	Montant du dividende par action	1.1.6.3	16
18.6.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	4.5.3.5	390
18.6.1.	Procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage ayant ou susceptible d'avoir un effet significatif sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe	N/A	
18.7.	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	N/A	
19.	**Informations supplémentaires**		
19.1.	Capital social	6.3.3	569 - 570
19.1.1.	Montant du capital émis, nombre d'actions émises et totalement libérées ou non, valeur nominale des actions, nombre d'actions autorisées	6.3	569 - 573
19.1.2.	Actions non représentatives du capital	6.3.3	569 - 570
19.1.3.	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur ou en son nom ou par ses filiales	6.3.8	572
19.1.4.	Informations relatives aux valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A	
19.1.5.	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	6.3.9	573
19.1.6.	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	N/A	
19.1.7.	Historique du capital social	6.3.6	571
19.2.	Actes constitutifs et statuts	6.5	576 - 578
19.2.1.	Registre du commerce et des sociétés, objet social	6.2.1	563 - 567
19.2.2.	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	6.2.2	568
19.2.3.	Disposition ayant pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle	6.2	563
20.	**Contrats importants**		
20.1.	Résumé des contrats importants (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités)	6.7	581
21.	**Documents disponibles**		
21.1.	Déclaration relative aux documents disponibles	6.2.1.13	565

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

7.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel

(permettant d'identifier les informations prévues aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF qui constituent le rapport financier annuel)

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1 – Comptes annuels	4.4 , 4.5	366 - 407
2 – Comptes consolidés	4.1 , 4.2	297 - 360
3 – Rapport de gestion [incluant le rapport de durabilité]	Renseignements et gestion , Table de concordance avec le rapport de gestion	559 - 583 , 590 - 592
4 – Rapport sur le gouvernement d'entreprise	Assemblée générale et gouvernement d'entreprise	441 - 557
5 – Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	6.10	583
6 – Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	4.3 , 4.6	361 - 365 , 410 - 414
7 – Rapport de certification sur les informations en matière de durabilité	3.6	290 - 293

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

7.3 Table de concordance avec le rapport de gestion

La table de concordance ci-après permet d'identifier les éléments du rapport de gestion de la société et du Groupe tels qu'exigés par les dispositions légales et règlementaires en vigueur.

N°	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1.	**Situation et activité du Groupe**		
1.1	Situation de la société et du Groupe durant l'exercice écoulé ; Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du Groupe, notamment de sa situation d'endettement au regard du volume et de la complexité des affaires (L. 232-1 II 1°, L.233-6 et L. 233-26 du Code de commerce)	1.1 - 1.8	10 - 73
1.2	Indicateurs clés de performance de nature financière (L. 232-1 II 4° et L. 233-6 du Code de commerce)	1.1	10
1.3	Indicateurs clés de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel (L. 232-1 II 4° et L. 233-6 du Code de commerce)	Rapport de durabilité	103 - 293
1.4	Événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport de gestion (L. 232-1 II 1° et L. 233-26 du Code de commerce)	4.2.9 , 4.5.6.7	360 , 406
1.5	Informations sur les ressources incorporelles essentielles de la société, la manière dont son modèle commercial dépend fondamentalement de ces ressources et en quoi elles constituent une source de création de valeur (L. 232-1 II 7° du Code de commerce)	3.1.2.3.1	119 - 120
1.6	Succursales existantes (L.232-1 II 3° du Code de commerce)	6.2.1.6	563
1.7	Prises de participations significatives ou prises de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France, activité et résultats des filiales et des sociétés contrôlées (L. 233-6 du Code de commerce)	4.2.3	308 - 319
1.8	Aliénations de participations croisées (L. 233-29, L. 233-30 et R. 233-19 du Code de commerce)	N/A	N/A
1.9	Évolution prévisible de la société et du Groupe (L. 232-1 II 1° et L. 233-26 du Code de commerce)	1.1.8	17
1.10	Activités en matière de recherche et de développement (L.232-1 II 2° et L. 233-26 du Code de commerce)	4.5.6.6	406
1.11	Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	4.5.6.8	406
1.12	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients (L. 441-14 et D.441-6 du Code de commerce)	1.4.1.7	48 - 49
1.13	Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes (L. 511-6 et R. 511-2-1-3 du Code monétaire et financier)	4.5.6.5	402 - 405
1.14	Incidences des activités de la société quant à la lutte contre l'évasion fiscale (L. 22-10-35 1° du Code de commerce)	2.2.2.1.6	96 - 97
1.15	Actions visant à promouvoir le lien entre la Nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la garde nationale (Article L. 22-10-35 2° du Code de commerce)	2.2.2.1.6	96 - 97
1.16	Informations sur les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale et, le cas échéant, bénéfice du label " employeur partenaire de la démocratie locale " mentionné à l'article L. 1621-6 du Code général des collectivités territoriales (L. 22-10-35 3° du Code commerce).	2.2.2.1.6	96 - 97
2.	**Contrôle interne et gestion des risques**		
2.1	Description des principaux risques et incertitudes (L. 232-1 II 5° du Code de commerce)	2.1	76 - 94
2.2	Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers (L. 232-1 II 6° du Code de commerce)	2.1.2	80 - 93
2.3	Dispositif anti-corruption (Loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite « Sapin 2 »)	2.2	95 - 100
2.4	Plan de vigilance et compte rendu de sa mise en œuvre effective (L. 225-102-1 du Code de commerce)	3.4.1	271 - 272
3.	**Rapport sur le gouvernement d'entreprise (L. 225-37 du Code de commerce)**	**5.3**	**464**
	Informations sur les rémunérations		
3.1	Politique de rémunération des mandataires sociaux (L. 22-10-8 et R.22-10-14 du Code de commerce)	5.3.4.1	519
3.2	Rémunérations et avantages de toute nature versés au cours de l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social (L. 22-10-9 I. 1° du Code de commerce)	5.3.4.2 , 5.3.4.3	525 , 541
3.3	Proportion relative de la rémunération fixe et variable Article L. 22-10-9, I., 2° du Code de commerce	5.3.4.1	519
3.4	Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable (L. 22-10-9, I., 3° du Code de commerce)	5.3.4.1.2.1.13	523
3.5	Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci (L. 22-10-9, I., 4° du Code de commerce)	5.3.4.2.1	526 - 537
3.6	Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce (L.22-10-9 I. 5° du Code de commerce)	5.3.4.2.1.1	526
3.7	Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la société (L. 22-10-9, I., 6° du Code de commerce)	5.3.4.2.1.3	536

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

N°	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
3.8	Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la société, de la rémunération moyenne des salariés de la société et des ratios susvisés au cours des cinq exercices les plus récents (L. 22-10-9, I., 7° du Code de commerce	5.3.4.2.1.3	536
3.9	Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris dont elle contribue aux performances à long terme de la société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués (L. 22-10-9, I., 8° du Code de commerce)	5.3.4.2	525
3.10	Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10- 34 du Code de commerce (L.22-10-9 I. 9° du Code de commerce)	5.3.4.1.3.1 , 5.3.4.1.1.1 , 5.3.4.1.2.1	524 , 519 , 520
3.11	Écart par rapport à la procédure de mise en oeuvre de la politique de rémunération et toute dérogation (L. 22-10-9, I., 10° du Code de commerce)	n.a	n.a
3.12	Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du Conseil d'Administration) (L.22-10-9 I. 11° du Code de commerce)	n.a	n.a
3.13	Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux (L. 225-185 et L. 22-10-57 du Code de commerce)	n.a	n.a
3.14	Attribution et conservation d'actions gratuites par les mandataires sociaux (L. 225-197-1 II et L.22-10-59 du Code de commerce)	5.3.4.1.2.1.12	523
	Informations sur la gouvernance		
3.15	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-37-4 1° du Code de commerce)	5.3.1.1 , 5.3.2.1.3	465 , 475
3.16	Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une société contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce (L. 225-37-4 2° du Code de commerce)	5.3.2.2.3.1	491
3.17	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentations de capital (L. 225-37-4 3° du Code de commerce)	5.3.5.2	544 - 545
3.18	Modalités d'exercice de la Direction Générale (L. 225-37-4 4° du Code de commerce)	5.3 , 5.3.1.2	464 , 468
3.19	Composition et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration (L. 22-10-10 1° du Code de commerce)	5.3.2.1 , 5.3.2.2	471 , 489
3.20	Description de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration, de ses objectifs, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus (L. 22-10-10 2° du Code de commerce)	5.3.2.2.5 , 5.3.1.5	494 , 470
3.21	Éventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur général (L. 22-10-10, 3° du Code de commerce)	5.3 ; 5.3.1.2	464 ; 468
3.22	Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe « *comply or explain* » (L. 22-10-10, 4° du Code de commerce)	Assemblée générale et gouvernement d'entreprise	441 - 557
3.23	Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale (L. 22-10-10 5° du Code de commerce)	5.3.5	544 - 545
3.24	Procédure d'évaluation des conventions courantes et mise en œuvre (L. 22-10-10 6° du Code de commerce)	5.3.2.2.3.2	491
3.25	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange (L. 22-10-11 du Code de commerce)	5.3.6	546
3.26	Description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de l'entreprise dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière (L. 22-10-10 7° du Code de commerce)	2.2	95 - 100
4.	**Actionnariat et capital**		
4.1	Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils, identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux assemblées générales et modifications intervenues au cours de l'exercice (L. 233-13 du Code de commerce)	6.3.1 ; 6.3.3 ; 6.3.4 ; 6.3.6	569 ; 570 ; 571
4.2	Acquisition et cession par la société de ses propres actions (L. 225-211 et R. 225-160 du Code de commerce)	6.3.8	572
4.3	État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée) (L. 225-102, alinéa 1er du Code de commerce)	6.3.7	571
4.4	Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières (R. 228-90 et R. 228-91 du Code de commerce)	6.3.8	572
4.5	Information sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	5.3.1.3 , 5.3.2.1.4	468 , 489
4.6	Montant des dividendes distribués au titre des trois exercices précédents (243 bis du Code général des impôts)	6.4.3	575
5.	**Rapport de durabilité**		
5.1	Modèle d'affaires (L. 225-102-1 du Code de commerce)	3.1.2.3	119 - 124
5.2	Description des principaux risques liés à l'activité de la société ou du Groupe, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par les relations d'affaires, les produits ou les services (L. 225-102-1)	3.1.2.4	125 - 127
5.3	Informations sur les effets de l'activité quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, et la manière dont la société ou le Groupe prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (description des politiques appliquées et procédures de diligence raisonnable mises en œuvre pour prévenir, identifier et atténuer les principaux risques liés à l'activité de la société ou du Groupe) (L. 225-102-1, III, L. 22-10-36 et R. 22-10-29, R. 225-104 du Code de commerce)	3.1.2.2.6	118 - 118

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

N°	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
5.4	Résultats des politiques appliquées par la société ou le Groupe, incluant des indicateurs clés de performance (L. 225-102-1)	3.1.2.5	128
5.5	Informations sociales (emploi, organisation du travail, santé et sécurité, relations sociales, formation, égalité de traitement) (L. 225-102-1)	3.3	217 - 270
5.6	Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, pollution, économie circulaire, changement climatique) (L. 225-102-1)	3.2	139 - 216
5.7	Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques) (L. 225-102-1)	3.2.3	243 , 253
5.8	Informations relatives aux actions en faveur des droits de l'homme (L. 225-102-1, L. 22-10-36 et R. 22-10-29)	3.3	217
5.9	Informations spécifiques (L. 225-102-2 du Code de commerce) : • politique de prévention du risque d'accident technologique menée par la société • capacité de la société à couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis des biens et des personnes du fait de l'exploitation de telles installations • moyens prévus par la société pour assurer la gestion de l'indemnisation des victimes en cas d'accident technologique engageant sa responsabilité.	3.3.4	262
5.10	Accords collectifs conclus dans l'entreprise et leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés (L. 225-102-1, III et R. 225-105 du Code de commerce)	3.3.1.4.7.b	224
5.11	Attestation de l'organisme tiers indépendant sur les informations de durabilité (L. 225-102-1, III et R. 225-105-2 du Code de commerce)	3.6.1	290
6.	**Autres informations**		
6.1	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anti-concurrentielles (L. 464-2 du Code de commerce)	n.a	n.a
6.2	Informations fiscales complémentaires (223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts)	n.a	n.a
6.3	Informations spécifiques pour les sociétés exploitant au moins une installation figurant sur la liste prévue à l'article L. 515-36 du code de l'environnement (L. 232-1-1 du Code de commerce)	4.5.4.6	398

7.4 Table de concordance avec les tableaux sur les rémunérations des mandataires sociaux (Code Afep-Medef et AMF)

Nature de l'information		Parties concernées	Pages
Tableau 1 –	**Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**530**
Tableau 2 –	**Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**531 - 532**
Tableau 3 –	**Rémunérations versées et/ou attribuées aux mandataires sociaux non exécutifs par la société et les entreprises comprises dans son périmètre de consolidation**		**539 - 540**
Tableau 4 –	**Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe**	**5.3.4.2.1.2**	**532**
Tableau 5 –	**Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**532**
Tableau 6 –	**Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe**	**5.3.4.2.1.2**	**533**
Tableau 7 –	**Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**533**
Tableau 8 –	**Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions**	**N/A**	
Tableau 9 –	**Historique des attributions d'actions de performance**	**5.3.4.2.1.2**	**534**
Tableau 10 –	**Récapitulatif des rémunérations variables pluriannuelles de chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**N/A**	
Tableau 11 –	**Synthèse des engagements au bénéfice de chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**536**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Définitions, acronymes et abréviations utilisés

EPRA NTA, NRV et NDV par action

Le calcul des EPRA NTA, NRV et NDV par action est effectué en application des recommandations de l'EPRA, sur la base des actions existantes à la date de la clôture (hors actions propres), et corrigé de l'impact de la dilution.

Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

Activité locative

L'activité locative présente les surfaces totales et les revenus locatifs annualisés des baux renouvelés, libérés et loués sur la période.

Pour les renouvellements et les locations, les données tiennent compte de l'ensemble des contrats signés sur l'exercice afin de refléter la commercialisation effectuée, même si le démarrage des baux est postérieur à la période.

Les locations effectuées sur les actifs en développement (prenant effet à la livraison du projet) sont identifiées sous la catégorie « Prélocations ».

Coût de revient des projets de développement

Cet indicateur est calculé y compris portage financier. Il comprend également les coûts du foncier et les coûts des travaux.

Définition des acronymes et abréviations utilisés :

MR : Métropoles Régionales, soit Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Aix-Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg et Toulouse

- HD : Hors droits.
- DI : Droits inclus.
- IDF : Île-de-France.
- ILAT : Indice des loyers des activités tertiaires.
- ICC : Indice du coût de la construction.
- IPC : Indice des prix à la consommation.
- IRL : Indice de référence des loyers.
- PACA : Provence-Alpes-Côte d'Azur.
- PC : Périmètre constant.
- PdG : Part du groupe.
- QCA : Quartier Central des Affaires.
- Rdt : Rendement.
- Var. : Variation.
- VLM : Valeur Locative de Marché.

Durée résiduelle ferme des baux

Durée de bail restante moyenne calculée en prenant en compte la date de 1re option de sortie du locataire.

Immeubles verts

Les immeubles « verts » sont ceux bénéficiant d'une certification du bâti et/ou de leur exploitation (HQE, BREEAM, LEED…) et/ou d'un niveau de performance énergétique reconnu (Label BBC-Effinergie®, HPE, THPE ou RT Globale).

Impayés (%)

Les impayés correspondent au net entre les dotations, reprises, pertes sur créances irrécouvrables divisé par les loyers quittancés. Ils sont en lecture direct sur le compte de résultat dans la ligne charges nettes des créances irrécouvrables (sauf en Italie où les impayés non relatifs aux loyers ont été retraités).

LTV *(Loan-To-Value)*

Le calcul de la LTV est détaillé en partie 4 « Ressources financières ».

le calcul de la LTV EPRA est disponible dans le rapport EPRA dédié.

Revenus locatifs

- Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.
- Les loyers comptabilisés à périmètre constant permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements…). Cet indicateur est calculé sur les actifs en exploitation *i.e.*, actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.
- Les revenus locatifs annualisés *topped-up* correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

Patrimoine

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation pour chacune des entités. Pour les hôtels et les bureaux en France, cela inclut la valorisation du portefeuille consolidé selon la méthode de la mise en équivalence lorsqu'il est significatif.

Projets

- Projets engagés : il s'agit de projets pour lesquels les contrats de promotion/construction ont été signés et/ou les travaux ont été initiés (et non encore achevés à la date de clôture). La date de livraison de l'actif en question a été fixée. Il peut s'agir de VEFA ou de repositionnement d'actifs existants.
- Projets gérés : il s'agit de projets susceptibles d'être engagés et dont la date de livraison n'a pas encore été fixée. C'est-à-dire pour lesquels la décision de lancer l'opération n'a pas été arrêtée.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Rendements

- Les rendements du patrimoine sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur HD sur le périmètre concerné (exploitation ou développement)}}$$

- Les rendements des actifs cédés ou acquis sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur d'acquisition DI ou de cessions HD}}$$

Résultat net récurrent

L'EPRA *Earnings* est défini comme « le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles ». C'est l'indicateur de mesure de la performance de la société, calculé selon les recommandations des meilleures pratiques du résultat net récurrent. Le calcul de l'EPRA *Earnings* par action est effectué sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée.

- Méthode de calcul :

(+) Revenus locatifs nets

(+) EBITDA des activités hôtels en Murs & Fonds et coworking

(+) Résultat des autres activités

(-) Coûts de fonctionnement nets (comprenant les frais de structure, les frais de développement, les revenus liés à la gestion et l'administration)

(-) Amortissements des biens d'exploitation

(-) Variation nette des provisions et autres

(-) Coût de l'endettement financier net

(-) Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail

(-) Variation nette des provisions financières

(+) Résultat net récurrent des entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence

(-) Impôts sur les sociétés

(=) Résultat net récurrent.

Superficie

- SHON : surface hors œuvre net.
- SUB : surface utile brut.

Taux de la dette

- Taux moyen :

$$\frac{\text{Charges financières de la dette financière de la période + Charges financières de la couverture de la période}}{\text{Taux moyen de l'encours dette de l'année}}$$

- Taux spot : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Taux d'occupation

- Le taux d'occupation correspond au taux d'occupation financier spot fin de période et se calcule selon la formule suivante :

$$\frac{\text{1 – Perte de loyer liée à la vacance (calculée à la VLM)}}{\text{Loyers actifs occupés + perte de loyer}}$$

Cet indicateur se calcule uniquement sur les actifs pour lesquels un travail d'asset management est réalisé et n'inclut donc pas les actifs libres sous promesse. Les taux d'occupation sont calculés à partir de données annualisées sur la base des activités stratégiques uniquement.

L'indicateur « Taux d'occupation en exploitation » inclut l'ensemble des actifs hors les actifs en développement.

Variation des loyers à périmètre constant

Cet indicateur compare les loyers comptabilisés d'un exercice à l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs. La variation se calcule sur la base des loyers quittancés IFRS pour les activités stratégiques.

Cette variation est retraitée : des indemnités de départs et des produits liés à la taxe IMU, en Italie.

Compte tenu des spécificités et des pratiques de marché en Allemagne, la variation à périmètre constant se calcule sur la base du loyer en €/m^2 spot N *vs.* N-1 (sans impact de la vacance) sur la base des loyers comptables.

Sur les hôtels en Murs & Fonds (détenus par FDMM), la variation à périmètre constant est calculée sur la base de l'EBITDA.

Retraitements

- Sortie du périmètre des acquisitions et cessions réalisées sur les périodes N et N-1.
- Retraitement des actifs en travaux *i.e.*
- Retraitement des libérations d'actifs pour réalisation de travaux (réalisées en année N et N-1).
- Retraitement des livraisons d'actifs en travaux (réalisées en année N et N-1).

Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur permet de comparer les valeurs d'actifs d'un exercice sur l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs.

La variation présentée dans le tableau de patrimoine est une variation avec prise en compte des travaux réalisés sur le patrimoine existant. La variation des valeurs à périmètre constant retraitée de ces travaux est mentionnée en commentaires. Cet indicateur est calculé sur l'ensemble des périmètres.

Retraitements :

- sortie du périmètre des acquisitions et des cessions réalisées sur la période
- retraitement des travaux effectués sur la période N sur les actifs en développement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Conception & réalisation Labrador Transparency +33 (0)1 53 06 30 80

Crédits Photos : @Covivio

Ce document est imprimé sur un papier issu de forêts gérées durablement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

COVIVIO

covivio.eu

10 rue de Madrid – 75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

Suivez-nous sur Twitter @covivio_
et sur les réseaux sociaux

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Pour copie certifiée conforme
Olivier Estève
Directeur Général Délégué

Signé par :
ESTEVE Olivier
4EC2CD820A644D1...

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

ÉDITION
2025

COVIVIO

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sommaire

1 **ACTIVITÉ EN 2025** **9**

1.1 Résultats annuels 2025 : forte croissance du résultat récurrent 10
1.2 Éléments d'analyse de l'activité 19
1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment 27
1.4 Renseignements financiers et commentaires 41
1.5 Ressources financières 50
1.6 Reporting EPRA 55
1.7 Expertises immobilières 64
1.8 Liste du patrimoine 68

2 **RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE** **75**

2.1 Facteurs de risques 76
2.2 Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité 95
2.3 Évolutions et perspectives 2026 101

3 **RAPPORT DE DURABILITÉ** **103**

3.1 Introduction 104
3.2 Informations environnementales 139
3.3 Informations sociales 217
3.4 Informations liées à la conduite des affaires 271
3.5 Performance RSE 281
3.6 Vérification des informations extra-financières 290

4 **RENSEIGNEMENTS FINANCIERS** **295**

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 297
4.2 Annexe aux comptes consolidés 303
4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 361
4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025 366
4.5 Annexes aux comptes individuels 370
4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 410
4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 415

5 **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE** **441**

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 442
5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 456
5.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise 464
5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 548
5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital 553
5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription 554
5.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 556

6 **RENSEIGNEMENTS ET GESTION** **559**

6.1 Présentation de la société 560
6.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital 563
6.3 Actionnariat 569
6.4 Bourse – Dividende 574
6.5 Administration et direction 576
6.6 Informations relatives à la société et à ses participations 579
6.7 Contrats importants 581
6.8 Responsables du contrôle des comptes 582
6.9 Responsables du contrôle des informations en matière de durabilité 582
6.10 Responsable du document d'enregistrement universel 583

7 **TABLES DE CONCORDANCE** **585**

7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel 586
7.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel 589
7.3 Table de concordance avec le rapport de gestion 590
7.4 Table de concordance avec les tableaux sur les rémunérations des mandataires sociaux (Code Afep-Medef et AMF) 592

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

COVIVIO

covivio.eu

2025 Document d'enregistrement universel

incluant le Rapport financier annuel

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 18 mars 2026 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n°2017/1129.

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

Covivio

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Inventer la ville de demain

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

Avec un patrimoine de 23,7 Md€ toujours plus concentré dans les grandes métropoles européennes, Covivio privilégie la reconstruction de la ville sur la ville et propose des projets performants, innovants, souvent mixtes et toujours durables.

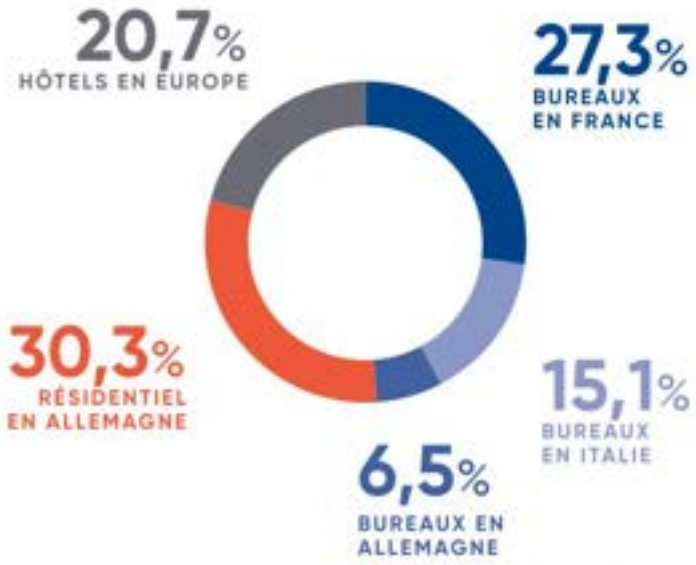
Accompagner la croissance des principales capitales européennes

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

UN PATRIMOINE EUROPÉEN DIVERSIFIÉ QUI MIXE LES USAGES



UN PATRIMOINE PLÉBISCITÉ

97,1% de taux d'occupation

et durée moyenne ferme des baux de 6,4 ans

96%

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

UN PATRIMOINE RÉCOMPENSÉ

L'Atelier, le siège européen de Covivio situé à Paris, lauréat du Grand Prix BBCA 2025 Rénovation Tertiaire.

L'îlot 2 du projet résidentiel Noème à Bordeaux Lac, lauréat des Grands Prix SIMI 2025 dans la catégorie « Habitat et Logement ».

Corte Italia, immeuble de bureaux situé au cœur de Milan, récompensé par le prix Plan Real Estate Award 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

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

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

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

Covivio, acteur majeur de l'hôtellerie

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

Avec 278 hôtels en patrimoine, répartis dans 11 pays et d'une valeur globale de 6,7 Md€ à fin 2025, Covivio, à travers sa filiale Covivio Hotels, est le principal partenaire immobilier des opérateurs hôteliers en Europe (AccorInvest, IHG, NH Hotel Group, B&B HOTELS, Meininger Hotels, Radisson Hotel Group...).

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

Avec 100% de son portefeuille hôtelier bénéficiant d'une certification environnementale, Covivio et ses partenaires hôteliers s'inscrivent dans une démarche commune et vertueuse de réduction de leur empreinte carbone.

En savoir plus :

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Une forte satisfaction clients

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

8,9/10

Note de satisfaction attribuée par les utilisateurs de Booking quant à la localisation des hôtels détenus par Covivio

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Adresser les grands enjeux RSE pour un impact positif

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

La responsabilité sociale des entreprise (RSE), partie intégrante de l'ADN de Covivio, fait l'objet depuis plus de quinze ans d'un plan d'actions détaillé, couvrant la totalité des activités du groupe en Europe. Face à des enjeux économiques, sociaux, sociétaux et environnementaux toujours plus cruciaux, Covivio a accéléré sa transition pour intégrer les enjeux climatiques dans chacun de ses métiers.

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

En 2025, Covivio a poursuivi la mise en oeuvre de sa stratégie Nature, présentée dans le Rapport Nature publié en 2024. Cela s'est notamment traduit par une accélération des initiatives conduites en matière d'économie circulaire, tant sur les projets de développement que sur le patrimoine en exploitation.

Afin d'accompagner cette transition, Covivio est devenu le premier acteur immobilier à émettre un green bond selon le standard de la Commission européenne (EU Green Bond Standards). L'émission a été sursouscrite plus de 4 fois, traduisant la confiance renouvelée des investisseurs obligataires dans la qualité de crédit et la stratégie développement durable du Groupe.

100%
du patrimoine dispose d'une certification environnementale

99%
du patrimoine est situé à moins de 5 min à pied des transports en commun

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

2 M€
de budget pour
la Fondation Covivio
sur la période 2020-2025

2,9%
de la masse
salariale consacrée
à la formation en France

Covivio, une entreprise à l'écoute et engagée

Covivio déploie avec l'ensemble de ses parties prenantes un dialogue ouvert et transparent.

En 2025, le groupe a obtenu le label Great Place To Work 2025® en Allemagne, France et Italie. Cette certification témoigne de l'engagement quotidien du groupe pour un environnement de travail basé sur la confiance, l'ouverture et la collaboration.

Dans cette logique d'ouverture, Covivio a créé en 2020 un Comité des Parties Prenantes destiné à mener un travail prospectif, en analysant les grandes tendances impactant directement ou indirectement les champs d'intervention de Covivio.

La Fondation Covivio

Covivio a créé sa Fondation d'entreprise en 2020, dans le but de fédérer ses différentes actions de mécénat centrées sur la lutte pour l'égalité des chances. Le groupe prend ainsi une part active dans la vie de la cité et contribue à un meilleur « vivre ensemble ».

À fin 2025, la Fondation Covivio soutient 19 associations en France, en Italie et en Allemagne.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'Atelier
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1

Activité en 2025

1.1 Résultats annuels 2025 : forte croissance du résultat récurrent 10
1.1.1 Covivio : un patrimoine diversifié et en constante amélioration 11
1.1.2 Accélération du travail d'asset management 12
1.1.3 Croissance du patrimoine de +3,2% à périmètre courant et +2,1% à périmètre constant 14
1.1.4 Revenus en hausse de +3,7% à périmètre courant et +3,4% à périmètre constant 15
1.1.5 1,5 Md€ de financements dans des conditions attractives et bilan à nouveau renforcé 15
1.1.6 Croissance du résultat net récurrent de +10% (+6% par action) 16
1.1.7 ESG : Covivio renforce son leadership 16
1.1.8 Perspectives 2026 17

1.2 Éléments d'analyse de l'activité 19
1.2.1 Revenus : 705 M€ part du groupe en 2025 19
1.2.2 Échéancier des baux et taux d'occupation 20
1.2.3 Répartition des revenus annualisés 21
1.2.4 Amélioration du taux de charges 22
1.2.5 Cessions 2025 : 463 M€ réalisés et 392 M€ de nouveaux accords 22
1.2.6 Investissements : 446 M€ part du groupe 22
1.2.7 Actifs en développement 23
1.2.8 Patrimoine 25
1.2.9 Liste des principaux actifs Bureaux et Hôtels 26

1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment 27
1.3.1 Bureaux : 49% du patrimoine de Covivio 27
1.3.2 Résidentiel Allemagne : 30% du patrimoine de Covivio 33
1.3.3 Hôtels : 21% du patrimoine de Covivio 36

1.4 Renseignements financiers et commentaires 41
1.4.1 Comptes consolidés 41

1.5 Ressources financières 50
1.5.1 Synthèse de l'activité financière 50
1.5.2 Caractéristiques principales de l'endettement 50
1.5.3 Dette par nature 51
1.5.4 Échéance de la dette 52
1.5.5 Profil de couverture 52
1.5.6 Ratios d'endettement 52
1.5.7 Rapprochement avec les comptes consolidés 53

1.6 Reporting EPRA 55
1.6.1 Évolution des loyers nets (part du groupe) 55
1.6.2 Actifs de placement – Données locatives 56
1.6.3 Actifs de placement – Valeur du patrimoine 56
1.6.4 Actifs en développement 57
1.6.5 Informations sur les baux 58
1.6.6 Rendement initial net EPRA 58
1.6.7 Ratio de coûts EPRA 59
1.6.8 EPRA Earnings ajusté : en hausse à 526,5 M€ 59
1.6.9 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV 60
1.6.10 Capex par nature 61
1.6.11 EPRA LTV 62
1.6.12 Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA 63
1.6.13 Indicateurs financiers des principales activités 63

1.7 Expertises immobilières 64
1.7.1 Méthode de valorisation des actifs 64
1.7.2 Rémunérations des experts au niveau de Covivio 65
1.7.3 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2025 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel Allemagne 65

1.8 Liste du patrimoine 68
1.8.1 Bureaux France 68
1.8.2 Bureaux Italie 70
1.8.3 Bureaux Allemagne 71
1.8.4 Covivio Immobilien SE 72
1.8.5 Hôtels 73

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1 Résultats annuels 2025 : forte croissance du résultat récurrent

«La mise en œuvre de nos priorités stratégiques porte ses fruits : en 2025 le résultat net récurrent croit de +6% par action quand l'actif net réévalué progresse de +4%. Dans ce contexte et fort de son modèle diversifié, Covivio entame de manière active 2026 et vise une croissance de +4% de son résultat net récurrent par action.»

Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio

Accélération du travail d'asset management sur l'ensemble de nos classes d'actifs

- Hôtels : intégration réussie des hôtels remembrés fin 2024, avec une hausse de leur valeur de +13% à périmètre constant
- Bureaux : commercialisation de 135 000 m² et poursuite de l'extraction de valeur sur le patrimoine milanais
- Résidentiel : programmes soutenus de modernisation et de privatisation (avec une marge de ~30%) et croissance des revenus annexes
- Montée en puissance du modèle d'immobilier opéré: croissance de l'EBITDA de +7% sur WiZiU, notre plateforme hôtelière opérée en propre ; développement du résidentiel géré en Allemagne ; succès de l'offre bureaux augmentés
- Rotation qualitative du patrimoine: 463 M€ de cessions réalisées, principalement de bureaux périphériques, et 446 M€ d'investissements, essentiellement dans des bureaux prime et des hôtels

Activité opérationnelle : croissance de +3,7% des revenus

- Revenus locatifs de 1,1 Md€ (705 M€ part du Groupe), en hausse de +3,7% à périmètre courant (+3,4% à périmètre constant)
- Bureaux: loyers en hausse de +3,4% à périmètre constant et taux d'occupation de 95,1%
- Hôtels: revenus en hausse de +7,7% à périmètre courant et de +1,6% à périmètre constant, malgré des effets de base défavorables
- Résidentiel allemand : accélération de la croissance des loyers à périmètre constant à +4,8% vs. +4,3% en 2024
- Taux d'occupation élevé (97,1%) et forte visibilité des revenus à long terme (durée ferme moyenne des baux de 6,4 ans)

Croissance de +6,4% du résultat net récurrent par action

- Résultat net récurrent (EPRA *Earnings* ajusté (1)) en hausse de +10% à 526,5 M€ (4,75 € par action, +6,4%)
- Reprise de la croissance des valeurs du patrimoine, en hausse de +2,1% à périmètre constant, à 16,0 Md€ part du groupe
- Actif net réévalué (EPRA NTA): 82,9 € par action, en hausse de +3,9% sur un an
- Structure financière solide, avec un LTV stable à 38,9% et un ratio Dette Nette / EBITDA réduit à 10,7x (-70 pb sur un an)

Leadership ESG renforcé

- 100% des actifs sont certifiés sur le plan environnemental (HQE/BREEAM/LEED, etc.), dont 73% des bureaux à un niveau Very Good ou supérieur
- Nouvelle progression de la part de la dette indexée sur des critères ESG, à 74% (*vs.* 64% fin 2024)
- Covivio récompensé *Fairest Landlord* en résidentiel allemand pour la 8ème année consécutive et intégré à la *A List* du CDP pour le leadership climatique

Début d'année 2026 dynamique

- Closing d'un partenariat de ~500 M€ avec Blue Owl pour le campus de Thales prévu au second trimestre 2026
- Accélération du rééquilibrage vers l'hôtellerie via ~400 M€ de conversions de bureaux en hôtels et ~300 M€ de nouvelles acquisitions hôtels sous exclusivité

Dividende 2025 et perspectives 2026

- Proposition de paiement en numéraire d'un dividende de 3,75 € par action, en hausse de +7% sur un an, versé en deux fois, en mars et en juillet
- Objectif de résultat net récurrent 2026 (EPRA *Earnings* ajusté) par action en hausse d'environ +4% par rapport à 2025

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Principaux indicateurs opérationnels et financiers

Compte de résultat en millions d'euros, part du groupe	2024	2025	Variation	Variation à périmètre constant
Taux d'occupation (%)	97,2%	97,1%	-0,1 pt	
Revenus	679,8	704,8	+4%	**+3,4%**
Résultat opérationnel récurrent	571,8	615,7	+8%	
Résultat net récurrent (*)	477,4	526,5	+10%	
Résultat net récurrent (*) par action (€)	4,47	4,75	+6%	
Résultat net comptable	68,1	738,7	n.a	

Bilan, part du Groupe	2024	2025	Variation	Variation à périmètre constant
Patrimoine (Md€)	15,6	16,0	+3%	**+2,1%**
Dette nette (Md€)	6,8	7,1	+3%	
LTV droits inclus (%)	38,9%	38,9%	Stable	
ICR (x)	6,0x	7,0x	+1,0x	
Dette nette/EBITDA (x)	11,4x	10,7x	-0,7x	
EPRA NTA (Md€)	8,9	9,2	+4%	
EPRA NTA par action (€)	79,8	82,9	+4%	

ESG	2024	2025	Variation
Actifs bénéficiant d'une certification	98,5%	99,6%	+1,1 pt
dont Bureaux Very Good ou au-dessus	71,2%	73,3%	+2,1 pts
Dette associée à des critères ESG	64%	74%	+10 pts

* EPRA *Earnings* ajusté

1.1.1 Covivio : un patrimoine diversifié et en constante amélioration

Covivio détient **23,7 Md€ (16,0 Md€ PdG) d'actifs en Europe**, gérés selon **trois piliers stratégiques** :

1. La localisation au cœur des capitales européennes et des principaux quartiers d'affaires et de loisirs, en particulier à Paris, Berlin et Milan. 96% des actifs se situent dans des localisations centrales (1) et 99% à moins de 5 minutes à pied d'un transport en commun.
2. Une logique d'opérateur immobilier intégré, innovante et inspirée de l'hôtellerie. Outre sa plateforme hôtelière intégrée, WiZiU, et d'appartements gérés via Covivio-to-share, Covivio déploie aussi, avec Wellio, ses espaces de bureaux opérés, en proposant des offres sur-mesure. Cette approche est saluée par les clients au travers d'un taux d'occupation de 97% en moyenne.
3. Le développement durable : Covivio est un opérateur engagé dans la transition climatique, pour un impact positif et durable sur la ville. Cet objectif s'illustre notamment par une trajectoire carbone ambitieuse (baisse des émissions de -40% de 2010 à 2030) et est salué par les principales agences de notation (*5-star* par GRESB, AAA par MSCI, *A-list* chez CDP).

Le patrimoine est composé à 49% de bureaux situés principalement à Paris, Milan et dans les grandes villes allemandes, dont 70% en centre-ville et 26% dans les principaux centres d'affaires ; 30% de logements principalement à Berlin (58% du portefeuille résidentiel) ; et 21% d'hôtels situés dans les grandes villes touristiques européennes (Paris, Berlin, Rome, Madrid, Barcelone, Londres, etc.), loués ou gérés par les opérateurs leaders : Accor, IHG, Marriott, B&B, Minor Hotels, etc.

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.2 Accélération du travail d'asset management

1.1.2.1 Hôtels : succès de l'opération de remembrement réalisée fin 2024

En 2024, dans le cadre de l'échange d'actifs avec Essendi (ex-AccorInvest), Covivio a remembré 43 hôtels, pour une valeur de 1,5 Md€ à 100% (0,5 Md€ part du Groupe) et un rendement murs et fonds de 7,9%. Situé dans des grandes villes touristiques comme Paris, Bruxelles, Lyon ou Nice, ce portefeuille remembré a déjà vu sa valeur progresser de +13% en 2025 et possède un potentiel de création de valeur significatif au travers de programmes de capex et de changement de marques.

Quatre premières opérations de rénovation et de changement de marques ont été lancées en 2025 sur ce portefeuille, notamment sur le Mercure Nice, attenant au Méridien, propriété de Covivio. Idéalement situé sur la Promenade des Anglais, l'hôtel sera rénové d'ici mi-2026 avec 125 chambres et offre un potentiel de synergies opérationnelles avec l'hôtel Le Méridien, tous deux étant gérés par la plateforme de gestion hôtelière de Covivio, WiZiU.

À Paris, les travaux ont démarré sur l'Ibis Montmartre 3*, hôtel de 326 chambres, qui sera opéré sous la marque Moxy by Marriott, afin de permettre une évolution du mix clients et une hausse significative du RevPAR. La livraison est prévue pour mi-2027. L'Ibis Anvers Centre et le Novotel Paris Pont de Sèvres font également l'objet de travaux pour des livraisons fin 2026 – début 2027. Ces quatre projets, d'une valeur de 185 M€ (63 M€ PdG), font l'objet d'un investissement en capex de 48 M€ (16 M€ PdG), devant générer +9 M€ d'EBITDA incrémental (+3 M€ PdG), soit un rendement marginal de 19%, et +87 M€ de création de valeur (30 M€ PdG).

Au-delà, 15 hôtels supplémentaires, d'une valeur de 558 M€ (206 M€ PdG), devront faire l'objet de travaux de valorisation entre 2026 et 2028. Environ 260 M€ d'investissements en Capex (91 M€ PdG) sont prévus afin de générer +35 M€ d'EBITDA incrémental (+12 M€ PdG), soit un rendement marginal de 13%, et une création de valeur de l'ordre de 210 M€ (69 M€ PdG).

1.1.2.2 Bureaux : forte activité locative et valorisation du patrimoine milanais

L'activité locative en bureaux s'est accélérée tout au long de l'année pour finir à près de 135 000 m² loués et renouvelés. Après 32 600 m² de locations et renouvellement au 1er semestre, 102 100 m² ont été signés sur le 2nd semestre dont 66 800 m² sur le seul 4e trimestre. Les commercialisations ont représenté 81 500 m² sur l'année dont 41 600 m² en France, 24 800 m² en Italie et 15 100 m² en Allemagne. Covivio a notamment signé près de 22 700 m² sur la tour CB21 (1) à La Défense, sécurisant la moitié des espaces libérés par Suez seulement 6 mois après son départ. En Allemagne, le groupe a notamment commercialisé 4 400 m² sur l'immeuble Loft by Covivio, à Berlin, livré au 3e trimestre 2025 et loué à 76%. Des premières locations à hauteur de 4 800 m² ont aussi été sécurisées sur Icon by Covivio à Düsseldorf dont la livraison est intervenue fin 2025.

La dynamique locative a également été forte à Milan avec un taux d'occupation de 97,9%. Au travers de 20 800 m² renouvelés, Covivio a pu extraire une réversion locative moyenne de +19% tout en étendant les baux de 13 ans fermes en moyenne. Dans un marché en pénurie d'offre neuve, avec un taux de vacance des immeubles de grade A de seulement 1,8%, Covivio a lancé trois projets de développements à Milan représentant 139 M€ de coût de revient (114 M€ PdG) pour un rendement cible de 7%. Le groupe a en particulier lancé en décembre le projet Vitae, de 11 000 m² de surfaces de bureaux. Situé à Symbiosis, ancien quartier industriel au sud de Milan totalement réhabilité par Covivio, le projet est d'ores et déjà pré-loué à 75%. Le principal preneur, Fastweb, déjà locataire de Covivio sur Symbiosis A+B, viendra y renforcer sa présence dans une zone qui accueille également LVMH, SNAM, Boehringer Ingelheim, Mars Group et Gruppo Orsero. La livraison de Vitae est prévue pour fin 2027 et présente un coût de revient de 61 M€, pour un rendement de 6,3%.

En parallèle, Covivio a démarré les travaux de redéveloppement de deux actifs à Milan dont un situé via Rombon et l'autre via Parini, dans la zone de Porta Nuova. Ce dernier (2) de 6 500 m² était loué de longue date à Telecom Italia puis Fibercop. En 2025, Fibercop et Covivio ont signé un accord pour la libération de 4 700 m² en vue de leur redéveloppement. Le coût total de l'opération, de 53 M€ foncier compris (dont 15 M€ de capex), permettra de générer un rendement locatif supérieur à 7%, pour un objectif de création de valeur supérieur à +20%. Le second projet, via Rombon, de 7 300 m², devant être livré en 2027, représente un coût de revient de 25 M€ pour un rendement de 8%.

1.1.2.3 Résidentiel : poursuite de la croissance des loyers et de la rotation qualitative

Covivio a poursuivi la valorisation active de son patrimoine résidentiel en Allemagne. Sur l'année, 2 842 logements ont été reloués, avec une forte réversion locative de +24% dont +36% à Berlin et +20% en Rhénanie-du-Nord Westphalie.

Cette dynamique de valorisation s'est également matérialisée par les programmes de ventes à l'unité. Ainsi, 186 logements, majoritairement vacants, ont été cédés en 2025, pour 72 M€ (47 M€ PdG). Ces cessions ont permis de matérialiser un prix de vente moyen de 5 960 €/m² et une marge de +30%. Le produit a été réinvesti pour améliorer la qualité du patrimoine via des programmes de modernisation, pour 81 M€ (52 M€ part du Groupe) et un retour sur investissement de l'ordre de 7% en moyenne.

Sur son patrimoine résidentiel de près de 41 000 logements en Allemagne, Covivio poursuit le déploiement d'un programme étendu de services destinés à améliorer l'expérience de nos locataires. Covivio propose notamment des solutions de chauffage ou de connectivité en partenariats avec des sociétés spécialisées. En parallèle, le groupe continue à construire de nouveaux logements, principalement destinés à être cédés. Ces activités annexes auront représenté 15 M€ de revenus additionnels pour Covivio sur 2025 (8 M€ PdG).

Depuis 2018, le magazine économique allemand FOCUS-MONEY, en collaboration avec l'institut d'analyse ServiceValue basé à Cologne, évalue les principaux bailleurs en Allemagne. Pour réaliser l'étude 2026, environ 1 900 locataires à travers l'Allemagne ont été interrogés via un questionnaire en ligne, entre novembre et décembre 2025. Au total, 26 sociétés immobilières ont été évaluées. Covivio a été à nouveau récompensé par l'étude "Fairest landlord 2026", avec la meilleure note pour la 8ème année consécutive.

(1) Dont ~3 000 m2 en février 2026
(2) Détenu à 51% par Covivio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.2.4 Montée en puissance du modèle d'opérateur immobilier augmenté

Investisseur, développeur, gestionnaire et créateur de services, fort de son expertise diversifiée sur plusieurs classes d'actifs et plusieurs pays, Covivio offre des solutions immobilières durables pour travailler, voyager et habiter.

Ces solutions s'inscrivent dans une démarche résolue vers un immobilier augmenté, plus serviciel et connecté aux utilisateurs finaux. Ce modèle d'opérateur intégré se traduit par l'internalisation de la gestion opérationnelle et servicielle des immeubles de bureaux (avec Wellio), d'hôtels (avec WiZiU), de logements (avec Covivio To Share). Avec ce modèle, le groupe renforce son contact avec les utilisateurs afin de s'adapter aux mieux à leurs aspirations, et crée de la valeur en maitrisant l'ensemble de l'immeuble (murs et fonds de commerce), en renforçant son attractivité, en réduisant les coûts et en générant des revenus additionnels.

Ainsi, WiZiU, la plateforme de gestion hôtelière de Covivio, gère 24 hôtels représentant 10% du patrimoine hôtels et 3 110 chambres. Ayant intégré 14 hôtels précédemment gérés par Essendi, la plateforme a gagné en efficacité et a vu son résultat opérationnel progresser de +7% à périmètre constant.

Wellio, la marque de bureau opéré de Covivio, participe à l'attractivité des espaces de bureaux en offrant services et flexibilité de contrat. Cela se traduit par un taux d'occupation de plus de 95% en moyenne et des revenus additionnels. Près de 4 M€ ont aussi été générés via la location d'espaces événementiels dans les immeubles Covivio, en particulier au siège du Groupe, l'Atelier.

En logements, Covivio gère 420 logements sous format coliving à Berlin. La plateforme a vocation à croitre avec la livraison de plus de 300 unités au sein du programme mixte Alexanderplatz, au second semestre 2027. Cette activité génère une marge moyenne de 30%.

1.1.2.5 Rotation d'actifs qualitative

En 2025, Covivio a réalisé pour 606 M€ de ventes (463 M€ PdG) et 577 M€ d'investissements (446 M€ PdG), participant à l'amélioration continue de la qualité du patrimoine et de sa rentabilité. Le rendement moyen des ventes ressort ainsi à 5,3% contre 6,6% pour les investissements.

Les cessions réalisées en 2025 ont principalement concerné des actifs de bureaux (368 M€) au sud de Milan (siège de Moncler), à Berlin et à Montpellier. Le groupe a également cédé pour 107 M€ (70 M€ PdG) de logements en Allemagne, principalement à l'unité, et 131 M€ d'hôtels (60 M€ PdG) non core, dans des villes régionales allemandes et françaises. Sur l'année, Covivio a signé pour 671 M€ (392 M€ Part du Groupe) de nouveaux accords de ventes, en ligne avec les valeurs d'expertise à fin 2024 (+1,3% de marge PdG). Les principaux nouveaux accords de fin 2025 ont concerné l'opération de partage du campus Thales auprès de Blue Owl, dont le closing est attendu au second trimestre 2026. A fin 2025, 386 M€ de cessions restent à réitérer.

En parallèle, Covivio a poursuivi ses programmes d'investissements dans des actifs alignés aux attentes des utilisateurs. 361 M€ (287 M€ PdG) de travaux de développement et modernisation ont été déployés, sur des bureaux prime à Paris CBD (Beige, Grands Boulevard, The Line), Berlin-Alexanderplatz, Milan CBD (Corso Italia), les logements en Allemagne et des premières opérations de rénovation d'hôtels. 92% de ces capex sont alignés à la taxonomie.

Le groupe a également réalisé pour 103 M€ (79 M€ PdG) d'acquisitions, notamment en rachetant la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21, située à Paris - La Défense. Cet investissement opportuniste permet à Covivio de reconstituer la pleine propriété de cet actif emblématique, à un moment clé de la vie de l'immeuble consécutif au départ de Suez, locataire historique de la tour. Le groupe pourra ainsi y déployer sa stratégie immobilière et bénéficier du travail d'asset management, dans un contexte de rebond du marché locatif à La Défense. La transaction de 50 M€, immédiatement créatrice de valeur, affiche un rendement sur coût cible de 10%, une fois la tour intégralement relouée. A ce titre, 50% des anciens espaces de Suez ont déjà été reloués.

Le solde des acquisitions concerne principalement des hôtels en Europe du Sud, dont l'hôtel 3* de 176 chambres B&B Porto Centro Massaleros, au Portugal.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.3 Croissance du patrimoine de +3,2% à périmètre courant et +2,1% à périmètre constant

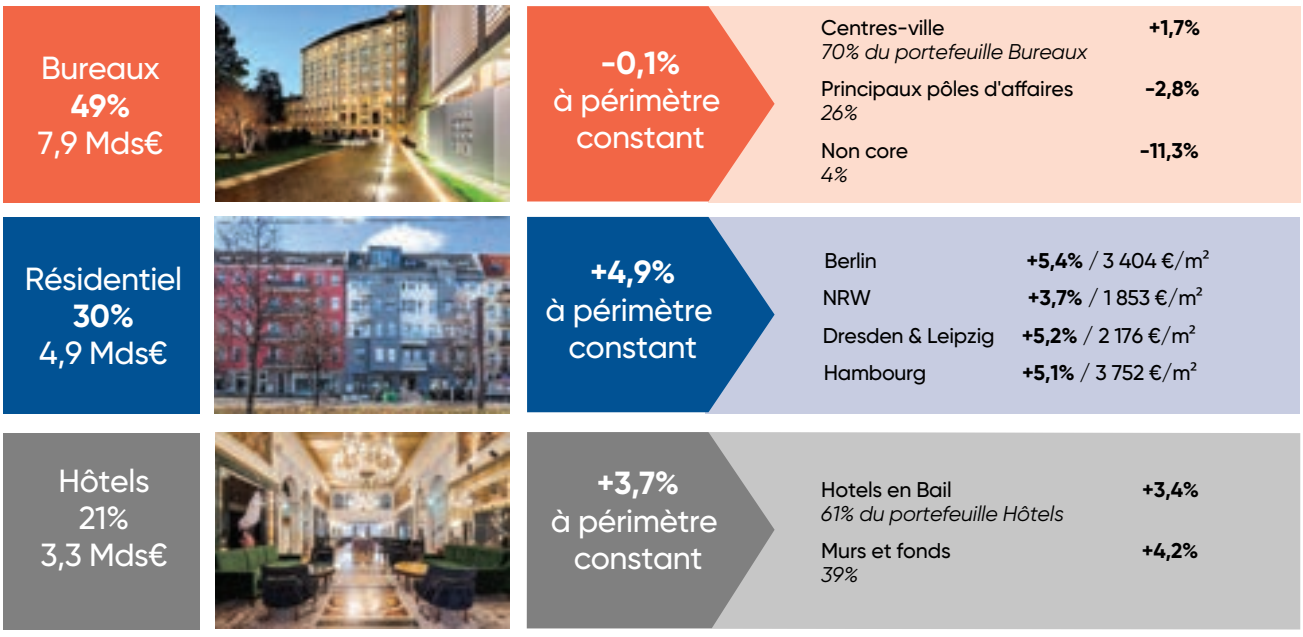
(En millions d'euros, hors droits)	Valeurs 2024 part du groupe	Valeurs 2025 100%	Valeurs 2025 part du Groupe	Variation 12 mois à périmètre courant	Variation 12 mois à périmètre constant	Rendement 2024 (%)	Rendement 2025 (%)	% du portefeuille
Bureaux	7 884	9 261	7 851	-0,4%	-0,1%	5,8%	5,7%	49%
Résidentiel Allemagne	4 587	7 659	4 855	+5,8%	+4,9%	4,3%	4,2%	30%
Hôtels	3 059	6 734	3 324	+8,6%	+3,7%	6,4%	6,2%	21%
TOTAL STRATEGIQUE	**15 530**	**23 654**	**16 030**	**+3,2%**	**+2,1%**	**5,4%**	**5,3%**	**100%**
Non stratégique	26	30	18	n.a.	n.a.	n.a	n.a.	n.a
TOTAL	**15 556**	**23 684**	**16 048**	**+3,2%**	**+2,1%**	**5,4%**	**5,3%**	**100%**

Le patrimoine de Covivio affiche une croissance de +3,2% à périmètre courant, à 16,0 Md€ en part du Groupe (23,7 Md€ à 100%), grâce en particulier à la reprise de la croissance à périmètre constant, avec une hausse de +2,1% sur l'année.

En bureaux (stable à périmètre constant), les valeurs des actifs core en centre-ville, qui représentent 70% du patrimoine, progressent de +1,7% à périmètre constant, bénéficiant de la dynamique de marché favorable, en particulier à Milan et Paris. La valeur des immeubles core situés dans les principaux quartiers d'affaires (26% du patrimoine) baisse de -2,8% sur l'année, pénalisée par le retrait des valeurs en Allemagne et en 1ère couronne du Grand Paris. Enfin, les immeubles non core, qui représentent seulement 4% du patrimoine bureaux contre 6% un an plus tôt, voient leur valeur baisser de -11,3% à périmètre constant dans un marché en manque de transaction. Le rendement moyen du patrimoine bureau ressort à 5,7%.

Le patrimoine résidentiel allemand affiche une croissance de +4,9% à périmètre constant, porté par celle des loyers (+4,8%). Les valeurs à Berlin (58% du patrimoine) sont notamment bien orientées, avec une hausse de +5,4%. La valeur métrique moyenne du patrimoine résidentiel s'établit à 2 699 €/m², dont 3 404 €/m² à Berlin, sur la base d'une valorisation en valeur bloc. Néanmoins, 47% du patrimoine, soit 2,3 Md€, sont d'ores et déjà mis en copropriété, en particulier à Berlin (67% et 1,9 Md€), où l'écart entre valeur bloc et prix de vente au détail atteint +40-45 %.

Le patrimoine hôtels bénéficie de l'opération de remembrement des hôtels fin 2024 et d'un marché bien orienté, avec une hausse de +3,7% des valeurs à périmètre constant. Les hôtels détenus en murs et fonds progressent de +4,2% à périmètre constant, dont +13% sur les actifs remembrés, et le patrimoine en bail gagne +3,4%. La croissance concerne en particulier les hôtels en France (+6,8%) et dans le sud de l'Europe (+9,0% en Espagne, +6,2% en Italie) alors que l'Allemagne (-2,1%) est pénalisée par les performances de marché négatives en 2025.



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.4 Revenus en hausse de +3,7% à périmètre courant et +3,4% à périmètre constant

En millions d'euros	Revenus 2024 part du groupe	Revenus 2025 100 %	Revenus 2025 part du groupe	Variation en % à périmètre courant part du groupe	Variation en % à périmètre constant part du groupe	Taux d'occupation %	Durée ferme des baux en années
Bureaux	317,0	378,6	319,4	+0,8%	+3,4%	95,1%	4,9
Résidentiel Allemagne	190,5	315,7	200,3	+5,2%	+4,8%	99,0%	n.a
Hôtellerie	171,3	363,2	184,5	+7,7%	+1,6%	100,0%	11,1
Non stratégique	1,0	1,1	0,6	n.d.	n.d.	n.d.	7,5
TOTAL	**679,8**	**1 058,5**	**704,8**	**+3,7%**	**+3,4%**	**97,1%**	**6,4**

Les revenus ressortent à 1,1 Md€ à 100% et 705 M€ en part du Groupe, en hausse annuelle de +3,7%, grâce à la bonne dynamique à périmètre constant, au renforcement en hôtels de 2024 (effet sur 9 mois en 2024) et à l'acquisition de la part minoritaire de 25% dans la tour CB21.

A périmètre constant, les revenus progressent de +3,4%, soutenus par l'indexation (1,9 pts), la hausse du taux d'occupation et des loyers lors des relocations et renouvellements (1,5 pts).

En bureaux, les loyers gagnent +3,4% à périmètre constant, bénéficiant des trois moteurs que sont l'indexation (2,0 pts), les commercialisations (+1,1 pts) et la réversion locative sur les renouvellements de baux (+0,3 pt). A périmètre courant, les revenus gagnent +0,8%, malgré les ventes et en raison des performances à périmètre constant et du rachat de la participation minoritaire dans CB21. Dans ce contexte, le taux d'occupation se maintient à un niveau élevé de 95,1% malgré la livraison d'environ 75 000 m² sur l'année.

En résidentiel allemand, la croissance des loyers à périmètre constant s'accélère, à +4,8% vs. +4,3% en 2024 et +3,9% en 2023, bénéficiant à la fois de l'indexation (pour 2,2 pts), des programmes de modernisation des logements (pour 1,4 pts) et de la réversion locative (pour 1,2 pts). L'impact de la vacance stratégique en vue des privatisations est de - 0,1 pt. Le taux d'occupation s'établit à un niveau toujours élevé de 99,0%.

Les revenus hôtels progressent de +7,7% à périmètre courant bénéficiant du renforcement de la participation dans la filiale Covivio Hotels réalisée au 2e trimestre 2024. A périmètre constant, la croissance s'élève à +1,6%. Sur les revenus variables (47% des revenus hôtels), malgré l'effet base défavorable lié aux Jeux Olympiques, la France affiche une croissance de +3,4%, aidée par un très bon 4e trimestre (Ebitda en hausse de +25%). En Allemagne, la performance de l'année (-9,9%) est fortement pénalisée par un effet base également défavorable (Euro de football et congrès biannuels) et une faible activité économique. Pour autant, le 4e trimestre montre une reprise avec une croissance de +4,9% des revenus sur un an. Les autres pays affichent une progression solide de +7,3% grâce à la très bonne tenue des marchés espagnols et italiens. Dans l'ensemble, les revenus variables baissent de -0,9% à périmètre constant mais progressent légèrement (+0,2%) en incluant le portefeuille remembré fin 2024 (exclu du calcul du périmètre constant). Pour autant, la marge d'EBITDA s'améliore de 1,2 point, à 28,8%. Les revenus fixes (53%) progressent de +3,0% par l'effet de l'indexation.

Le taux d'occupation moyen du patrimoine se maintient à un niveau élevé de 97,1%, tout comme la durée moyenne ferme des baux (6,4 ans).

1.1.5 1,5 Md€ de financements dans des conditions attractives et bilan à nouveau renforcé

1.1.5.1 1,5 Md€ financés ou refinancés en 2025, à des conditions favorables

Le Groupe a sécurisé près de 1,5 Md€ de financements ou refinancements à 100% (1,1 Md€ part du Groupe), pour une maturité moyenne de plus de 8 ans.

En juin 2025, Covivio a notamment émis pour 500 M€ d'emprunts obligataires verts à maturité 2034, avec une marge de 135 pb. Cette opération a été sursouscrite plus de 4 fois, témoignant de l'appétit des investisseurs obligataires pour cette émission, la première sous le format EU Green bond au sein du secteur immobilier.

Sur le marché bancaire, 1 Md€ de financements hypothécaires ou lignes de crédit corporate ont été sécurisés, pour une maturité moyenne de près de 8 ans.

Ces financements, majoritairement associés à des critères de performance ESG, permettent à Covivio de poursuivre le renforcement du poids de sa dette verte (associée à des objectifs ESG), porté à 74% à fin 2025 (vs. 64% fin 2024).

1.1.5.2 Indicateurs de dette solides et poursuite de la baisse du ratio de dette nette/ Ebitda

Le ratio d'endettement (LTV) est stable, à 38,9%, en ligne avec la politique Groupe de ratio LTV inférieur à 40%. Le ratio Dette Nette / EBITDA continue à s'améliorer, à 10,7x vs. 11,4x fin 2024.

La dette dispose d'une maturité moyenne de 4,8 ans (stable) et d'une protection élevée contre la hausse des taux d'intérêt, avec un taux de couverture de 87%, pour une maturité moyenne des instruments de couverture de 5,5 ans. Le taux moyen de la dette de Covivio s'établit à 1,7% et reste attendu en dessous de 2,5% jusque 2029.

L'agence de notation Standard & Poor's a confirmé, le 15 mai 2025, sa notation BBB+, perspective stable sur Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.1.6 Croissance du résultat net récurrent de +10% (+6% par action)

1.1.6.1 Résultat net récurrent de 526,5 M€, en hausse annuelle de +10%

Portés par la bonne dynamique opérationnelle, la rotation de patrimoine et la croissance des revenus annexes (honoraires d'asset management, de développement et revenus des activités de service), les revenus nets progressent de +5,6% sur un an, à 725 M€ part du groupe. En parallèle, la maîtrise des coûts de fonctionnement permet de faire croître le résultat opérationnel de +7,7%, à 615,7 M€.

Le coût de l'endettement financier net diminue de -6,9% sur la période, la hausse du coût de la dette ayant été compensée par l'augmentation des frais financiers capitalisés en lien avec l'accroissement du pipeline de développement. Les frais financiers capitalisés devraient se réduire en 2026 avec les livraisons d'Icon *by Covivio* à Düsseldorf fin 2025 et de Beige à Paris en 2026.

Le résultat net récurrent (EPRA *Earnings* ajusté) ressort ainsi en forte croissance de +10% sur un an, à 526,5 M€. Il s'élève à 4,75 € par action, en hausse de +6,4%, compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions en 2024, liée au paiement du dividende 2023 en actions et au renforcement en hôtels.

Le résultat net de Covivio s'élève à +739 M€, bénéficiant, en plus du résultat récurrent, des variations de valeurs positives et de la réduction de la fiscalité latente en Allemagne avec la baisse progressive du taux d'impôt sur les sociétés, de 15% à 10% entre 2027 et 2032.

1.1.6.2 Actif net réévalué (EPRA NTA) de 82,9€/action, en hausse de +4% sur un an

L'actif net réévalué de continuation (ANR EPRA NTA) ressort à 9 236 M€ et 82,9 €/action, en hausse de +3,9% par action sur un an. Le résultat récurrent, la hausse des valeurs d'actifs et la création de valeur sur les acquisitions ont ainsi plus que compensé le versement du dividende. L'ANR de liquidation (EPRA NDV) s'établit à 9 140 M€ (82,1 €/action), en progression de +5,3% par action et l'ANR de reconstitution (EPRA NRV) ressort à 10 074 M€ (90,5 €/action ; +3,9% par action).

1.1.6.3 Proposition d'un dividende de 3,75€ par action, en hausse de +7%

Covivio proposera au vote de l'Assemblée Générale du 16 avril 2026 le paiement en numéraire d'un dividende de 3,75 € par action, en hausse de +7% par rapport à 2024. Compte tenu de la récurrence de son activité, Covivio distribuera le dividende en deux fois : un acompte sur dividende de 1,50€ sera versé le 19 mars (détachement le 17 mars), et le solde, pour 2,25€, le 17 juillet (détachement le 15 juillet).

Ce dividende fait ressortir un rendement de près de 7% sur la base du cours de bourse actuel.

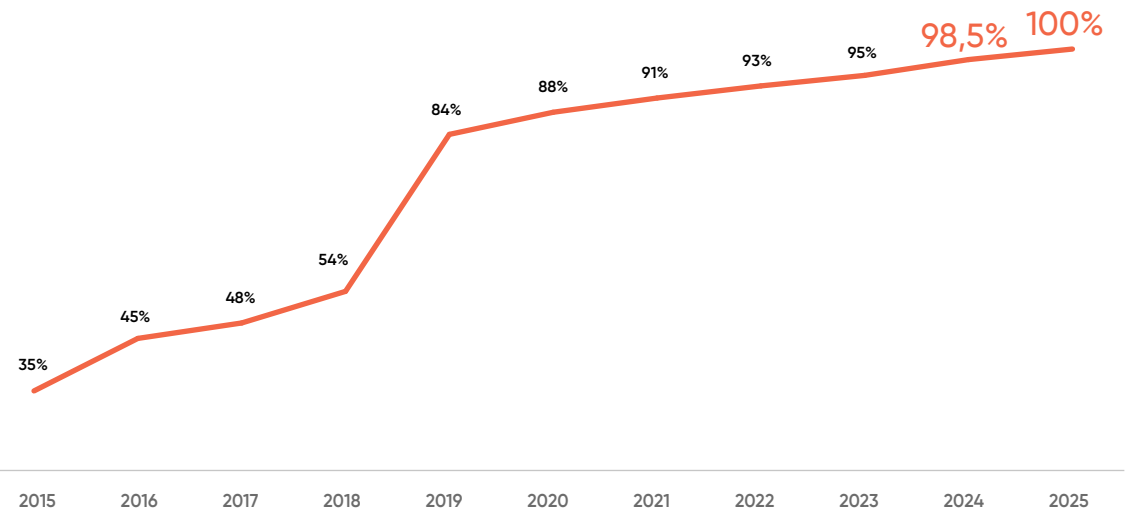
1.1.7 ESG : Covivio renforce son leadership

Covivio poursuit sa politique RSE ambitieuse, pragmatique, orientée vers la lutte contre le réchauffement climatique via l'amélioration de l'efficacité énergétique de ses actifs, et adressant les exigences de ses clients et parties prenantes.

1.1.7.1 Un patrimoine désormais 100% certifié (1)

Covivio atteint son objectif fixé il y a 6 années : la part d'actifs bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteint désormais 100% (+1,1 pt vs. 2024). En outre, la part des immeubles de bureaux bénéficiant des meilleurs niveaux de certification (Very Good et au-dessus) s'établit à 73%, en hausse de +2 pts par rapport à fin 2024.

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



(1) Taux de certification de 99,6% arrondi à 100%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

Pionnier dans l'émission d'obligations vertes (Green bonds) depuis 2016, Covivio a poursuivi le renforcement du poids de sa dette verte (associée à des objectifs ESG), porté à 74% fin 2025 (vs. 64% fin 2024). L'intégralité de la dette obligataire de Covivio est composée de green bonds. Covivio a en particulier été la première foncière européenne à émettre un green bond sous le nouveau format européen EU Green Bond.

Entré en vigueur en décembre 2024, ce nouveau format vise à harmoniser et renforcer l'exigence des obligations vertes. Cette nouvelle réglementation européenne d'application volontaire (EU Green Bond Standards) s'appuie sur la taxonomie européenne et précise les règles à suivre en matière de transparence, de reporting et de vérification. Covivio a inauguré ce nouveau format au sein du secteur immobilier et conforte son statut de pionnier du marché des obligations vertes.

1.1.7.3 Covivio parmi les mieux notés par les agences

Chaque année, le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) évalue et classe la politique, les plans d'actions et les performances ESG de plus de 2 000 entreprises du secteur du bâtiment et de l'immobilier dans le monde. En 2025, Covivio obtient ainsi la première place de sa catégorie sur le volet exploitation, avec une note en hausse de 3 points à 91/100, tandis que la moyenne sectorielle s'établit à 82/100, et maintient ainsi son statut « 5 stars ». Le groupe conserve également sa note de 98/100 sur le volet Développement, dans la catégorie Bureaux, en progression de 11 points depuis 2020.

ISS ESG (branche d'investissement responsable d'ISS STOXX) fournit des évaluations de la performance en matière de durabilité des entreprises via son ESG Corporate Rating, couvrant 12 000 émetteurs à travers le monde. En octobre, ISS ESG a revu en hausse la notation de Covivio à B (vs B-). Covivio maintient également son statut Prime, comme chaque année depuis 2015.

Parmi les autres notations attestant de la reconnaissance de sa politique ESG, Covivio a également maintenu sa notation AAA auprès de MSCI, ainsi que son statut « negligible risk » par Sustainalytics conforté par une note en amélioration plaçant Covivio parmi les entreprises les mieux notées au monde, toutes catégories confondues.

Enfin, début 2026, Covivio a rejoint la *Climate A-list* du CDP (ex-Carbon Disclosure Project), organisation internationale à but non lucratif qui invite les entreprises à divulguer leur stratégie de lutte contre le changement climatique. La *Climate A-List* récompense les entreprises ayant une stratégie climatique complète et transparente. En 2025, seulement 877 entreprises ont été retenues dans la *A-List*, soit environ 4% des 22 100 participants.

1.1.7.4 Covivio, acteur engagé de la construction et rénovation bas carbone

L'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) a dévoilé en septembre les lauréats des premiers Grands Prix de l'immobilier bas carbone. L'Atelier, siège social européen de Covivio, a ainsi reçu le Grand Prix BBCA 2025 catégorie Rénovation Tertiaire. Cette opération a notamment été récompensée pour la préservation du patrimoine architectural. L'immeuble Beige, dont la livraison est prévue en 2026, vise également un label BBCA et se démarque par l'approche circulaire adoptée tout au long du projet pour réduire les émissions liées à l'opération de rénovation. Le projet vise par ailleurs une amélioration de la performance énergétique de 45% et la création de 1 900 m² d'espaces extérieurs végétalisés.

Le Groupe a également signé un accord pour l'acquisition d'un hôtel MEININGER à Porto, qui sera le premier immeuble labellisé LCBI (Low Carbon Building Initiative) au Portugal.

1.1.8 Perspectives 2026

En 2026, Covivio entend poursuivre sa dynamique de croissance et avancer sur ses trois axes stratégiques :

i) Le rééquilibrage de son patrimoine entre ses trois classes d'actifs, autour du renforcement en hôtellerie (1/3 d'exposition cible vs. 21% à fin 2025) et de la centralité (80% du patrimoine bureaux en centres-villes vs. 70% fin 2025) ;

ii) La réalisation du potentiel de croissance du patrimoine, notamment via les programmes de travaux sur les hôtels ;

iii) Le déploiement de son offre d'opérateur immobilier intégré sur l'ensemble de ses classes d'actifs et la croissance des revenus annexes.

Le début d'année a été dynamique avec l'annonce du partenariat avec Blue Owl sur Vélizy et 700 M€ (550 M€ PdG) de renforcement en hôtels enclenchés.

Covivio et des fonds gérés par Blue Owl Capital, gérant d'actifs alternatifs américain avec plus de 300 Md$ sous gestion, ont signé fin 2025 un accord afin de constituer une joint-venture visant à racheter les sites de Thales, acteur majeur des secteurs de la défense et de l'aérospatial, actuellement détenus par Covivio à Vélizy-Meudon. La réalisation de l'opération est attendue d'ici au second trimestre 2026.

Thales est présent depuis 1971 à Vélizy-Meudon, au sein du premier cluster d'innovation et de défense du Grand Paris, Paris-Saclay [(1)]. Depuis 2002, Covivio accompagne Thales dans son expansion à Vélizy avec trois sites (dont un en construction), loués pour 12 ans en moyenne, sur plus de 126 000 m², ce qui en fait la plus grande implantation du groupe dans le monde avec près de 6 000 collaborateurs.

L'opération consiste en la création d'une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, qui a vocation à détenir les trois sites Thales à Vélizy :

- Le campus "Hélios 1", de 46 750 m², actuellement détenu en partenariat entre Covivio et Crédit Agricole Assurances ;
- Le site de production et de R&D TED, de 41 500 m², détenu à 100% par Covivio ;
- Le nouveau campus "Hélios 2", de 38 000 m², en cours de construction pour une livraison mi-2026 et entièrement détenu par Covivio. Dans le cadre de cette cession en VEFA, Covivio conservera le rôle de promoteur.

(1) Cluster universitaire et de recherche Paris-Saclay, source EPA Paris-Saclay

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'opération valorise l'intégralité du site à 503 M€, soit une exposition pour Blue Owl de 246 M€. A l'occasion de la transaction, Crédit Agricole Assurances vendra l'intégralité de sa participation dans Helios 1. En conséquence, pour Covivio, la transaction représente l'équivalent de 138 M€ PdG de vente, en prime par rapport à la valeur de fin 2024.

En accueillant Blue Owl, Covivio ouvre un nouveau chapitre de sa culture partenariale qui a nourri sa croissance depuis le début de son histoire.

En parallèle, Covivio, via sa filiale Covivio Hotels (1), est entré en exclusivité pour l'acquisition de 300 M€ (160 M€ PdG) d'hôtels en bail en Italie et en Espagne, renforçant sa présence en Europe du Sud, sur la base d'un rendement moyen fixe supérieur à 6% et cible (y compris part variable) de 7%. Les accords définitifs devraient être signés au cours du 1er trimestre sous réserve des dernières due diligence.

A ces acquisitions, s'ajouteront 400 M€ (389 M€ PdG) de renforcement en hôtels via les cinq projets de transformation de bureaux. Situés à Paris, Boulogne-Billancourt en France et Bologne, en Italie, ces 5 projets, dont les livraisons sont attendues en 2028/2029, représentent 211 M€ (2) de capex pour un rendement sur le budget total (407 M€ y compris valeur du foncier) d'environ 6%. Les quatre actifs à Paris et Boulogne ont été libérés avant 2025 et n'ont généré aucun loyer en 2025.

1.1.8.1 Objectif de résultat net récurrent 2026 en croissance

Malgré la hausse des frais financiers, la baisse conjoncturelle de l'indexation et l'impact du départ de Suez sur CB21 dont les relocations prendront effet au fur et à mesure de l'année, Covivio devrait afficher des perspectives locatives solides en 2026. Le groupe pourra s'appuyer sur le repositionnement qualitatif du patrimoine et les opérations d'asset management. La montée en puissance de l'offre d'opérateur intégré et des activités annexes devrait également se poursuivre. Covivio se fixe ainsi pour objectif un **résultat net récurrent** (EPRA *Earnings* ajusté) **2026 en croissance d'environ +4% par action.**

(1) Détenue à 53,2% par Covivio.
(2) 206 M€ part du Groupe

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2 Éléments d'analyse de l'activité

1.2.1 Revenus : 705 M€ part du groupe en 2025

	100%			Part du groupe				
(En milliers d'euros)	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en%)	Variation (en %) à PC[1]	% des revenus
Bureaux	**385,5**	**378,6**	**-1,8%**	**317,0**	**319,4**	**+0,8%**	**+3,4%**	**45%**
Paris/Levallois/Neuilly	77,7	78,9	+1,5%	72,3	72,4	+0,1%	+6,7%	10%
Grand Paris (hors Paris)	92,3	89,9	-2,6%	68,8	74,0	+7,5%	+4,6%	10%
Milan	68,9	73,6	+6,8%	68,9	73,6	+6,8%	+1,5%	10%
Telecom Italia	58,0	56,2	-3,0%	29,6	28,7	-3,0%	+1,1%	4%
Top 7 des villes allemandes	56,8	48,9	-13,9%	50,6	45,2	-10,8%	+0,8%	6%
GMR	23,0	23,0	+0,1%	17,9	17,5	-2,3%	+2,0%	2%
Autres villes (France & Italie)	8,8	8,1	-8,4%	8,8	8,1	-8,4%	+2,1%	1%
Résidentiel Allemagne	**297,3**	**315,7**	**+6,2%**	**190,5**	**200,3**	**+5,2%**	**+4,8%**	**28%**
Berlin	152,9	162,1	+6,0%	98,5	102,4	+4,0%	+5,2%	15%
Dresde & Leipzig	24,0	25,7	+6,8%	15,6	16,6	+6,7%	+3,8%	2%
Hamburg	19,4	20,1	+4,0%	12,7	13,2	+4,0%	+3,0%	2%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	101,0	108,0	+6,9%	63,7	68,1	+7,0%	+4,9%	10%
Hôtels	**353,5**	**363,2**	**+2,7%**	**171,3**	**184,5**	**+7,7%**	**+1,6%**	**26%**
Hôtels en bail	**268,0**	**229,4**	**-14,4%**	**128,1**	**114,5**	**-10,6%**	**+3,6%**	**16%**
France	91,0	43,4	-52,3%	39,6	23,0	-41,9%	+2,1%	3%
Allemagne	35,5	38,4	+8,3%	16,8	17,9	+6,3%	+1,7%	3%
Royaume-Uni	38,3	38,9	+1,5%	19,3	20,6	+6,7%	-0,1%	3%
Espagne	42,5	42,5	-0,1%	21,6	22,5	+4,4%	+6,4%	3%
Belgique	15,4	10,6	-31,0%	7,8	5,6	-27,6%	+2,3%	1%
Italie	16,8	18,7	+11,5%	8,8	9,9	+12,7%	+11,5%	1%
Autres	28,5	36,9	+29,5%	14,1	14,8	+5,5%	+5,0%	2%
Hôtels en murs et fonds [2]	**85,5**	**133,8**	**+56,4%**	**43,3**	**70,0**	**+61,9%**	**-3,9%**	**10%**
France	26,2	71,2	+172%	13,7	37,8	+175%	+4,9%	5%
Allemagne	45,2	38,9	-13,9%	22,2	19,7	-11,4%	-9,7%	3%
Autres	14,1	23,6	+67%	7,3	12,6	+71%	+2,3%	2%
Total activités stratégiques	**1 036,3**	**1 057,4**	**+2,0%**	**678,8**	**704,2**	**+3,8%**	**+3,4%**	**100%**
Non stratégique	2,1	1,1	-48,7%	1,0	0,6	-44,5%	+2,2%	0%
REVENUS TOTAUX	**1 038,4**	**1 058,5**	**+1,9%**	**679,8**	**704,8**	**+3,7%**	**+3,4%**	**100%**

(1) PC : À périmètre constant.

(2) Hôtels en murs et fonds (EBITDA).

Les revenus part du Groupe sont en hausse de +3,7% à périmètre courant, s'établissant à 704,8 M€ contre 679,8 M€ en 2024, en raison de :

- La croissance de +3,4% à périmètre constant, répartie entre :
  - Bureaux : +3,4% à périmètre constant, grâce à l'indexation et à l'activité locative
  - Hôtels : le revenu à périmètre constant augmente de +1,6%, du fait d'une croissance à périmètre constant de +3,0% pour les immeubles à loyer fixe, de -0,9% pour les revenus variables liés à un effet de base négatif (Jeux olympiques et Euro de football en 2024) et à une performance négative en Allemagne, malgré une croissance en France, au Royaume-Uni et en Europe du Sud
  - Résidentiel Allemagne : une croissance robuste et accélérée de +4,8% à périmètre constant contre +4,3% en 2024.
- **Le renforcement de la participation dans Covivio Hotels en 2024 et au S1 2025 :** +7,4 M€
- **Renforcement de l'actionnariat sur la tour CB21** : +5,6 M€
- **Impact négatif des cessions :** -7,4 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.2 Échéancier des baux et taux d'occupation

1.2.2.1 Échéancier des loyers annualisés : durée moyenne des baux de 6,4 ans

1.2.2.1.1 Durée moyenne des baux par activité

	Baux date de fin (1re échéance)		Baux date de fin	
Part du Groupe (années)	2024	2025	2024	2025
Bureaux	4,8	4,9	5,4	5,4
Hôtels	11,0	11,1	12,6	12,2
Non stratégique	8,0	7,5	8,0	7,5
TOTAL	**6,2**	**6,4**	**7,1**	**7,1**

1.2.2.1.2 Échéancier des baux

Part du groupe (En milliers d'euros)	Baux date de fin (1re pause)	% du total	Baux date de fin	% du total
2026	39	5%	19	3%
2027	43	6%	30	4%
2028	51	7%	38	5%
2029	26	3%	26	3%
2030	57	8%	48	6%
2031	55	7%	44	6%
2032	40	5%	55	7%
2033	36	5%	50	7%
2034	16	2%	38	5%
2035	17	2%	38	5%
Au-delà	104	14%	96	13%
Total Bureaux et Hôtels en bail (1)	**482**	**63%**	**482**	**63%**
Résidentiel Allemagne	**207**	**27%**	**207**	**27%**
Hôtel en murs et fonds	**71**	**9%**	**71**	**9%**
TOTAL	**760**	**100%**	**760**	**100%**

(1) Hors non stratégique

En 2026, les échéances de baux avec première option de rupture représentent 39 M€ :

- 23,5 M€ sont déjà gérés
- 2,5 M€ libérés pour le redéveloppement à Paris
- 12,5 M€ (1,6% des revenus annualisés) doivent encore être gérés dans les bureaux.

1.2.2.2 Taux d'occupation : 97,1 % sécurisé, stable *vs* 2024

	Taux d'occupation	
Part du groupe (En %)	2024	2025
Bureaux	95,5%	95,1%
Résidentiel Allemagne	99,2%	99,0%
Hôtels (1)	100,0%	100,0%
Total activités stratégiques	**97,2%**	**97,1%**
Non stratégique	n.a	n.a
TOTAL	**97,2%**	**97,1%**

(1) sur les actifs loués

Taux d'occupation élevé de 97%. Dans les bureaux, le taux d'occupation atteint 95,1%, proche de 2024 malgré 75 400 m² de projets immobiliers livrés sur l'année.

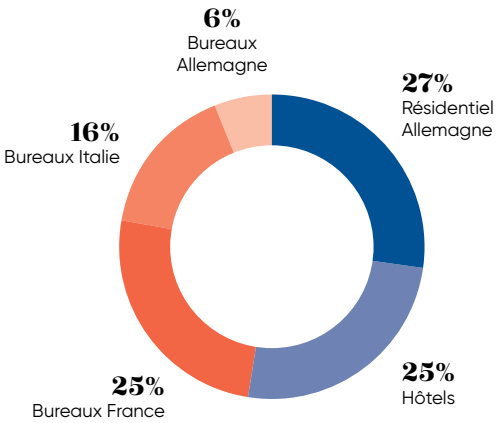
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.3 Répartition des revenus annualisés

Par principaux locataires

Part du Groupe (En millions d'euros)	Revenus annualisé 2025	%
Minor (NH Hotels)	32	4%
Fibercorp	26	3%
B&B	26	3%
Orange	21	3%
IHG	20	3%
Dassault	18	2%
Tecnimont	16	2%
Thalès	14	2%
LVMH	10	1%
Edvance	10	1%
Essendi	9	1%
Cerved	8	1%
Chloé	7	1%
Fastweb	7	1%
NTT Data Italia	6	1%
Hôtels en murs et fonds	71	9%
Autres < 5M€	254	33%
segment Résidentiel Allemagne	207	27%
TOTAL	**760**	**100%**

Par activité



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.4 Amélioration du taux de charges

Part du groupe (En millions d'euros)	Bureaux 2025	Résidentiel Allemagne 2025	Hôtels 2025	Total 2024	Total 2025
Loyers	318,0	201,7	115,1	636,6	634,8
Charges locatives non récupérées	-19,2	-0,7	-1,2	-23,5	-21,0
Charges sur immeubles	-12,0	-14,4	-0,2	-25,4	-26,5
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1,0	-2,1	0,6	-2,4	-2,5
Loyers nets	**285,9**	**184,5**	**114,3**	**585,3**	**584,7**
Taux de charges	**10,1%**	**8,5%**	**0,7%**	**8,1%**	**7,9%**

Le taux de charges est en baisse de -20 points de base par rapport à l'année précédente, principalement grâce à la baisse des charges d'exploitation immobilières non récupérables sur les bureaux, qui compense la baisse des revenus locatifs dans l'hôtellerie.

1.2.5 Cessions 2025 : 463 M€ réalisés et 392 M€ de nouveaux accords

(En millions d'euros)		Cessions <2025 réalisées (I)	Accords <2025 en cours de signature	Nouvelles cessions 2025 (II)	Nouveaux accords 2025 (III)	Total 2025 (II) + (III)	Marge *vs* valeur 2024	Rendement [1]	Total des cessions réalisées = (I)+(II)
Bureaux et transformation en résidentiel	100%	277	60	91	409	500	0,4%	7,2%	368
	Part du groupe	254	55	79	213	292	-2,7%	7,6%	333
Résidentiel Allemagne	100%	40	1	67	34	101	23,4%	1,6%	107
	Part du groupe	26	1	44	22	66	23,4%	1,6%	70
Hôtels & non-stratégique	100%	64	3	67	3	70	1,8%	7,8%	131
	Part du groupe	28	2	32	2	34	1,9%	7,7%	60
TOTAL	**100%**	**381**	**64**	**224**	**446**	**671**	**3,4%**	**6,4%**	**606**
	PART DU GROUPE	**308**	**57**	**155**	**237**	**392**	**1,3%**	**6,6%**	**463**

(1) Part du groupe

Les cessions réalisées en 2025 concernent principalement des bureaux (368 M€ à 100%) situés en périphérie de Milan (siège de Moncler), Berlin et Montpellier. Le groupe a également cédé 107 M€ (70 M€ part du groupe) d'actifs résidentiels en Allemagne, principalement des copropriétés, et 131 M€ d'hôtels non stratégiques (60 M€ part du groupe) situés dans des métropoles régionales en Allemagne et en France.

Sur l'année, Covivio a signé 671 M€ (392 M€ part du Groupe) de nouveaux contrats de vente, en ligne avec les valeurs d'expertises à fin 2024 (+1,3% de marge). Les principaux nouveaux accords de fin 2025 concernent la vente de 49% du campus de Thales à Blue Owl, qui devrait être finalisée au deuxième trimestre 2026.

À fin 2025, 386 M€ (602 M€ à 100%) des contrats de cession restent à encaisser.

1.2.6 Investissements : 446 M€ part du groupe

Covivio a poursuivi ses programmes d'investissement dans des actifs alignés sur les attentes des utilisateurs. 361 M€ (287 M€ part du groupe) ont été consacrés aux travaux de développement et de modernisation d'immeubles de bureaux de premier plan dans le QCA parisien (Beige, Grands Boulevards, The Line), à Berlin-Alexanderplatz, dans le centre d'affaires de Milan (Corte Italia), sur des actifs résidentiels en Allemagne, ainsi qu'à des projets nouveaux de réhabilitation d'hôtels. 92% des Capex sont alignés sur la taxonomie.

Le groupe a également réalisé 103 M€ (79 M€ part du Groupe) d'acquisitions, notamment en rachetant la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21 à Paris-La Défense. Cet investissement stratégique permet à Covivio de reprendre la pleine propriété de cet actif emblématique à un moment clé de la vie de l'immeuble, car le locataire historique de la tour, Suez, quitte les lieux. Les autres acquisitions concernent principalement des hôtels du sud de l'Europe, dont l'hôtel 3* B&B Porto Centro Massaleros de 176 chambres au Portugal.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.7 Actifs en développement

1.2.7.1 Livraisons : 75 400 m² de bureaux et deux hôtels livrés

- **Corte Italia à Milan** (coût total de 125 M€), 100% loué, avec un rendement sur coût de 6%.
- **Loft à Berlin** (coût total de 27 millions d'euros), loué à 76%, avec un rendement sur coût de 5%.
- **Icon à Düsseldorf** (coût total de 235 millions d'euros), loué à 59%, avec un rendement sur coût de 6%.
- **Le Met Hotel Leeds & Novotel-Ibis Brugge** (coût total de 41 millions d'euros), avec 403 chambres pour un rendement de sur coût de 9%.

1.2.7.2 Pipeline engagé : 91 M€ part du Groupe de revenus additionnels

Le pipeline de développement de Covovio a évolué en 2025, certains projets hôteliers ayant pris de l'ampleur (19% du pipeline total). Le pipeline engagé comprend désormais des projets de bureaux, à usage mixte et hôteliers avec un rendement total moyen de 6,0%.

Covivio dispose d'un pipeline de 8 immeubles de bureaux/mixtes avec un potentiel de revenus supplémentaires de 69 M€ en France, en Allemagne et en Italie. Ce pipeline participera à l'amélioration continue de la qualité du portefeuille vers plus de centralité et d'immeubles de Grade A (100% des projets certifiés « Excellent » ou plus).

Le pipeline de bureaux/mixtes se compose de :

- Projets de redéveloppement du quartier central des affaires (QCA) de Paris (Grands Boulevards et Monceau) et de Milan (Rombon et Parini), avec un rendement moyen sur coût d'environ 5,0% et un rendement marginal sur Capex de 6% à 7%
- Un projet clé en main situé en première couronne de Paris pour Thalès, avec un rendement sur coût de 8,2%, à partager avec Blue Owl (finalisation du partenariat au S1 2026)
- De nouveaux développements dans les centres-villes de Berlin (Alexanderplatz) et de Milan (Vitae), avec un rendement moyen sur coût de 5,3%
- La restructuration de la moitié (34 000 m²) de la tour CB21 à La Défense, avec un rendement sur coût de 6,7%.

Covivio dispose également d'un pipeline hôtelier de 9 bâtiments, offrant un rendement sur coût de 7,4% :

- Transformation de bureaux en hôtels à Paris (deux projets) et à Bologne, avec un rendement moyen sur coût de 6,4%
- Un projet clé en main à Porto pour Meininger, avec un rendement sur coûts de 7,4%
- Restructuration d'hôtels, provenant en grande partie de l'acquisition des sociétés d'exploitation (OpCos) d'Essendi, soit 5 hôtels pour un rendement sur coût de 9,7% et un rendement marginal sur investissement de 15,3%. 26 chambres neuves seront inaugurées dans ces hôtels, et deux établissements seront exploités sous une nouvelle marque.

La régénération ou la construction de ces hôtels permettra d'ouvrir 668 chambres supplémentaires. Le pipeline hôtelier générera 21 millions d'euros de revenus après livraison.

Les Capex restant à engager sur l'ensemble du pipeline de développement engagé (bureaux, usage mixte, hôtels) s'élèvent à 465 M€ part du groupe (soit 155 M€ par an en moyenne d'ici la fin 2028), dont 309 M€ pour les bureaux et immeubles mixtes, et 155 M€ pour les hôtels.

Projets engagés Bureaux et Usage mixte	Emplacement	Type de projet	Surface [1] (en m²)	Année de livraison	Pré-loué (en %)	Budget total [2] (M€, 100 %)	Budget total [2] (M€, PG)	Rendement cible [3]
Hélios 2 (part de 51%)	Meudon	Construction	38 000 m²	2026	100%	197	100	8,2%
Beige	Paris	Régénération	11 200 m²	2026	9%	249	249	4,8%
CB21 (50% des zones)	La Défense	Régénération	34 000 m²	2026	29%	256	256	6,7%
Grands Boulevards	Paris	Régénération	7 500 m²	2027	0%	157	157	4,6%
Rombon	Milan	Régénération	7 300 m²	2027	29%	25	25	8,0%
Vitae	Milan	Construction	11 000 m²	2027	75%	61	61	6,3%
Parini (part de 51%)	Milan	Régénération	6 500 m²	2027	12%	53	27	7,4%
Alexanderplatz (part de 55%)	Berlin	Construction	60 000 m²	2027	35%	623	343	5,0%
TOTAL PROJETS ENGAGÉS / PIPELINE USAGE MIXTE			**175 500 M²**		**34%**	**1 622**	**1 219**	**5,7%**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Projets engagés segment Hôtellerie	Emplace_ ment	Type de projet	Nombre de chambres	Année de livraison	Budget total [2] (M€, 100%)	Budget total [2] (M€, PG)	Rendement cible [3]
Mercure - Prom. des Anglais	Nice	Régénération	125	2026	37	20	
Novotel - Pont de Sèvres	Paris	Régénération	131	2027	29	15	
Ibis - Centrum	Anvers	Régénération	150	2026	18	10	
Voco - Picardie	Le Touquet	Régénération	113	2027	33	18	
Moxy - Montmartre	Paris	Régénération	326	2027	111	18	
Raspail	Paris	Transformation	103	2028	129	129	
Bobillot	Paris	Transformation	98	2028	44	44	
B&B - Piazza del 8 Agosto	Bologne	Transformation	213	2028	38	20	
Meininger - Bonfim	Porto	Construction	228	2028	32	17	
TOTAL DES HÔTELS ENGAGÉS			**1 487**		**470**	**290**	**7,4%**

Pipeline total engagé	Budget total (en M€, 100%)	Budget total (M€, part du Groupe) [2]	Rendement cible [3]
BUREAUX/USAGE MIXTE ET HÔTELS	**2 092**	**1 510**	**6,0%**

(1) Surface à 100%.

(2) Y compris foncier et coûts financiers.

(3) Rendement sur coût total.

1.2.7.3 Pipeline Maîtrisé

Covivio est également propriétaire de plus de 227 000 m² de réserves foncières qui pourraient accueillir de nouveaux projets de développement sur le long terme :

- à Paris, en IDF et les grandes villes françaises (115 000 m²), principalement pour des développements clé en main
- à Milan, principalement avec Symbiosis (23 000 m²) et Porta Romana (76 000 m²)
- et environ 14 000 m² à Berlin.

Une quinzaine d'hôtels, principalement situés en France, d'une valeur totale de 558 M€ (205 M€ part du Groupe), feront l'objet de travaux de valorisation entre 2026 et 2028. Les Capex prévus d'environ 260 M€ (91 M€ part du groupe) devraient générer 35 M€ d'EBITDA incrémental (12 M€ part du Groupe) et environ 210 M€ de création de valeur (69 M€ part du Groupe), ce qui correspond à un rendement marginal de 13%.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.8 Patrimoine

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

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2024 part du groupe	Valeur 2025 100%	Valeur 2025 part du groupe	Variation (en %)	Variation à PC exercice 2025	Rendement 2024	Rendement 2025	En % du patrimoine
Bureaux	7 884	9 261	7 851	-0,49%	-0,1%	5,8%	5,7%	49%
Résidentiel Allemagne	4 587	7 659	4 855	+5,8%	+4,9%	4,3%	4,2%	30%
Hôtels	3 059	6 734	3 324	+8,6%	+3,7%	6,4%	6,2%	21%
Non stratégique	26	30	18	-29,0%	-1,4%	n.a	n.a	n.a
TOTAL	**15 556**	**23 684**	**16 048**	**+3,2%**	**+2,1%**	**5,4%**	**5,3%**	

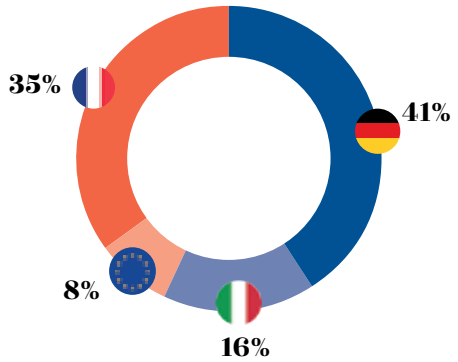
(1) PC : périmètre constant.

Les actifs de Covivio augmentent de +3,2% sur une base courante, à 16,0 Md€ part du groupe (23,7 Md€ à 100%), grâce notamment au retour à la croissance à périmètre constant, en hausse de +2,1% sur l'année.

- S'agissant des **bureaux** (stable à périmètre constant), la valeur des actifs stratégiques dans les centres-villes, qui représentent 70% du portefeuille, augmente de +1,7% à périmètre constant, bénéficiant d'une dynamique de marché favorable, notamment à Milan et à Paris. La valeur des biens centraux situés dans les quartiers d'affaires prime (26% du portefeuille) baisse de 2,8% sur l'année, pénalisée par la baisse des valeurs en Allemagne et en proche banlieue parisienne. Enfin, les actifs non stratégiques, qui représentent 4% du patrimoine de Bureaux contre 6% un an plus tôt, ont vu leur valeur baisser de 11% à périmètre constant sur un marché pauvre en transactions. Le rendement moyen du patrimoine de Bureaux était de 5,7%.
- En **Résidentiel Allemagne** les valeurs ont progressé de +4,9% à périmètre constant, portés par une croissance de +4,8% des loyers. Les valeurs à Berlin (58% des actifs) affichent une performance particulièrement bonne, avec une hausse de +5,4%. La valeur métrique moyenne des actifs résidentiels était de 2 587 €/m², dont 3 404/m² à Berlin, sur la base de l'évaluation des blocs. Cependant, 47% du portefeuille, soit 2,3 Md€, est déjà divisé en copropriétés, notamment à Berlin (67% et 1,9Md€), où la différence entre la valeur du bloc et le prix unitaire est de +40-45%.
- **Le portefeuille hôtelier**, porté par l'accord avec Essendi fin 2024, progresse de +3,7% à périmètre constant. Le portefeuille opérationnel a progressé de +4,2% à périmètre constant, dont +13% sur les actifs pour lesquels Covivio a racheté les sociétés opérationnelles fin 2024 pour fusionner les sociétés opérationnelles et les sociétés immobilières. Le portefeuille de baux gagne +3,4%. La croissance est particulièrement forte dans les hôtels en France (+6,8%) et en Europe du Sud (+9,0% en Espagne, +6,2% en Italie), tandis que l'Allemagne (-2,1%) a été pénalisée par une performance de marché négative en 2025.

Sur l'année, l'amélioration de la qualité du portefeuille se poursuit avec un taux de certification de 99,6% (en hausse de 1,1 point par rapport à fin 2024).

Répartition géographique du patrimoine à fin 2025



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.2.9 Liste des principaux actifs Bureaux et Hôtels

La valeur des dix principaux actifs représente 12% du patrimoine total (à 100%).

Top 10 actifs	Emplacement	Clients locataires	Surface (en m²)	Quote-part Covivio
COMPLEXE GARIBALDI	Milan	Multi locataires	44 700	100%
CB21	La Défense	Multi locataires & Dev	68 100	100%
PARK INN ALEXANDER PLATZ	Berlin	Radisson Group	95 700	51%
ALEXANDERPLATZ	Berlin	Développement	59 700	55%
JEAN GOUJON	Paris	LVMH	8 600	100%
BEIGE	Paris	Développement	11 200	100%
KIMPTON FITZROY LONDON	Londres	IHG	21 200	51%
MASLO	Levallois	Multi locataires	20 800	100%
PERCIER	Paris	Multi locataires	8 600	100%
THE WESTIN GRAND BERLIN	Berlin	Westin Group	36 700	51%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment

1.3.1 Bureaux : 49% du patrimoine de Covivio

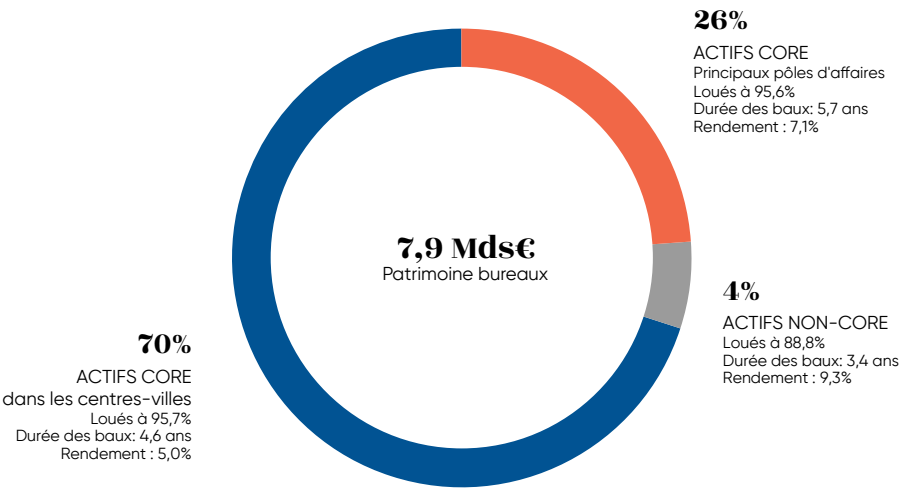
Covivio a mis en œuvre une stratégie globale de bureaux basée sur la **centralité, l'immobilier opéré et la durabilité**. Cette stratégie a été mise en œuvre en augmentant les participations dans les meilleurs actifs situés dans des emplacements centraux, en améliorant la qualité du portefeuille existant,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

Ces immeubles de bureaux sont situés en France (56% du patrimoine de Bureaux de Covivio), en Italie (31%, dont 87% à Milan) et en Allemagne (13%), pour un montant total de 9,3 Md€ (7,9 Md€ part du Groupe) à fin 2025.

Cette stratégie en matière de bureaux porte ses fruits, comme en témoigne le taux d'occupation de 95,1% en 2025.

Le portefeuille de Covivio se répartit comme suit :

- Actifs *Core* dans les centres-villes (**70% du patrimoine de Bureaux de Covivio**, +11 pts *vs* 2020) : situés dans les centres-villes de grandes villes européennes (Paris/Levallois/Neuilly, Milan, Berlin, Düsseldorf, Hambourg, et grandes métropoles régionales françaises), avec un taux d'occupation élevé (95,7%) et une durée moyenne des baux de 4,6 ans ;
- Actifs *Core* dans les principaux pôles d'affaires **(26%)** : comprend des actifs dans des centres d'affaires bien connectés (Grand Paris, périphérie des villes allemandes), avec un taux d'occupation élevé (95,6%) et une longue durée de baux (5,7 ans), principalement loués à des partenaires à long terme.
- Actifs *non-Core* **(4%)** : regroupe les actifs de bureaux secondaires en dehors des centres-villes pour lesquels le taux d'occupation (88,8%) et la durée des baux (3,4 ans) sont plus faibles, avec une stratégie de cession ou de conversion en résidentiel. Ce cluster a fortement diminué au cours des années précédentes, et de 2 points (de 6% à 4%) en 2025.

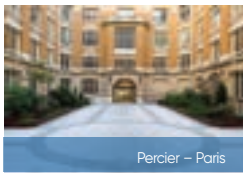


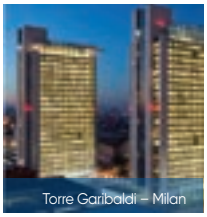
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

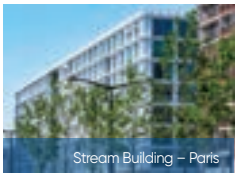
Actifs Core en Centres-villes (70% ; 5,5 Md€ part du Groupe)

Quelques exemples de notre patrimoine
39 %
du patrimoine de bureaux en centre-ville

Maslo – Levallois

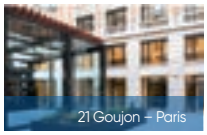

Percier – Paris


Torre Garibaldi – Milan


Stream Building – Paris

Via Amedei – Milan

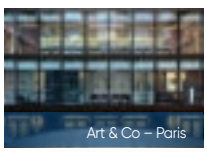
L'Atelier – Paris


21 Goujon – Paris

Via Dell'Unione – Milan

Steel – Paris

Corte Italia – Milan


Art & Co – Paris

Alexanderplatz – Berlin

Actifs Core dans les principaux pôles d'affaires (26% ; 2,1 Md€ part du Groupe)

Quelques exemples de notre patrimoine
85%
du patrimoine de bureaux dans les principaux pôles d'affaires

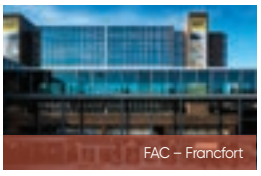
Dassault campus – Vélizy-Meudon

Corso Ferrucci – Turin

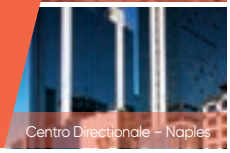
Iro – Chatillon

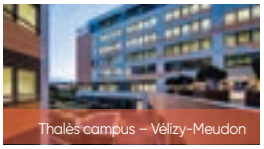
CB 21 – La Défense

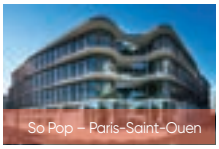
32 B – Boulogne-Billancourt


FAC – Francfort

Urban Garden – Issy les Moulineaux


Centro Direzionale – Naples


Thalès campus – Vélizy-Meudon


So Pop – Paris-Saint-Ouen

Flow – Montrouge

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

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

1.3.1.1.1 Bureaux français : polarisation en faveur des immeubles de catégorie A à Paris et dans les principaux quartiers d'affaires (source : Cushman & Wakefield)

La demande placée sur le marché des bureaux en Île-de-France a atteint 1 638 100 m² en 2025, en baisse de -9% sur un an. Dans le même temps, la demande des clients est devenue de plus en plus polarisée, se concentrant non seulement sur les actifs prime dans les centres-villes, mais aussi sur les actifs périphériques les mieux situés offrant le bon équilibre qualité-prix :

- Le QCA de Paris a de nouveau surperformé, malgré une demande placée de -11% à 311 681 m², confirmant la tendance continue de recherche de qualité vers les sites les plus centraux et les plus privilégiés.
- Le centre-ville parisien conserve sa position forte et représente 46% de la demande totale dans le Grand Paris, un résultat stable par rapport à l'année dernière et porté par quelques transactions d'envergure ciblées dans les secteurs les mieux situés.
- En périphérie, la demande s'est également concentrée sur les marchés les mieux implantés, avec un net retour de l'activité sur des actifs bien positionnés. La Défense illustre ce changement, avec une croissance continue de la demande de surfaces inférieures à 5 000 m².

L'année se caractérise par des signaux positifs concernant la demande de bureaux, soutenus par de nombreuses grandes entreprises qui mettent en œuvre des politiques renforçant la tendance au retour au bureau engagée en 2024 et confirmée en 2025. Sur l'ensemble de l'année 2026, Colliers prévoit une demande placée dans le Grand Paris autour de 1,7 million de m², soit une croissance d'environ +5%.

L'offre immédiate s'élève à 6,25 millions de m² avec un taux de vacance de 10,7%, en hausse de +50 points de base sur un an. En parallèle, l'obsolescence s'accélère et 34% des espaces sont aujourd'hui considérés comme obsolètes. Le pipeline de construction commence à se contracter fortement, tandis que les nouvelles constructions sont presque entièrement concentrées dans Paris *intra-muros*.

La rareté des meilleurs actifs en centre-ville continue d'impacter positivement les loyers prime, atteignant des niveaux historiques à Paris à 1 250 €/m²/an (+4% sur un an). Les mesures incitatives dans le Grand Paris augmentent légèrement à 30% et dans le Centre-Ouest parisien à 17 %.

Les mesures d'accompagnement dans des bureaux du Grand Paris s'élèvent à 5,6 Md€ en 2025, en hausse de +55% sur un an. Cet appétit renforcé pour les bureaux s'illustre également par le retour des grandes transactions (>200 M) qui représentent 29% des volumes d'investissement en 2025 contre 4% en 2024 et contre 40% en 2019. Les rendements « prime » sont stables par rapport à fin 2024 à 4,0% dans le QCA de Paris. Les rendements du Grand Paris ont continué d'augmenter, passant de 5,7% en 2024 à 5,9% en 2025.

1.3.1.1.2 Bureaux à Milan : marché de la location dynamique et amélioration du marché de l'investissement (source : Savills, DILS)

Le marché des bureaux de Milan a enregistré une demande placée totale de **402 000 m²** en 2025, en hausse de **+6%** sur un an et de +11% par rapport à la moyenne sur 10 ans. La demande est restée concentrée sur les immeubles situés dans des emplacements prime, offrant un bon niveau de services, comme l'illustre la demande de biens de catégorie A/A+, représentant 75% de la demande totale, en hausse de 4% par rapport à la moyenne des 5 dernières années. La disponibilité des bureaux de catégorie A devrait diminuer de 25% en 2027 par rapport à la moyenne sur 10 ans, ce qui souligne la rareté des actifs de haute qualité.

Le taux de vacance moyen à Milan, de **9,1%** en 2025, se concentre dans les zones périphériques. Le taux de vacance moyen dans le QCA, le centre et le semi-centre atteint **5,4%.** La rareté des produits est encore plus prononcée pour les bâtiments de catégorie A, avec un taux de vacance de 3,5%, dont 1,8% dans le QCA (où se trouve la majeure partie du portefeuille de Covivio). La forte demande d'espaces de haute qualité, combinée à la rareté des actifs de grade A, a contribué à une nouvelle augmentation des loyers prime à Milan, à **850 €/m²/an** (+16% sur un an).

Avec un montant total de 1,4 Md€ investi en 2025, le marché milanais de l'investissement dans les bureaux est en hausse de +40% par rapport à l'année dernière et les rendements prime sont en baisse à 3,80%.

1.3.1.1.3 Bureaux en Allemagne : un marché toujours sous pression (source : Savills)

La demande placée en 2024 dans les six principaux marchés de bureaux allemands **a augmenté de +2,8% sur un an** pour atteindre **2 421 879 m²** (mais reste inférieure de 11,3% à la moyenne sur 5 ans), portée par Frankfort (+55%), contrastant avec les baisses observées à Berlin (-7%) et Munich (-14%).

La baisse de la demande globale d'espace continue de contribuer à la hausse des taux de vacances dans les six principales villes. Les taux de vacance ont atteint **8,2%** en moyenne, en hausse de +170 points de base sur un an. Hambourg (4,8%) et Cologne (5%) ont enregistré les taux de vacance les plus bas, suivis de Berlin (7,9%) et Düsseldorf (8,4%), Munich (8,9%) et Frankfort (13,8%).

Néanmoins, le pipeline de développement commence à diminuer. On note une baisse de **12%** dans toute l'Allemagne et il devrait diminuer de **32%** d'ici 2027. Les loyers prime ont augmenté en moyenne de plus de 5% sur un an, Berlin enregistrant une augmentation significative à **576 €/m²/an** (+7% sur un an) et Francfort également (+13% sur un an).

Selon Cushman & Wakefield, les volumes d'investissement en Bureaux allemands ont augmenté de +5% sur un an en 2025, à 4,0 Md€. Les rendements prime se sont stabilisés depuis fin 2023, à 4,9% en moyenne pour les 6 principales villes d'Allemagne.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.1.2 Revenus comptabilisés : +3,4% de croissance à périmètre constant

	100%			Part du groupe				
(En millions d'euros)	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en%)	Variation (%) PC [1]	% des revenus
Bureaux	**385,5**	**378,6**	**-1,8%**	**317,0**	**319,4**	**+0,8%**	**+3,4%**	**100%**
France	196,7	194,9	-0,9%	162,7	167,0	+2,6%	+5,3%	52%
Italie	132,1	134,8	+2,0%	103,7	107,2	+3,4%	+1,4%	34%
Allemagne	56,8	48,9	-13,9%	50,6	45,2	-10,7%	+0,8%	14%

(1) PC : périmètre constant

Par rapport à l'année dernière, les revenus locatifs ont diminué de -2,4 M€, principalement en raison de :

- Forte croissance des loyers à périmètre constant de +3,4%, principalement due à l'impact de l'indexation (contribution de +2,0 pts) et à l'augmentation du taux d'occupation (+1,2 pts), et +0,3 pts de réversion.
- Cessions (-6,2 M€) principalement en Italie.
- Impact des actifs vacants à redévelopper (-11,6 M€), compensé par les livraisons de nouveaux actifs à Milan (+6,1 M€) et le renforcement de la CB21 à La Défense (+5,6 M€).

1.3.1.3 Revenus annualisés

(En millions d'euros)	Surface (en m²)	Nombre de biens	Revenus 2025 (à 100%)	Revenus 2025 (part du groupe)	En % des loyers totaux
France	**1 001 676**	**78**	**243,6**	**193,5**	**53%**
Paris/Levallois/Neuilly	260 126	22	99,1	90,1	25%
Grand Paris (hors Paris)	469 522	24	112,0	79,9	22%
GMR	231 409	22	29,4	20,5	6%
Autres France	40 619	10	3,0	3,0	1%
Italie	**650 701**	**61**	**145,9**	**120,5**	**33%**
Milan	234 175	26	88,4	88,4	24%
Patrimoine Telecom Italia (détenu à 51%)	373 387	33	51,9	26,5	7%
Autres Italie	43 139	2	5,6	5,6	2%
Allemagne	**299 871**	**11**	**52,4**	**48,3**	**13%**
Berlin	23 806	2	3,5	2,7	1%
Frankfurt	118 887	4	23,3	21,4	6%
Düsseldorf	68 702	2	8,8	8,3	2%
Autres (Hambourg & Munich)	88 476	3	16,8	15,8	4%
TOTAL BUREAUX	**1 952 248**	**150**	**441,9**	**362,3**	**100%**

1.3.1.4 Indexation

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

- Pour les loyers actuels en France, 92,8% des revenus locatifs sont indexés sur l'ILAT, 5,4% des revenus locatifs sont indexés sur l'ICC et 1,6% sur l'ILC
- En Italie, l'indexation des loyers est généralement calculée en appliquant l'augmentation de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) à chaque date anniversaire de la signature de l'accord.
- Les loyers sont indexés sur l'indice allemand des prix à la consommation pour 50% des baux, 17% ont une majoration fixe et 22% ont une clause d'indexation (clause spéciale). Les autres (11%) ne sont pas indexés et sont principalement loués à l'administration publique.

1.3.1.5 Activité locative : 134 657 m² loués ou renouvelés en 2025

(En millions d'euros - 2025)	Surface (m²)	Loyers IFRS annualisés (En M€, part du groupe)
Libérations en Europe	102 765	36
Locations en Europe	81 489	24
Renouvellements en Europe	53 169	13

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En 2025, 134 657 m² ont été loués ou renouvelés, représentant 36 M€ Part du Groupe des loyers IFRS.

- 81 489 m² (24 M€) ont été loués ou préloués en 2025, en France (41 558 m², principalement la CB21 La Défense avec 21 288 m² et Paris Cap 18 avec 3 830 m²), en Italie (24 815 m²) et en Allemagne (15 116 m²).
- 53 169 m² (13 M€) ont été renouvelés pour 9 ans fermes en moyenne, avec une réversion locative moyenne de +9%. Une grande partie des renouvellements a été réalisée en Allemagne (14 202 m²/27%), principalement 6 174 m² à Francfort, 3 509 m² à Berlin et 2 602 m² à Hambourg. 18 185 m² (34%) ont été renouvelés en France, l'essentiel étant concentré à Lyon (8 378 m²), Châtillon (4 856 m²) et Marseille (1 441 m²). Enfin, 20 782 m² (39%) ont été rénovés en Italie, principalement liés à Symbiosis A+B, à Milan.
- 102 765 m² (36 M€) ont été libérés, dont environ 44 000 m² liés au départ de Suez de la tour CB21 (près de 50% de ces zones ont déjà été reloués), 11 689 m² pour des actifs à réaménager ou à transformer en hôtels, et enfin 46 118 m² concernent des actifs opérationnels majoritairement reloués.

1.3.1.6 Échéanciers des baux et taux d'occupation

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

(En millions d'euros, part du groupe)	Baux date de fin (1re échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2026	31	9%	19	5%
2027	41	11%	30	8%
2028	49	13%	38	10%
2029	24	7%	22	6%
2030	56	15%	44	12%
2031	41	11%	30	8%
2032	34	10%	48	13%
2033	30	8%	44	12%
2034	12	3%	34	9%
2035	16	4%	21	6%
Au-delà	27	7%	31	9%
TOTAL	**362**	**100%**	**362**	**100%**

En 2026, 31 millions d'euros de contrats de location arriveront à échéance, dont :

- 16 M€ avec déjà une forte visibilité sur le taux d'occupation
- 3 M€ libérés pour le redéveloppement à Paris
- Ensuite, 13 M€ (3% du revenu annualisé des bureaux) restent à gérer, principalement sur les actifs stratégiques.

1.3.1.6.2 Taux d'occupation : 95,1% à fin décembre 2025

(En %)	2024	2025
France	**96,3%**	**96,8%**
Paris/Neuilly/Levallois	97,8%	97,6%
Croissant Ouest et La Défense	97,7%	99,5%
Première couronne	93,3%	94,3%
GMR	97,3%	98,2%
Autres France	84,7%	91,3%
Italie	**97,4%**	**98,3%**
Milan	96,6%	97,9%
Patrimoine Telecom Italia (détenu à 51%)	100,0%	100,0%
Autres Italie	97,2%	97,0%
Allemagne	**87,9%**	**83,6%**
Berlin	84,7%	82,3%
Frankfurt	90,4%	91,0%
Düsseldorf	85,8%	61,6%
Autres (Hambourg & Munich)	86,3%	93,0%
TOTAL BUREAUX	**95,5%**	**95,1%**

- En France, le taux d'occupation a augmenté de +50 points de base à 96,8%, contre 96,3% à fin 2024, principalement en raison de la location complète d'Urban Garden dans le Croissant Ouest de Paris.
- En Italie, le niveau du taux d'occupation a augmenté de +90 points de base à 98,3%, contre 97,4% à fin 2024, principalement grâce aux nouvelles locations réalisées à Milan.
- En Allemagne, le taux d'occupation a diminué à 83,6% contre 87,9% avec la livraison d'Icon à Düsseldorf fin 2025 (loué à 59%) et de Loft à Berlin en septembre 2025 (loué à 76%). Sans cet impact, le taux d'occupation aurait progressé à 91%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.1.7 Valeur du patrimoine

1.3.1.7.1 Variation de la valeur du patrimoine : -33 M€ pour les bureaux

(En millions d'euros, droits inclus, part du groupe)	Valeur 2024	Invest.	Cess.	Variations de valeur et autres	Valeur 2025
Actifs en exploitation	6 596	100	-89	-147	6 460
Actifs en développement	1 288	234	-140	9	1 391
TOTAL BUREAUX	**7 884**	**334**	**-229**	**-138**	**7 851**

Les autres effets sont principalement liés aux immeubles de bureaux à transformer en hôtels, reclassés dans le portefeuille hôtelier (-141 M€).

1.3.1.7.2 Variation de la valeur du patrimoine à périmètre constant : -0,1% sur l'année

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2024 100 %	Valeur 2024 part du groupe	Valeur 2025 100 %	Valeur 2025 part du groupe	PC (1) variation	Rendement (2) 2024	Rendement (2) 2025	En % du total
France	**5 126**	**4 264**	**5 140**	**4 382**	**-0,6%**	**5,7%**	**5,8%**	**56%**
Paris/Neuilly/Levallois	2 664	2 488	2 634	2 462	+1,3%	4,6%	4,8%	31%
Grand Paris (hors Paris)	1 904	1 375	1 977	1 546	-2,8%	7,0%	7,0%	20%
GMR	520	363	497	342	-3,7%	6,8%	6,6%	4%
Autres France	38	38	32	32	-14,2%	10,0%	12,9%	0%
Italie	**2 950**	**2 508**	**2 841**	**2 424**	**+2,6%**	**5,7%**	**5,5%**	**31%**
Milan	1 991	1 991	1 936	1 936	+3,3%	5,4%	5,1%	25%
Portefeuille Telecom (3)	903	460	851	434	+0,4%	6,2%	6,4%	6%
Autres Italie	57	57	55	55	-2,7%	9,9%	10,2%	1%
Allemagne	**1 345**	**1 112**	**1 279**	**1 045**	**-4,1%**	**6,4%**	**6,2%**	**13%**
Berlin	479	309	449	270	-2,7%	5,6%	4,8%	3%
Frankfurt	355	327	349	321	-3,9%	6,7%	6,4%	4%
Düsseldorf	215	203	228	215	-0,7%	6,1%	3,6%	3%
Autres (Hambourg & Munich)	296	273	253	239	-8,7%	6,3%	6,0%	3%
TOTAL BUREAUX	**9 422**	**7 884**	**9 261**	**7 851**	**-0,1%**	**5,8%**	**5,7%**	**100%**

(1) PC : périmètre constant.

(2) Rendement au taux d'occupation actuel, hors actif en développement

(3) Participation de 51%

La valeur à périmètre constant est stable en 2025, à la faveur de plusieurs effets.

- La valeur des actifs stratégiques dans les centres-villes, qui représentent 70% du portefeuille, augmente de +1,7% à périmètre constant, bénéficiant d'une dynamique de marché favorable, notamment à Milan et à Paris.
- La valeur des immeubles centraux situés dans les quartiers d'affaires prime (26% du portefeuille) baisse de 2,8% sur l'année, pénalisée par la baisse des valeurs en Allemagne et en proche banlieue parisienne.
- Enfin, les bâtiments non stratégiques, qui représentent 4% du patrimoine de Bureaux contre 6% un an plus tôt, ont vu leur valeur baisser de 11% à périmètre constant sur un marché pauvre en transactions.

Le rendement moyen du patrimoine Bureaux était de 5,7%.

1.3.1.8 Actifs détenus en quote-part

Les actifs détenus en quote-part sont les suivants :

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.2 Résidentiel Allemagne : 30% du patrimoine de Covivio

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

Covivio détient environ 41 100 unités à Berlin, Hambourg, Dresde, Leipzig et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, ce qui représente 7,7 Md€ (4,9 Md€ part du Groupe) d'actifs.

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

L'exposition à Berlin, où la pénurie de logements est la plus importante en Allemagne, représente 58% à fin 2025. Le patrimoine de Covivio à Berlin est de grande qualité, avec 61% d'immeubles construits avant 1950 et 67% déjà divisés en condominiums.

1.3.2.1 Dynamique positive confirmée sur les marchés locatifs, tandis que l'activité d'investissement reste modérée (source : Destatis, Immoscout 24)

- En Allemagne, la demande de logements a continué d'augmenter depuis le début de l'année, compte tenu de sa population importante (l'Allemagne reste le pays le plus peuplé d'Europe en 2025 avec 83,5 millions d'habitants), tandis que les permis de construire sont à un niveau historiquement bas malgré une croissance de +11% à fin novembre 2025 (à 237 784 unités *vs* objectif gouvernemental > 400 000 unités/an).
- Cette pénurie continue de soutenir les loyers en Allemagne et en particulier à Berlin. Au T4, les loyers moyens demandés pour les immeubles existants ont augmenté de +3,7% à 8,9 €/m²/mois par rapport à l'année précédente en Allemagne et de +4,3% à 13,1 €/m²/mois à Berlin. Pour les nouveaux bâtiments, les loyers ont augmenté de +3,7% sur un an en Allemagne à 13,1 €/m²/mois et de +4,4 % à Berlin à 21 €/m²/mois.
- Les prix moyens demandés ont constamment progressé. Les prix des bâtiments existants ont augmenté de 5,2% en 2025 à Berlin pour atteindre 4 884 €/m², ce qui reste bien supérieur à la valorisation actuelle du portefeuille résidentiel de Covivio (3 404 €/m² à Berlin). Le prix moyen des nouveaux bâtiments a également augmenté (+4,6%) pour atteindre 6 874 €/m² en 2025.
- Les volumes d'investissement en Résidentiel Allemagne (pour les immeubles collectifs de plus de 30 unités) sont proches de 2024 (-4%) à 8,9 Md€. Cependant, le marché privé a fait preuve d'un appétit soutenu, comme l'illustrent les prêts immobiliers privés enregistrés par la Bundesbank, en hausse de +23% sur un an à 238 Md€ sur les 12 derniers mois à fin novembre 2025.

1.3.2.2 Revenus locatifs comptabilisés : +4,8% à périmètre constant

	100%			Part du groupe				
(En millions d'euros)	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en %)	Variation (%) PC [1]	% des revenus
Berlin	152,9	162,1	+6,0%	98,5	102,4	+4,0%	+5,2%	51%
Dresde & Leipzig	24,0	25,7	+6,8%	15,6	16,6	+6,7%	+3,8%	8%
Hamburg	19,4	20,1	+4,0%	12,7	13,2	+4,0%	+3,0%	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	101,0	108,0	+6,9%	63,7	68,1	+7,0%	+4,9%	34%
Essen	37,0	39,5	+6,8%	23,0	24,5	+6,8%	+5,5%	12%
Duisburg	17,3	18,2	+4,6%	10,8	11,3	+4,6%	+4,8%	6%
Müllheim	12,0	12,7	+6,0%	7,6	8,0	+6,0%	+4,2%	4%
Oberhausen	10,5	11,2	+6,3%	6,9	7,3	+6,2%	+3,3%	4%
Autres	24,2	26,5	+9,6%	15,5	17,0	+9,7%	+5,0%	8%
TOTAL	**297,3**	**315,7**	**+6,2%**	**190,5**	**200,3**	**+5,2%**	**+4,8%**	**100%**
dont Résidentiel	254,1	262,8	+3,4%	163,2	167,4	+2,6%	+4,6%	84%
dont Autre commercial [2]	43,1	53,1	+23,0%	27,3	33,0	+21,1%	+6,1%	16%

(1) PC : périmètre constant.

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

Les revenus locatifs s'élèvent à 200,3 millions d'euros part du groupe sur l'exercice 2025, en hausse de +5,2% (+9,9 M€) en raison des facteurs suivants :

- À Berlin, la croissance des loyers à périmètre constant est de +5,2%, portée par l'indexation et les relocations avec une forte hausse (+36% en 2025).
- En dehors de Berlin, la croissance des loyers à périmètre constant a été soutenue dans toutes les zones (+4,4% en moyenne) en raison de l'impact des relocations (y compris les modernisations) et de l'indexation.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.2.3 Loyers annualisés : 207 M€ part du groupe

(En millions d'euros)	Surface (m²)	Nombre d'unités	100% 2025	100% Loyer moyen par mois	Part du groupe 2025	Part du groupe % des loyers totaux
Berlin	1 322 535	17 678	170,1	10,7 €/m²	107,5	52%
Dresde & Leipzig	264 133	4 333	25,6	8,1 €/m²	16,6	8%
Hamburg	147 990	2 395	20,6	11,6 €/m²	13,5	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 112 279	16 431	109,7	8,2 €/m²	69,1	33%
Essen	395 517	5 773	40,1	8,5 €/m²	24,9	12%
Duisburg	198 664	3 033	18,7	7,9 €/m²	11,6	6%
Müllheim	131 420	2 194	12,8	8,1 €/m²	8,1	4%
Oberhausen	137 929	1 836	12,8	7,8 €/m²	8,3	4%
Autres	248 749	3 595	25,2	8,4 €/m²	16,2	8%
TOTAL	**2 846 936**	**40 837**	**326,0**	**9,5 €/m²**	**206,7**	**100%**
dont Résidentiel	2 572 468	39 288	271,2	8,8 €/m²	172,7	84%
dont Autre commercial (1)	274 468	1 549	54,8	16,6 €/m²	34,0	16%

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

Les revenus locatifs (9,5 €/m²/mois en moyenne) offrent un solide potentiel de croissance par le biais de la réversion par rapport aux loyers de relocation atteints sur tous nos marchés, notamment Berlin (45%-50%) Hambourg (20%-25%), Dresde et Leipzig (10%-15%) et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (20%-25%).

1.3.2.4 Indexation

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

1.3.2.4.1 Les loyers de relocation :

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

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

- Si le bien a été modernisé au cours des trois dernières années, le loyer de relocation peut dépasser la limite de +10% d'un maximum de 8% des coûts de modernisation.
- Dans le cadre d'une modernisation complète du bien (travaux représentant plus d'un tiers des coûts de construction neuve, hors entretien), le loyer peut être augmenté librement.
- Si le loyer reçu du locataire précédent est supérieur à la limite de +10%, alors ce loyer constitue la limite en cas de relocation.

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

1.3.2.4.2 Sur les baux en cours :

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

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

1.3.2.4.3 Pour les baux en cours avec réalisation de travaux :

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

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

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.2.5 Taux d'occupation : un niveau élevé de 99,0%

(En %)	2024	2025
Berlin	98,7%	98,4%
Dresde & Leipzig	99,7%	99,6%
Hamburg	100,0%	99,8%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	99,7%	99,6%
TOTAL	**99,2%**	**99,0%**

Le taux d'occupation s'établit à 99,0%. Il se maintient au-dessus de 98% depuis fin 2015, reflétant la très bonne qualité du patrimoine et le faible risque locatif du Groupe.

1.3.2.6 Valeur du portefeuille : 7,7 Md€ (4,9 Md€ part du groupe)

1.3.2.6.1 Variation de la valeur du portefeuille

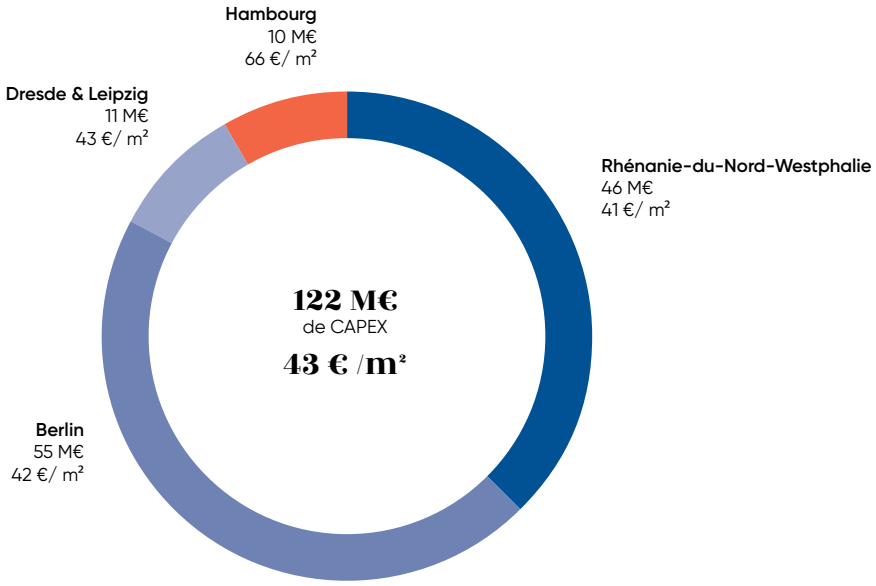
(En millions d'euros, Hors Droits, part du groupe)	Valeur 2024	Invest.	Cessions	Variation de la valeur et autres	Valeur 2025
Berlin	2 635	45	-18	160	2 822
Dresde & Leipzig	356	7	-2	11	373
Hamburg	346	6	0	11	363
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 250	31	-11	28	1 297
TOTAL	**4 587**	**89**	**-31**	**211**	**4 855**

En 2025, le portefeuille a augmenté de 268 M€ part du Groupe à périmètre courant, à 4,9 Md€ part du Groupe, principalement en raison de l'augmentation des valeurs de marché due à la forte croissance des loyers.

1.3.2.6.2 Capex de maintenance et de modernisation

En 2025, les Capex s'élèvent à 122 M€ (43 €/m² ; 80 M€ part du Groupe) et les Opex à 17 M€ (6 €/m² ; 12 M€ part du Groupe).

En moyenne, les projets de modernisation, qui totalisent 81 M€ en 2025 (52 M€ part du groupe), affichent un rendement immédiat proche de 5%, pouvant aller jusqu'à 10% post relocation.



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.2.6.3 Valeurs en croissance : +4,9% à périmètre constant

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2024 (100%)	Valeur 2024 (part du groupe)	Valeur 2025 (100%)	Valeur 2025 (en €/m²)	Valeur 2025 part du groupe	PC [1] variation Exercice 2025	Rendement 2024	Rendement 2025	% de la valeur totale
Berlin	4 171	2 635	4 468	3 404	2 822	+5,4%	3,8%	3,8%	58%
Dresde & Leipzig	550	356	575	2 176	373	+5,2%	4,5%	4,5%	8%
Hamburg	528	346	555	3 752	363	+5,1%	3,8%	3,7%	7%
Rhénanie -du-Nord-Westphalie	1 986	1 250	2 061	1 853	1 297	+3,7%	5,3%	5,3%	27%
Essen	806	501	841	2 128	522	+4,4%	4,8%	4,8%	11%
Duisburg	314	195	320	1 612	199	+2,0%	5,8%	5,9%	4%
Müllheim	224	141	231	1 757	146	+3,0%	5,6%	5,6%	3%
Oberhausen	175	115	198	1 439	129	+2,8%	6,1%	6,5%	3%
Autres	466	299	471	1 891	302	+4,4%	5,4%	5,4%	6%
TOTAL	**7 235**	**4 587**	**7 659**	**2 699**	**4 855**	**+4,9%**	**4,3%**	**4,2%**	**100%**
dont Résidentiel	6 337	4 036	6 620	2 587	4 215	+5,2%	4,1%	4,1%	87%
dont Autre commercial [2]	898	551	1 039	3 746	640	+3,3%	5,1%	5,2%	13%

(1) PC : périmètre constant.

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

La valeur moyenne du portefeuille résidentiel est de 2 699€/m² (2 587 €/m² sur le résidentiel pur), avec 3 404€/m² à Berlin et 1 853€/m² en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Le rendement moyen est quasi stable par rapport à fin 2024 à 4,2%. Le patrimoine est valorisé en valeur bloc. 48% du patrimoine est d'ores et déjà mis en copropriété, en particulier à Berlin (67%), où l'écart entre valeur en bloc et prix de vente unitaire atteint +40-45%.

En 2025, les valeurs ont augmenté de +4,9% à périmètre constant par rapport à fin 2024, suite à la hausse des loyers.

1.3.3 Hôtels : 21% du patrimoine de Covivio

Covivio Hotels, filiale de Covivio détenue à 53,2% au 31 décembre 2025 (contre 52,5% à fin 2024), est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) et un acteur immobilier leader en Europe. La société investit à la fois dans les hôtels en bail (fixe ou variable) et en murs & fonds. Le portefeuille hôtelier du groupe comprend également quatre immeubles de bureaux qui seront convertis en projets hôteliers et 8 hôtels en propriété directe en Allemagne. Les données sont communiquées en 100% et en part du groupe Covivio.

Covivio détient un portefeuille d'hôtels de premier ordre (278 hôtels/38 443 chambres) d'une valeur de 6,7 Md€ (3,3 Md€ part du groupe) et se concentre sur des biens situés dans de grandes métropoles européennes loués ou exploités par les principaux opérateurs hôteliers comme Accor, B&B, Mariott, IHG, Radisson, Minor, etc. Ce portefeuille offre une diversification géographique et locative (dans 11 pays européens) et des possibilités de gestion de plusieurs actifs (asset management) à travers différents modes de détention (hôtels en bail et murs et fonds).

Les actifs partiellement détenus par Covivio Hotels comprennent principalement :

- 90 actifs B&B en France, dont 88 détenus à 50,2% et 2 détenus à 31,2%
- 19 actifs en France (18 actifs) et en Belgique (1 actif), détenus entre 31,2% et 33,3%.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.3.1 Marché hôtelier : croissance soutenue du RevPAR en Europe en 2025 malgré des effets de base négatifs (source : MKG)

Après une bonne dynamique en 2024, la croissance des hôtels européens a été robuste en 2025, avec un RevPAR (revenu par chambre disponible) en Europe affichant une hausse moyenne de +1,7% sur un an en 2025, soutenu par une légère augmentation des prix moyens (+0,4%) et du taux d'occupation (+0,9%).

	REVPAR résultats cumulés à fin décembre* vs 2024	Average Daily Rate vs 2024	Occupancy rate vs 2024
	+1,7%	+0,4%	+0,9pt
	+4,2%	+3,6%	+0,5pt
	+3,8%	+2,1%	+1,3pt
	+2,1%	+0,4%	+1,2pt
	+1,4%	+0,2%	+0,8pt
	+1.3%	-0.3%	+1.1pt
	-1,2%	-1,9%	+0,5pt

- Les pays d'Europe du Sud continuent de surperformer, l'Espagne ayant augmenté de +4,2% et l'Italie de +3,8%, grâce à une forte demande internationale, à une forte croissance du prix moyen et à un nombre limité de pipelines, selon CBRE.
- Dans les pays d'Europe du Nord, la dynamique est plus contrastée, le Royaume-Uni enregistrant de meilleures performances avec une croissance du RevPAR de +2,1% tandis que les hausses restent faibles en France à 1,4% en raison d'un fort effet de base négatif avec les Jeux olympiques de 2024. Néanmoins, la France enregistre une fin d'année dynamique avec un RevPar en hausse de +8,5% en décembre 2025.
- L'Allemagne a été l'exception notable, avec un RevPAR en baisse de -1,2% *vs* 2024, pénalisée par un calendrier événementiel moins favorable, notamment le match de football de l'UEFA en juillet 2024, et par une activité économique plus faible sur l'ensemble de l'année.
- En 2026, la croissance devrait se poursuivre et être moins portée par les hausses que par les volumes de demande et l'optimisation du mix de clientèle, dans une phase de rattrapage post-inflation.

	2026e
	+4,2%
	+3,4%
	+3,3%
	+3,0%
	+2,2%

- Du côté des investissements, l'activité d'investissement hôtelier a été dynamique avec environ 23 Md€ en 2025, en croissance de +13% sur un an, signe d'un appétit soutenu des investisseurs. La classe d'actifs hôteliers représente désormais 10% du marché de l'investissement, ce qui en fait l'une des principales classes d'actifs immobiliers alternatifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.3.2 Revenus comptabilisés : +1,6% de croissance à périmètre constant

	100%			Part du groupe				
(En millions d'euros)	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en %)	Variation (%) PC [1]	% des revenus
Hôtels en murs et fonds – EBITDA	85,5	133,8	+56,4%	43,3	70,0	+61,9%	-3,9%	+38%
Hôtels en bail – Loyers variables	74,3	32,6	-56,1%	37,8	17,3	-54,3%	+6,4%	+9%
Revenus variables	**159,8**	**166,4**	**+4,1%**	**81,1**	**87,3**	**+7,7%**	**-0,9%**	**47%**
Revenus fixes (location de biens)	**193,7**	**196,8**	**+1,6%**	**90,2**	**97,2**	**+7,7%**	**+3,0%**	**53%**
Total revenus Hôtels	**353,5**	**363,2**	**+2,7%**	**171,3**	**184,5**	**+7,7%**	**+1,6%**	**100%**

(1) PC : périmètre constant.

Les revenus hôteliers augmentent de +7,7% sur une base courante, bénéficiant de l'augmentation de la participation dans Covivio Hotels au deuxième trimestre 2024. A périmètre constant, la croissance atteint +1,6%.

En termes de revenus variables (47% des revenus hôteliers), malgré l'effet de base défavorable lié aux Jeux olympiques, la France affiche une croissance de +3,4% sur l'année, aidée par un très bon quatrième trimestre (+25%). En Allemagne, la performance de l'année (-9,9%) a été fortement pénalisée par un effet de base tout aussi défavorable (Euro de football et conventions semestrielles) et une activité économique faible.

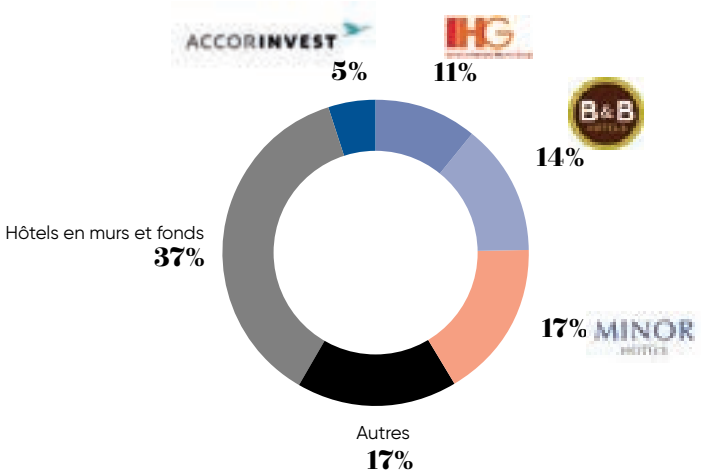
Cependant, le quatrième trimestre a montré une reprise avec une croissance de +4,9% des revenus en glissement annuel. Les autres pays affichent une croissance solide de +7,3% grâce à la très bonne performance des marchés espagnol et italien.

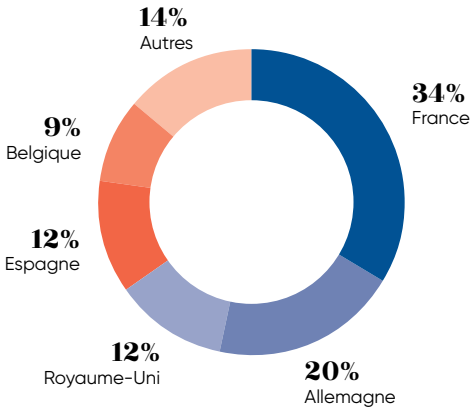
Au total, les revenus variables baissent de -0,9% à périmètre constant, mais augmentent légèrement (+0,2%) en incluant le portefeuille réorganisé à fin 2024 (exclu du calcul à périmètre constant). La marge d'EBITDA s'améliore toutefois de 2 points à 28,3%.

Les revenus fixes (53%) augmentent de +3,0% du fait de l'indexation et des renégociations.

1.3.3.3 Revenus annualisés

Répartition par locataire/opérateur et par pays (sur la base des revenus 2025) qui s'élève à 191 M€ en part du Groupe (hors Non stratégique) :





Les loyers sont ventilés de la façon suivante : fixes (54%), variables (9%) et EBITDA sur contrats de gestion (37%).

1.3.3.4 Indexation

Les loyers fixes sont indexés sur des indices de référence (ICL et ICC en France et indice prix de consommation pour les actifs à l'étranger).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.3.3.5 Échéancier des baux : 11,0 années de durée résiduelle ferme des baux

(En millions d'euros, part du Groupe)	Baux date de fin (1re échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2026	8	6%	-	0%
2027	2	1%	-	0%
2028	3	2%	-	0%
2029	1	1%	4	3%
2030	1	1%	4	4%
2031	14	11%	13	11%
2032	5	4%	6	5%
2033	6	5%	6	5%
2034	4	3%	4	3%
2035	1	1%	17	14%
Au-delà	77	64%	65	54%
TOTAL HÔTELS EN BAIL (1)	**120**	**100%**	**120**	**100%**

(1) Hors non stratégiques

1.3.3.6 Valeur du patrimoine : 6,7 Md€ (3,3 Md€ part du Groupe)

1.3.3.6.1 Variation de la valeur du portefeuille

(En millions d'euros, Hors Droits, part du Groupe)	Valeur 2024	Invest.	Cessions	Variation des valeurs et autres	Valeur 2025
Hôtels en bail	1 890	22	-33	130	2 009
Hôtels en murs et fonds	1 169	18	-20	147	1 315
TOTAL HÔTELS	**3 059**	**40**	**-53**	**277**	**3 324**

Au 31 décembre 2025, le portefeuille hôtelier s'élève à 3,3 Md€ (part du groupe), en hausse de 265 M€ par rapport à fin 2024. Cette augmentation est principalement due aux conversions de bureaux en hôtels (+141 M€) et aux variations de valeur à périmètre constant (+111 M€).

1.3.3.6.2 Variation à périmètre constant : +3,7%

(En millions d'euros, Hors droits, part du Groupe)	Valeur 2024 100%	Valeur 2024 PG	Valeur 2025 100%	Valeur 2025 PG	Variation (%) à PC (1)	Rendement déc. 2024	Rendement déc. 2025	% du total
Hôtels en bail	**4 047**	**1 890**	**4 216**	**2 038**	**+3,4%**	**6,0%**	**6,1%**	**61%**
France	1 283	444	1 350	517	+2,3%	6,0%	6,2%	16%
Allemagne	584	301	581	304	-0,5%	5,7%	5,9%	9%
Royaume-Uni	712	374	703	374	+3,5%	5,3%	5,3%	11%
Espagne	641	337	699	372	+9,0%	6,2%	6,1%	11%
Belgique	121	64	146	78	+0,1%	8,5%	8,3%	2%
Italie	279	147	296	158	+6,2%	6,1%	6,2%	5%
Autres	426	224	441	235	+1,5%	6,3%	6,3%	7%
Hôtels en murs et fonds	**2 392**	**1 169**	**2 518**	**1 286**	**+4,2%**	**7,0%**	**6,4%**	**39%**
France	1 191	567	1 356	695	+10,5%	7,3%	6,5%	21%
Allemagne	815	406	755	381	-3,3%	6,1%	5,4%	11%
Autres	385	195	407	209	+1,8%	8,0%	7,8%	6%
TOTAL HÔTELS	**6 439**	**3 059**	**6 734**	**3 324**	**+3,7%**	**6,4%**	**6,2%**	**100%**

(1) PC : périmètre constant.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

À fin décembre 2025, Covivio détient un portefeuille hôtelier unique (278 hôtels/38 443 chambres) d'une valeur de 3,3 Md€ part du Groupe (6,7 Md€ à 100%) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

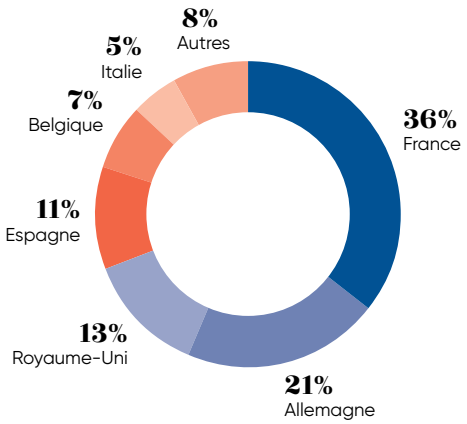
- Des emplacements de qualité : note moyenne d'emplacement Booking.com de 8,9/10 et 92% situés dans des destinations touristiques phares en Europe
- Un patrimoine diversifié : en termes de géographie (11 pays) et de segment (33% haut de gamme, 39% milieu de gamme et 28% économique)
- Des opérateurs hôteliers de qualité avec des baux à long terme : 19 opérateurs hôteliers et une durée de location moyenne de 11,1 années.

Le portefeuille hôtelier, porté par l'accord avec Essendi fin 2024, progresse de +3,7% à périmètre constant. Le portefeuille opérationnel a progressé de +4,2% à périmètre constant, dont +13% sur les actifs sur lesquels Covivio a racheté les sociétés opérationnelles fin 2024 pour fusionner les sociétés opérationnelles et les sociétés immobilières. Le portefeuille de baux gagne +3,4%. La croissance est particulièrement forte dans les hôtels en France (+6,8%) et en Europe du Sud (+9,0% en Espagne, +6,2% en Italie), tandis que l'Allemagne (-2,1%) a été pénalisée par une performance de marché négative en 2025.

Le portefeuille hôtelier affiche un rendement moyen hors droits de 6,2% contre 6,4% l'an dernier ; ce recul s'explique par l'évaluation au coût d'acquisition des actifs opérationnels acquis fin 2024 et par le repli de l'EBITDA en Allemagne.

92% des actifs sont situés dans les principales villes européennes

Répartition géographique du patrimoine en valeur



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4 Renseignements financiers et commentaires

Covivio est une société immobilière européenne de premier plan. Covivio exerce ses activités en tant qu'investisseur, promoteur, exploitant et prestataire de services, avec pour objectif de créer des actifs immobiliers performants, axés sur les services et durables. La société dispose d'un portefeuille diversifié d'une valeur de 23,7 Md€, composé de bureaux, d'hôtels et d'actifs résidentiels situés principalement en France, en Italie et en Allemagne.

Les informations relatives au Résidentiel Allemagne qui figurent ci-après incluent certains actifs de Bureaux détenus par la filiale, Covivio Immobilien.

Enregistrée en France, Covivio est une société anonyme à Conseil d'Administration.

1.4.1 Comptes consolidés

1.4.1.1 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2025, Covivio a élargi son périmètre d'activité en acquérant la participation minoritaire restante de 25% dans la tour CB21, située à Paris-La Défense. Cette acquisition permet à Covivio de devenir pleinement propriétaire de cet actif emblématique, offrant l'opportunité de mettre pleinement en œuvre sa stratégie immobilière et de bénéficier de la démarche d'asset management reflétant un objectif global de rendement de 10% et une création de valeur.

La participation de Covivio dans Covivio Hotels est de 53,2%, contre 52,5% au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2025, le périmètre de consolidation de Covivio couvrait les sociétés basées en France et dans plusieurs pays européens. Les principaux taux de détention des sociétés consolidées en intégration globale et non détenues à 100% sont les suivants :

Sociétés contrôlées	31 déc. 2024	31 déc. 2025
Covivio Hotels	52,5%	53,2%
Covivio Immobilien (Résidentiel Allemagne)	61,7%	61,7%
Covivio Berlin Prime (Résidentiel Allemagne, joint-venture avec CDC Investissement immobilier)	31,5%	31,5%
Sicaf (portefeuille Telecom en Italie)	51,0%	51,0%
OPCI CB21 (Tour CB21)	75,0%	100,0%
Covivio Alexanderplatz (projet mixte)	55,0%	55,0%
SCI Latécoëre (DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI Latécoëre 2 (extension DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI 15 rue des Cuirassiers (Silex 1)	50,1%	50,1%
SCI 9 rue des Cuirassiers (Silex 2)	50,1%	50,1%
Sas 6, Rue Fructidor (So Pop)	50,1%	50,1%
SNC N2 Batignolles (Streambuilding)	50,0%	50,0%
SCI N2 Batignolles (Streambuilding)	50,0%	50,0%
Hôtel N2 (Streambuilding – Zoku)	50,1%	50,1%
Fédération des Assurances Covivio	85,0%	85,0%

1.4.1.2 Principes comptables

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), ainsi que leurs interprétations. Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 18 février 2026.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.3 Compte de résultat simplifié part du Groupe

(En millions d'euros, part du groupe)	2024	2025	Var.	%
Loyers nets	585,3	584,7	-0,6	-0%
EBITDA activité Murs & Fonds	43,3	70,0	+26,8	+62%
Revenus des autres activités	27,6	38,0	+10,4	+38%
Revenus administratifs et de gestion	30,8	32,8	+2,0	+7%
REVENUS NETS	**687,0**	**725,5**	**+38,5**	**+6%**
Coût de fonctionnement	-107,5	-108,8	-1,4	-1%
Amort. des biens d'exploitation & variation nette des provisions	-65,6	-79,9	-14,3	-22%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**513,9**	**536,8**	**+22,9**	**+4%**
Résultat des variations de valeurs	-277,3	195,4	+472,7	n.a
Résultat des cessions d'actifs	4,1	1,2	-2,8	n.a
Résultat des cessions de titres	-1,0	-3,8	-2,9	n.a
Résultat des variations de périmètre et autre	-2,7	-0,1	+2,7	n.a
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**236,9**	**729,5**	**+492,6**	**N.A**
Coût de l'endettement financier net	-98,2	-91,4	+6,8	+7%
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	-8,5	-8,7	-0,2	-2%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-69,2	-16,9	+52,3	+76%
Autres produits financiers	0,1	-1,2	-1,3	n.a
Amortissement anticipé du coût des emprunts	-1,3	-1,3	+0,1	+5%
Quote-part de résultat des entreprises associées	15,6	15,6	+0,0	n.a
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT	**75,3**	**625,7**	**+550,4**	**N.A**
Impôts	-7,2	113,0	+120,2	n.a
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**68,1**	**738,7**	**+670,6**	**N.A**

1.4.1.3.1 Revenus nets de 725,5 M€ (+6%)

Les revenus nets part du Groupe progressent notamment grâce au dynamisme de l'activité locative qui a permis d'accroître les revenus locatifs nets. Il est porté par le renforcement de la participation dans Covivio Hotels et l'acquisition, en 2024, des sociétés d'exploitation d'Essendi qui ont compensé l'impact des cessions, augmentant l'EBITDA de l'activité d'exploitation hôtelière. Voir également 1.2 « Éléments d'analyse de l'activité ».

(En millions d'euros, part du Groupe)	2024	2025	Var.	%
Bureaux	**279,2**	**285,9**	**+6,6**	**+2%**
Résidentiel Allemagne	**179,4**	**184,5**	**+5,1**	**+3%**
Hôtellerie	**126,7**	**114,3**	**-12,4**	**-10%**
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS	**585,3**	**584,7**	**-0,6**	**N.A**
EBITDA activité Murs & Fonds	43,3	70,0	+26,8	+62%
Revenus des autres activités	27,6	38,0	+10,4	+38%
Revenus administratifs et de gestion	30,8	32,8	+2,0	+7%
REVENUS NETS	**687,0**	**725,5**	**+38,5**	**+6%**

Loyers de bureaux : augmentation principalement portée par la croissance à périmètre constant et par l'acquisition de la participation de 25% de CNP dans CB21, portant ainsi la détention à 100%. L'impact des cessions et des départs anticipés en amont des projets de réaménagement a été plus que compensé par la croissance portée par l'indexation, l'effet positif de la relocation et la réversion favorable.

Résidentiel Allemagne : poursuite de la croissance des loyers, due principalement à l'indexation, aux travaux de modernisation et à la réversion.

Hôtels en Europe : la baisse est principalement due à l'impact des cessions à Essendi au second semestre 2024 et à la restructuration de l'échange d'actifs convertissant les hôtels en location en hôtels en murs et fonds.

- EBITDA de l'activité hôtelière : augmentation due à l'opération de restructuration en 2024 avec Essendi impliquant l'acquisition de sociétés d'exploitation hôtelières. La croissance du parc hôtelier est renforcée par l'augmentation de 8,7 points de la participation de Covivio dans Covivio Hotels au T2 2024, amplifiée par l'augmentation de 0,7 point de la participation de Covivio dans Covivio Hotels au S1 2025.
- Produits des autres activités : à noter que cet élément inclut les revenus des projets de développement ainsi que l'EBITDA provenant de l'activité de bureaux flexibles.
- Revenus administratifs et de gestion : ces revenus sont passés de 31 M€ à 33 M€, soutenus par l'intensification des activités de prestations aux occupants. Cette croissance reflète l'amélioration continue des services proposés et l'augmentation des offres à valeur ajoutée sur l'ensemble du portefeuille.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- Amortissements et variations nettes de provisions et autres :

Cette ligne inclut principalement l'amortissement des hôtels exploités ainsi que celui des hôtels exploités ainsi que celui des actifs Flex Office. L'augmentation des amortissements provient essentiellement de l'opération de restructuration réalisée en 2024, qui a consisté à convertir des hôtels en bail en hôtels en murs et fonds. Ces actifs étant désormais comptabilisés au coût, ils sont amortis.

- Variation de juste valeur des actifs :

Le compte de résultat comptabilise les variations de juste valeur des actifs (+195,4 M€) sur la base des expertises réalisées sur le patrimoine. Ce poste ne tient pas compte de la variation de la juste valeur des actifs comptabilisée au coût d'amortissement en vertu de la Norme IFRS, mais en tient compte dans l'EPRA NAV (hôtels en murs et fonds, actifs Flex Office et autres immeubles occupés par le propriétaire). L'évolution des valeurs immobilières en 2025 est le reflet d'un marché en réajustement progressif, porté par la stabilisation progressive des conditions et par une différenciation croissante des actifs en fonction de leur liquidité, de leur qualité et de leur positionnement. Pour le détail de l'évolution du patrimoine par activité, voir la **section 1** du présent document.

- Coût de l'endettement financier net :

Le taux moyen de la dette est passé de 1,71% au 31 décembre 24 à 1,70% au 31 décembre 2025 (-1 point de base). Le coût de l'endettement financier net diminue de 3 M€ principalement en raison de la hausse des intérêts financiers capitalisés.

- Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail :

Le Groupe loue quelques biens fonciers dans le cadre de baux à long terme. En vertu de l'IFRS 16, ces coûts de location sont comptabilisés en tant que charges d'intérêt. La légère augmentation est due à l'activité hôtelière liée au renforcement dans Covivio Hotels et à l'évolution du taux de change de la livre sterling.

- Ajustement de valeur des instruments dérivés :

La variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture entraîne une charge de -16,9 M€ dans le compte de résultat 2025. La hausse des taux d'intérêt à long terme depuis la fin de 2024 est compensée par l'effet calendaire, ce qui neutralise les avantages économiques des produits dérivés sur l'exercice 2025.

1.4.1.3.2 Quote-part de résultat des entreprises associées

Part du groupe	En % de détention	Apports aux résultats (en M€)	Valeur	Variation de la valeur des participations (en %)
OPCI Covivio Hotels	10,6%	1,2	44,4	-13%
Lénovilla (Bureau - New Vélizy)	50,1%	6,8	64,5	+0%
Euromed Marseille (Bureau)	50,0%	0,0	22,6	+0%
Cœur d'Orly (Aéroport d'Orly Paris)	50,0%	3,1	32,8	+0%
Phoenix (Hôtels)	17,7%	3,3	59,6	-5%
Zabarella 2023 Srl (transformation résidentielle)	51,0%	-0,2	13,5	-1%
Veltis Sicaf SpA (Milan Symbiosis G+H)	30,0%	0,0	58,1	+0%
Fondo Porta di Romana (foncier à Milan)	43,5%	1,6	51,9	+17%
Autres	35,0%	-0,2	-0,2	+0%
TOTAL		**15,6**	**347,4**	**+19%**

Les sociétés mises en équivalence impliquent les secteurs Hôtels en Europe et Bureaux :

- OPCI Covivio Hotels : trois portefeuilles hôteliers, B&B (18 hôtels), Campanile (19 hôtels) et AccorHotels (24 hôtels) détenus à 20 % par Covivio Hotels, en location et en exploitation.
- Lenovilla : le campus New Vélizy (47 000 m²), loué à Thalès et détenu à 50%.
- Euromed à Marseille : un immeuble de bureaux (Calypso) et un hôtel (Golden Tulip) détenu à 50%.
- Cœur d'Orly en région parisienne : deux immeubles dans le quartier d'affaires de l'aéroport d'Orly, détenus à 50%.
- Portefeuille hôtelier Phoenix : participation de 32% détenue par Covivio Hotels (filiale à 53,2% de Covivio) dans un portefeuille de 19 hôtels AccorInvest en France, 2 en Belgique et 2 B&B en France.
- Zabarella à Padoue est une coentreprise entre Covivio (51,0%) et un promoteur immobilier (49,0%) visant à participer au projet en cours de développement Pauda Zabarella (transformation de bureaux en logements).
- Veltis Sicaf : à Milan, nouvelle coentreprise détenue à 30% par Covivio suite à la cession de 70% des parts détenues dans Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l.
- Fondo Porta di Romana à Milan est une co-entreprise entre Covivio (42,7%), Coima et Prada destinée à participer à l'acquisition d'un terrain dans le sud de Milan (futur village olympique).

1.4.1.3.3 Taxes

Les impôts comprennent les impôts différés pour +130,2 M€ (dont +138 M€ sur les biens liés à la variation de la juste valeur en Résidentiel Allemagne) et l'impôt sur les sociétés pour -17,2 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.3.4 *EPRA Earnings* ajusté à 526,5 M€

	Résultat net part du groupe	Retraitements	*EPRA Earnings* ajusté 2025	*EPRA Earnings* ajusté 2024
LOYERS NETS	**584,7**	**0,0**	**584,7**	**585,3**
EBITDA activité Murs & Fonds	70,0	-0,5	69,5	42,7
Revenus des autres activités	38,0	0,0	38,0	27,6
Revenus administratifs et de gestion	32,8	0,0	32,8	30,8
REVENUS NETS	**725,5**	**-0,5**	**725,0**	**686,5**
Coûts opérationnels	-108,8	0,0	-108,8	-107,5
Amortissement des biens d'exploitation & variation nette des provisions	-79,9	79,5	-0,4	-7,2
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**536,8**	**78,9**	**615,7**	**571,8**
Résultat des variations de valeurs	195,4	-195,4	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	1,2	-1,2	0,0	0,0
Résultat des cessions de titres	-3,8	3,8	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre et autre	-0,1	0,1	0,0	0,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**729,5**	**-113,7**	**615,7**	**571,8**
Coût de l'endettement financier net	-91,4	0,0	-91,4	-98,1
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	-8,7	5,9	-2,8	-3,0
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-16,9	16,9	0,0	0,0
Résultat de change & amortissement anticipé du coût des emprunts	-2,5	1,3	-1,2	0,1
Quote-part de résultat des entreprises associées	15,6	4,7	20,4	20,6
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	**625,7**	**-84,9**	**540,8**	**491,5**
Impôts	113,0	-127,3	-14,3	-14,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**738,7**	**-212,3**	**526,5**	**477,4**
Nombre d'actions moyen			*110 792 690*	*106 910 104*
RÉSULTAT NET PAR ACTION			**4,75**	**4,47**

- Le retraitement de la ligne amortissement des biens d'exploitation et variation nette des provisions compensent principalement l'amortissement immobilier des activités de flex-office et d'hôtellerie (+83,1 M€) et les charges de baux fonciers liées au bail au Royaume-Uni (-3,6 M€).
- Les frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail inhérent au bail du Royaume-Uni, selon l'IAS 40 § 25, à hauteur de 5,9 M€, ont été annulés et remplacés par les charges locatives payées (voir le montant de -3,6 M€ à la ligne « (...) Variation nette des provisions et autres » ci-dessus).
- Le retraitement de la quote-part de résultat des entreprises associées permet d'afficher la contribution *EPRA Earnings*.
- Le retraitement fiscal (-127,3 M€) est lié à l'impôt sur les cessions et autres (+2,9 M€) et à l'impôt différé (-130,2 M€).

1.4.1.3.5 *EPRA Earnings* ajusté par activité

(En millions d'euros, part du groupe)	Bureaux	Résidentiel Allemagne	Hôtels en location	hôtel en murs et fonds	Corporate ou non affectable	2025
Loyers nets	286,9	184,5	114,2	0,1	-1,0	584,7
EBITDA des hôtels en gestion	0,7	0,0	0,0	68,8	0,0	69,5
Revenus des autres activités	32,6	4,4	0,0	0,0	1,0	38,0
Revenus administratifs et de gestion	18,6	6,3	3,0	0,0	4,9	32,8
Revenus nets	**338,7**	**195,3**	**117,2**	**68,9**	**4,9**	**725,0**
Coûts opérationnels	-59,9	-34,5	-5,5	-1,8	-7,0	-108,8
Amortissement et variation nette des provisions	3,6	-0,6	-1,6	-3,6	1,8	-0,4
Résultat opérationnel	**282,4**	**160,2**	**110,1**	**63,4**	**-0,4**	**615,7**
Coût de l'endettement financier net	-30,2	-38,0	-11,9	-11,7	0,4	-91,4
Autres charges financières	-1,0	0,0	-2,1	-0,9	0,0	-4,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	13,3	0,0	3,5	3,5	0,0	20,4
Impôt sur les sociétés	-1,1	-3,6	-6,9	-2,0	-0,7	-14,3
EPRA EARNINGS AJUSTÉ	**263,4**	**118,6**	**92,7**	**52,4**	**-0,6**	**526,5**
Marge de promotion	-15,4	-4,3	0,0	0,0	0,0	-19,6
Résultat net récurrent	**248,1**	**114,3**	**92,7**	**52,4**	**-0,6**	**506,8**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.3.6 *EPRA Earnings* des entreprises associées

(En millions d'euros, part du groupe)	Bureaux	Hôtels (en bail)	2025
Loyers nets	13,3	0,3	13,6
EBITDA activité Murs & Fonds	0,0	16,3	16,3
Revenus administratifs et de gestion	0,2	0,0	0,2
Coût de fonctionnement net	-0,9	-7,8	-8,6
Amortissement des biens d'exploitation	-0,1	0,3	0,2
Résultat opérationnel	**12,6**	**9,1**	**21,7**
Coût de l'endettement financier net	0,7	-1,6	-0,9
Quote-part de résultat des entreprises associées	0,0	-0,4	-0,4
QUOTE-PART DES EPRA EARNINGS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	**13,3**	**7,1**	**20,4**

1.4.1.4 Compte de résultat consolidé simplifié (à 100%)

(En millions d'euros, 100%)	2024	2025	Var.	%
Loyers nets	887,2	862,0	-25,2	-3%
EBITDA activité Murs & Fonds	85,5	133,8	+48,2	+56%
Revenus des autres activités (y compris promotion immobilière)	32,0	41,3	+9,3	+29%
Revenus administratifs et de gestion	25,8	26,6	+0,8	+3%
Revenus nets	**1 030,5**	**1 063,7**	**+33,1**	**+3%**
Coût de fonctionnement net	-133,0	-135,4	-2,5	-2%
Amort. des biens d'exploitation & variation nette des provisions	-96,1	-123,4	-27,3	-28%
Résultat d'exploitation	**801,4**	**804,8**	**+3,4**	**+0%**
Résultat net des immeubles en stock	-0,1	0,0	+0,1	n.a
Résultat des cessions d'actifs	10,9	-1,4	-12,3	n.a
Résultat des variations de valeurs	-330,5	331,4	+661,9	n.a
Résultat des cessions de titres	-1,5	-0,4	+1,1	+76%
Résultat des variations de périmètre	-5,0	0,3	+5,3	n.a
Résultat d'exploitation	**475,2**	**1 134,7**	**+659,5**	**+139%**
Coût de l'endettement financier net	-163,8	-150,6	+13,2	+8%
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	-16,3	-15,9	+0,4	+3%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-95,2	-19,5	+75,7	+80%
Amortissement anticipé du coût des emprunts & résultat de change	-2,5	-1,8	+0,7	+27%
Autres produits financiers	0,6	-1,8	-2,4	n.a
Quote-part de résultat des entreprises associées	22,9	19,6	-3,3	-14%
Résultat net avant impôt	**220,9**	**964,7**	**+743,8**	**+337%**
Impôts	-23,5	195,1	+218,6	n.a
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**197,4**	**1 159,8**	**+962,4**	**N.A**
Intérêts minoritaires	129,2	421,1	+291,8	n.a
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**68,1**	**738,7**	**+670,6**	**N.A**

L'année 2025 présente une amélioration significative de la performance financière par rapport au 31 décembre 2024 (+738,7 M€ de résultat net contre 68,1 M€ en 2024). La variation de juste valeur (+331,4 M€ contre -330,5 M€ en 2024), reflétant le début d'une stabilisation du marché de l'immobilier. Quant à la performance opérationnelle, illustrée par la progression du revenu net (+33,1 M€), elle est en partie compensée par l'augmentation des dotations aux amortissements des actifs opérationnels et des provisions nettes (-27,3 M€), ainsi que par le produit des cessions d'actifs (-12,3 M€).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En millions d'euros, 100%)	2024	2025	Var.	%
Bureaux	**341,6**	**341,6**	**+0,0**	**+0%**
Résidentiel Allemagne	**280,4**	**291,4**	**+10,9**	**+4%**
Hôtels	**265,2**	**229,0**	**-36,2**	**-14%**
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS	**887,2**	**862,0**	**-25,2**	**-3%**
EBITDA activité Murs & Fonds	85,5	133,8	+48,2	+56%
Revenus des autres activités	32,0	41,3	+9,3	+29%
Revenus administratifs et de gestion	25,8	26,6	+0,8	+3%
REVENUS NETS	**1 030,5**	**1 063,7**	**+33,1**	**+3%**

1.4.1.5 Bilan consolidé simplifié (part du groupe)

(En millions d'euros, part du groupe) Actif	31 Dec. 2024	31 Dec. 2025	Passif	31 Dec. 2024	31 Dec. 2025
Goodwill	169	171			
Immeubles de placement (valorisés à la JV)	12 426	12 398			
Immeubles de placement en dév.	973	1 243			
Autres Immobilisations	1 298	1 205			
Sociétés mises en équivalence	292	347			
Actifs Financiers	333	370			
Impôts Différés Actifs	60	57			
Instruments financiers	308	291	**Capitaux propres**	8 228	8 614
Actifs destinés à la vente	238	308	Emprunts	7 513	8 061
Cash	668	1 001	Instruments financiers	117	84
Stocks (activité de négoce et de construction)	211	356	Impôts Différés Passifs	643	509
Autres	428	353	Autres dettes	902	831
TOTAL	**17 403**	**18 100**	**TOTAL**	**17 403**	**18 100**

1.4.1.5.1 Immeubles de placement, immeubles en développement et autres immobilisations

Le patrimoine (dont les actifs destinés à la vente) à fin décembre par secteur opérationnel est le suivant :

(En millions d'euros, part du groupe)	2024	2025	Var.
Bureaux	**7 373**	**7 377**	**+5**
Résidentiel Allemagne	**4 720**	**4 919**	**+199**
Hôtels	**3 010**	**3 028**	**+18**
Autres	2	0	-2
TOTAL DES IMMOBILISATIONS	**15 105**	**15 324**	**+219**

Le portefeuille de bureaux augmente (+5 M€). Cette variation est principalement due à la prise en compte de 25% supplémentaires de la valeur d'actif de la tour CB21 (+101,7 M€ de valeur des actifs), des Capex et coûts liés aux développements (+211,5 M€), des Capex sur les autres bâtiments (+112 M€). Elle reflète également la cession de 70% des parts détenues dans Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l, l'entité détenant l'actif Symbiosis G+H à Milan (-198 M€), et la variation de la juste valeur (-3 M€). Ces effets positifs sont partiellement compensés par la cession de l'actif situé à Vélizy, occupé par Thales, en stocks dans le cadre d'un projet en partenariat avec Blue Owl (-117 M€) et par des cessions supplémentaires (-82 M€).

La baisse de l'activité **Résidentiel Allemagne** (+199 M€) s'explique principalement par la variation de la juste valeur (+145,7 M€) et les dépenses d'investissement (+90 M€) qui ont été partiellement compensées par les cessions (-30 M€).

Le portefeuille hôtelier est stable (+18 M€) principalement grâce à la cession des titres détenus dans le Radisson Blue Erfurt (-16,4 M€), aux pertes de change (-21 M€), aux cessions (-38 M€) et à l'amortissement des immeubles en location et autres immobilisations corporelles (-52 M€). Ces pertes ont été partiellement compensées par l'acquisition de 2 hôtels B&B à Porto et Bruxelles Diegem (+23,7 M€), le renforcement de la participation dans Covivio Hotels (+38 M€), la variation de juste valeur (+60 M€) et les Capex (+21,2 M€).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.5.2 Actifs destinés à la vente (inclus dans le total des immobilisations ci-dessus), 308 M€ à fin 2025

- Les actifs destinés à la vente sont composés d'actifs pour lesquels une promesse de cession est signée. Il s'agit principalement d'actifs de bureaux en Italie et en France, et d'actifs en Résidentiel Allemagne à fin 2025.

1.4.1.5.3 Total des capitaux propres du Groupe

Les capitaux propres sont stables, passant de 8 228 M€ à fin 2024 à 8 614 M€ à fin 2025, soit : +386 M€, principalement en raison de :

- Le résultat de la période : +739 M€
- La distribution du dividende : -388 M€
- Acquisition de la participation minoritaire restante de 25% dans la tour CB21 (+44M €)
- Les écarts de conversion (-4 M€) et l'effet des actions propres et des rémunérations en actions (-13 M€).

1.4.1.5.4 Impôts Différés Passifs nets

Les impôts différés passifs représentent 509M€ à fin décembre 2025 contre 643M€ à fin 2024. Les impôts différés actifs représentent 57M€ à fin décembre contre 60M€ en 2024. Cette baisse de 137M€ du passif d'impôts différés nets au bilan s'explique principalement par la variation des valeurs d'expertises en Résidentiel Allemagne.

1.4.1.6 Bilan consolidé simplifié (à 100%)

(En millions d'euros, 100%)

Actif	31 Dec. 2024	31 Dec. 2025	Bilan Passif	31 Dec. 2024	31 Dec. 2025
Goodwill	325	324			
Immeubles de placement (valorisés à la JV)	18 197	18 066			
Immeubles de placement en dév.	1 112	1 442			
Autres Immobilisations	2 133	1 987			
Sociétés mises en équivalence	394	439			
Actifs Financiers	173	144	Capitaux propres	8 228	8 614
Impôts Différés Actifs	68	63	Participations ne donnant pas le contrôle	3 786	4 037
Instruments financiers	422	387	**Capitaux propres**	12 014	12 651
Actifs destinés à la vente	301	435	Emprunts	10 432	10 632
Cash	1 007	1 207	Instruments financiers	152	104
Stocks (activité de négoce et de construction)	261	401	Impôts Différés Passifs	1 034	800
Autres	497	443	Autres dettes	1 256	1 151
TOTAL	**24 888**	**25 338**	**TOTAL**	**24 888**	**25 338**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.4.1.7 Délai de paiement des fournisseurs et clients (en €)

COVIVIO France

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	66					41
Montant total des factures concernées TTC	204 321,88	31 996,34	76 061,15		33 808,90	141 866,39
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,47%	0,07%	0,18%	0,00%	0,08%	0,33%
Pourcentage des revenus TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						Sans objet
Montant total des factures exclues						Sans objet
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal) – article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement					Délais contractuels : Délais légaux : 60 jours	

COVIVIO Italie

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	391		121		104	225
Montant total des factures concernées TTC	12 941 264,91	242 644,82	39 901,81	0	3 825 237,71	4 107 784,34
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	25,48%					8,09%
Pourcentage des revenus TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						Sans objet
Montant total des factures exclues						Sans objet
Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal) – article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement					Délais contractuels : 30-60-90 jours Délais légaux : 60 jours	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
279					956
11 383,78	1 869 588,95	655 681,35	156 215,20	2 099 455,42	4 780 940,92
0,01%	2,31%	0,81%	0,19%	2,60%	5,91%
					Sans objet
					0,00
					Délais contractuels : Délais légaux : Observations : pas de facturation d'intérêts de retard

Article D. 441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
-		98		41	139
-	728 692,86	58 430,17	522 751,90	103 373,68	1 413 248,61
-	0,92%	0,07%	0,66%	0,13%	
					Sans objet
					2 904 158,56
					Délais contractuels : mensuel /trimestriel Délais légaux : Observations : pas de facturation d'intérêts de retard

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5 Ressources financières

1.5.1 Synthèse de l'activité financière

Covivio est noté BBB+ avec des perspectives stables par S&P, tel que confirmé le 22 avril 2025.

Le ratio d'endettement (*Loan-to-Value* ou LTV) de Covivio est de 38,9% à fin 2025, en ligne avec la politique Groupe de ratio LTV inférieur à 40%. Le coût moyen de la dette s'établit à 1,70%, grâce à une dette fortement couverte. La maturité de la dette reste stable à 4,8 ans.

La position de liquidité nette disponible s'établit à 2,1 Md€ part du groupe à fin décembre 2025, dont 1,8Md€ de lignes de crédit non tirées et 1,1 Md€ de liquidités, minorées de 0,8 Md€ de billets de trésorerie. Elle couvre toutes les échéances obligataires d'ici 2030 ou l'intégralité des échéances de la dette jusqu'au premier trimestre 2028.

1.5.2 Caractéristiques principales de l'endettement

Part du groupe	31/12/2024	31/12/2025
Dette nette, part du groupe (millions d'euros)	6 845	7 061
Taux moyen de la dette	1,71%	1,70%
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,8	4,8
Taux de couverture active moyen de la dette	94%	87%
Maturité moyenne de la couverture (en années)	5,8	5,5
LTV Droits Inclus	38,9%	38,9%
ICR	6,0x	7,0x
Dette nette/EBITDA	11,4x	10,7x

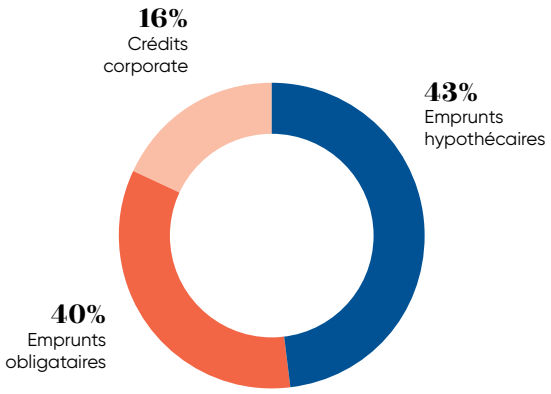
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5.3 Dette par nature

La dette nette de Covivio s'élève à 7,1 Md€ part du Groupe à fin 2025 (9,4 Md€ en consolidé).

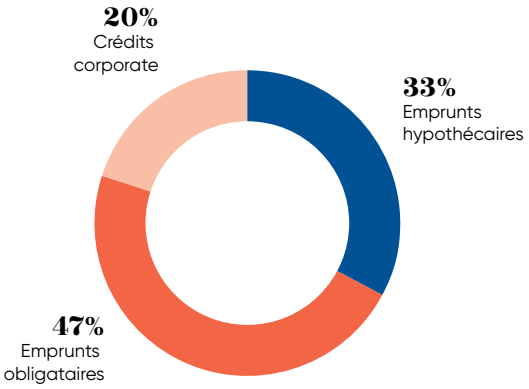
Engagements consolidés

Nature



Engagements part du groupe

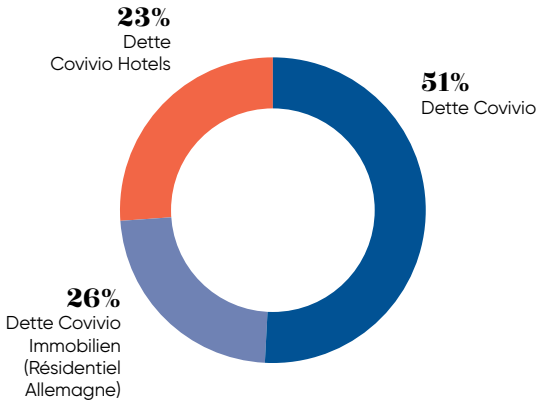
Nature



S'agissant des engagements part du groupe, la part des dettes *corporate* (emprunts obligataires et prêts) progresse à hauteur de 67% en part du groupe, à la fin de 2025. De plus, Covivio détient 0,9 Md€ de billets de trésorerie en circulation au 31 décembre 2025.

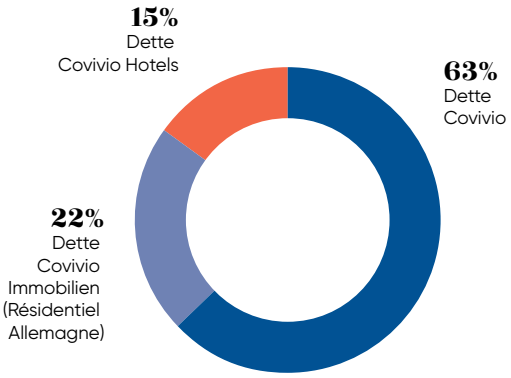
Engagements consolidés

Par entreprise



Engagements part du groupe

Par entreprise



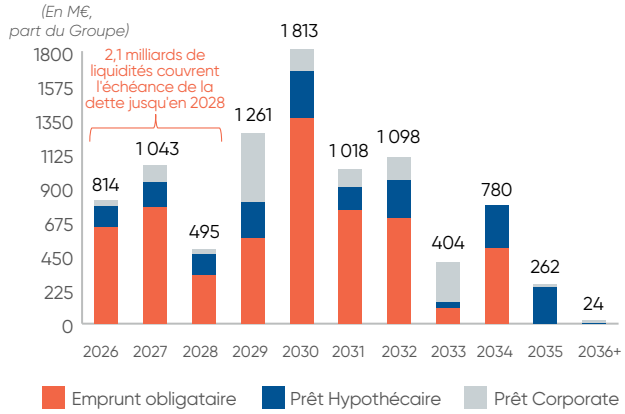
Pionnier de l'émission d'obligations vertes depuis 2016, Covivio n'a cessé d'augmenter la part de sa dette verte (liée aux objectifs ESG) qui atteindra 74% d'ici fin 2025 (contre 64% fin 2024). La totalité de la dette obligataire de Covivio est constituée d'obligations vertes (Green Bonds). En particulier, Covivio est la première société immobilière européenne à avoir émis une obligation verte sous le nouveau format European Green Bond.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5.4 Échéance de la dette

La maturité moyenne de la dette de Covivio s'établit à 4,8 années à fin décembre 2025.

Échéance de la dette par nature

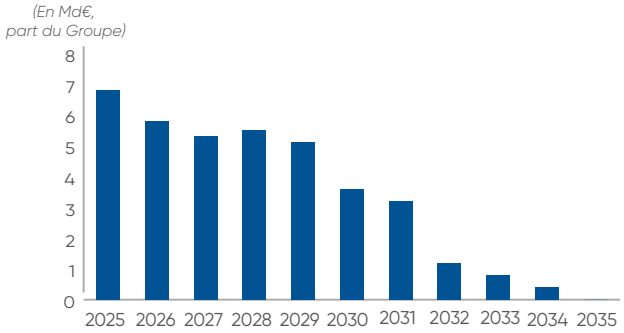


1.5.5 Profil de couverture

En 2025, la dette est couverte à hauteur de 87% en moyenne sur l'année et de 78% en moyenne jusqu'en 2030, le tout sur des maturités équivalentes ou supérieures à la maturité de la dette.

La durée moyenne des couvertures est de 5,5 ans part du groupe. Grâce à ce solide profil de couverture, Covivio anticipe de maintenir son taux d'endettement moyen en dessous de 2,5% d'ici 2029 (au niveau d'endettement actuel).

Maturité de la couverture



1.5.6 Ratios d'endettement

1.5.6.1 Structure financière

À l'exclusion des dettes levées sans recours aux filiales du Groupe, les dettes de Covivio et de ses filiales sont généralement assorties de covenants bancaires (ICR et LTV) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. A défaut de respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Ces covenants sont établis en part du groupe au niveau de Covivio et de Covivio Hotels.

- Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.
- Les covenants d'ICR consolidés les plus restrictifs s'appliquant aux SCPI s'élevaient à 200% pour Covivio et Covivio Hotels.

S'agissant de Covivio Immobilien (société contrôlée Résidentiel Allemagne), dont la dette est presque intégralement levée sur un format de type « sans recours », les financements de portefeuilles ne sont assortis d'aucun covenant consolidé LTV ou ICR.

Enfin, concernant Covivio, certaines facilités de crédits corporate sont soumises aux ratios suivants :

Ratio	Seuil covenant	31/12/2025
LTV	42,1% (1)	42,4% (1)
ICR	6,0x	7,0x
Ratio dette gagée	4,1%	0,0%

(1) Hors droits de mutation et accords de ventes.

Les covenants sont pleinement respectés à fin décembre 2025. Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de *rating* de Covivio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5.6.2 Détail du calcul de la Loan-to-Value (LTV)

Part du groupe (En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2025
Dette nette comptable	6 845	7 061
Créances rattachées aux associés (intégration globale)	-156	-154
Créances sur cessions	-61	-37
Intérêts courus liés aux produits dérivés	-20	-23
Promesses	-302	-329
Dette sur acquisitions	56	58
Dette nette	**6 363**	**6 575**
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	16 220	16 716
Promesses	-302	-329
Actifs Financiers	43	33
Créances rattachées aux participations MEE	102	129
Part des entreprises associées	292	350
Valeur des actifs	**16 355**	**16 898**
LTV HORS DROITS	**40,9%**	**41,0%**
LTV DROITS INCLUS	**38,9%**	**38,9%**

1.5.7 Rapprochement avec les comptes consolidés

1.5.7.1 Dette nette

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts minoritaires	Part du groupe
Dette bancaire	10 631	-2 570	8 061
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 206	-206	1 000
DETTE NETTE	**9 424**	**-2 364**	**7 061**

1.5.7.2 Patrimoine

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE	Juste valeur des immeubles en exploitation	Autres actifs destinés à la vente	Droit d'utilisation des immeubles de placement	Intérêts minoritaires	Part du groupe
Immeubles de placement & développement	19 509	1 064	2 785	158	-253	-7 512	15 749
Actifs destinés à la vente	435	-		-13		-124	299
ENSEMBLE DU PATRIMOINE	**19 944**	**1 064**	**2 785**	**145**	**-253**	**-7 636**	**16 048**

(+) Droits	849
(=) Patrimoine part du Groupe (droits inclus)	**16 897**
(-) portefeuille de sociétés consolidées par mise en équivalence	-422
(+) Juste valeur des activités de négoce	195
(+) Autres immeubles d'exploitation	47
PATRIMOINE POUR LE CALCUL DE LA LTV	**16 716**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.5.7.3 Ratio de couverture des intérêts

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts minoritaires	Part du groupe
EBITDA (Loyers nets (-) Coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	965	322	643
Coût de l'endettement	151	59	91
ICR			**7,0x**

1.5.7.4 Dette nette / EBITDA

(En millions d'euros)	Part du groupe
Dette nette, part du groupe (millions d'euros)	7 061
Ajustement sur les emprunts auprès des entreprises associées (sur les JV) (1)	-154
Dette nette	**6 906**
EBITDA (loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) résultat autres activités) (2)	643
Autres ajustements (3)	0
EBITDA	**643**
DETTE NETTE / EBITDA	**10,7x**

(1) Les emprunts auprès des entreprises associées sont des prêts d'actionnaires pour lesquels le Groupe Covivio ne peut être tenu de rembourser.

(2) Comprend les dividendes reçus des entreprises mises en équivalence.

(3) Principalement des coûts d'acquisition sur des share deals.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6 Reporting EPRA

Le reporting suivant a été établi conformément aux *Best Practices Recommendations* (Recommandations en matière de meilleures pratiques) de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*), disponibles sur le site de l'EPRA (www.epra.com).

Les informations relatives au Résidentiel Allemagne qui figurent ci-après incluent certains actifs de Bureaux détenus par la filiale (Covivio Immobilien).

1.6.1 Évolution des loyers nets (part du groupe)

(En millions d'euros)	2024	Acquis.	Cessions	Dévelop-pements [1]	Indexation, asset management et occupation	Change-ment de détention	Autres	2025
Bureaux	**280**	**5**	**-5**	**-6**	**9**	**0**	**3**	**286**
Résidentiel Allemagne	**179**	**0**	**-2**	**0**	**8**	**0**	**-1**	**185**
Hôtels [2]	**127**	**3**	**-26**	**0**	**3**	**5**	**3**	**114**
TOTAL	**585**	**8**	**-34**	**-6**	**20**	**5**	**5**	**585**

(1) Livraisons & libérations pour redéveloppement.

(2) Hors EBITDA des actifs en murs et fonds

Réconciliation avec les éléments financiers	2025
Total du tableau d'évolution des revenus locatifs nets (part du groupe)	585
Ajustements	0
Total des revenus locatifs nets part du Groupe (éléments financiers § 1.4.1.3)	**585**
Intérêts minoritaires	277
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS À 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.4)	**862**

1.6.1.1 Croissance des loyers à périmètre constant EPRA

(En millions d'euros)	2024	2025	en %
Bureaux	264	275	+4,2%
Résidentiel Allemagne	174	182	+4,7%
Hôtels (y compris murs et fonds)	142	144	+1,8%
LOYERS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT - EPRA	**580**	**602**	**+3,8%**

Par rapport à la croissance des revenus bruts à périmètre constant (§ 1.2.1) publiée à +3,4%, les principales différences proviennent d'une meilleure progression des charges immobilières sur l'ensemble des classes d'actifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.2 Actifs de placement – Données locatives

Les revenus locatifs annualisés correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période, hors mesures d'accompagnement.

- Taux de vacance = Valeur locative de marché des actifs vacants / Valeur locative de marché des actifs occupés et vacants

Part du Groupe (En millions d'euros)	Revenus locatifs bruts (en M€)	Revenus locatifs nets (en M€)	Loyer annuel (en M€)	Surface (m²)	Loyer moyen (€/m²)	Taux de vacance (hors zone sécurisée) (en %)	Valeur locative estimative des surfaces vacantes (en M€)	Valeur locative estimative de l'ensemble du portefeuille (en M€)	Taux de vacance EPRA (en %)
Bureaux	**318**	**286**	**362**	**1 952 248**	**226**	**4,9%**	**27**	**382**	**7,1%**
Résidentiel Allemagne	**202**	**185**	**207**	**2 846 936**	**115**	**1,0%**	**2**	**209**	**1,0%**
Hôtels (1)	**115**	**114**	**121**	**n.c.**	**n.c.**	**-**	**-**	**121**	**-**
TOTAL	**635**	**585**	**690**	**4 799 184**	**160**	**2,9%**	**29**	**712**	**4,1%**

(1) Hors EBITDA des hôtels en murs et fonds et incluant les commerces représentant 71 M€ de loyers annualisés

Le taux de vacance (2,9%) inclut les surfaces sécurisées dont la mise en location débutera prochainement, tandis que le taux de vacance EPRA (4,1%) correspond au taux spot au 31 décembre 2025. La valeur locative de marché n'inclut pas le potentiel de réversion sur tous nos marchés, en particulier en Résidentiel Allemagne (Berlin (45-50%), Hambourg (20-25%), Dresde et Leipzig (10-15%) et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (20-25%)).

Les loyers au m² moyens sont calculés sur les surfaces totales, y compris les réserves foncières et la vacance sur les projets en développement.

1.6.3 Actifs de placement – Valeur du patrimoine

Le taux de rendement EPRA Net Initial Yield correspond au rapport :

EPRA NIY = Revenus locatifs annualisés après déduction des avantages restants accordés aux locataires (franchises, plafonnement de loyer) – charges immobilières non récupérées pour l'année / Valeur du patrimoine droits inclus

Part du Groupe (En millions d'euros)	Valeur de marché	Variation de juste valeur de l'exercice	Droits	EPRA NIY
Bureaux	**7 851**	**-9**	**296**	**4,5%**
Résidentiel Allemagne	**4 855**	**146**	**358**	**3,7%**
Hôtels	**3 324**	**62**	**145**	**5,8%**
Autres	18	-2	1	n.a
TOTAL	**16 048**	**196**	**800**	**4,5%**

La variation de juste valeur sur l'exercice présentée ci-dessus inclut les variations de valeur des immeubles d'exploitation, des hôtels en murs & fonds et des actifs mis en équivalence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.3.1 Réconciliation avec les éléments financiers

(En millions d'euros)	2025
TOTAL VALEUR DU PATRIMOINE (EN PART DU GROUPE, VALEUR DE MARCHÉ)	**16 048**
Juste valeur des propriétés en murs & fonds	-1 664
Sociétés mises en équivalence	-422
Autres actifs destinés à la vente	-
Droit d'utilisation sur des actifs de placement	142
Juste valeur des parkings	-5
Immobilisations corporelles	-150
ACTIFS DE PLACEMENT PART DU GROUPE (1) (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.5)	**13 949**
Intérêts minoritaires	5 995
ACTIFS DE PLACEMENT À 100 % (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.6)	**19 944**

(1) Immobilisations + Immeubles en développement + Actifs destinés à la vente.

1.6.3.2 Réconciliation avec les IFRS

(En millions d'euros)	2025
Variation de juste valeur de l'exercice (en part du groupe)	196
Autres	-1
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR PART DU GROUPE (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.3)	**195**
Intérêts minoritaires	136
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR À 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.4)	**331**

1.6.4 Actifs en développement

	% de détention (part du groupe)	Juste valeur 2025	Coût (1)	Superficie à 100% (en m2)	% Avancement	Echéances	% Prélocations	Rendement (2) (en %)
La Défense - CB21 (3)	100 %		256	34 000 m²	24%	2026	29%	7%
Paris - Beige	100 %		249	11 200 m²	73%	2026	9%	5%
Paris - Grands Boulevards	100 %		157	7 500 m²	19%	2027	0%	5%
Milan - Vitae	100 %		61	11 000 m²	23%	2027	75%	6%
Milan - Rombon	100 %		25	7 300 m²	1%	2027	29%	8%
Milan - Parini	51 %		27	6 500 m²	7%	2027	12%	7%
Berlin Alexanderplatz	55 %		343	60 000 m²	51%	2027	35%	5%
TOTAL		**780**	**1 119**	**137 500 M²**	**40%**		**26%**	**5,5%**

(1) Coût total y compris terrains et frais financiers en M€ part du groupe.

(2) Rendement sur coût total.

(3) Part de la tour CB21 en développement

Tous les projets font l'objet d'une consolidation intégrale

1.6.4.1 Réconciliation avec le pipeline total engagé

Part du groupe (En millions d'euros)	Coût total, y compris frais financiers (part du Groupe)
Projets entièrement consolidés	1 119
Autres (Hélios 2 - Thales)	100
TOTAL PIPELINE BUREAUX ENGAGÉ	**1 219**

1.6.4.2 Réconciliation avec les éléments financiers

Part du groupe (En millions d'euros)	2025
Juste valeur des actifs en développement	780
Projets à l'étude technique et projets non engagés (1)	463
ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.5)	**1 243**

(1) Transfo de bureaux en hôtel (141 M€) et foncier (14 M€)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.5 Informations sur les baux

	Durée résiduelle ferme des baux (années)	Durée résiduelle des baux (années)	Expiration du bail par date de première option de sortie Revenus locatifs annualisés des baux expirant				Total (en M€)	Paragraphe
			N+1	N+2	N+3 à 5	Au-delà		
Bureaux	**4,9**	**5,4**	**9%**	**11%**	**36%**	**44%**	**362**	**1.3.1**
Hôtels	**11,1**	**12,2**	**6%**	**1%**	**4%**	**88%**	**121**	**1.3.3**
Autres (2)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	278	
TOTAL (1)	**6,4**	**7,1**	**8%**	**9%**	**28%**	**55%**	**761**	

(1) Pourcentage d'échéances de baux sur les revenus totaux.

(2) Résidentiel Allemand, EBITDA Hotels et autres.

En 2026, les baux arrivant à échéance représentent 5,1% du total des revenus annualisés : 3,1% des locataires n'ont pas l'intention de libérer les biens ; 0,3% vont être redéveloppés et également 0,3% vendus. Cela porte la part non-sécurisée à 1,3%, pour laquelle la décision du locataire n'est pas encore connue.

1.6.6 Rendement initial net EPRA

Les données ci-dessous présentent le détail des taux de rendement du groupe et le passage du taux de rendement *EPRA Topped-up* au taux de rendement de Covivio.

- Le taux de rendement *EPRA Topped-up Net Initial Yield* correspond au rapport :

$$\textit{EPRA Topped-up NIY} = \frac{\text{Revenus locatifs annualisés après expiration des avantages restants accordés aux locataires (franchises, plafonds de loyer) – charges immobilières non récupérées de l'excercice}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

- Le taux de rendement *EPRA Net Initial Yield* correspond au rapport :

$$\text{EPRA NIY} = \frac{\text{Revenus locatifs annualisés après déduction des avantages restants accordés aux locataires (franchises, plafonds de loyer) – charges locatives non récupérées pour l'année}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

Part du groupe (En millions d'euros) Hors non stratégique	Total 2024	Bureaux	Résidentiel Allemagne	Hôtels	Total 2025
Immeubles de placement, cessibles et d'exploitation	15 556	7 851	4 855	3 324	16 030
Retraitement des actifs en développement	-791	-780	-8	-	-789
Retraitement des terrains et autres actifs en travaux	-733	-658	-	-225	-884
Droits	773	296	358	145	799
Valeur droits inclus du patrimoine (A)	**14 804**	**6 708**	**5 205**	**3 244**	**15 156**
Revenus IFRS bruts annualisés	730	333	206	191	730
Charges immobilières non récupérables	-52	-33	-15	-2	-50
Revenus nets annualisés (B)	**678**	**300**	**190**	**189**	**679**
Loyers à l'expiration des périodes de gratuité ou autre réduction de loyer	34	33	-	-	33
Revenus nets annualisés *Topped-up* (C)	**711**	**333**	**190**	**189**	**713**
Rendement initial net EPRA (B/A)	**4,6%**	**4,5%**	**3,7%**	**5,8%**	**4,5%**
Taux de rendement *EPRA Topped-up Net Initial Yield* (C/A)	**4,8%**	**5,0%**	**3,7%**	**5,8%**	**4,7%**
Passage *EPRA Topped-up NIY* aux rendements Covivio					
Effet des ajustements de loyers EPRA	0,4%	0,5%	0,3%	0,1%	0,3%
Effet des retraitements des droits	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
TAUX DE RENDEMENT COVIVIO	**5,4%**	**5,7%**	**4,2%**	**6,2%**	**5,3%**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.7 Ratio de coûts EPRA

Part du Groupe (En millions d'euros)	2024	2025
Coût de location non récupéré	-23,5	-21,0
Charges sur immeubles	-25,4	-26,5
Pertes nettes des créances irrécouvrables	-2,4	-2,5
Frais de structure	-106,8	-108,8
Autres produits et autres charges d'exploitation	8,3	13,5
Produits couvrants des frais généraux	30,6	32,8
Coût lié aux coentreprises	-5,9	-2,4
Charges du foncier	-1,8	-0,9
Coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A)	**-127,0**	**-115,9**
Coût de vacance	15,0	13,4
Coûts EPRA (hors coût de vacance) (B)	**-112,0**	**-102,5**
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	638,4	635,7
EBITDA des hôtels en murs et fonds et du flex office, résultat des coentreprises	84,3	112,4
Revenus locatifs bruts (C)	**722,7**	**748,1**
Ratio de coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A/C)	**-17,6%**	**-15,5%**
Ratio de coûts EPRA (hors coût de vacance) (B/C)	**-15,5%**	**-13,7%**

1.6.8 EPRA Earnings ajusté : en hausse à 526,5 M€

(En millions d'euros)	2024	2025
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (RENSEIGNEMENTS FINANCIERS § 1.4.1.3)	**68,1**	**738,7**
Variation de valeurs des actifs	277,3	-195,4
Résultat de cession	-3,0	2,6
Frais d'acquisition de titres de sociétés consolidées	2,7	0,1
Variation de valeurs des instruments financiers	69,2	16,9
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail (bail > 100 ans)	5,0	5,9
Frais de location (bail > 100 ans)	-3,6	-4,1
Impôts Différés Passifs	-13,8	-130,2
Impôts sur cession	6,9	2,9
Ajustement des amortissements et provisions	62,0	83,1
Ajustement des remboursements anticipés d'instruments financiers	1,5	1,3
Ajustement d'EPRA Earnings des entreprises associées	5,0	4,7
EPRA Earnings ajusté (B)	**477,4**	**526,5**
EPRA Earnings ajusté (en €/action) (B)/(C)	**4,47**	**4,75**
Marge de promotion	-10,3	-19,6
EPRA EARNINGS (A)	**467,1**	**506,9**
EPRA EARNINGS (EN €/ACTION) (A)/(C)	**4,37**	**4,57**
Nombre d'actions moyen (C)	106 910 104	110 792 690

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.9 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV

	2024	2025	Var.	Var. (en %)
EPRA NRV (en M€)	9 705	10 078	373	+3,8%
EPRA NRV/action (en M€)	87,1	90,5	3,4	+3,9%
EPRA NTA (en M€)	8 896	9 236	340	+3,8%
EPRA NTA/action (en M€)	79,8	82,9	3,1	+3,9%
EPRA NDV (en M€)	8 686	9 140	454	+5,2%
EPRA NDV/action (en M€)	78,0	82,1	4,1	+5,3%
Nombre d'actions	111 407 666	111 372 851	-34 815	-0,0%

1.6.9.1 Réconciliation entre les capitaux propres et l'ANR EPRA

	2024 (en M€)	2024 (€ par action)	2025 (en M€)	2025 (€ par action)
Capitaux propres	**8 228**	**73,9**	**8 614**	**77,3**
Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation	240		314	
Droits	810		849	
Instruments financiers	-199		-214	
Impôts Différés Passifs	626		514	
EPRA NRV	**9 705**	**87,1**	**10 078**	**90,5**
Re-calcul de la base Hors Droits de certains actifs	-773		-800	
Ecart d'acquisition et immobilisations incorporelles	-18		-18	
Impôts Différés Passifs	-19		-24	
EPRA NTA	**8 896**	**79,8**	**9 236**	**82,9**
Optimisation des droits	-37		-49	
Immobilisations incorporelles	18		18	
Dettes à taux fixes (1)	218		212	
Instruments financiers	199		214	
Impôts Différés Passifs	-608		-491	
EPRA NDV	**8 686**	**78,0**	**9 140**	**82,1**

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, ainsi que conformément à la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyter, et au plan international conformément aux normes de l'International Valuation Standards Council (IVSC), ainsi que les standards du Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu directement par le Groupe a été évalué au 31 décembre 2025 par des experts immobiliers indépendants tels que Cushman, REAG, CBRE, HVS, JLL, BNPP Real Estate, MKG et CFE. Il n'inclut pas :

- des actifs sous promesse signée qui sont valorisés à leur valeur de promesse
- des actifs acquis depuis moins de 75 jours, pour lesquels la valeur d'acquisition est réputée être la valeur vénale.

Les actifs sont estimés en valeurs hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*Discounted Cash Flows*).

Les autres actifs et passifs sont évalués selon les principes des normes IFRS sur les comptes consolidés. L'application de la juste valeur concerne essentiellement la valorisation des couvertures sur la dette.

Pour les sociétés codétenues avec d'autres investisseurs, seule la quote-part du groupe a été prise en compte.

(1) La juste valeur des dettes à taux fixe est déterminée avec prise en compte d'un taux sans risque, hors spread de crédit

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.9.1.1 Évaluation à la juste valeur des immeubles d'exploitation

Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation sont évalués au coût historique. Afin de prendre en compte la valeur d'expertise, un ajustement de valeur net d'impôts différés de 314 M€ a été comptabilisé dans l'EPRA NRV, NDV, NTA principalement liés au coworking et à l'exploitation d'établissements hôteliers.

1.6.9.1.2 Mise en juste valeur des dettes à taux fixe

Le Groupe a contracté des emprunts à taux fixe (obligation sécurisée et placement privé). Conformément aux principes édictés par l'EPRA, l'EPRA NDV a été ajusté pour tenir compte de la juste valeur des dettes à taux fixe. L'impact était de +212 M€ au 31 décembre 2025.

1.6.9.1.3 Recalcul de la base hors droits de certains actifs

Lorsque la cession de la société, plutôt que de l'actif qu'elle porte, est réalisable, les droits de mutation sont recalculés sur la base de l'actif net réévalué de la société. La différence entre ces droits recalculés et les droits de mutation déjà déduits de la valeur des actifs a généré un retraitement de 49 M€ au 31 décembre 2025.

1.6.9.1.4 Écart d'acquisition et immobilisations incorporelles

L'écart d'acquisition (*goodwill*) correspondant aux fonds de commerce hôteliers acquis pour 169 M€ part du groupe, n'a pas été déduit pour le passage de l'EPRA NRV à l'EPRA NTA. En fait, le prix payé pour acquérir ceux qui sont en exploitation [en 2024] est inclus dans la valeur globale des actifs – y compris les composantes immobilières et opérationnelles – telle que déterminée par l'évaluateur externe. Le Groupe n'a pas payé de prix supplémentaire pour l'acquisition de ces fonds de commerce. L'écart d'acquisition présenté au bilan est donc constitutif de la juste valeur des immeubles présentée dans la ligne immeubles d'exploitation du bilan.

1.6.9.1.5 Impôts Différés Passifs

L'EPRA NTA suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.

À cette fin, le Groupe utilise la méthode suivante :

- **Bureaux :** prend en compte 50% des impôts différés, principalement en Italie, qui font l'objet d'une politique de rotation d'actifs régulière ;
- **Hôtels** : prend en compte les impôts différés uniquement sur les actifs non-core, prévus d'être cédés dans les prochaines années ;
- **Résidentiel** : comptabilise la fiscalité latente sur les actifs pouvant être cédés à court terme, compte tenu du faible niveau de rotation des actifs dans ce secteur.

1.6.10 Capex par nature

	2024		2025	
(En millions d'euros)	100%	Part du groupe	100%	Part du groupe
Acquisitions [1]	**83**	**45**	**103**	**79**
Développements	**204**	**183**	**259**	**223**
Immeubles de placement	**248**	**176**	**214**	**144**
Surface locative additionnelle	19	11	27	15
Pas de surface locative additionnelle	212	151	164	112
Mesures d'accompagnement pour les locataires	18	14	24	17
Autres dépenses matérielles non allouées	-	-	-	-
Dépenses immobilisées des actifs en développement [2] **(hors méthode de la mise en équivalence)**	**37**	**33**	**47**	**41**
TOTAL DES CAPEX	**573**	**437**	**623**	**487**

(1) Acquisitions droits inclus.

(2) Frais de commercialisation, frais financiers capitalisés et autres dépenses capitalisées.

La part du Groupe dans les dépenses d'investissement (Capex) liées au développement, qui représente 223 M€, correspond aux dépenses liées aux projets de développement immobilier.

Les 144 M€ de Capex part du Groupe sur les immeubles de placement se composent essentiellement de :

- 47 M€ sur les bureaux, y compris les améliorations locatives et les Capex verts destinés à revaloriser les actifs de bureaux stratégiques et les investissements sur pipeline de développement engagé
- 17 M€ de Capex de modernisation sur les hôtels, dans le but d'améliorer la qualité des actifs et de bénéficier d'une augmentation des revenus et de la performance
- 80 M€ de Capex de modernisation et de maintenance sur le portefeuille Résidentiel Allemagne dont 65 % de modernisation, générant des revenus.

La quote-part du Groupe des acquisitions de 79 M€ est principalement liée au rachat de la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21 à Paris-La Défense, de deux hôtels B&B à Diegem et Porto, et d'un immeuble résidentiel à Berlin.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.11 EPRA LTV

EPRA LTV 31 décembre 2025 Part du Groupe (En millions d'euros)	Groupe selon le reporting	Intégration proportionnelle Quote-part des Coentreprises	Intégration proportionnelle Quote-part des associés majoritaires	Intégration proportionnelle Ne donnant pas le contrôle intérêts	Combiné
Inclut :					
Emprunts auprès des institutions financières	4 661	98	-	-1 899	2 860
Billets de trésorerie	903	-	-	-30,63824	872
Hybrides (y compris obligations convertibles, actions de préférence, dettes, options, obligations perpétuelles)	-	-	-	-	-
Emprunts obligataires	4 794	-	-	-514	4 280
Instruments dérivés de change (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	0	0	-	0	-
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)	-	-	-	-	-
Comptes courants (caractéristique capitaux propres)	-	-	-	-	-
Exclut :	-	-	-	-	-
Équivalents de trésorerie	1 207	29	-	-207	1 030
Dette nette (A)	**9 150**	**69**	**-**	**-2 237**	**6 983**
Inclut :					
Immeubles occupés par le propriétaire	2 605	-	-	870	1 735
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	17 813	261	-	-5 557	12 516
Immeubles destinés à la vente	435	0	-	127	308
Immeubles en développement	1 442	-	-	199	1 243
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	56	14	-	170	212
Actifs Financiers	88	53	-	225	260
Valeur totale des actifs (B)	**22 439**	**194**	**0**	**6 359**	**16 275**
Droits de mutation immobiliers	996	17	-	171	842
Valeur totale des actifs (y compris RETT) (C)	**23 435**	**211**	**0**	**6 530**	**17 117**
LTV (A/B)	**40,8%**				**42,9%**
LTV (YC. RETT) (A/C) (OPTIONNEL)	**39,0%**				**40,8%**

En incluant les accords de cessions restant à encaisser, la LTV EPRA (hors droits) passerait à 40,8%.

EPRA LTV	42,9%
Droits	-2,1%
Promesses	-1,2%
Autres effets (y compris retraitements de consolidation) (1)	-0,8%
LTV DROITS INCLUS	**38,9%**

(1) Retraitement des actifs consolidés selon la méthode de mise en équivalence et le besoin en fonds de roulement

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.6.12 Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA

Information EPRA	Paragraphe	En %	Montant (en M€)	Montant (en €/action)
EPRA *Earnings*	1.6.8		506,9 M€	4,57 €/action
EPRA Earnings ajusté	1.6.8		526,5 M€	4,75 €/action
EPRA NRV	1.6.9		10 078 M€	90,5 €/action
EPRA NTA	1.6.9		9 236 M€	82,9 €/action
EPRA NDV	1.6.9		9 140 M€	82,1 €/action
Taux de rendement net initial EPRA	1.6.6	4,5%		
Taux de rendement *EPRA Topped-up Net Initial Yield*	1.6.6	4,7%		
Taux de vacance EPRA fin de période	1.6.2	4,1%		
Ratio de coûts EPRA (yc. coût de la vacance)	1.6.7	-15,5%		
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	1.6.7	-13,7%		
EPRA LTV	1.6.11	42,9%		
Indicateurs EPRA des principales filiales	1.6.13			

1.6.13 Indicateurs financiers des principales activités

	Covivio Hotels			Covivio Immobilien		
	2024	2025	Variation (en %)	2024	2025	Variation (en %)
EPRA Earnings de l'exercice (en M€)	258,1	273,0	+5,8%	152,9	168,1	+9,9%
EPRA NRV	4 124	4 539	+10,1%	4 686	4 941	+5,4%
EPRA NTA	3 815	4 235	+11,0%	4 179	4 392	+5,1%
EPRA NDV	3 690	4 079	+10,5%	3 563	4 015	+12,7%
% de capital détenu par Covivio	52,5%	53,2%	+0,7 pts	61,7%	61,7%	-
EPRA LTV	38,0%	31,7%	-6,3 pts	38,4%	37,5%	-0,9 pts
ICR	6,1x	7,9x	1,8x	4,0x	4,1x	0,1x

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.7 Expertises immobilières

1.7.1 Méthode de valorisation des actifs

L'ensemble du patrimoine est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre), et selon des modalités de calcul fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

- recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)
- directives du rapport COB du 3 février 2000 sur l'expertise immobilière (« rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par Georges Barthès de Reyter).

Covivio se conforme également au Code déontologie des sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) applicable aux sociétés adhérentes de la Fédération des sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), notamment en matière de pratique des expertises immobilières.

De plus, les experts immobiliers sélectionnés à savoir, BNP Real Estate Valuation, Cushman & Wakefield, JLL Expertises et CBRE Valuation, sont tous membres de l'AFREXIM (Association Française des Experts Immobiliers), et répondent à ce titre à la charte de l'expertise « évaluation immobilière » approuvée par l'AFREXIM. De ce fait, les experts respectent les différents standards français. Leurs méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite internationaux « RICS » et « IVSC ».

Chaque actif fait l'objet lors de son acquisition, ou lors d'un changement d'expert, d'une expertise complète. Les évaluations intermédiaires correspondent à des actualisations sur dossier, avec parfois une visite de l'actif. Les actifs font l'objet d'une expertise complète tous les cinq ans.

Une expertise complète consiste en :

- la constitution d'un dossier comprenant les pièces juridiques, techniques et financières indispensables à une analyse objective des facteurs valorisants ou dévalorisants des biens considérés
- la visite intérieure des locaux et leur environnement
- la recherche et l'analyse des éléments de comparaison
- la rédaction d'un rapport dans lequel l'évaluation finale doit être la résultante logique des observations mentionnées et d'une analyse pertinente du marché catégoriel concerné.

1.7.1.1 Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche consiste à prendre en considération le revenu produit ou susceptible d'être produit par l'immeuble et à le capitaliser à un taux approprié : ce taux est déduit des rendements constatés, des caractéristiques du bien et de ses potentialités prévisibles ; il résulte de l'analyse des ventes d'autres biens immobiliers locatifs et doit être restitué dans un contexte général des rendements attendus des différents placements dans un environnement économique donné.

Les principaux critères de choix des taux de rendement sont les suivants :

- situation géographique
- âge et état de l'ensemble immobilier
- convertibilité éventuelle de l'ensemble immobilier
- taille et rentabilité de l'établissement.

1.7.1.2 Méthode de l'actualisation des flux futurs (méthode des Discounted Cash Flow – DCF)

Cette méthode prend en considération les revenus à venir en tenant compte des loyers comptabilisés, des loyers attendus, des travaux mis contractuellement à la charge du bailleur et des produits résiduels provenant d'une éventuelle vente à la fin de la période de détention. Elle consiste en l'actualisation des flux générés par l'immeuble à laquelle s'ajoute la valeur de sortie actualisée des biens sur la dernière année.

Dans le cas d'un immeuble en développement répondant à la norme IAS 40 et faisant l'objet d'une expertise, un décaissé de travaux à venir est transmis par Covivio et intégré dans le cash-flow.

1.7.1.3 Méthode dite « par comparaison de valeurs unitaires

Cette méthode consiste à se référer aux prix de vente constatés sur le marché pour des immeubles équivalents. Les éléments de comparaison utilisés proviennent notamment de bases internes de données dans lesquelles chaque référence est analysée, classée par situation et par catégorie, et exprimée à l'unité de surface brute ou de surface pondérée.

Il s'agit davantage d'une méthode de recoupement des deux méthodes décrites ci-dessus que d'une méthode principale.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.7.2 Rémunérations des experts au niveau de Covivio

Experts (en milliers d'euros – 100% – HT)	TOTAL 2025	(en %)
BNPP Real Estate	639	36%
CBRE	299	17%
Cushman	433	24%
CFE (BPCE)	144	8%
SAVILLS	140	8%
COLLIERS	83	5%
MKG	16	1%
JLL	29	2%
INSULA (Cushman + Savills)	5	0%
TOTAL	**1 787**	**100%**

1.7.3 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2025 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel Allemagne

1.7.3.1 Contexte général de la mission

1.7.3.1.1 Cadre général

La société Covivio a demandé, par contrats d'expertises, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs de son patrimoine, dans le cadre de l'évaluation semestrielle du portefeuille. Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'Expertises Cushman & Wakefield, CBRE Valuation, BNP Paribas Real Estate Valuation et JLL Expertises n'ont aucun lien capitalistique avec la société Covivio et confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Covivio sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10 % des revenus de chaque société d'expertise. La rotation des experts est organisée par Covivio. Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

La société Covivio Immobilien SE a demandé, par contrat d'expertise ou avenants à la société CBRE de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant son patrimoine en Allemagne. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine. Les honoraires annuels facturés à la société Covivio Immobilien SE sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10 % des revenus de chaque société d'expertise. La rotation des experts est organisée par la société Covivio Immobilien SE.

1.7.3.1.2 Mission en cours

En Bureaux France, la mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de **75 actifs Bureaux France**. Pour cette mission, la société Covivio a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans.

La mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au **31 décembre 2025.**

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété ou en bail à construction, par la société Covivio. Les actifs des différents portefeuilles sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans ou de baux dérogatoires.

Il est rappelé ici que lorsque la société est preneuse aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

En Résidentiel Allemagne, la mission des experts a porté sur l'évaluation de la juste valeur de **1 194 actifs (40 626 lots) en Allemagne**. Pour cette mission, la société Covivio Immobilien SE a demandé aux experts de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans. La mission des experts a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au 31 août 2025. En cas de changements majeurs, par exemple de nouveaux contrats commerciaux, des mises à jour sont fournies entre le 31 août et le 31 décembre. Les actifs expertisés sont situés en Allemagne. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Covivio Immobilien SE ou par ses filiales. Il s'agit essentiellement d'immeubles à usage résidentiel. Les actifs sont loués à plusieurs locataires dans le cadre principalement de baux d'habitation.

1.7.3.2 Conditions de réalisation

1.7.3.2.1 Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille. Ainsi, les titres de propriété et les actes d'urbanisme ne sont pas consultés.

En Résidentiel Allemagne, la mission d'expertise préalablement décrite a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués aux experts au cours du mois de **septembre 2025**.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.7.3.2.2 Cadre général

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000
- la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière
- les principes posés par le Code de déontologie des SIIC et par la *Royal Institution of chartered Surveyors RED BOOK 2014*
- les *International Valuation Standards* promus par l'*International Valuation Standards Council (IVSC)*
- les normes IAS/IFRS 40 et IFRS 13 (1).

Par ailleurs, suivant ladite norme, un classement des justes valeurs des actifs détenus par la société a été opéré. En effet, pour accroître la cohérence et la comparabilité des évaluations à la juste valeur et des informations à fournir qui les concernent, IFRS 13 présente une hiérarchie des justes valeurs qui classe selon trois niveaux d'importance les données d'entrée des techniques d'évaluation utilisées pour déterminer la juste valeur.

Cette hiérarchie place au plus haut niveau les prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques (données d'entrée de niveau 1), et au niveau le plus bas les données d'entrée non observables (données d'entrée de niveau 3).

La juste valeur obtenue est classée dans son ensemble au même niveau hiérarchique que la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour la juste valeur dans son ensemble. L'appréciation du caractère significatif d'une donnée d'entrée déterminée pour la juste valeur dans son ensemble nécessite l'exercice du jugement et tient compte des facteurs spécifiques à l'actif ou au passif.

1.7.3.2.3 Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, les évaluateurs ont retenu la méthode par Discounted Cash Flows ainsi que la méthode par le rendement (capitalisation des revenus), avec recoupement par comparaison directe.

En Résidentiel allemand, pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, les évaluateurs ont retenu la méthode par *Discounted Cash Flows*.

1.7.3.3 Synthèse de la valorisation du patrimoine Bureaux France à fin 2025

Covivio détient **80 actifs de bureaux à fin 2025, dont 75** comptabilisés à leur valeur d'expertise et 3 actifs sous promesse, comptabilisés à la valeur de leur promesse de vente. Aucun actif n'est comptabilisé en valorisation interne.

Bureaux	Paris	IDF & Autres	Territoires	Total	
	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	% total
BNPP Real Estate	853	1 447	29	2 329	45%
Cushman & Wakefield	918	571	54	1 543	30%
CBRE	580	193	346	1 119	22%
JLL	-	67	66	133	3%
TOTAL PATRIMOINE EXPERTISÉ	**2 352**	**2 279**	**494**	**5 124**	**100%**
Actifs sous promesse			16	16	0%
Actifs valorisés en interne				-	-
ENSEMBLE DU PATRIMOINE	**2 352**	**2 279**	**510**	**5 140**	**100%**

1.7.3.3.1 Synthèse par expert

Experts	Nombre d'actifs	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur Hors Droits
BNPP Real Estate	21	2 329	1 950
Cushman & Wakefield	22	1 543	1 398
CBRE	22	1 119	916
JLL	10	133	102
ENSEMBLE DU PATRIMOINE	**75**	**5 124**	**4 365**

(1) Conformément à la norme IFRS 13 applicable au plus tard aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2013, les actifs détenus par Covivio en France et en Allemagne ont été évalués à leur juste valeur, laquelle correspond au « prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.7.3.3.2 Observations générales

Les valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre des missions d'expertise et, notamment, des rapports résumés ou détaillés s'y rapportant.

Chacun des quatre experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

1.7.3.4 Synthèse de la valorisation du portefeuille résidentiel allemand de Covivio à fin 2025

	Valeur Expert	Juste valeur 100%	% total
Berlin	4 442 873 500	4 467 590 445	58%
Dresde & Leipzig	574 870 700	574 870 700	8%
Hamburg	555 214 000	555 214 000	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	2 066 964 000	2 061 338 591	27%
TOTAL	**7 639 922 200**	**7 659 013 736**	**100 %**

L'écart entre la valeur remise par les experts et la juste valeur résulte de l'impact des ventes et promesses ainsi que des projets de développement évalués à leur coût.

1.7.3.4.1 Résumé par expert

Experts	Nombre d'unités	Valeur estimée 100% hors droits	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur PdG hors droits
BNP PARIBAS REAL ESTATE	40 570	7 592 822 200	7 590 913 736	4 811 980 595
Savills	56	47 100 000	68 100 000	42 831 495

BNP Paribas Real Estate et Savills ont évalué 40 626 lots [1] du patrimoine résidentiel de Covivio, dont 39 083 logements.

1.7.3.4.2 Observations générales

Les valeurs restituées par les experts s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

(1) À cela s'ajoutent 1 022 actifs divers (guichets automatiques, espaces publicitaires)/6 894 places de parking internes/3 496 places de parking externes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

1.8 Liste du patrimoine

1.8.1 Bureaux France

Zone	Surface à 100%
Actifs *Core* en exploitation	**745 231**
Paris	**207 326**
Croissant Ouest et La Défense	**117 616**
1re couronne	**291 017**
2e couronne	**-**
GMR	**129 273**
Lyon	47 106
Bordeaux	18 433
Marseille	21 750
Montpellier	18 013
Metz	9 045
Nantes	14 926
Actifs en développement	**220 397**
Actifs *non Core*	**36 047**

Liste des actifs *Core* et en développement (bureaux et résidentiel) : 99% du patrimoine Bureaux France, en part du groupe

Nom	% de Détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
Actifs Core en Exploitation					**745 231**
PARIS / ART&CO	100%	15/17 RUE TRAVERSIERE	75012	PARIS	13 793
PARIS / ATELIER	100%	11 R EDIMBOURG	75008	PARIS	5 947
PARIS / CAP 18	100%	189, RUE D'AUBERVILLIERS 73, RUE DE L'EVANGILE	75018	PARIS	63 526
PARIS / CHERCHE-MIDI	100%	37 RUE DU CHERCHE MIDI	75006	PARIS	3 510
PARIS / GOBELINS	100%	40 BD PORT ROYAL	75005	PARIS	4 442
PARIS / JEAN GOUJON	100%	19-21 RUE JEAN GOUJON	75008	PARIS	8 606
PARIS / LOUVRE	100%	55/57 RUE J.J. ROUSSEAU	75001	PARIS	4 884
PARIS / MAILLOT	100%	18 RUE GUSTAVE CHARPENTIER	75017	PARIS	9 755
PARIS / MENILMONTANT	100%	26 RUE SORBIER	75020	PARIS	3 939
PARIS / MONTMARTRE	100%	114 RUE MARCADET	75018	PARIS	5 926
PARIS / N2 BATIGNOLLES	50%	ZAC Clichy Batignolles	75017	PARIS	9 985
PARIS / PERCIER	100%	5/7 AVENUE PERCIER	75008	PARIS	8 574
PARIS / PHILIPPE AUGUSTE	100%	42/46 AVENUE PHILIPPE AUGUSTE	75011	PARIS	14 176
PARIS / QUAI DE JEMMAPES	100%	103/107 BD VILLETTE	75010	PARIS	9 158
PARIS / STEEL	100%	29 RUE DES SABLONS	75016	PARIS	3 681
PARIS / THE LINE	100%	11 AVENUE DELCASSE	75008	PARIS	4 974
Total Paris					**207 326**
BOULOGNE / GRENIER	100%	32 AVENUE P.GRENIER	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	7 752
ISSY LES MX / URBAN GARDEN	100%	11 RUE CAMILLE DESMOULINS	92130	ISSY LES MOULINEAUX	11 263
LA DEFENSE / CB21	75%	16 PLACE DE L'IRIS	92400	COURBEVOIE	68 081
LEVALLOIS PERRET / MASLO	100%	35, RUE BAUDIN	92300	LEVALLOIS-PERRET	20 771
LEVALLOIS PERRET / THAIS	100%	25/27/29 RUE ANATOLE FRANCE	92300	LEVALLOIS-PERRET	5 561
NANTERRE / ROUSSEAU	100%	40 RUE J.J.ROUSSEAU	92000	NANTERRE	4 188
Total Croissant Ouest et La Défense					**117 616**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nom	% de Détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
CHATILLON / IRO	100%	82-90 RUE PIERRE SEMARD	92320	CHATILLON	25 560
MONTROUGE / FLOW	100%	58/60 AVENUE DE LA MARNE / 165/173 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE	92120	MONTROUGE	23 430
ORLY / CDO ASKIA BUREAUX	50%	BAT 3 "ASKIA"	94310	ORLY	17 892
ORLY / CDO ASKIA COMMERCES	50%	2-4-6-8 Promenade d'Orly	94310	ORLY	994
ORLY/ COEUR D'ORLY BELAÏA	50%	COEUR D'ORLY	94310	ORLY	23 018
SAINT OUEN / SO POP	50%	65 rue Arago	93400	SAINT OUEN	32 449
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 1	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	4 010
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 2 5 6 7	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	8 253
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 3	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	SAINT OUEN	1 400
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 4	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	1 137
VELIZY / DASSAULT CAMPUS BAT (ABCD)	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	57 005
VELIZY / DASSAULT CAMPUS BOIS BAT (G)	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	27 211
VELIZY / DASSAULT CAMPUS METAL (EF)	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	12 834
VELIZY / THALES HELIOS 1	50%	10/12 RUE LATECOERE	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	46 751
VELIZY / THALES TED	100%	2/8 RUE LATECOERE	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	41 523
Total 1re Couronne					**291 017**
BORDEAUX / CITE NUMERIQUE	100%	406 BOULEVARD JEAN-JACQUES BOSC	33130	BEGLES	18 433
LYON / SILEX 1	50%	15 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	11 814
LYON / SILEX 2	50%	9 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	31 050
LYON / TELEGRAPHE	100%	1 RUE DUPHOT - 36 RUE MAZENOD	69003	LYON	4 242
MARSEILLE / EUROMED CALYPSO	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	9 884
MARSEILLE / EUROMED HOTEL	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	9 929
MARSEILLE/ EUROMED PARKING	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	1 937
METZ / ARSENAL	100%	5 PERIGOT DVT LES PONTS	57000	METZ	9 045
MONTPELLIER / MAJORIA B4	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	2 543
MONTPELLIER / TRENCAVEL	100%	196 RUE RAYMOND TRENCAVEL	34000	MONTPELLIER	9 637
MONTPELLIER/ MAJORIA LA BASTIDE	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	5 833
NANTES / GLORIETTE	100%	6 8 RUE GASTON VEIL	44000	NANTES	4 489
NANTES / TANNEURS	100%	10 BIS AV DES TANNEURS	44000	NANTES	10 437
Total GMR					**129 273**
Actifs en développement					**220 397**
MEUDON / VIBE THALES 2 / CANOPÉE	100%	23-25 AVENUE MORANE SAULNIER 22 24 AVENUE MARECHAL JUIN	92360	MEUDON LA FORET	38 019
PARIS / GRANDS BOULEVARDS	100%	15/17 RUE POISSONNIERE	75009	PARIS	7 428
PARIS / MONCEAU BEIGE	100%	23 RUE MEDERIC	75017	PARIS	11 177
Total projets engagés (bureaux)					**56 624**
BORDEAUX / TERRES NEUVES	100%	RUE MARC SANGNIER	33130	BEGLES	10 000
LYON / SILEX 3	100%	5-9 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	-
MEUDON / VIBE	100%	16 A 20 RUE DU MARECHAL JUIN	92360	MEUDON LA FORET	9 637
MONTPELLIER / FONCIER POMPIGNANE	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	49 711
RUEIL / LESSEPS B4	100%	1 cours de Ferdinand de Lesseps	92500	RUEIL-MALMAISON	5 478
VELIZY / RESERVE FONCIER DS	50%	N.A	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	13 230
Total Projets maitrisés					**88 056**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nom	% de Détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
CHALONS SUR SAONE / VICTOR HUGO	100%	20 AVENUE VICTOR HUGO	71100	CHALON/SAONE	10 222
LEVALLOIS-PERRET / PEREIRE	100%	37 À 43 RUE PIERRE BROSSOLETTE	92300	LEVALLOIS-PERRET	7 864
LILLE / CORMONTAIGNE	100%	34 PLACE CORMONTAIGNE	59000	LILLE	3 573
MASSY / PARIS	100%	147 149 RUE DE PARIS	91300	MASSY	5 152
SAINT DENIS / PLEYEL	100%	171-175 boulevard Anatole France	93200	SAINT DENIS	11 745
SAINT-MAUR-DES-FOSSES / GRAVELLE	100%	36 BOULEVARD RABELAIS	94100	ST MAUR DES FOSSES	3 969
TOULOUSE / TROENES	100%	106/110 RUE DES TROENES	31200	TOULOUSE	32 000
VALENCE / HUGO	100%	179 AV VICTOR HUGO	26000	VALENCE	-
VILLEBON-SUR-YVETTE / CENTRAL	100%	2 RUE VICTOR HUGO	91140	VILLEBON-SUR-YVETTE	1 192
Total développement résidentiel					**75 717**

1.8.2 Bureaux Italie

Synthèse

Zone	Surface à 100% (en m²)
Actifs Core en exploitation	**319 587**
QCA	106 153
Centre	5 423
Semi – Centre	130 044
Périphérie	77 967
Actifs en développement	**35 529**
TOTAL MILAN	**355 116**
Actifs non Core & hors Milan	*329 798*

Liste des actifs *Core* et en développement à Milan : 84 % du patrimoine Bureaux Italie, en part du groupe

Nom	% de détention	Emplacement	Surface à 100% (en m²)
Actifs *Core* en exploitation			**319 587**
CORSO MONFORTE 17	51%	MILAN QCA	3 415
PIAZZA S. FEDELE 2	100%	MILAN QCA	5 089
PIAZZA SAN FEDELE 4	100%	MILAN QCA	3 112
PIAZZA SIGMUND FREUD (ACCESSORI) 1	100%	MILAN QCA	2 339
PIAZZA SIGMUND FREUD (CORPO C) 1	100%	MILAN QCA	5 784
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE A) 1	100%	MILAN QCA	16 349
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE B) 1	100%	MILAN QCA	16 567
VIA AMEDEI 8	100%	MILAN QCA	6 437
VIA CORNAGGIA 6	100%	MILAN QCA	7 065
VIA DANTE 7 - OFFICE WELLIO	100%	MILAN QCA	4 542
VIA DANTE 7 - RETAIL	100%	MILAN QCA	1 878
VIA DELL'UNIONE 1 - RETAIL	100%	MILAN QCA	2 991
VIA DELL'UNIONE 1 - OFFICE	100%	MILAN QCA	4 300
VIA PARINI 6	51%	MILAN QCA	7 082
VIA TONALE 11	51%	MILAN QCA	19 202
Total QCA			**106 153**
CORSO MAGENTA 59	100%	MILAN CENTRE	4 772
CORSO MAGENTA 63	100%	MILAN CENTRE	651
Total Centre			**5 423**
SYMBIOSIS A+B	100%	MILAN SEMI CENTRE	20 766
SYMBIOSIS D	100%	MILAN SEMI CENTRE	18 004
THE SIGN - EDIFICIO A	100%	MILAN SEMI CENTRE	4 631
THE SIGN - EDIFICIO B	100%	MILAN SEMI CENTRE	9 588
THE SIGN - EDIFICIO C	100%	MILAN SEMI CENTRE	12 430
THE SIGN - EDIFICIO D	100%	MILAN SEMI CENTRE	13 328

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nom	% de détention	Emplacement	Surface à 100% (en m²)
VIA CESARE BALBO 8	51%	MILAN SEMI CENTRE	6 014
VIA MANTEGNA 11	51%	MILAN SEMI CENTRE	5 978
VIA MAROSTICA 1	100%	MILAN SEMI CENTRE	8 115
VIA MESSINA (TORRE A) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	4 588
VIA MESSINA (TORRE B) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	5 312
VIA MESSINA (TORRE C) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	5 309
VIA MESSINA (TORRE D) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	4 976
VITAE	100%	MILAN SEMI CENTRE	11 005
Total Semi – Centre			**136 544**
VIA CASCINA BELLARIA 4	51%	MILAN PERIPHERIE	4 507
VIA FOLLI 17	51%	MILAN PERIPHERIE	4 807
VIA MARCO AURELIO 24-26	51%	MILAN PERIPHERIE	61 400
VIA ROMBON 11	100%	MILAN PERIPHERIE	7 253
Total Périphérie			**77 967**
Actifs en développement			**35 529**
CORSO ITALIA 19	100%	MILAN QCA	12 376
Total Projets engagés			**12 376**
SYMBIOSIS C+E	100%	MILAN SEMI CENTRE	23 153
Total Projets maitrisés			**23 153**

1.8.3 Bureaux Allemagne

Synthèse

Zone	Surface à 100%
Actifs *Core* en exploitation	**275 366**
Berlin	25 248
Frankfurt	72 041
Hamburg	43 485
Munich	19 280
Düsseldorf	55 717
Actifs en développement	**98 995**
Actifs *non Core*	**59 595**

Liste des actifs en exploitation et en développement en Allemagne

Nom	% de détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100% (en m²)
Actifs Core en exploitation					**275 366**
EBERSWALDER	66%	Eberswalder Str. 6-9	10437	Berlin	5 035
BERLIN HQ	66%	Knesebeckstr. 3	10623	Berlin	2 500
TINO	94%	Tino-Schwierzina-Str. 32	13089	Berlin	10 163
LOFT by Covivio	66%	Alt-Moabit 105	10559	Berlin	7 550
Total Berlin					**25 248**
ICON by Covivio	94%	Herzogstraße 15	40217	Düsseldorf	55 717
Total Düsseldorf					**55 717**
FAC	90%	Hugo-Eckener-Ring 1	60549	Frankfort	48 145
CITY GATE	94%	Nibelungenplatz 3	60318	Frankfort	23 896
Total Francfort					**72 041**
ZEUGHAUS	94%	Christoph-Probst-Wveg 1-4, 26-31	20251	Hambourg	43 485
Total Hambourg					**43 485**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nom	% de détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100% (en m²)
SUN	94%	Sonnenallee 1, Kirchheim	85551	Munich	19 280
Total Munich					**19 280**
CCC	94%	Colmarer Straße 5, 11	60528	Frankfort	16 286
AIRPORT BUSINESS CENTER	94%	Franz-Rennefeld-Weg 2-6	40472	Düsseldorf	12 985
Y2	94%	Emil-von Behring-Straße 8-14	60439	Frankfort	30 324
TOTAL *NON CORE*					**59 595**
Total actifs en développement					**98 995**
ALEXANDERPLATZ	55%	Alexanderplatz	10117	Berlin	59 500
Total Projets engagés					**59 500**
PENTAHOF	94%	Suhrenkamp 71-77	22335	Hambourg	25 345
PLANO	100%	Wilhelm-Kabus-Straße 11-19	10829	Berlin	14 150
Total Projets maitrisés					**39 495**

1.8.4 Covivio Immobilien SE

Synthèse

Régions	Nombre d'unités
Berlin	17 713
Dresde & Leipzig	4 333
Hambourg	2 395
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	16 431
Essen	5 773
Duisburg	3 033
Mülheim	2 194
Oberhausen	1 836
Autres villes	3 595
TOTAL	**40 872**

Nombre d'unités par code postal à Berlin

Code postal	Nombre d'unités
10115	57
10117	27
10119	27
10178	16
10179	128
10243	83
10245	188
10247	189
10249	83
10317	259
10365	34
10405	270
10409	45
10435	11
10437	426
10439	92
10551	193
10553	106
10555	38
10557	320
10559	149

Code postal	Nombre d'unités
10585	65
10587	41
10589	78
10623	11
10625	77
10627	21
10629	32
10707	33
10709	223
10711	47
10713	119
10715	25
10717	16
10719	51
10777	163
10779	40
10781	19
10783	69
10785	172
10789	334

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

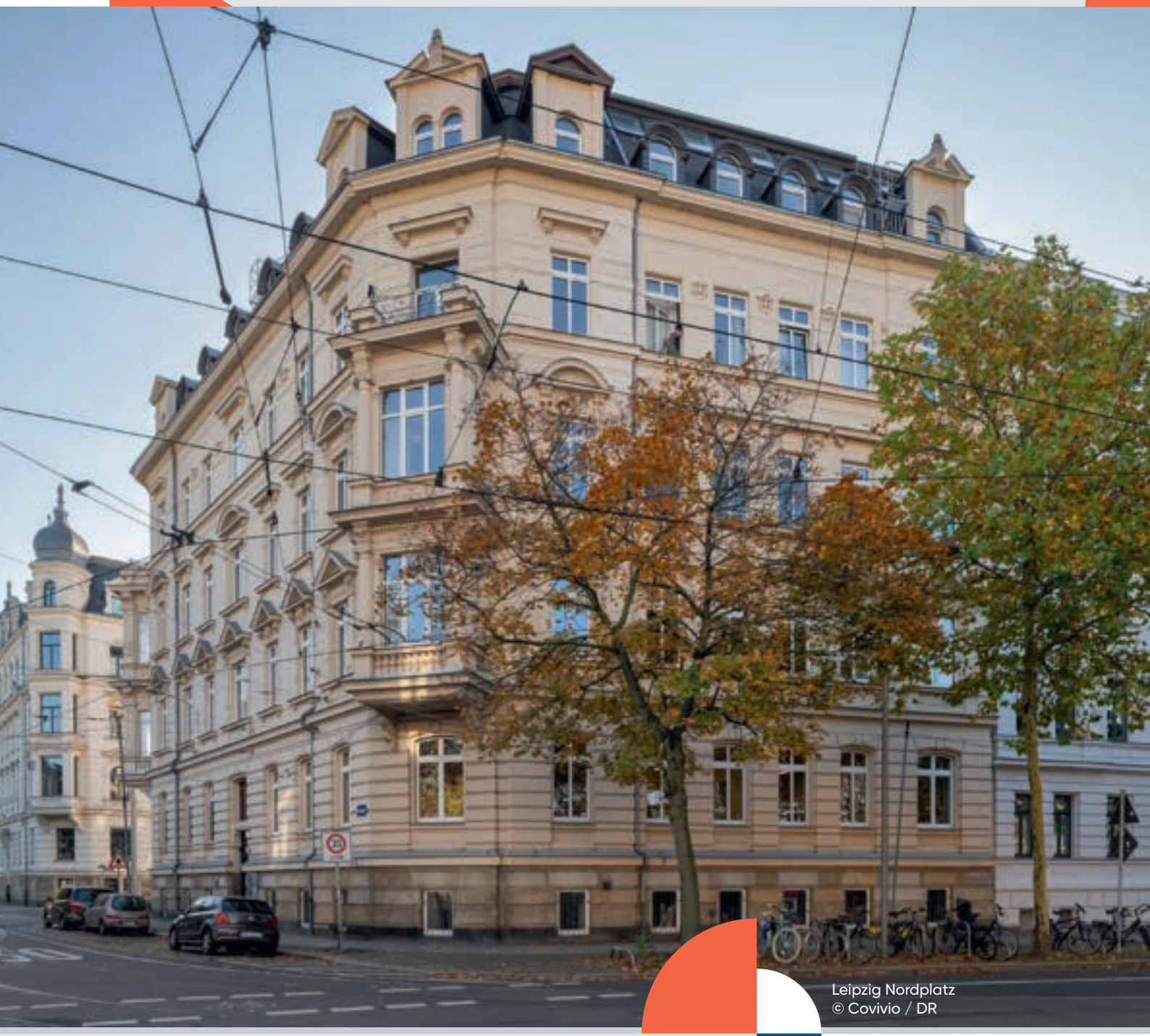
Code postal	Nombre d'unités
10823	71
10825	39
10827	114
10829	208
10961	92
10963	25
10965	139
10967	278
10969	14
10997	220
10999	212
12043	302
12045	141
12047	217
12049	518
12051	401
12053	320
12055	219
12057	15
12059	423
12099	105
12103	52
12105	85
12107	117
12109	204
12157	83
12159	59
12161	154
12163	221
12165	25
12167	426
12169	67
12203	69
12205	4
12207	93
12209	13
12247	115
12249	535
12277	139
12307	5
12347	41
12351	360
12355	30
12435	2
12439	25
12459	485
12487	64
12489	35
12529	54

Code postal	Nombre d'unités
12555	158
12557	8
12587	16
12623	28
12683	205
13086	809
13088	37
13156	89
13158	11
13187	99
13189	38
13347	392
13349	48
13351	345
13353	463
13355	29
13357	522
13359	222
13403	280
13407	121
13409	206
13465	3
13467	8
13469	32
13507	36
13509	34
13581	43
13583	209
13585	373
13587	25
13591	49
13595	142
13597	71
13599	20
13629	90
14052	28
14059	109
14109	12
14129	5
14163	11
14165	9
14167	18
14193	17
14195	19
14467	7
14471	17
14473	117
14482	40
15831	31

1.8.5 Hôtels

La liste des actifs hôteliers est disponible dans le **document d'enregistrement universel de Covivio Hotels.**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E



Leipzig Nordplatz
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2

Risques et dispositifs de maîtrise

2.1 Facteurs de risques 76
2.1.1 Hiérarchisation et synthèse des principaux risques 76
2.1.2 Description des principaux risques, impacts et maîtrise 80
2.1.3 Risques financiers liés aux effets du changement climatique 94

2.2 Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité 95
2.2.1 Objectifs, périmètre et référentiel 95
2.2.2 Composantes du dispositif 95
2.2.3 Le contrôle interne de l'information comptable et financière 99
2.2.4 Dispositif assurantiel 100

2.3 Évolutions et perspectives 2026 101

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.1 Facteurs de risques

Conformément au règlement européen (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, des deux règlements délégués associés entrés pleinement en application le 21 juillet 2019 (ensemble dits « Prospectus 3 ») et aux orientations de l'ESMA sur les facteurs de risques, les risques spécifiques au groupe Covivio, dont la réalisation pourrait avoir un effet significatif sur la situation financière ou sur les résultats de la société, après l'application des mesures de gestion des risques, sont présentés ci-dessous.

La cartographie des risques, régulièrement réévaluée, a été mise à jour en 2025. Elle couvre l'ensemble de ses filiales et activités, et prend en compte tant l'évolution des métiers que celle de l'environnement dans lequel Covivio opère. Les résultats de cette mise à jour sont présentés et discutés d'abord avec le Comité d'Audit, puis avec le Conseil d'Administration.

Ont donc été identifiés les risques majeurs et les plans d'actions mis en place, à renforcer, ou à mettre en œuvre, afin d'en améliorer la maîtrise.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques peuvent exister, non identifiés ou dont la réalisation n'est pas considérée, à ce jour, comme susceptible d'avoir des effets défavorables significatifs.

2.1.1 Hiérarchisation et synthèse des principaux risques

L'identification et la cotation des risques relèvent de la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes sur la base :

- d'entretiens avec chaque direction opérationnelle
- des résultats des plans annuels d'audit qui permettent d'identifier leur niveau de maîtrise par l'analyse de l'efficacité des processus de contrôle interne déployés par le Groupe.

Les risques sont présentés en un nombre limité de catégories (I. à VII.) conformément aux orientations de l'ESMA [1].

2.1.1.1 Méthodologie

La cotation des risques résulte d'une analyse combinée de leur impact négatif potentiel et de leur probabilité de réalisation, tout en tenant compte des dispositifs de maîtrise mis en œuvre par Covivio.

2.1.1.1.1 Impact et niveau de maîtrise

Une fois réalisé, le risque est susceptible d'avoir de multiples impacts, notamment sur l'ANR ou sur l'EPRA *Earning* consolidés en Part du Groupe Covivio. Certains risques non financièrement quantifiables sont estimés en fonction de leurs conséquences potentielles sur la continuité de l'activité et/ou sur l'image de Covivio, conséquences qui pourraient entraver la capacité du Groupe à mettre en œuvre sa stratégie et à nouer des relations d'affaires avec ses parties prenantes (acquéreurs, vendeurs, clients, locataires, salariés, fournisseurs…).

Une fois quantifié, l'impact brut est corrigé du niveau de maîtrise et du dispositif de couvertures assurantielles.

En résulte une cotation de l'impact net sur une échelle de 1 à 4 (du plus faible au plus élevé).

2.1.1.1.2 Probabilité et niveau de maîtrise

La probabilité de survenance du risque fait l'objet d'une cotation de 1 à 4 qui tient également compte du dispositif de maîtrise mis en place par Covivio tenant essentiellement en l'efficience de ses procédures et plus généralement de son dispositif de contrôle interne.

2.1.1.1.3 Qualification globale du risque

Le risque est qualifié en tenant compte de l'effet combiné de son impact potentiel net et de sa probabilité nette :

- risque faible : < 1,5
- risque modéré : entre 1,6 et 2,5
- risque élevé : entre 2,6 et 3,5
- risque très élevé : > 3,6.

2.1.1.2 Synthèse des principaux risques

Les principaux risques sont identifiés dans le tableau ci-après. Ils sont regroupés en 7 catégories :

I. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio

II. Risques liés au changement climatique

III. Risques financiers

IV. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité

V. Risques liés au développement de Covivio

VI. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel Covivio opère

VII. Risques RH.

(1) *ESMA31-62-1293 FR « Orientations sur les facteurs de risque dans le cadre du règlement Prospectus ».*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Préambule :

La cotation des risques présentée ci-après reflète tant les spécificités du marché immobilier européen – marqué par une forte hétérogénéité – que les effets positifs de la mise en œuvre par Covivio de ses priorités stratégiques : implantation au cœur des capitales européennes et des principaux quartiers d'affaires et de loisirs, modèle d'opérateur immobilier intégré lui conférant un positionnement différenciant et stratégie de valorisation continue de son patrimoine fondée sur le développement durable.

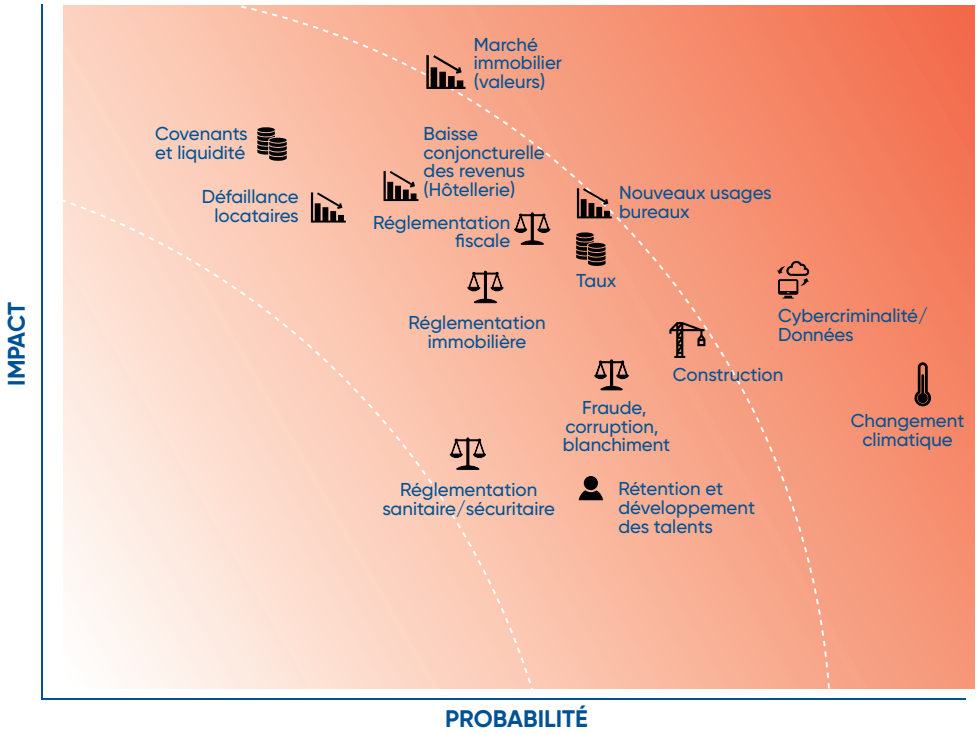
Au-delà de leurs impacts positifs sur les performances financières (croissance de l'ANR et du résultat net récurrent par action), ces orientations contribuent à atténuer les risques liés à l'environnement de marché dans lequel le Groupe opère, dans un contexte géopolitique toujours incertain et susceptible d'affecter la stabilité de l'environnement financier.

S'agissant du cadre réglementaire, la Loi de Finances 2026 est venue clarifier plusieurs zones d'incertitude relatives à l'exonération applicable aux SIIC. Elle réaffirme notamment la volonté de préserver le régime dans le contexte de la taxation minimale prévue par le Pilier 2, ce qui se traduit par une diminution du risque fiscal pesant sur la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

			COTATION DU RISQUE			
Catégorie de Risques	Risques	Appellation du risque (cf. graphique)	Qualification impact	Qualification probabilité	Qualification globale du risque (impact et probabilité)	Tendance vs. N-1
I. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio	• Évolution défavorable du marché immobilier	Marché immobilier (valeurs)	■■■■	■■	Élevé	→
	• Diminution de la demande et risques de vacance résultant des nouveaux usages sur le périmètre bureaux (télétravail & Intelligence Artificielle)	Nouveaux usages bureaux	■■■	■■	Élevé	→
	• Baisse / arrêt de l'activité résultant d'un environnement géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies… (Hôtellerie essentiellement)	Baisse conjoncturelle des revenus (Hôtellerie)	■■■	■■	Modéré	→
	• Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé	Défaillance locataires	■■■	■	Modéré	→
II. Risques liés au changement climatique	• Conséquences financières du changement climatique : risque de «transition» (coût d'adaptation aux contraintes environnementales existantes et futures) et risque «actif»	Changement climatique	■■	■■■■	Élevé	→
III. Risques financiers	• Évolution défavorable des taux d'emprunt : augmentation des frais financiers sur la quote-part de dette non couverte, entrave à la capacité de refinancer les dettes existantes et de financer le développement immobilier	Taux	■■■	■■	Élevé	↗
	• Risque de liquidité et risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ ou baisse des revenus	Covenants et liquidité	■■■■	■	Modéré	↓
IV. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité	• Défaillance des systèmes d'information, conséquences d'attaques «cyber», vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel	Cybercriminalité/ Données	■■■	■■■	Élevé	→
V. Risques liés au développement de Covivio	• Risques liés aux opérations de construction, de promotion ou de développement immobiliers (rupture d'approvisionnement, retards de livraison, non-respect des prévisions budgétaires (coûts de construction, vacance sur opération en blanc), risques liés à la sécurité sur les chantiers	Construction	■■	■■■	Élevé	→
VI. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel Covivio opère	• Évolution défavorable de la réglementation fiscale	Réglementation fiscale	■■■	■■	Élevé	↘
	• Évolution défavorable de la réglementation immobilière	Réglementation immobilière	■■■	■■	Modéré	→
	• Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent & risques juridiques et d'image liés	Fraude, corruption, blanchiment	■■	■■■	Modéré	→
	• Conformité à la réglementation sanitaire et sécuritaire (Hôtellerie essentiellement)	Réglementation sanitaire / sécuritaire	■	■■	Modéré	→
VII. Risques RH	• Risques organisationnels liés à la non rétention des collaborateurs les plus recherchés sur le marché du travail	Rétention et développement des talents	■	■■	Modéré	→

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.1.2 Description des principaux risques, impacts et maîtrise

I. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio			
Risque	**Cf. graphique page 79**	**Niveau**	**Évol. /N-1**
Évolution défavorable du marché immobilier	**Marché immobilier (valeurs)**	**Élevé**	→

Description

- Le total des actifs de Covivio à fin 2025 (18,1 Mds€ en Part du Groupe) est essentiellement constitué de la valeur d'expertise des immeubles qui s'élève à 16,0 Mds€. Ainsi, toute évolution de valeur des actifs immobiliers aura un impact direct sur le total du bilan.
- La valeur du patrimoine de Covivio dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels il opère. Tant les loyers que les prix de marché (et, par conséquent, les taux de rendement utilisés à titre de comparables par les experts immobiliers) peuvent être soumis à des fluctuations liées à l'environnement économique et financier. Covivio comptabilise en effet ses immeubles de placement à leur juste valeur conformément à l'option offerte par la norme IAS 40.
- En 2025, la valeur du patrimoine en part du groupe a évolué à périmètre constant de +2,1% sur l'année (contre -1,1% en 2024) ; cette évolution s'expliquant essentiellement par une amélioration globale du contexte économique et financier ainsi que par les effets positifs de la stratégie patrimoniale mise en oeuvre par le Groupe.
- La sensibilité des valeurs d'actifs aux taux de rendement (correspondant au Loyer/Valeur d'expertise) est présentée au paragraphe 4.2.5.4.4 du présent Document.
- Ainsi, une diminution des valeurs d'expertise est susceptible d'affecter la valeur de l'Actif Net Réévalué de Covivio et, éventuellement, la valorisation de son cours de bourse.
- Enfin, Covivio pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie en matière de locations, de cessions, et d'investissements à des conditions de marché favorables, en raison des fluctuations des marchés immobiliers.

Synthèse des potentiels impacts

- Baisse de la valeur du bilan, de l'ANR et le cas échéant du cours de bourse.
- Frein à la mise en œuvre de la stratégie de Covivio : acquisitions, cessions, locations.

Evolutions par rapport à N-1

- Risque stable compte tenu des évolutions de valeurs constatées en 2025, des perspectives de marché pour 2026 et de la stratégie de la société : diversification pays et produits, amélioration de la qualité du patrimoine, centralité des localisations et solidité de la base locative.

Dispositif de maîtrise

- Covivio s'attache à maintenir une base locative solide caractérisée par des partenariats locatifs long-terme. Le taux d'occupation s'établit à 97,1% à fin 2025 (quasi stable par rapport à 2024), et la durée ferme résiduelle des baux à 6,4 ans (contre 6,2 ans à fin 2024).
- Le groupe privilégie la réalisation de développements au profit de grands comptes, pré loués avant le lancement ou la livraison (le taux de pré-commercialisation sur les projets Bureaux engagés à fin 2025 s'établit à 34%).
- Covivio améliore la qualité de son patrimoine *via* le développement d'actifs ayant de très bonnes performances environnementales d'une part et la mise en œuvre de plans de travaux ciblés d'autre part.
- Au 31 décembre 2025, 99,6% du patrimoine du Groupe est doté d'une certification HQE, BREAM, LEED ou équivalent. En outre, la part des immeubles de bureaux bénéficiant des meilleurs niveaux de certification (*Very Good* ou au-dessus) s'établit à 73%, en hausse de +2 points par rapport à 2024.
- Covivio vise ainsi une baisse de ses émissions de 40% (entre 2010 et 2030). Les actions engagées à ce jour, contribuant à l'amélioration de l'attractivité des immeubles de Covivio auprès des locataires, sont ainsi saluées par les principales agences de notation.
- Sur son patrimoine existant, Covivio mène en parallèle une stratégie continue d'*asset management* destinée à en défendre la valorisation ; celle-ci se traduit notamment par une politique d'arbitrage visant à maintenir ses localisations au cœur des capitales européennes ainsi que dans les principaux quartiers d'affaires et de loisirs. 392 M€ de nouveaux accords de cessions ont ainsi été sécurisés en 2025.
- La diversification des activités de Covivio en termes de produits et de géographie participe aussi significativement à la réduction de l'impact du risque de marché.
- Enfin, une Direction de l'Innovation et une Direction de la Transformation ont été créées afin de renforcer le positionnement concurrentiel du patrimoine de Covivio *via* la mise en place d'une offre servicielle élargie (digitalisation, espaces de coworking…).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Diminution de la demande et risque de vacance résultant des nouveaux usages sur le périmètre bureaux (télétravail et Intelligence Artificielle)	Nouveaux usages bureaux	Élevé	→

Description

- Au 31 décembre 2025, les actifs à usage de bureaux représentent 49% du patrimoine du Groupe et 45% des revenus (contre 47 % en 2024) ; leur taux d'occupation s'établit à 95,1%.
- Le télétravail, peu courant avant la crise sanitaire de Covid-19, s'est fortement accru lors des mesures de confinement de la population à partir du printemps 2020. Le taux de satisfaction élevé des collaborateurs, combiné au fait que les entreprises voient dans le télétravail une opportunité de réduire leurs coûts de fonctionnement (notamment en déployant des ratios postes/collaborateurs < 1), ont confirmé cette tendance.
- À noter néanmoins que ce phénomène, ayant désormais atteint une certaine maturité, tend à se stabiliser ; le recours au *full remote*, assez marginal, n'étant pas privilégié par les entreprises, certaines ayant même renoncé totalement au télétravail.
- En parallèle, l'émergence de l'Intelligence Artificielle (IA) pourrait également influer sur la demande future de bureaux.
- Selon certaines analyses sectorielles, l'IA pourrait contribuer à automatiser davantage certaines fonctions administratives ou répétitives, ce qui pourrait entraîner une réduction progressive des besoins en espaces affectés à ces activités.
- Dans le même temps, la montée en puissance des métiers qualifiés liés aux technologies ou à la gestion de l'IA pourrait générer de nouveaux besoins en espaces collaboratifs, sans toutefois compenser totalement, à court terme, la diminution potentielle des effectifs dédiés aux tâches les plus standardisées.
- De manière plus globale, l'IA pourrait encourager les entreprises à rationaliser leurs surfaces pour privilégier des configurations plus qualitatives et mieux alignées avec les modes de travail actuels. Les réflexions immobilières des utilisateurs s'orientent ainsi vers des implantations plus flexibles et optimisées, ce qui pourrait conduire à une demande de surfaces plus sélective.
- Sans que ces effets à moyen/long terme ne puissent être évalués avec certitude, un attentisme des utilisateurs à court terme pourrait ralentir la dynamique du marché locatif et par là même affecter les performances du patrimoine Bureaux du Groupe.

Synthèse des potentiels impacts

- Augmentation de la vacance et baisse des revenus locatifs.
- Diminution de la valeur du patrimoine.

Evolutions par rapport à N-1

- Risque stable compte tenu du possible attentisme des utilisateurs (IA) contrebalancé par une diminution du recours au télétravail par les entreprises.

Dispositif de maîtrise

- Covivio a fait le choix d'une stratégie d'allocation d'actifs exigeante caractérisée par une base locative long terme et une qualité immobilière élevée privilégiant les actifs ayant une excellente localisation.
- Le maintien d'une durée résiduelle ferme élevée des baux, l'étalement de la sortie des locataires ainsi que les discussions suivies avec ces derniers permettent à Covivio de sécuriser ses revenus sur le long terme. Ainsi, à fin 2025, la durée résiduelle ferme des baux bureaux s'établit à 6,4 ans.
- Bénéficiant d'équipes de *property management* intégrées, Covivio place la satisfaction de ses clients au cœur de ses priorités. Le groupe entend ainsi se démarquer de ses concurrents en renforçant son offre servicielle ainsi qu'en poursuivant ses ambitions environnementales *via* la certification de ses actifs.
- Les mesures visant à renforcer l'attractivité et la compétitivité de son patrimoine sont également détaillées dans le risque "Marché immobilier (valeurs)".
- Enfin, la stratégie de renforcement de Covivio dans l'hôtellerie (qui représente désormais 26% des revenus du Groupe contre 25% en 2024 et 22% en 2023) contribue à réduire de manière progressive l'exposition du Groupe à ce risque sectoriel.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Baisse/arrêt de l'activité résultant d'un environnement géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies (hôtellerie essentiellement)	Baisse conjoncturelle des revenus	Modéré	→

Description

- En cas de dégradation ou d'instabilité du contexte politique, géopolitique, sanitaire (pandémies) ou social en Europe, Covivio pourrait subir une diminution de la demande pour ses projets d'immobilier d'entreprise et, par conséquent une baisse de son taux d'occupation et de ses revenus locatifs.

Activité hôtelière

- Ce risque est le plus prégnant sur l'activité hôtelière de Covivio (opérée *via* sa filiale Covivio Hotels détenue à 52,5%). Cette activité est en effet partiellement susceptible de souffrir d'une baisse rapide, voire d'une totale absence de revenus :
  - sur ses actifs à loyers variables indexés sur le chiffre d'affaires de ses partenaires hôteliers
  - sur ses revenus d'exploitation lorsque son patrimoine est exploité en « murs & fonds ».
- Le portefeuille hôtelier représente 21% du patrimoine de Covivio en Part du Groupe (contre 20% en 2024) et 26% de ses revenus (contre 25% en 2024.
- Les revenus variables (y compris EBITDA du portefeuille détenu en murs & fonds) de Covivio s'établit à 87,3 M€ en hausse de 6,2 M€ par rapport à fin 2024, du fait essentiellement du renforcement de Covivio dans sa filiale Covivio Hotels courant 2024. Ils constituent 12% des revenus totaux du Groupe.
- Ainsi, au plus lourd de la crise de Covid-19, seulement 22% (en nombre de chambres) du parc hôtelier de Covivio était ouvert.
- De même, en 2018, le mouvement des « Gilets jaunes » a eu un impact défavorable sur la fréquentation des hôtels entraînant une baisse de -0,5 point du taux d'occupation moyen dont - 3,6 points à Paris.
- Le risque d'attentat a aussi des conséquences directes sur la fréquentation des hôtels dans les grandes villes : lors des attentats de 2015, l'hôtel situé à l'aéroport de Bruxelles a vu sa fréquentation diminuer de 14,4 points.
- Le contexte géopolitique toujours incertain (et notamment les tensions entre l'UE et les USA) pourrait entrainer une diminution de la fréquentation hôtelière plus précisément un ralentissement du tourisme international, sans qu'il ne soit possible à l'heure actuelle d'en mesurer précisément les potentiels impacts.

Autres activités

- Les autres activités du Groupe ont été, dans une bien moindre mesure, affectées par la pandémie et sont plus généralement moins sensibles aux évolutions de contextes géopolitiques, sanitaires, etc.

Synthèse des potentiels impacts

- Baisse des revenus variables : loyers variables et revenus d'exploitation hôteliers.
- Fragilité financière des locataires pouvant aller jusqu'à la faillite (vacance et impayés de loyers).

Évolutions par rapport à N-1

- Risque stable compte tenu de la quote-part limitée de revenus variables à l'échelle du Groupe et des perspectives du marché hôtelier pour 2026.

Dispositif de maîtrise

- Les mesures de réduction des risques mises en place par Covivio consistent à :
  - développer une base locative solide et long terme en maintenant une durée résiduelle des baux élevée (6,4 années fermes à fin 2025) dont 11 années sur le périmètre hôtelier
  - mettre en place des règles prudentielles appliquées aux opérations de développement (suivi du ratio de pré commercialisation sur les actifs en développement, limitation des fonds propres exposés au risque de vacance…)
  - maintenir la diversification de ses activités en termes de produits et d'implantations géographiques.
- Concernant son activité hôtelière, Covivio a fait le choix de nouer des partenariats avec des grands groupes hôteliers (B&B, Accor, IHG, Minor…) bénéficiant d'une assise financière solide leur permettant de faire face à court/moyen terme à une baisse significative de leur chiffre d'affaires.
- Parallèlement la filiale hôtelière de Covivio a su élargir son implantation géographique (11 pays au total), ainsi que les segments sur lesquels elle opère (33% *upscale*, 39% *midscale* et 28% *economy*). Cette diversification lui a notamment permis de profiter pleinement de la reprise de l'activité touristique "post Covid" sur son patrimoine en revenus variables.
- Le dispositif de maîtrise de ce risque est également décrit dans les développements dédiés au risque « Défaillance locataires ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé	Défaillance locataires	Modéré	→

Description

- Covivio est soumis au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à leur insolvabilité.
- Pour rappel, en 2019, le Groupe avait été confronté à la défaillance d'un de ses locataires, Sequana, qui avait libéré 5 900 m² dans un immeuble situé à Boulogne. Le préjudice financier a été maîtrisé à 6 mois de loyers, car le dépôt de garantie avait pu être conservé.
- En 2020, face aux difficultés financières de WeWork, Covivio a dû conclure un accord aboutissant à la libération de 21 600 m² à Düsseldorf soit un manque à gagner de 7 M€.
- Sur le périmètre hôtelier, le risque d'insolvabilité des locataires de Covivio Hotels est majoritairement lié à des facteurs exogènes pouvant affecter la fréquentation hôtelière : environnement géopolitique défavorable, terrorisme, mouvements sociaux ou pandémies… (cf. risque « Baisse conjoncturelle des revenus »).

Historique des impayés de Covivio sur les cinq dernières années :

- 2020 : 9,6 M€
- 2021 : 9,8 M€
- 2022 : 8,9 M€
- 2023 : 7,2 M€
- 2024 :7,4 M€
- 2025 : 7,2 M€

Synthèse des potentiels impacts

- Baisse des revenus résultant de l'augmentation des impayés de loyers et/ou de la vacance

Evolutions par rapport à N-1

- Risque stable compte tenu de l'évolution constatée des impayés à date et des mesures prises par le Groupe pour réduire sa concentration locative.

Dispositif de maîtrise

- Covivio a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises, tout en assurant la diversification de sa base locative.
- Ainsi, depuis plusieurs années, le poids de certains locataires grands comptes comme Orange en France, Télécom Italia en Italie a considérablement diminué.
- La quote-part représentée par les 3 premiers locataires dans les loyers annualisés du Groupe est passée de 41% en 2014 à 10% à fin 2025.
- La conclusion, début 2026, d'un accord de partenariat avec Blue Owl pour le campus Thalès à Vélizy s'inscrit contribue également à réduire les risques liés à une exposition locative trop concentrée.
- La tenue de « Comités de Partenariat », permet de suivre au plus près l'évolution des activités des locataires.
- Des garanties locatives, des dépôts de garantie ainsi que le recours à des prestataires réalisant des études de solidité financière permettent à Covivio de suivre les risques d'insolvabilité.
- La majorité des loyers du patrimoine résidentiel en Allemagne est payée par prélèvement automatique. L'existence d'un fichier national des incidents de paiements consultable par les bailleurs et les établissements financiers permet également une meilleure maîtrise du risque de défaut de paiement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

II. Risques liés au changement climatique

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Conséquences financières du changement climatique : risque de "transition" (coût d'adaptation aux contraintes environnementales existantes et futures) et risque "actif"	Changement climatique	Élevé	→

Description

- Depuis 2020, Covivio mandate MSCI pour la réalisation d'une étude MSCI Real Estate Climate Value-at-Risk® sur son portefeuille Bureaux en Europe. En 2022 cette analyse a été étendue aux actifs Hôtels et Logements. Le détail de ce risque ainsi que les résultats de l'analyse sont présentés au paragraphe 3.2.1 du présent Document.
- Dans un contexte de changement climatique, ce risque se décompose en deux sous-catégories de risques susceptibles d'avoir des conséquences financières sur le patrimoine ou sur les revenus du Groupe : les risques physiques et les risques de transition. À noter toutefois que le modèle ne cote, financièrement, que les risques dits « extrêmes » et ne prend pas en compte les possibles impacts qui résulteraient des risques « chroniques » : baisse de fréquentation résultant d'un remodelage des usages hôteliers et/ou de leur saisonnalité notamment.

Risques physiques

- Les risques physiques consistent en l'impact financier potentiel direct du changement climatique sur le patrimoine de Covivio. Le modèle proposé par MSCI permet de sélectionner des scénarios plus ou moins pessimistes et d'analyser 11 risques physiques suite à la mise à jour du modèle en 2024 : inondations côtières, fluviales et pluviales, cyclones tropicaux, feux de forêt, froid et chaleur extrême, précipitations et chutes de neige extrêmes, rafales et stress hydrique.
- Les impacts financiers peuvent ainsi être multiples tant en termes de valeur d'actifs que de résultat : pertes d'actifs, coûts de réparation ou de remplacement, retards de construction, coûts de redimensionnement des installations chaud/froid, augmentation des coûts opérationnels, baisse des taux d'occupation, baisse de loyers...
- En retenant le scénario 5 °C – RCP 8.5 (selon lequel il n'y aurait pas de réduction des émissions carbone atteinte au niveau mondial), les risques physiques représenteraient 0,39% de la valeur des actifs analysés d'ici à 2100. Ce risque est réduit à 0,22% en retenant un scénario *business as usual* (REMIND 3°C). Les principaux risques identifiés pour Covivio sont les inondations fluviales, pluviales, côtières et la chaleur extrême.

Risques de transition

- L'enjeu à l'échelle du portefeuille détenu par Covivio se situe davantage au niveau des risques de transition inhérents à la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Les impacts de ces risques peuvent être modélisés selon différents scénarios d'alignement avec une trajectoire carbone, prenant en compte les évolutions attendues en termes de démographie, de mix énergétique et de coût du carbone. Pour son portefeuille, Covivio a sélectionné un alignement avec une trajectoire 1.5 °C :
  - selon le modèle REMIND Net Zero, le risque de transition représente 4,81% de la valeur des actifs du portefeuille, en raison des efforts à réaliser pour s'aligner sur une trajectoire 1,5 °C et de l'hypothèse d'augmentation du prix du carbone dans le temps. Ce niveau est inférieur au niveau du benchmark MSCI Europe Annual (à 4,91%).
  - selon le modèle CRREM 1.5°C, le risque de transition représente 2,30% de la valeur des actifs du portefeuille (diminution de 94% de l'intensité carbone du portefeuille d'ici à 2050).

Synthèse des potentiels impacts

- Perte d'attractivité du patrimoine pouvant se traduire par une diminution de sa valeur et des loyers qu'il génère.
- Fragilisation de la base locative.
- Coûts de mise en conformité aux Réglementations existantes et futures.
- Destruction matérielle d'actifs (limitée).

Évolutions par rapport à N-1

- Risque stable : le profil du Groupe (allocation géographique notamment) n'a pas modifié de manière significative son exposition aux risques climatiques par rapport à 2024.

Dispositif de maîtrise

- Afin de mettre en conformité son patrimoine avec ses objectifs bas-carbone et maîtriser son risque de transition, Covivio prévoit d'investir 261 M€ de travaux d'investissement sur son portefeuille en exploitation (CAPEX "verts") d'ici à fin 2030. L'impact de ces travaux n'est pas pris en compte dans les résultats des analyses ci-contre, mais permettront d'assurer la baisse de l'intensité carbone moyenne du portefeuille de Covivio et ainsi de réduire ce niveau de valeur à risque.
- La stratégie développement durable de Covivio, et notamment ses enjeux les plus significatifs et plan d'actions déployés en lien avec le climat, sont retracés dans le chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel ainsi que dans le Rapport Nature du Groupe.
- Les risques chroniques, non financièrement cotés par MSCI, font l'objet d'un suivi particulier par la Direction des Risques et la Direction du Développement Durable.
- Tout projet d'acquisition de Covivio fait l'objet d'une analyse de risques, incluant le risque lié au changement climatique, lequel constitue un critère déterminant de la décision d'investissement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

III. Risques financiers

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable des taux d'emprunt : augmentation des frais financiers sur la quote-part de dette non couverte, entrave à la capacité de refinancer les dettes existantes ainsi que le développement immobilier	Taux	Élevé	↗

Description

- En décembre 2025, la BCE a décidé de laisser inchangés ses trois taux d'intérêt directeurs, confirmant une nouvelle fois que l'inflation devrait se stabiliser au niveau de l'objectif de 2 % à moyen terme. Selon les nouvelles projections des services de l'Eurosystème, l'inflation totale devrait s'établir en moyenne à 1,9 % en 2026, 1,8 % en 2027 et 2,0 % en 2028.
- Si ces perspectives apparaissent favorables, les incertitudes géopolitiques croissantes pourraient conduire à une plus grande sélectivité de la part des marchés de capitaux et une augmentation conséquente des coûts de l'endettement.
- Les besoins en financements et en refinancements de ses dettes arrivant à échéance, rendent les résultats de Covivio sensibles aux augmentations des taux d'intérêt tant passées que futures.
- Avec une dette bancaire Part du Groupe s'élevant à 8,1 Md€ à fin 2025, Covivio est toujours exposé au risque d'augmentation de ses frais financiers pour les années à venir. En 2025, le coût de l'endettement financier s'établit à 91 M€ en part du Groupe contre 98 M€ en 2024, soit une diminution de 9 M€.
- Les sensibilités à une hausse de taux d'intérêt sont décrites au paragraphe 4.2.2. du présent Document.

Synthèse des potentiels impacts

- Incapacité à assurer le service de la dette : exigibilité immédiate, saisie des actifs.
- Augmentation des frais financiers.

Évolutions par rapport à N-1

- Risque en hausse modérée compte tenu du climat géopolitique incertain susceptible de dégrader l'environnement financier.

Dispositif de maîtrise

- Covivio a recours à des instruments de couverture pour maîtriser son risque de taux.
- Le taux moyen de la dette de Covivio s'établit à 1,70% à fin 2025 (contre 1,71% à fin 2024).
- La maturité moyenne de la dette est de 4,8 années au 31 décembre 2025, stable par rapport à fin 2024.
- Les sociétés du groupe utilisent des instruments dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt auquel elles sont exposées, principalement des caps et des swaps. Elles ne réalisent pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux.
- À fin 2025, la dette de Covivio est couverte à 87% (taux de couverture active) avec une maturité moyenne des instruments de couverture de 5,5 ans.
- Les risques financiers ainsi que les dispositifs de maîtrise sont plus amplement décrits au paragraphe 4.2.2 du présent Document.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Risque de liquidité et risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ou de revenus	**Covenants et liquidités**	**Élevé**	↘

Description	Dispositif de maîtrise

Liquidité

- Le montant total des emprunts de Covivio (dette tirée au Bilan) s'élève à fin 2025 à 8,1 Mds€ (Part du Groupe) contre 7,5 Md€ à fin 2024. La dette exigible en 2026 s'établit à 0,8 Md€ et à 4,6 Mds€ entre 2027 et 2030 (inclus).
- Covivio dispose de 2,1 Mds€ de liquidités disponibles lui permettant de couvrir les maturités de ses dettes d'ici à fin 2028.
- Le Groupe est donc exposé au risque d'insuffisance de liquidités pour assurer le service de la dette ou pour refinancer des dettes arrivées à échéance à horizon 2028.
- Une telle insuffisance pourrait théoriquement entraîner un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté *via* la prise de possession par l'établissement prêteur des actifs concernés.
- L'échéancier des dettes de Covivio est présenté au paragraphe 4.2.2.1 du présent Document.

Covenants

- Les risques liés aux évolutions de valeurs et de loyers sont détaillés dans les développements dédiés au risque « Évolution défavorable du marché immobilier ».
- En cas de non-respect d'un covenant, Covivio devrait théoriquement rembourser l'intégralité de sa dette tirée. En pratique ce risque apparaît néanmoins peu probable, les banques préférant généralement renégocier les conditions financières existantes des emprunteurs concernés.

Synthèse des potentiels impacts

- Incapacité à assurer le service de la dette : exigibilité immédiate, saisie des actifs.
- Augmentation des frais financiers.

Evolutions par rapport à N-1

- Risque en baisse modérée compte tenu tant de l'échéancier de la dette de Covivio que de ses ratios de LTV et d'ICR, stable (LTV) ou en amélioration (ICR) par rapport à 2024 (dans un contexte de possible hausse des taux néanmoins).

- La politique de désendettement menée par Covivio depuis plusieurs années lui permet de mieux maîtriser ce risque. Ainsi, le ratio de dette nette survaleur des actifs droits inclus reste bien maîtrisé à 38,9% à fin 2025, stable par rapport à 2024.
- Le suivi de plans pluriannuels de gestion de trésorerie, et à court terme, le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées permettent également de limiter les risques de défaut de liquidités.
- Des prévisions de liquidité à dix-huit mois sont analysées mensuellement par la Direction Financière et présentées à la Direction Générale.
- La notation Investment Grade BBB+, perspective stable, de Covivio par Standard & Poors ainsi que sa capacité à sécuriser des financements et refinancements sur le marché (1,5 Md€ Part du Groupe en 2025 pour une maturité moyenne de 8 ans) viennent attester de la bonne maîtrise de ce risque par le Groupe.

- Les dispositifs de maîtrise du risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) sont essentiellement liés à la maîtrise des autres risques suivants :
  - « Évolution défavorable du marché immobilier »
  - « Évolution défavorable des taux d'emprunt ».
- À fin 2025, le covenant de LTV (*Loan to Value*) le plus restrictif de Covivio s'élève à 60% pour un ratio effectif de 42,4% (LTV bancaire). Ainsi la société pourrait subir une baisse de valeur de ses actifs de 29% avant d'atteindre son covenant de LTV.
- À fin 2025, le covenant d'ICR (*Interest Coverage Ratio)* le plus restrictif de Covivio s'établit à 2x pour un ratio effectif de 7x (contre 6x à fin 2024).
- Le ratio de dette nette / EBITDA continue à s'améliorer à 10.7x contre 11,4x à fin 2024.
- Les risques financiers ainsi que les dispositifs de maîtrise sont plus amplement décrits au paragraphe 4.2.2 du présent Document.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

IV. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Défaillance des systèmes d'information, conséquences de cyberattaques, vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel	Cybercriminalité / données	Élevé	→

Description

Attaques cyber

- Le montant des flux que Covivio peut être amené à décaisser l'expose aux risques de cyberattaques et de tentatives de fraude par ingénierie astucieuse à des fins d'extorsions de fonds, de vols, d'altérations ou suppressions de données; elles peuvent également entraîner une interruption d'activité.
- Au cours des quatre dernières années Covivio a enregistré une augmentation des tentatives de fraudes par ingénierie astucieuse et opérations de *phishing*. En fonction de leur étendue, les interruptions, violations ou défaillances des systèmes d'information sont susceptibles d'entraîner, outre des dommages matériels informatiques importants, un risque d'image et des conséquences financières élevées : dépenses engagées pour rétablir les systèmes et reconstituer les données, frais d'expertise et d'avocats, le cas échéant amendes liées au non-respect de la réglementation sur la protection des données à caractère personnel.
- Début 2022, Covivio a fait l'objet d'une attaque informatique de type *ransomware via* l'encryption des données localisées sur certains de ses serveurs. Ces derniers, qui n'hébergeaient qu'une partie limitée des données et applications de Covivio, ont pu être redémarrés sans dommage significatif ni impact sur l'activité de la Société.
- En 2025, malgré des tentatives d'hameçonnage très fréquentes et des atteintes à des sites web édités par Covivio, les systèmes d'information du Groupe n'ont pas été affectés.

Vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel

- Compte tenu de son activité résidentielle en Allemagne (près de 41 000 logements) et de prestataire de services de *coworking,* la société est particulièrement concernée en matière de gestion de données à caractère personnel.
- À noter également que le Groupe a renforcé son exposition sur l'hôtellerie opérée en murs & fonds courant 2024, suite à l'opération réalisée avec Essendi. Covivio a ainsi augmenté de manière significative tant le volume de données personnelles gérées (clients, salariés des hôtels) que d'interfaces avec des opérateurs tiers tels que prestataires de PMS (*Property Mangaement System*), OTA (*Online Travel Agencies*), franchiseurs…
- Par ailleurs la digitalisation croissante de ses activités destinée à déployer une offre de services attractive sur ses immeubles, implique pour Covivio un recours à de multiples sous-traitants de données.
- Ainsi, outre les dommages financiers, opérationnels et/ou d'image qui pourraient résulter d'un vol ou d'une altération de ses données (traitées dans ses propres systèmes ou dans ceux de ses sous-traitants), Covivio pourrait être passible d'amendes émanant des autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données, lesquelles, conformément au règlement européen n° 2016/679, dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), pourraient atteindre 4% de son chiffre d'affaires mondial.
- Plus généralement, Covivio pourrait être passible de sanctions pour non-respect des autres principes du règlement : finalité, proportionnalité et pertinence, durée de conservation limitée, sécurité et confidentialité, respect des droits des personnes, en ce compris l'information de celles-ci quant aux modalités de traitement de leurs données.

Synthèse des potentiels impacts

- Indisponibilités des systèmes pouvant entraver gravement l'activité de Covivio à plus ou moins long terme et risques d'image associés.
- Frais de conseils et d'experts visant à la restauration des données.
- Sanctions liées à la non-conformité à la réglementation sur la protection des données à caractère personnel.

Evolutions par rapport à N-1

- Risque stable : la vulnérabilité de la société par rapport aux risques cyber n'a pas évolué par rapport à l'année précédente, Covivio adaptant régulièrement son dispositif de maîtrise du risque à l'évolution des techniques de cyber attaques.

Dispositif de maîtrise

- Les mesures mises en place afin de réduire ce risque sont plus amplement décrites dans le paragraphe 2.2.2.1.2 du présent Document :
  - existence d'un plan de secours
  - mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité
  - réalisation de tests d'intrusion
  - formations et sensibilisations aux risques cyber
  - réalisation d'une cartographie des risques cyber
  - souscription d'une assurance cyber
  - mise en place d'une PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Information) et d'un RSSI (Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information).
- Plus généralement, Covivio a initié un projet de sécurisation de ses données et systèmes *via* l'hébergement de ses applications stratégiques dans un réseau de serveurs *Cloud* en faisant appel à un fournisseur de renom bénéficiant des meilleurs standards de sécurité.
- Covivio a déployé une organisation dédiée à la protection des données à caractère personnel à l'échelle européenne détaillée au paragraphe 3.3.4.4.1 du présent document. Celle-ci est animée par des *Data Protection Officers* pays et un *Data Protection Officer* Groupe, garants de la conformité des traitements de données à la réglementation.
- Enfin, des audits de sécurité et de respect de la réglementation sont régulièrement mis en œuvre par la Direction de l'Audit Interne.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

V. Risques liés au développement de Covivio

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Risques liés aux opérations de construction, de promotion ou de développement immobiliers : retards de livraison, non-respect des prévisions budgétaires (coûts de construction, vacance sur opérations en blanc), risques liés à la sécurité sur les chantiers	Construction	Élevé	→

Description

- Le total du pipeline de développement engagé de Covivio en Part du Groupe s'établit à 1,5 Md€ (dont 1,2 Md€ de Bureaux) stable par rapport à 2024. Il correspond à 8 projets de bureaux en France, en Allemagne et en Italie ainsi qu'à 9 projets hôteliers (transformation ou régénération).
- En parallèle, le Groupe mène une politique active de valorisation de son patrimoine par la mise en place de travaux de rénovation, notamment en vue de l'amélioration de la performance énergétique de ses immeubles.
- Covivio est de ce fait exposé aux risques liés aux développements (et dans une moindre mesure à la modernisation) de ses actifs immobiliers, notamment :
  - coût de construction d'une opération supérieur à l'évaluation préalable du projet
  - durée de construction plus longue que celle estimée (difficultés techniques ou retard d'exécution lié à un défaut d'obtention d'autorisations administratives, retards de chantiers résultant d'une pénurie de matériaux…) pouvant entraîner un retard dans la perception des loyers et, dans certains cas, le paiement de pénalités auprès du futur acquéreur dans le cadre des opérations de promotion ou du futur locataire (voire la caducité du bail si le retard va au-delà d'une période prédéterminée)
  - risque lié à la commercialisation locative des actifs en cas de retournement de marché avant la livraison du projet
  - risque Santé/Sécurité important sur l'ensemble des chantiers.

Augmentation des coûts et pénurie de matériaux de construction

- Les arrêts de production des fournisseurs de matériaux de construction pendant la pandémie, associés à une demande très soutenue impulsée par une reprise économique plus forte que prévu notamment aux États-Unis et en Asie, ont contribué au décalage entre la reprise de la demande et la capacité de l'offre.
- La tendance constatée depuis 2021 (augmentations de prix et de délais, voire annulations de commandes de la part des fournisseurs aggravées par la guerre en Ukraine) s'est toutefois nettement améliorée. En 2025, l'ICC a même connu une baisse significative de -4,1% entre le T3 2024 et le T3 2025 contre +1,8% un an auparavant sur la même période.
- Plus structurellement et à plus long terme, une mauvaise gestion des ressources (notamment naturelles) nécessaires à la construction serait susceptible d'engendrer une pénurie et par conséquent une hausse significative et continue des coûts des développements immobiliers.

Dispositif de maîtrise

- Les développements font l'objet, en fonction de seuils définis par la gouvernance, d'une présentation et validation au Comité Exécutif après revue par le *Risk Manager*. Ils sont ensuite soumis au Comité Stratégique et des Investissements avant leur approbation par le Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail.
- Sur les 1,2 Md€ de pipeline bureaux, 34% sont pré-loués. Les coûts en sont sécurisés à hauteur de 73%.
- Une procédure précise l'ensemble des études à effectuer préalablement au lancement de toute opération, incluant un processus de sélection des prestataires, le suivi de la période de construction jusqu'à la livraison de l'actif et le lancement de la commercialisation pour les opérations lancées « en blanc » (sans pré-location).
- En 2024, un Comité d'Engagement Immobilier (instance interne) a également été créé. Celui-ci a pour fonction, notamment, de valider en amont l'ensemble des études préalables à la réalisation de tout projet de développement.
- Le renforcement ces dernières années de l'équipe dédiée au développement, qui dispose d'experts dans leur secteur d'activité, permet une meilleure maîtrise des projets y compris sur le volet sécurité des chantiers pour lesquels Covivio recours systématiquement à des prestataires spécialisés.
- Enfin, des engagements en matière de prix et de respect des délais de livraison sont pris avec les entreprises de construction, incluant des pénalités de retard.

Synthèse des potentiels impacts

- Surcoûts de construction.
- Retards de livraison.
- Non-respect des engagements pris auprès des locataires (BEFA) ou des acquéreurs (promotion) et pénalités associées le cas échéant.
- Impacts liés à la santé et à la sécurité et au non-respect des réglementations immobilières et environnementales.

Tendance par rapport à N-1

Risque stable par rapport à 2024 compte tenu du volume du pipeline de développement en Part du Groupe demeuré inchangé.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

VI. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel Covivio opère

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable de la réglementation fiscale	Réglementation fiscale	Élevé	↘

Description

- Covivio bénéficie, pour certaines de ses activités, du régime des sociétés Immobilières, SIIC. En contrepartie de son régime d'exonération, la société est tenue de distribuer la majeure partie de ses bénéfices, ses actionnaires étant par la suite imposés.
- En Espagne, au Royaume-Uni et au Portugal, les investissements de Covivio Hotels, filiale de Covivio détenue à 52,5% bénéficient également de régimes fiscaux spécifiques pour les activités immobilières (régimes « SOCIMI », « UK REIT » et « REIC/SIGI »).
- Une SIIC doit être une société cotée et ne pas être détenue à 60% ou plus par un actionnaire majoritaire, seul ou agissant de concert. Les activités de foncière (activités SIIC) doivent être prépondérantes.
- En cas de remise en cause du Régime SIIC, Covivio serait assujetti à l'impôt sur les sociétés sur la partie de ses revenus jusqu'alors exonérés.
- Issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, la réforme de la fiscalité au niveau international "PILIER 2" vise à garantir une imposition minimale effective de 15% des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€. Applicable depuis 2024, le texte de la réforme prévoit une exclusion spécifique pour les « REITs entités mères ultimes » et leurs filiales sous certaines conditions de détention.
- La Loi de Finances 2026 est venue éclaircir certaines incertitudes quant à l'exonération effective des SIIC, avec un exposé ouvert sur la préservation du régime dans le contexte de taxation minimale prévue par PILIER 2.
- Sur cette base, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC, SOCIMI, UK REIT et REIC/SIGI. Les résultats des périmètres non SIIC n'ont pas généré d'impôt PILIER 2.
- Plus généralement, toute modification des règles fiscales applicables au secteur de l'immobilier ou de l'hôtellerie (taxes foncières, taxes de séjour…) ou tout non-respect des obligations en découlant, pourraient avoir un impact défavorable sur les résultats financiers de Covivio.

Dispositif de maîtrise

- La maîtrise des risques fiscaux est assurée par la Direction Fiscale groupe, composée de professionnels dédiés. Ils opèrent un suivi constant des réglementations et jurisprudences tant locales qu'européennes en s'entourant de Conseils externes spécialisés.

Synthèse des potentiels impacts

- Sanctions fiscales.
- Augmentation de l'impôt.

Tendance par rapport à N-1

- Risque en baisse modérée par rapport à 2024 compte tenu de la clarification opérée par la Loi de Finance 2026 quant au maintien du statut SIIC dans le contexte de taxation minimale prévue par PILIER 2.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable de la réglementation immobilière	Réglementation immobilière	Modéré	→

Description

- Les évolutions légales et réglementaires en matière de baux commerciaux ou d'habitation, notamment en matière de durée, d'indexation ou de charges locatives récupérables sont susceptibles d'avoir des conséquences financières négatives pour Covivio.
- À titre d'exemple, afin de limiter la forte hausse des loyers intervenue ces dernières années, la ville de Berlin a voté en février 2020 une loi – aujourd'hui invalidée par la Cour Constitutionnelle allemande – qui prévoyait un gel et un plafonnement des loyers dans la ville pendant 5 ans. L'impact de cette réglementation sur les revenus de locatifs de Covivio pour l'année 2020 avait été estimé à environ -1%.
- Les politiques d'urbanisme en faveur du Logement pourraient également, dans l'hypothèse d'une reconversion obligatoire des actifs de bureaux en actifs résidentiels, affecter la valeur du patrimoine immobilier tertiaire de Covivio.
- Enfin, les nouvelles contraintes liées au bâti sont également susceptibles d'entraîner une augmentation significative des coûts de construction et de rénovation des immeubles qui affecterait significativement la rentabilité du patrimoine de Covivio dans les zones les moins tendues.
- Les autres risques spécifiques liés aux enjeux environnementaux sont détaillés aux paragraphes 3.1.2.2.5 et suivants du présent Document.

Synthèse des potentiels impacts

- Évolution défavorable des loyers et des charges.
- Obsolescence du patrimoine : baisse des valeurs et des loyers.
- Augmentation des coûts de construction et de rénovation.

Tendance par rapport à N-1

- Risque stable : ni le profil de la société, ni le contexte réglementaire dans lequel elle évolue n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques liés à la réglementation immobilière.

Dispositif de maîtrise

- Covivio bénéficie d'équipes juridiques intégrées suivant de près l'évolution des réglementations immobilières.
- La Direction du Développement Durable de Covivio est en charge du suivi de l'évolution des réglementations environnementales. Elle pilote et relaie l'information permettant la mise en œuvre par les équipes immobilières de Covivio d'objectifs et de plans d'actions associés pour anticiper les réglementations à venir.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent & risques juridiques et d'image liés	Fraude, corruption, blanchiment	Modéré	→

Description

- Les activités de Covivio et notamment les activités de vente, d'acquisition, de location et de développement impliquent des mouvements de capitaux importants ainsi que des contacts réguliers entre les collaborateurs de Covivio et des prestataires, intermédiaires et/ou des agents publics locaux.
- Le renforcement du Groupe sur l'hôtellerie opéré en murs & fonds courant 2024 est également susceptible d'augmenter l'occurrence de ces risques. Cette progression avait néanmoins déjà intégrée dans la cartographie des risques de l'année précédente.

Fraude

- Covivio pourrait être victime d'une fraude interne ou externe : utilisation d'accès privilégiés, usurpation d'identité d'un collaborateur, d'un dirigeant, d'un prestataire afin d'obtenir la réalisation d'un virement vers un compte tiers en contrepartie d'une opération réelle ou fictive… A titre d'exemple, en 2023, certaines filiales de Covivio ont fait l'objet de plusieurs usurpations d'identité, notamment par la création de sites internets factices visant à extorquer des fonds à des tiers, sans que celles-ci n'aient eu de conséquences juridiques ou financières pour le Groupe.

Corruption et trafic d'influence

- Des collaborateurs de Covivio (salariés, mandataires sociaux), directement ou *via* des intermédiaires, pourraient commettre ces infractions dans leur propre intérêt, celui d'un tiers ou celui de Covivio.
- Par exemple, des collaborateurs pourraient accorder des dons, subventions, cadeaux, ou autres avantages divers (recrutement d'un proche…) en vue de l'obtention d'un marché, de toute autre décision favorable d'un agent public, d'un dirigeant d'entreprise ou de toute autre personne décisionnaire dans le cadre d'une vente, d'une acquisition ou d'une prise à bail.
- De même, des collaborateurs de Covivio pourraient se voir attribuer ces mêmes avantages afin de favoriser le recours à un prestataire.
- En cas de fait avéré de corruption ou de trafic d'influence, outre les sanctions prévues par la loi, Covivio pourrait se voir reprocher la faiblesse de son dispositif de prévention des risques tel que défini par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique et faire l'objet de sanctions à ce titre.

Blanchiment d'argent

- Covivio pourrait concourir ou réaliser des opérations impliquant une violation des lois et réglementations françaises ou européennes relatives au gel des avoirs ou aux mesures restrictives (embargos). De même, Covivio pourrait être sanctionné du fait d'un manquement aux dispositions du Code monétaire et financier sur les obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, en ne réalisant pas, par exemple, les diligences appropriées au type d'opération concernée.

Image

- Au-delà des sanctions (administratives, civiles, pénales…) et de leurs impacts financiers, Covivio pourrait, en cas de fraude, de corruption ou de blanchiment avérés, voir son image dégradée, ce qui aurait pour effet de limiter sa capacité à nouer des relations d'affaires et, par conséquent à mettre en œuvre sa stratégie de cession d'acquisitions, de développement ou de location.

Synthèse des potentiels impacts

- Pertes financières.
- Sanctions des autorités administratives ou judiciaires.
- Dégradation de l'image de Covivio et entrave à sa capacité à nouer des relations d'affaires.

Tendance par rapport à N-1

- Risque stable : ni le profil de la société, ni le contexte réglementaire dans lequel elle évolue n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques de fraude, de corruption ou de blanchiment d'argent.

Dispositif de maîtrise

- Covivio dispose d'un dispositif de Contrôle Interne structuré dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 2.2.
- Les mesures de préventions des risques spécifiques de fraude, de corruption et de blanchiment d'argent sont détaillées en section 3.4 du présent document. Ce dispositif est animé à l'échelle européenne par le *Compliance Officer* groupe.
- Les formations obligatoires dispensées régulièrement à l'ensemble des collaborateurs à l'échelle européenne ainsi que l'ensemble des outils mis à leur disposition (Charte Éthique, système d'alerte, procédures…) contribuent pleinement à une maîtrise croissante de ces risques.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Conformité à la réglementation sanitaire et sécuritaire (hôtellerie essentiellement)	Réglementation sanitaire/ sécuritaire	Modéré	→

Description

- Par son activité, Covivio est exposé à des risques sanitaires (amiante, légionelle) et environnementaux (notamment pollution des sols et sous-sols). Ces risques peuvent engendrer des coûts élevés de mise en conformité et des délais supplémentaires importants liés à la recherche, à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets de développement ou de rénovation d'immeubles, et entraîner la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale de la société.
- Par ailleurs, compte tenu de son importante activité de construction (cf. *supra*), Covivio est exposé aux risques liés à la sécurité sur ses chantiers.
- De même, sur son périmètre hôtelier, la qualité d'exploitant de Covivio Hotels, fait peser sur la société différentes obligations et responsabilités liées à la santé et à la sécurité de ses client.
- Le renforcement du Groupe sur l'hôtellerie opérée en murs & fonds courant 2024 est également susceptible d'augmenter l'occurrence de ces risques, à tout le moins durant la phase d'intégration des processus et personnels des OpCos nouvellement gérées. La cartographie des risques de 2024 tenait déjà compte de l'augmentation de l'exposition du Groupe à cette activité.

Synthèse des potentiels impacts

- Surcoûts de mise en conformité.
- Sanctions des autorités compétentes.
- Dégradation de l'image de Covivio et entrave à sa capacité de nouer des relations d'affaires.

Tendance par rapport à N-1

- Risque stable : ni le profil de la société, ni le contexte réglementaire dans lequel elle évolue n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques liés à la conformité sanitaire et sécuritaire.

Dispositif de maîtrise

- Covivio bénéficie d'équipes juridiques intégrées suivant de près l'évolution des réglementations en matière de santé et de sécurité.
- Covivio et ses partenaires s'attachent à mettre en place les mesures adéquates afin de garantir la sécurité et la santé des salariés présents sur les chantiers dans un environnement qui les expose à des risques de toute nature : chutes, électrocution, exposition à des produits chimiques, au bruit, aux vibrations…
- Plus généralement, la cellule environnementale de chaque Direction Technique pays applique une politique rigoureuse, notamment en assurant le suivi des diagnostics environnementaux (plomb, amiante, pollution des sols), le suivi des commissions de sécurité pour les hôtels et IGH (immeubles de grande hauteur) du groupe, le suivi des certifications de performance environnementales des actifs (HQE exploitation, Bream In Use) ainsi que des nouvelles certifications de bien-être et de connectivité des immeubles.
- Concernant son activité hôtelière, Covivio exploite ses hôtels en conformité avec les autorisations préfectorales et commissions de sécurité.
- Enfin, Covivio a procédé à la suppression des tours aéroréfrigérantes susceptibles d'amener un risque de présence de légionelles ou à la limitation et au suivi attentif de celles-ci, lorsque celles-ci sont nécessaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

VII. Risques RH

Risque	Cf. graphique page 79	Niveau	Évol. /N-1
Risques organisationnels liés à la non-rétention des collaborateurs les plus recherchés sur le marché du travail	**Rétention et développement des talents**	**Modéré**	→

Description

- L'année 2022 avait été caractérisée par une reprise de l'activité post crise sanitaire ainsi que par une recrudescence des embauches à l'échelle européenne. Le marché du travail a depuis poursuivi sa normalisation. En octobre 2025, le taux de chômage corrigé des variations saisonnières en Union Européenne s'établissait à 6,0 % en octobre 2025, en légère hausse par rapport aux 5,8 % enregistrés en octobre 2024. Ces moyennes masquent toutefois des disparités persistantes entre États membres et secteurs d'activité.
- Les activités déployées au sein du groupe, tant dans les domaines opérationnels que dans les fonctions dites « supports » nécessitent un haut degré de qualification des collaborateurs et/ou concernent des secteurs d'activités particulièrement dynamiques.
- Sur le marché de l'emploi, Covivio se trouve donc en concurrence avec de nombreux autres opérateurs immobiliers (promoteurs, développeurs, entreprises de construction, commercialisateurs…) mais aussi à connotation plus financière (*asset managers*, fonds d'investissement…).
- Outre les difficultés organisationnelles temporaires susceptibles de découler d'un nombre de départs trop important (pertes de savoir-faire, réaffectation de la charge de travail et risques psychosociaux associés…), Covivio pourrait, si une telle tension devait se maintenir à plus long terme, se voir dans la difficulté de mettre en œuvre sa stratégie de façon optimale faute de personnel qualifié et/ou être confrontée à une augmentation significative de sa masse salariale.
- Néanmoins, si certains secteurs souffrent de pénuries structurelles, d'autres, notamment en raison du ralentissement de l'activité de construction, connaissent un fléchissement significatif des tensions sur le marché de l'emploi. Covivio, se trouve ainsi faiblement affectée par ce risque sur ses fonctions immobilières, mais demeure exposée quant à ses fonctions *corporate*. Une reprise de l'activité à moyen terme pourrait toutefois renverser cette tendance.
- Enfin, sur son patrimoine hôtelier en « murs & fonds » détenu par sa filiale Covivio Hotels, le Groupe se retrouve également confronté à la pénurie de main d'œuvre croissante constatée depuis quelques années sur le secteur hôtellerie et restauration : si une telle tension devait se maintenir à plus long terme, Covivio pourrait se voir dans la difficulté de mettre en œuvre sa stratégie de façon optimale faute de personnel qualifié et /ou être confrontée à une augmentation significative de sa masse salariale.

Synthèse des potentiels impacts

- Risques organisationnels temporaires (perte de savoir-faire) et risques psychosociaux associés.
- Frein au déploiement de la stratégie de Covivio.
- Augmentation de la masse salariale.

Tendance par rapport à N-1

- Risque stable : ni le profil du Groupe, ni le contexte du marché de l'emploi n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques liés à la non-rétention des talents par rapport à 2024.

Dispositif de maîtrise

- Les enjeux touchant aux compétences ainsi qu'à l'attractivité de Covivio en tant qu'employeur ont été identifiés dans le cadre de la cartographie des risques RSE comme des sujets majeurs pour l'entreprise.
- Les mesures déployées par les Directions des Ressources Humaines de chaque pays sont détaillées en section 3.3.1 du présent document.
- Celles-ci passent notamment par :
  - un suivi régulier des indicateurs RH afin d'analyser les tendances et anticiper les problématiques sociales (départs, absentéisme…)
  - des dispositifs visant à favoriser le dialogue social, prévenir les risques psychosociaux, concilier vie personnelle et vie professionnelle (entretiens de suivi de la charge de travail, accords télétravail…)
  - des plans de formation et de développement (*coaching*, *mentoring*, parrainage des nouveaux arrivants…)
  - un système de rémunération basé sur la performance intégrant une politique d'attribution de parts variables
  - une attention portée au développement des collaborateurs grâce, notamment, à la promotion interne.
- Des actions d'identification (*people review*, plans de succession) et de fidélisation des collaborateurs clefs (intéressement long terme en actions Covivio) sont également déployées à l'échelle européenne.
- Covivio a également développé sa visibilité sur le marché de l'emploi en lançant dès septembre 2019 sa marque employeur. Les 27 ambassadeurs du groupe (en France, en Allemagne et en Italie) en constituent la pierre angulaire : participation aux forums grandes écoles, proposition des profils à recruter, intervention sur les différents réseaux afin de promouvoir Covivio (LinkedIn, jobteaser, campagnes de publicité…).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.1.3 Risques financiers liés aux effets du changement climatique

La stratégie développement durable de Covivio, et notamment ses enjeux les plus significatifs en lien avec le climat, sont retracés dans le précédent paragraphe 2.1.2 ainsi que dans le chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Il constitue le Rapport de Durabilité de Covivio répondant aux dispositions de la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) transposée en droit français par l'ordonnance du 6 décembre 2023 et le décret n° 2023-1394 du 30 décembre 2023.

Il intègre également les obligations liées à l'entrée en vigueur du Règlement Taxonomie (UE) 2020/852, de ses actes délégués concernant les six grands objectifs environnementaux et l'Article 8 précisant les modalités des indicateurs à publier dans ce cadre.

Ce reporting détaille le plan de transition de Covivio en cohérence avec une trajectoire 1,5 °C pour ses activités directes et « Well-below 2 °C » pour la totalité de ses activités en Europe en ligne avec les principes de l'Accord de Paris de 2015 et le cadre de reporting climat impulsé par la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) et en suivant les principes de reporting de l'ESRS (*European Sustainability Reporting Standard*) E1 sur le climat.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.2 Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité

2.2.1 Objectifs, périmètre et référentiel

2.2.1.1 Objectifs et limites

Pour faire face aux risques, dont ceux décrits dans le présent chapitre, Covivio a mis en place, en France, en Allemagne et en Italie, un dispositif de contrôle interne et de gestion des risques adapté à son activité. Ce dispositif contribue à l'efficacité des activités, l'efficience des équipes, et à la fiabilité des données.

Il vise plus particulièrement à s'assurer que :

- les activités sont conformes aux lois, aux règlements et aux procédures internes
- les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux
- les actifs, notamment les immeubles, disposent de protections adéquates
- les risques résultant des activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés
- les processus internes, qui concourent à la constitution de l'information financière, sont fiables.

Ce dispositif, même s'il ne peut pas, par définition, donner l'assurance complète d'une couverture exhaustive de tous types de risques, fournit à la société un outil complet constituant une protection efficace contre les risques majeurs identifiés et leurs effets potentiels.

2.2.1.2 Périmètre sous revue

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques s'applique, sans exclusion de périmètre, à toutes les activités couvertes par Covivio et ses filiales en France et à l'étranger ainsi qu'à toutes les filiales que celles-ci contrôlent.

2.2.1.3 Référentiel

Covivio s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce référentiel AMF s'inspire de celui du COSO (*Committee Of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*). Il comprend un ensemble de moyens, de procédures et d'actions qui doivent permettre à la société de :

- contribuer à la maîtrise et l'efficacité des activités, et à l'utilisation efficiente des ressources
- prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

2.2.2 Composantes du dispositif

2.2.2.1 Une organisation structurée

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de Covivio s'appuie, notamment, sur des objectifs connus, une répartition des responsabilités, et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

2.2.2.1.1 Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

Des délégations et subdélégations de pouvoirs sont en place. Elles permettent une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les responsabilités confiées aux opérationnels et les responsabilités du dirigeant. Elles font l'objet de revues et d'audits réguliers.

2.2.2.1.2 Sécurisation des systèmes d'information

Les différents progiciels utilisés apportent aux équipes de Covivio les fonctionnalités adaptées à leurs activités.

La sécurité des transactions financières effectuées au moyen des systèmes d'informations est assurée par :

- la séparation de l'ordonnancement et du lancement des décaissements
- des plafonds de décaissements par personne et une double signature au-delà de ces plafonds.

Ces dispositions sont actualisées dans le cadre des évolutions d'organisation.

La sécurité du Système d'Informations et de son infrastructure est assurée par :

1. Un plan de secours existant, permettant de remédier à tous types d'atteintes matérielles ou immatérielles des systèmes d'informations grâce, notamment, aux sauvegardes quotidiennes qui sont conservées hors des locaux d'exploitation des principaux serveurs.
2. Un plan de continuité d'activité, a été élaboré conjointement par les équipes de la direction des Systèmes d'Informations et de la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes de Covivio, avec l'appui du leader mondial des solutions de continuité d'activité. Le plan de continuité d'activité est décrit dans une procédure spécifique. Il couvre notamment le secours informatique, en cas d'incident IT entraînant un non-fonctionnement de l'informatique pour les collaborateurs. Des tests sont effectués annuellement pour s'assurer de l'efficacité du dispositif.
3. Des tests réguliers d'intrusion effectués par une société prestataire spécialisée, afin de s'assurer de la plus grande sécurité du système d'informations. L'ensemble des recommandations émises lors des tests fait l'objet d'un suivi régulier jusqu'à leur mise en œuvre.
4. Une cartographie des risques cyber, réalisée avec l'aide d'un prestataire spécialisé dans ce domaine. Celui-ci a souligné que de nombreux éléments de maîtrise étaient en place dans le Groupe et les recommandations sont prises en compte.
5. Des formations et sensibilisations aux risques cyber, réalisées plusieurs fois par an auprès de l'ensemble des collaborateurs du Groupe, leur rappelant les bonnes pratiques et comportements à adopter.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6. Une Charte informatique, diffusée et annexée au Règlement Intérieur de Covivio :
   - la Charte est avant tout un code de bonne conduite, qui précise les principes de bon usage des ressources informatiques et numériques et rappelle les sanctions encourues par les éventuels contrevenants
   - elle définit le périmètre de responsabilité des utilisateurs et de l'entreprise, en accord avec la législation, afin de garantir un usage approprié des ressources informatiques de l'entreprise et des services Internet
   - elle participe à l'intégrité du système d'informations, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également la sécurité des équipements.
7. La nomination d'un RSSI externe, chargé de s'assurer de la Sécurité des Systèmes d'Information.
8. L'élaboration d'une PSSI : Politique de Sécurité du Système d'Information, revue, mise à jour et approuvée par le Comex en 2024
9. La mise en place d'un guide de bonnes pratiques sur l'utilisation de l'Intelligence Artificielle (IA) et des formations adéquates réalisées auprès des collaborateurs.

2.2.2.1.3 Des procédures actualisées, validées et diffusées

Les procédures sont rédigées par la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes en étroite collaboration avec les directions opérationnelles que ce soit en France, en Allemagne ou en Italie.

Les procédures décrivent les risques et les points de contrôle des processus sensibles et maîtrisables.

Les procédures sont présentées sous la forme de logigrammes qui mettent en avant :

- les risques identifiés et les moyens mis en œuvre pour les maîtriser
- les rôles et les responsabilités de chacun (traitement, contrôle, validation, information, archivage)
- les points de contrôles exercés.

Toute procédure (création, actualisation, abrogation) fait l'objet d'une présentation à un comité *ad hoc* composé de membres représentant les différents métiers du Groupe (opérationnels et supports) choisis en fonction de leur expertise et de leur connaissance du fonctionnement de l'entreprise. Les procédures sont ensuite validées en Comité de Direction.

Pour renforcer leur validité et leur pertinence, les procédures sont cosignées par la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, et par le membre du Comité de direction de rattachement de la procédure.

Les procédures validées sont mises à disposition des collaborateurs sur les sites Intranet des sociétés en France, en Allemagne et en Italie.

2.2.2.1.4 Formation des collaborateurs

La direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes organise des séances de formation dites « Les Matinales du process ». Elles s'adressent à l'ensemble des collaborateurs afin de les sensibiliser aux :

- risques inhérents à leur activité
- nouvelles réglementations applicables
- procédures propres à chaque direction ou métier
- éléments du dispositif de contrôle interne, dont les chartes internes (Charte Éthique, Charte Informatique notamment)
- rôle du Déontologue.

Par ailleurs, lors de son parcours d'intégration, tout nouveau collaborateur du Groupe rencontre la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, qui lui présente le rôle de la direction et le sensibilise aux procédures de l'entreprise.

En 2025, ces formations ont porté plus particulièrement sur la lutte contre la fraude, la cybercriminalité, la corruption et la protection des données personnelles ainsi que sur les bonnes pratiques en matière d'utilisation des outils d'Intelligence Artificielle. L'ensemble des collaborateurs de Covivio a été formé.

2.2.2.1.5 Un dispositif éthique et de conformité établi

Covivio a placé au rang de ses valeurs non seulement le respect de la réglementation et des procédures internes, mais aussi celui des règles de déontologie professionnelle et éthique dont le bon déploiement est notamment assuré par le Group Compliance Officer et le Déontologue. La société s'appuie sur un dispositif complet à l'échelle européenne rappelant les règles et comportements de bonne conduite qui s'imposent à l'entreprise, aux dirigeants, aux mandataires sociaux, à l'ensemble des collaborateurs et aux partenaires.

Covivio bénéficie ainsi d'une Charte Éthique - tenant Lieu de Code de Conduite au sens de la Loi Sapin 2- régulièrement mise à jour. La Charte fait l'objet d'adaptations régulières (dont la dernière en 2025) afin de tenir compte des changements dans l'organisation du Groupe ainsi que des évolutions du cadre juridique dans lequel il évolue.

L'ensemble du dispositif est plus amplement décrit au chapitre 3.4 du présent Document.

2.2.2.1.6 Publication au titre de l'article L22-10-35 du Code de Commerce

Covivio étant une société cotée, le Groupe est tenu de publier des informations en application de l'article L22-10-35 du Code de Commerce :

- Les dispositions de la loi du 23 octobre 2018 portant sur la lutte contre l'évasion fiscale sont prises en compte dans la revue des risques de Covivio. Le chapitre 4, section 4.2.6.9. décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 4, section 4.2.3.3 du présent document.
- En lien avec la loi n° 2023703 du 1er août 2023 visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, le Groupe prévoit une autorisation d'absence pour les salariés réservistes dans le cas où un salarié se déclarerait auprès de la Direction des Ressources Humaines. À date, cela n'a pas d'impact sur la performance financière du Groupe compte tenu de l'absence d'effectif déclaré auprès de Covivio.
- L'article 17-II de la loi n° 2025-1249 du 22 décembre 2025 a introduit l'obligation de déclarer les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale. Covivio n'a pas pris de dispositions particulières en la matière mais rappelle dans sa charte éthique que le Groupe « respecte les engagements des collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer à la vie publique. Tout collaborateur concerné doit cependant s'abstenir d'engager moralement ou financièrement Covivio ou l'une de ses entités dans ses activités publiques non professionnelles. »

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (3.1.2.3), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018 (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise.

2.2.2.2 Une organisation structurée

2.2.2.2.1 Cartographie des risques

Covivio réalise depuis plus de dix ans des cartographies des risques lui permettant d'avoir une meilleure connaissance des événements pouvant nuire aux résultats de l'entreprise, de suivre leur évolution et de renforcer leur maîtrise. Les risques significatifs sont présentés aux paragraphes 2.1 et suivants du présent Document. En sus de la cartographie des risques généraux, une cartographie des risques de corruption est également réalisée et actualisée conformément à la loi Sapin 2. Cette cartographie a fait l'objet d'une actualisation en 2024 avec l'aide d'un conseil externe.

2.2.2.2.2 Base incidents

Des bases incidents sont en place en France, en Allemagne et en Italie. Elles permettent de renforcer l'efficacité des dispositifs de gestion des risques, par la gestion des incidents avérés, pour éviter leur répétition, et en contenir les conséquences.

Cette base incidents donne aux collaborateurs de Covivio les moyens d'appréhender qualitativement et quantitativement les risques, en se fixant pour objectifs :

- d'accompagner les collaborateurs dans la gestion des incidents, notamment ceux n'étant encore jamais survenus
- de caractériser ces incidents en évaluant leurs impacts financiers
- de produire des états d'analyse et de synthèse
- de proposer des solutions pour contenir ces risques et leur éventuelle survenance ou répétition
- d'allouer éventuellement des ressources nécessaires.

2.2.2.3 Des activités de contrôle proportionnées aux risques

Les activités de contrôle, en France et à l'étranger, sont conçues pour maîtriser les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise. La fréquence des contrôles, ponctuels ou récurrents, est adaptée à l'importance et à la nature des risques.

2.2.2.3.1 Contrôle des risques sur investissements, cessions et financements

Conformément aux règles de gouvernance, les décisions portant sur les risques les plus élevés sont placées, au-delà de certains montants, sous le contrôle du Conseil d'Administration et de ses Comités spécialisés. Il s'agit en particulier :

- des acquisitions et des cessions
- des financements à moyen et long terme
- des *business plans* et des objectifs budgétaires
- des principales décisions stratégiques.

Les autres risques sont placés sous le contrôle du Directeur Général. Chaque Directeur concerné lui présente mensuellement ses projets, développements et rapports d'activités.

En 2020, Covivio a procédé à la nomination d'une *Risk Manager* Groupe, membre du Comité Exécutif de Covivio, dont la mission est d'apporter à la Direction Générale, outre une analyse des risques détaillée, un éclairage indépendant sur les risques inhérents aux opérations préalablement à leur présentation aux instances de Gouvernance.

En 2024, un Comité d'Engagement Immobilier (instance interne) a également été créé. Celui-ci a pour fonction, notamment, de valider en amont l'ensemble des études préalables à la réalisation de tout projet de développement.

2.2.2.3.2 Contrôle des activités du Groupe

Contrôle des sociétés propriétaires, des sociétés de gestion et des directions fonctionnelles

Les points de contrôle des activités opérationnelles portent sur les actions nécessaires pour :

- délivrer les recettes budgétées
- maîtriser les charges d'exploitation liées aux actifs
- maîtriser les charges directes de fonctionnement (charges de personnel, expertises, *Asset Management*, etc.)

Le contrôle du respect des budgets est effectué par le Contrôle de Gestion.

Les directions fonctionnelles sont contrôlées mensuellement sur la maîtrise de leurs dépenses et le respect de leur budget.

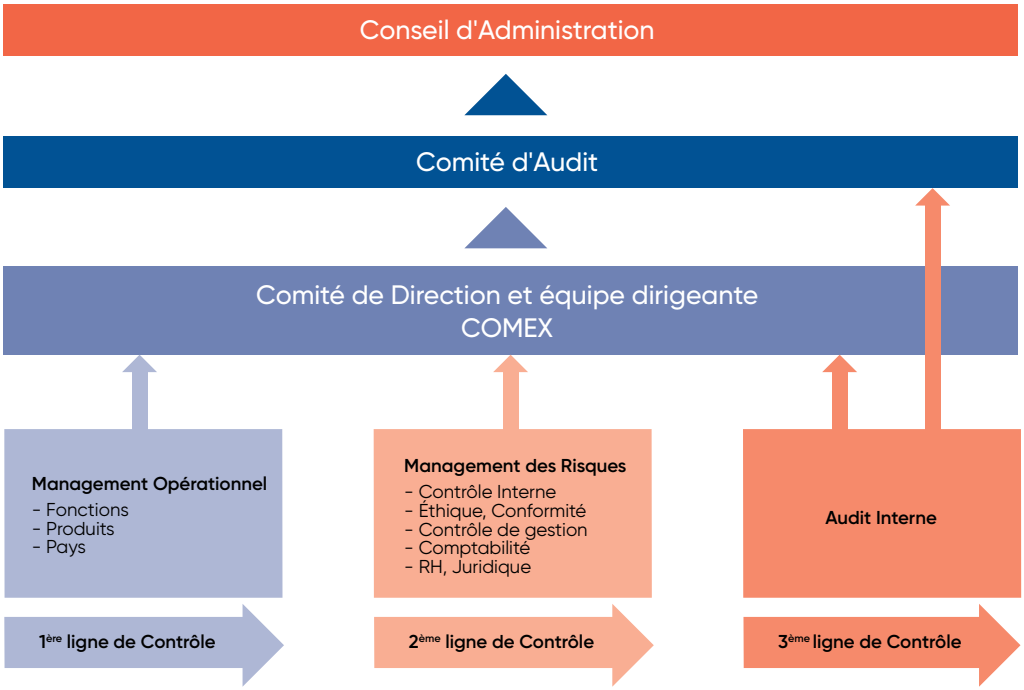
2.2.2.3.3 Un organisme de vigilance en Italie

Covivio s'est conformé aux dispositions du décret législatif 231 de 2001, « *Modello* 231 », pour son établissement stable en Italie. Il s'appuie ainsi sur un Organisme de Vigilance composé d'un membre nommé par le Conseil d'Administration de Covivio. Il est le garant de l'application et de l'actualisation du *Modello 231* et suit les « activités sensibles » présentant des risques en termes de corruption, délits d'initiés, blanchiment d'argent, sécurité et santé du personnel.... Il est régulièrement informé-et peut être saisi par toutes les parties prenantes de l'entreprise via un système de *workflow*- de l'ensemble de ces activités ainsi que de toute violation présumée ou avérée des dispositions du *Modello* et/ou de la Charte Éthique du Groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.2.2.4 Niveaux de contrôle et intervenants

Le dispositif est organisé autour des lignes de maîtrise représentées schématiquement ci-dessous :



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.2.3 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

Le contrôle interne de l'information comptable et financière de Covivio et de ses filiales est l'un des éléments majeurs du dispositif de contrôle interne. Il vise à assurer :

- la fiabilité des comptes publiés et des informations communiquées au marché
- leur conformité à la réglementation
- l'application des instructions fixées par la Direction Générale
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables.

2.2.3.1 Périmètre

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre de contrôle interne comptable et financier de Covivio comprend l'ensemble des filiales consolidées.

2.2.3.2 Acteurs et gouvernance

En tant que société consolidante, Covivio définit et supervise le processus d'élaboration de l'information comptable et financière publiée. L'animation de ce processus, placée sous la responsabilité du Directeur Financier, est assurée par la Direction des Comptabilités. La responsabilité de la production des comptes sociaux et des comptes consolidés des filiales incombe à la Direction des Comptabilités de Covivio, sous le contrôle des mandataires sociaux concernés.

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

- le Directeur Général de Covivio est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier ainsi que de la préparation des comptes :
  - il présente les comptes au Comité d'Audit et au Conseil d'Administration, qui les arrête
  - il veille à ce que le processus d'élaboration de l'information comptable et financière produise une information fiable et donne une image fidèle des résultats et de la situation financière de la société.
- le Comité d'Audit, en tant qu'émanation du Conseil d'Administration, effectue les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Il présente son compte rendu au Conseil d'Administration avant l'arrêté des comptes.

2.2.3.3 Production des informations comptables et financières

En France, comme à l'étranger, la qualité du processus de production des états financiers provient notamment :

- de la formalisation des procédures comptables
- du manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation
- de la validation et de l'actualisation des schémas comptables
- de la justification des soldes et des rapprochements usuels de validation et de contrôles, en liaison avec les travaux du Contrôle de Gestion
- des revues analytiques qui permettent de valider avec les opérationnels les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat
- de la séparation des tâches entre les pouvoirs d'engagement et les activités d'enregistrement comptable
- de la revue du reporting de consolidation de chacune des filiales
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges.

Chaque événement structurant, fait l'objet d'une note spécifique, analysant les impacts sur les comptes sociaux des entités, ainsi que sur les comptes consolidés.

La fiabilité des processus permet aux équipes de Covivio de se consacrer davantage aux activités de contrôle.

2.2.3.4 Production des comptes consolidés

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction des Comptabilités de Covivio a rédigé un manuel de consolidation détaillé, et donne des instructions spécifiques aux filiales françaises et étrangères.

La production des comptes consolidés est effectuée sur un progiciel accessible par les différents comptables de Covivio. Cet outil est actualisé régulièrement pour respecter les exigences des normes IFRS et les spécificités des différentes activités opérationnelles et financières de Covivio et de ses filiales. Les entités consolidées disposent d'un plan de compte unique. La remontée des données retraitées dans l'outil est organisée sous forme de liasses.

Lors de chaque clôture semestrielle et annuelle, les comptables des différents sous-paliers de consolidation reçoivent des instructions détaillées établies par la Direction des Comptabilités.

2.2.3.5 Contrôle de la communication des informations financières et comptables

Le Directeur Général coordonne l'arrêté des comptes et les transmet au Conseil d'Administration qui prend connaissance du compte rendu du Président du Comité d'Audit.

Le Directeur Général définit la stratégie de communication financière. Les communiqués de presse relatifs à l'information financière et comptable sont soumis à la validation du Conseil d'Administration.

Covivio applique les *Best Practices Recommandations* de l'EPRA, notamment pour présenter les états financiers et les indicateurs de performance. Cette présentation apporte une meilleure lisibilité et permet une comparabilité avec les foncières qui publient dans le même format.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.2.4 Dispositif assurantiel

2.2.4.1 Politique générale

Covivio a mis en place une politique d'assurance permettant de couvrir les risques opérationnels et financiers du Groupe. Cette politique consiste à rechercher et négocier sur le marché de l'assurance des garanties complètes adaptées aux activités et aux risques encourus par la société. Ces garanties sont souscrites auprès d'assureurs de premier rang présentant tous une bonne notation de solidité financière et s'inscrivent dans la politique de maîtrise des risques menée par le groupe, dont la gestion est réalisée de manière active et dynamique par le Département Assurances de Covivio. Les principaux risques couverts portent sur les dommages aux biens et sur les actes de terrorisme/attentat susceptibles d'affecter le patrimoine immobilier du Groupe, ainsi que sur les pertes de loyers ou pertes d'exploitation associées, mais et également sur les responsabilités civiles pouvant être engagées dans le cadre de ses activités en tant que professionnel de l'immobilier, propriétaire et gestionnaire d'immeubles, en tant que prestataire de services de coworking, et ainsi que dans le cadre de ses opérations de construction et de développement immobilier en sa qualité de maître d'ouvrage.

Covivio bénéficie par ailleurs d'un programme d'assurance contre les risques cyber adapté à la digitalisation de l'activité du Groupe et aux impacts possibles dus au traitement des données personnelles complétant ainsi son dispositif assurantiel contre les risques de fraude et de malveillance informatiques.

Dans le cadre de l'élaboration et de l'amélioration continue de ses programmes d'assurances, Covivio s'appuie sur ses partenaires courtiers et assureurs de premier plan dont notamment les Compagnies Chubb European Group, Generali Global Corporate & Commercial, AXA/XL, Groupama, AIG Europe, Allianz, Zurich, Liberty Mutual, et Ace Europe.

2.2.4.2 Description des niveaux de couverture

2.2.4.2.1 Assurances du patrimoine immobilier

Les portefeuilles immobiliers sont assurés en valeur de reconstruction à neuf avec des extensions de garanties en « pertes indirectes » et « pertes de loyers/pertes d'exploitation ». Les limitations contractuelles de garanties des polices souscrites sont toutes adaptées aux spécificités et à la valeur du patrimoine couvert.

Par ailleurs, conseillé et assisté annuellement par ses courtiers et par les services de prévention en ingénierie de ses assureurs, Covivio met en œuvre les diligences requises pour répondre aux recommandations des assureurs et maintenir ses actifs dans un contexte permanent de sécurité en matière d'incendie et d'assurabilité sur le marché de l'assurance. Les programmes d'assurances de Covivio s'appliquent soit en Liberté de Prestation de Services (LPS) directement de la France, soit au moyen de polices locales intégrées permettant ainsi de couvrir les actifs de Covivio situés dans l'Espace Économique Européen et au Royaume-Uni.

Dans un souci de gestion, prévention et maîtrise de ses risques, Covivio souscrit systématiquement, pour tous ses projets immobiliers de restructuration ou de construction neuve les garanties d'assurances légales de type « dommages-ouvrage » et « constructeur non-réalisateur », ainsi que les garanties « tous risques chantier », « pertes d'exploitation/de loyer » et « responsabilité civile du maître d'ouvrage/promoteur », afin de sécuriser financièrement à chacune de ses étapes l'ensemble de ses opérations de développement à fort enjeu.

2.2.4.2.2 Assurance de responsabilité civile

Les conséquences financières d'éventuelles mises en cause, du fait de dommages corporels, matériels et immatériels, subis par les tiers et imputables aux fautes commises dans l'exercice des différentes activités de la société et de ses filiales dont Wellio, ou du fait du patrimoine immobilier et de l'ensemble des équipements qui en dépendent, sont assurées dans le cadre de programmes d'assurances spécifiques apportant des montants de garanties élevés et cohérents par rapport à l'importance du patrimoine et des activités exercées.

La responsabilité civile personnelle des mandataires sociaux et des dirigeants de droit ou de fait de la société est couverte à hauteur de montants régulièrement revus et adaptés aux risques encourus, à la surface financière du Groupe ainsi qu'à ainsi qu'à l'ensemble de ses activités et filiales.

2.2.4.2.3 Assurances des autres risques

Covivio a pris les mesures nécessaires à la protection de ses intérêts ainsi qu'à celle de ses actionnaires concernant l'exposition aux risques financiers consécutifs à des actes de fraude, de malversations, ou de malveillance informatique, en souscrivant un programme d'assurance spécifique offrant à la société un niveau de garanti élevé. Compte tenu de l'importance des actes de cybercriminalité, Covivio est également garantie depuis de nombreuses années par une police d'assurance lui permettant de bénéficier des garanties offertes par le marché de l'assurance contre ce risque.

Par ailleurs, en cas d'événements susceptibles d'affecter l'image et d'atteindre la réputation de Covivio, une couverture d'assurance dédiée à certains incidents a été souscrite lui permettant de financer l'intervention d'un cabinet de communication spécialisé dans la gestion de crise. L'ensemble de ces solutions d'assurances s'inscrivent dans le schéma mis en place par Covivio en cas d'activation de sa cellule de crise.

2.2.4.2.4 Assurances du patrimoine professionnel (bureaux, informatique, véhicules)

Les actifs professionnels de Covivio qui comprennent les murs des bureaux que la société exploite, ainsi que leur contenu (mobilier, aménagement) et matériel informatique, sont assurés par des polices spécifiques offrant à Covivio des garanties étendues à divers événements qui font régulièrement l'objet d'appels d'offres sur le marché de l'assurance. Les véhicules de société sont quant à eux couverts en tous risques par une police « flotte-auto » dont les caractéristiques d'assurances sont revues annuellement et les véhicules personnels dont les collaborateurs font usage ponctuellement dans l'exercice de leurs missions sont couverts par les garanties d'une police « auto-mission ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2.3 Évolutions et perspectives 2026

Dans le prolongement des actions déployées en 2025, la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes s'assurera de la réalisation complète et approfondie du plan d'audit de l'année. Elle s'attachera à dynamiser les démarches de gestion, d'identification, d'appréhension et de couverture des risques. La maîtrise des risques cyber, le respect de la réglementation relative à la protection des données personnelles et l'utilisation des outils d'Intelligence Artificielle dans le cadre de la transformation digitale de la société et de son exposition croissante au secteur « murs et fonds », constitueront également des enjeux importants pour l'année 2026.

Événements post-clôture :

Les évolutions récentes de la situation au Moyen-Orient en mars 2026 ont contribué à accroître l'incertitude géopolitique et économique mondiale. Compte tenu de cette incertitude, il ne peut être exclu que la cartographie des risques du Groupe, et/ou leur appréciation, évolue défavorablement. Les répercussions économiques, financières, sociales ou environnementales – incertaines par nature et susceptibles d'évoluer rapidement – ainsi que la possibilité d'une extension du conflit, pourraient entraîner des effets négatifs potentiellement significatifs sur les activités du Groupe, ses prévisions budgétaires et de performance, ainsi que sur sa trajectoire stratégique.

À ce stade, aucun impact significatif n'a été constaté sur l'activité de Covivio. Néanmoins, ce contexte est susceptible d'aggraver plusieurs catégories de risques identifiés dans la cartographie ci-après :

- Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio :

L'activité hôtelière de Covivio (menée via sa filiale Covivio Hotels détenue à 52,5%) est particulièrement sensible au contexte international. Ce portefeuille est exposé à l'évolution de la fréquentation touristique, tant directement (hôtels détenus en murs et fonds) qu'indirectement (hôtels sous bail). Une limitation des déplacements internationaux pourrait affecter les taux d'occupation et, par conséquent, les revenus générés par le portefeuille. De même, dans un environnement économique plus volatil, la solidité financière de certains locataires et opérateurs hôteliers pourrait également être fragilisée, en particulier pour les acteurs internationaux dont la performance dépend fortement des flux touristiques.

À très court terme, le principal risque identifié concerne la hausse des prix de l'énergie. Si elle devait se prolonger, elle entraînerait une augmentation des charges de Covivio ainsi qu'une diminution de l'EBITDA des hôtels détenus en murs et fonds.

- Risques financiers :

S'agissant des taux d'intérêt, le contexte international tendu entretient une volatilité accrue des marchés financiers, accentuant un risque de hausse déjà préexistant. Depuis le début du conflit, les taux longs ont ainsi enrégistré une augmentation de plus de 30bps. Cette hausse affectant également les taux courts, pourrait se poursuivre à plus ou moins long terme.

Plus globalement, une remontée des taux et/ou une contraction des revenus pourraient entraîner une baisse de la valeur d'expertise des actifs détenus par Covivio.

- Risques liés au développement de Covivio :

Si le conflit devait se prolonger, notamment les perturbations affectant le détroit d'Ormuz, pourraient entraver durablement l'acheminement non seulement des hydrocarbures, mais également d'autres marchandises telle que des matières premières et des matériaux. Une telle situation pourrait exercer une pression haussière sur les coûts d'approvisionnement et générer des tensions sur la disponibilité de certaines ressources. Compte tenu du piepline de travaux et développement de Covivio, ce contexte pourrait se traduire par des augmentations de coûts, ainsi que des retards sur les chantiers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Urban Garden Issy-les-Moulineaux
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3

Rapport de durabilité

répondant à l'obligation de publication des informations en matière de durabilité au sens de l'article L.232-6-3 du Code de Commerce.

3.1 Introduction 104
3.1.1 L'éditorial du Directeur Général 105
3.1.2 Informations générales (ESRS 2) 106
3.1.3 Lutte contre l'obsolescence des actifs (Enjeux sectoriel) 130

3.2 Informations environnementales 139
3.2.1 Changement climatique (ESRS E1) 139
3.2.2 Pollution (ESRS E2) 170
3.2.3 Ressources aq uatiques et marines (ESRS E3) 176
3.2.4 Biodiversité (ESRS E4) 185
3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5) 196
3.2.6 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable 209

3.3 Informations sociales 217
3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1) 221
3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2) 243
3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3) 253
3.3.4 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4) 262

3.4 Informations liées à la conduite des affaires 271
3.4.1 Gouvernance et dispositif de vigilance (GOV-1) 271
3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés à la conduite des affaires (G1-SBM 3) 272
3.4.3 Politiques liées à la conduite des affaires (G1-1) 273
3.4.4 Plan d'action et outils de mise en œuvre liés à la conduite des affaires (G1-2; G1-3; G1-4) 274
3.4.5 Indicateurs liés à la conduite des affaires (G1-4) 278
3.4.6 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2) 279
3.4.7 Relations avec la sphère publique (G1-5) 279
3.4.8 Exigence de données complémentaires CSRD (G1-1) 280

3.5 Performance RSE 281
3.5.1 Tableaux de concordance 281
3.5.2 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne 288

3.6 Vérification des informations extra-financières 290
3.6.1 Certification des informations en matière de durabilité 290

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1 Introduction

Le Développement Durable chez Covivio en quelques dates clés

ANNÉE	RÉGLEMENTATION	STRATÉGIE	FAITS MARQUANTS
2008-2010	Lois Grenelle I/II	Lancement de la politique RSE Cartographie environnementale et énergétique du parc	Livraison de DS Campus, 1er immeuble certifié HQE de Covivio Lancement du programme Passerelle 1ères annexes vertes et 1ères ACV Signature de la Charte de la Diversité
2011-2013	Décret annexe verte Décret Transparence RSE	Lancement et déploiement de la politique Achats Responsables	Signature du Global Compact 1ère ACV sur une rénovation et sur un hôtel
2014	Directive européenne sur la transparence RSE	Rédaction de 2 cahiers des charges sur la biodiversité	EPRA d'or pour le rapport Développement Durable (et pour les années suivantes)
2015	Loi de transition énergétique Accord de Paris	Publication du Livre blanc Achats et signature de la Charte RFR	1er site en exploitation labellisé BiodiverCity Covivio dans la A-List du CDP
2016		Emission du 1er Green Bond (500 M€)	Trophée Cube 2020 pour un immeuble Covivio
2017	Décret sur la transparence RSE	Rédaction du plan de mobilité	Finalisation du cahier des charges GTB « ouvertes »
2018	Entrée en vigueur de la DPEF	Trajectoire 2°C approuvée SBTi Mise à jour de la politique Achats Responsables	Cartographie des risques RSE Groupe
2019	Loi PACTE Décret tertiaire	Expression de la Raison d'Être et création du Comité des Parties prenantes	Déploiement de la supervision énergétique HQE Exploitation sur 100% du résidentiel allemand (maintenu chaque année depuis)
2020	Règlement Taxonomie Arrêté méthode décret tertiaire	Première analyse de résilience du parc Création de la Fondation Covivio	Cartographie des risques RSE liés aux achats Air Quality Challenge européen avec EDF
2021	Entrée en vigueur de la Taxonomie	Création du Comité RSE Trajectoires WB2°C et 1,5°C approuvées SBTi	Global Sector Leader au GRESB Care Program pour le bien-être et la sécurité des clients
2022	Publication des indicateurs climat de la taxonomie Déclaration OPERAT	Global Biodiversity Score et lancement des travaux Nature Verdissement de 100% des obligations	Chiffrage des CAPEX liés à la trajectoire carbone Label Best Managed Company (renouvelé chaque année depuis) 1er Rapport Climat
2023	Directive CSRD	Elargissement de la Politique Achats Responsables à l'Europe Green Bond Framework Covivio Hotels	Mise en œuvre du projet Covivio 4 Climate de réduction des émissions de carbone du scope corporate Programme EcoWater *Say on Climate* approuvé par les actionnaires
2024	Entrée en vigueur de la CSRD Pleine application de la taxonomie européenne	Stratégie Nature Plan d'action RSE initié sur Wellio	1er Rapport Nature Inscription de la Raison d'Être dans les statuts approuvée par les actionnaires 2 immeubles Covivio parmi les 1ers labellisés BBCA Exploitation
2025	Omnibus et projet de refonte de la CSRD	Stratégie économie circulaire (Développement – France) Création d'un groupe RSE au sein de WiZiU	Déploiement du plan Covivio 4 Nature Signature de la charte de l'adaptation des bâtiments de l'OID Covivio devient la première foncière à émettre un EU Green Bond

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.1 L'éditorial du Directeur Général

En 2025, les risques climatiques se sont matérialisés de manière croissante, avec des épisodes plus longs et plus fréquents de sécheresses, canicules, feux de forêt ou encore inondations. Sur le plan règlementaire, l'année a été marquée par deux tendances. D'une part, une revue à la baisse du niveau d'exigence des directives européennes sur le reporting extra-financier et le devoir de vigilance, avec la directive Omnibus. D'autre part, une ambition renouvelée sur des sujets de fonds, renforcée par de nouvelles obligations portant sur les énergies renouvelables, l'économie circulaire ou encore l'efficacité énergétique des bâtiments avec la Directive EPBD (1).

Dans ce contexte, fidèles à nos engagements, nous avons continué à faire évoluer notre stratégie RSE en 2025 et poursuivi nos efforts dans plusieurs domaines que nous considérons comme essentiels. Ce rapport de durabilité, le second publié conformément aux dispositions de la Directive CSRD (2)[2], rend compte de cette stratégie et de ses avancements.

D'abord en faveur de l'atteinte de nos trajectoires carbone et énergétique, avec le déploiement de plans d'investissement pour améliorer les performances environnementales de nos immeubles. En 2025, quelques 51 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique ont été investis (121 M€ depuis 2023), portés par des opérations d'ampleur sur notre patrimoine existant, en bureaux, hôtels et résidentiel. Nos investissements (acquisitions et développement) font aussi l'objet d'une attention particulière en matière d'ESG afin d'assurer leur alignement à nos engagements. Ces efforts ont permis d'atteindre à fin 2025 une nouvelle réduction des émissions de gaz à effet de serre du Groupe de 31 % par rapport à 2010, en ligne avec l'objectif de -40 % d'ici fin 2030.

Chez Covivio, nous sommes convaincus que l'atteinte de notre trajectoire carbone passe par des solutions favorisant l'économie circulaire. Depuis plus de 10 ans, nous avons multiplié des expérimentations qui ont contribué à un apprentissage partagé. Ce rapport présente un certain nombre de ces initiatives : déconstruction soignée permettant le réemploi, remise en état d'équipements énergétiques, et recours à des matériaux issus du réemploi ou du recyclage avec, à la clé, une réduction de l'empreinte en termes d'impacts et de ressources. Nous avons capitalisé sur ce savoir-faire pour poursuivre la mise en œuvre de la stratégie Nature du Groupe, publiée dans notre rapport Nature fin 2024. Conjuguant climat et biodiversité, elle répond à plusieurs de nos enjeux matériels qui ressortent de l'analyse des impacts, risques et opportunités liés à la nature. Cette stratégie est le fruit de l'implication de toutes les strates de l'entreprise, en commençant par le Conseil d'Administration, via son Comité RSE.

Le développement du Groupe s'est poursuivi avec notamment l'acquisition fin 2024 des murs et fonds de commerce d'une quarantaine d'hôtels, une opération structurante qui renforce notre maîtrise sur la performance environnementale et opérationnelle de ces actifs.

Autre objectif structurant, que nous avons annoncé dès 2019 : détenir 100% d'actifs certifiés à fin 2025. Nous y sommes, avec l'atteinte d'un taux de 99,6% au 31 décembre. Nous entendons non seulement maintenir ce niveau par la suite, mais aussi améliorer le niveau de nos certifications. Une dynamique qui s'inscrit au cœur de notre politique patrimoniale, en complément d'un travail permanent visant à l'amélioration de la satisfaction des clients.

Cette dynamique est rendue possible par l'implication de toutes les équipes de l'entreprise, qui œuvrent au développement des activités du Groupe. En 2025, nous sommes fiers d'avoir obtenu le label Great Place To Work® dans nos trois pays principaux. Cette certification témoigne de notre engagement quotidien pour un environnement de travail basé sur la confiance, l'ouverture et la collaboration. En outre, je constate avec plaisir la participation croissante des collaborateurs aux actions soutenues par la Fondation Covivio auprès d'une vingtaine d'associations européennes qui œuvrent en faveur de l'égalité des chances

Toutes ces réalisations capitalisent sur l'agilité et la réactivité de Covivio, autant d'atouts qui nous permettent d'anticiper et de nous adapter à des situations sans cesse changeantes, tout en restant fidèles à nos valeurs ainsi qu'à notre politique ESG et ses objectifs.

Christophe Kullmann
Directeur Général

(1) Directive sur la performance énergétique des bâtiments
(2) Corporate Sustainability Reporting Directive – Directive sur le reporting extra-financier

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2 Informations générales (ESRS 2)

3.1.2.1 Contexte, périmètre et méthodologie de reporting (ESRS 2 BP-1/2, GOV-4)

Chaque année, Covivio rend compte de sa stratégie et de ses résultats extra-financiers dans le chapitre RSE (chapitre 3) de son Document d'Enregistrement Universel (DEU).

La présente déclaration a été préparée conformément à la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) et à ses 12 normes européennes (*European Sustainability Reporting Standards* ou ESRS), transposées en droit français par l'ordonnance du 6 décembre 2023 et le décret du 30 décembre 2023. Ce cadre, pilier du Pacte Vert pour l'Europe, vise à harmoniser le reporting extra-financier et à renforcer la disponibilité, la fiabilité et la comparabilité des données ESG.

Les 12 normes ESRS sont organisées en quatre blocs thématiques :

<table>
<tr><th>Normes transverses</th><th>Environnement</th><th>Social</th><th>Gouvernance</th></tr>
<tr><td>ESRS 1
Exigences générales</td><td>ESRS E1
Changement climatique</td><td>ESRS S1
Effectifs propres</td><td rowspan="6">ESRS G1
Conduite des affaires</td></tr>
<tr><td rowspan="5">ESRS 2
Informations générales</td><td>ESRS E2
Pollution</td><td>ESRS S2
Travailleurs sur la chaîne de valeur</td></tr>
<tr><td>ESRS E3
Eau et ressources marines</td><td>ESRS S3
Communautés affectées</td></tr>
<tr><td>ESRS E4
Biodiversité et écosystèmes</td><td rowspan="2">ESRS S4
Consommateurs et utilisateurs finaux</td></tr>
<tr><td>ESRS E5
Ressources et économie circulaire</td></tr>
</table>

3.1.2.1.1 Cadres de référence

Au-delà des ESRS, Covivio s'appuie sur plusieurs référentiels internationaux afin de garantir un reporting pertinent, aligné aux attentes des investisseurs et comparable à ses pairs du secteur.

CADRES/ INITIATIVES	NATURE / PORTÉE	APPLICATION CHEZ COVIVIO
EPRA (European Public Real Estate Association)	Recommandations sectorielles pour l'immobilier coté en Europe	Base de structuration historique du reporting extra-financier Le tableau de conformité aux recommandations EPRA est publié à la section 3.5.1
GRI Standards (The Global Reporting Initiative)	Référentiel international de reporting extra-financier multi-secteurs	Utilisé comme cadre de cohérence pour couvrir l'ensemble des impacts ESG significatifs Le tableau de conformité est publié à la section 3.5.1
SASB (Sustainability Accounting Standards Board*), membre de la Fondation IFRS*	Cadre sectoriel américain, orienté investisseurs	Le tableau de conformité est publié à la section 3.5.1
TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) (désormais intégrée aux standards ISSB)	Gouvernance et gestion des risques/ opportunités liés au climat	Covivio est devenu supporter de la TCFD dès 2023 ; les recommandations ont été intégrées dans le Rapport Climat puis Nature (cf. section 3.2.1.1.12)
TNFD (Task Force on Nature-related Financial Disclosures)	Gestion des risques liés à la biodiversité et au capital naturel	Covivio est supporter de la TNFD depuis 2024 (cf. section 3.2.4.1.2)
Objectifs de Développement Durable (ONU)	Agenda 2030 (17 ODD)	Depuis 2017 Covivio a retenu 9 ODD en phase avec ses activités (cf. section 3.3.3.5)

Cette combinaison de cadres sectoriels (EPRA, SASB), globaux (GRI, ODD) et prospectifs (TCFD, TNFD) permet à Covivio :

- de sécuriser ses obligations réglementaires en matière de reporting
- de renforcer sa crédibilité auprès des investisseurs et des agences de notation
- et d'assurer une comparabilité internationale de son reporting extra-financier.

Autres législations applicables

Covivio étant une société cotée, le Groupe est tenu de publier des informations en application de l'article L22-10-35 du Code de Commerce :

- Les dispositions de la loi du 23 octobre 2018 portant sur la lutte contre l'évasion fiscale sont prises en compte dans la revue des risques de Covivio. Le chapitre 4, section 4.2.6.9. décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 4, section 4.2.3.3 du présent document.
- En lien avec la loi n° 2023703 du 1er août 2023 visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, le Groupe prévoit une autorisation d'absence pour les salariés réservistes dans le cas où un salarié se déclarerait auprès de la Direction des Ressources Humaines. À date, cela n'a pas d'impact sur la performance financière du Groupe compte tenu de l'absence d'effectif déclaré auprès de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- L'article 17-II de la loi n° 2025-1249 du 22 décembre 2025 a introduit l'obligation de déclarer les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale. Covivio n'a pas pris de dispositions particulières en la matière mais rappelle dans sa charte éthique que le Groupe « respecte les engagements des collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer à la vie publique. Tout collaborateur concerné doit cependant s'abstenir d'engager moralement ou financièrement Covivio ou l'une de ses entités dans ses activités publiques non professionnelles. »

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (3.1.2.3), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018 (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise.

3.1.2.1.2 Périmètre de reporting

Contexte et principes

Le reporting de durabilité de Covivio couvre l'ensemble des activités consolidées du Groupe (telles que présentées en section 4.2.3). Il est adossé au périmètre du reporting financier. Dans la mesure du possible, il intègre également la chaîne de valeur en amont et en aval (fournisseurs, prestataires, locataires). Certaines catégories spécifiques, telles que les actifs atypiques, les sièges sociaux et les livraisons récentes, sont suivies mais ne sont pas systématiquement intégrées aux indicateurs publiés. Les écarts, à la marge, entre les périmètres de reporting financier et extra-financier sont précisés dans les sections concernées lorsqu'ils existent. Ce chapitre prend également en compte les dispositions déjà publiées dans le cadre du règlement européen de la Taxonomie « verte » européenne.

Environnement (E1, E3, E5)

Le reporting environnemental distingue deux typologies de contrôle selon le mode de gestion effectué par Covivio :

- **Contrôle opérationnel** : c'est la typologie visée par les recommandations de l'EPRA.

Il correspond aux parties communes des immeubles multilocataires sur lesquelles les équipes de Covivio ou de ses filiales assurent directement la gestion. Il inclut également les sièges sociaux de Covivio en Europe. Depuis 2024, cette typologie a été élargie afin d'intégrer les hôtels dont les fonds de commerce sont gérés par Covivio Hotels. Ces actifs, auparavant classés hors contrôle opérationnel, relèvent désormais de ce périmètre élargi, traduisant une évolution significative dans la couverture et la précision du reporting environnemental.

- **Hors contrôle opérationnel** :

Cette seconde typologie couvre les immeubles ou parties d'immeubles dont la gestion directe est assurée par les locataires. Cela concerne par exemple les parties privatives des immeubles multilocataires, ainsi que les immeubles monolocataires, qu'il s'agisse d'hôtels ou de bureaux. Pour ces actifs, les informations relatives aux consommations d'énergie et d'eau, ainsi qu'aux volumes de déchets produits (lorsqu'elles sont disponibles) sont collectées auprès des locataires ou exploitants. Ces classes d'actifs, auxquelles s'ajoute le portefeuille résidentiel allemand, relèvent du scope 3 de Covivio et correspondent aux données des bâtiments détenus mais non gérés directement par le Groupe.

Le reporting environnemental concernant les développements est traité de manière distincte, projet par projet, et en requérant de l'information auprès des partenaires de la chaîne de valeur.

Social (S1-S4)

Le reporting social couvre l'ensemble des parties prenantes sociales définies par les ESRS :

- salariés propres (France, Italie, Allemagne)
- travailleurs de la chaîne de valeur (fournisseurs, sous-traitants, prestataires)
- communautés affectées (riverains, usagers des espaces publics)
- clients et utilisateurs finaux (occupants d'immeubles, hôtes d'hôtels).

Depuis 2025, ce périmètre s'est élargi afin d'intégrer les données sociales relatives aux hôtels détenus en murs et fonds par Covivio Hotels, permettant une couverture complète de cette activité.

Gouvernance (G1)

Le périmètre de reporting en matière de gouvernance couvre l'ensemble des entités consolidées ainsi que les principales filiales de Covivio. Les informations sont établies sur la base des dispositifs internes en vigueur, notamment la Charte Éthique, qui constitue le socle des engagements du Groupe en matière d'intégrité et de transparence. Le reporting inclut également les procédures de suivi mises en place pour garantir le respect des réglementations relatives à la lutte contre la corruption, la prévention des pratiques anticoncurrentielles et la conformité fiscale.

Ces éléments permettent de démontrer la solidité du cadre de gouvernance de Covivio et son alignement avec les exigences de l'ESRS G1 en matière de conduite responsable des affaires.

3.1.2.1.3 Horizons temporels

Le reporting de Covivio s'appuie sur des horizons temporels différenciés, permettant d'articuler les actions de court terme avec les objectifs stratégiques de long terme.

Horizon	Temporalité	Périmètre couvert
Court-terme	< 1 an	Actions simples et rapides à mettre en œuvre, ne nécessitant pas d'analyse approfondie ni de validation officielle de la gouvernance.
Moyen-terme	2-5 ans	Cycle du plan d'action RSE, structuré en séquences quinquennales, permettant d'évaluer les progrès accomplis par rapport aux objectifs stratégiques.
Long-terme	6-10 ans	Projets de plus grande ampleur, y compris ceux liés au développement, intégrant l'utilisation de scénarios prospectifs pour anticiper les évolutions réglementaires, économiques et sociétales.
Très long-terme	> 10 ans	Bien que non défini par la CSRD, cet horizon est pris en compte pour appréhender les risques majeurs, en particulier ceux liés au climat, et anticiper les impacts financiers et opérationnels associés aux IRO potentiels.

Ces définitions sont alignées avec l'ESRS 1 et au séquencement du plan d'action RSE de Covivio. Si un horizon temporel différent devait être utilisé dans l'un des développements de ce chapitre, il ferait l'objet d'une mention spécifique.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.1.4 Fiabilité et véracité des informations produites

Collecte des données

Une partie significative des données quantitatives dépend de la chaîne de valeur (locataires, exploitants, fournisseurs), qui fournit les informations nécessaires.

Principales sources de données sur les différents piliers :

- **environnement :** Les consommations d'énergie et d'eau, ainsi que les données relatives aux déchets, sont collectées auprès des services de *property management*, des factures ou plateformes des fournisseurs, des distributeurs ou directement auprès des locataires. Ces données sont consolidées par la Direction Développement Durable puis retraitées, notamment par des corrections climatiques (été, hiver), afin d'assurer leur comparabilité d'une année sur l'autre. Covivio peut également être amené à s'appuyer sur des tiers externes dans le cadre de certaines études ou analyses (bureaux d'études, consultants, services d'analyses de risque…).
- **social** : Les données sont collectées au travers des systèmes internes ou externalisés de gestion des ressources humaines, d'outils d'évaluation comme EcoVadis, de cartographies de risques sociaux et de dialogues réguliers avec les parties prenantes concernées. Ce dispositif vise à garantir une meilleure transparence et à renforcer la capacité de Covivio à identifier, prévenir et suivre ses impacts sociaux sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.
- **gouvernance :** Ces informations sont collectées et consolidées au niveau du Groupe par les directions concernées (Conformité, Juridique, Développement Durable et Finance), puis intégrées au dispositif global de reporting extra-financier.

Méthodes de calcul et protocoles de reporting

Les périmètres et modes de calcul retenus par Covivio sont définis dans deux protocoles distincts : l'un consacré aux indicateurs environnementaux ; l'autre aux indicateurs sociaux et sociétaux. Ces documents, disponibles en ligne sur le site de Covivio, constituent la référence pour l'ensemble du dispositif de reporting. Ces deux protocoles, ainsi que le protocole spécifique dédié à la production des indicateurs taxonomiques, ont été mis à jour en 2025.

Sauf mention contraire, les données sont publiées à périmètre courant. Les données de flux concernant le portefeuille résidentiel allemand s'appuient sur l'année la plus récente disponible, alignée sur les régularisations de charges. Les principales règles de calcul ainsi que les estimations et sources de données sont rappelées dans les sections correspondantes de chaque ESRS, notamment pour les normes E1, E3 et E5 relatives au reporting environnemental des actifs détenus.

Recours à des estimations

Les protocoles de reporting environnementaux et sociaux de Covivio précisent les méthodes utilisées pour l'estimation des données manquantes. Toute donnée estimée est explicitement signalée dans les tableaux de reporting, ou dans les parties narratives correspondantes, afin de garantir la transparence de l'information. Le taux d'estimation est indiqué pour les indicateurs environnementaux directement dans les tableaux de reporting.

Les cas de recours aux estimations concernent principalement trois types de données :

- **Les consommations d'eau et d'énergie :**

Elles peuvent être estimées pour les périodes où les données ne sont pas disponibles en temps utile (par exemple, décembre pour l'énergie et le dernier trimestre pour l'eau). Ces estimations sont réalisées à l'échelle de l'actif concerné soit à partir des données historiques, soit sur la base des moyennes observées.

- **La production de déchets** :

Lorsque les opérateurs ne fournissent pas l'information, les volumes sont estimés à partir de la fréquence des collectes, des capacités de contenants et des taux de remplissage observés, afin d'obtenir une approximation cohérente à l'échelle du site.

- **L'extrapolation à partir d'échantillons représentatifs** :

Certains indicateurs peuvent être extrapolés sur la base d'échantillons construits de manière représentative (typologie d'actifs, localisation, taille), comme par exemple pour l'accessibilité aux transports en commun du portefeuille résidentiel allemand. Les informations de calcul sont précisées lorsque cette méthode est utilisée.

L'ensemble des hypothèses d'estimation, des sources utilisées et de leurs limites est documenté dans les protocoles de reporting et rappelé dans les ESRS concernés.

Procédures de contrôle interne et de supervision

Covivio a mis en place dès 2012 des procédures de remontée d'informations extra-financières et de contrôle interne, revues et complétées chaque année pour tenir compte des évolutions réglementaires et de marché. Elles sont élaborées en coordination avec les services impliqués (ex. : Ressources Humaines pour l'ESRS S1), validées par la Direction Audit, Contrôle Interne et Compliance, puis partagées à l'ensemble des contributeurs. Le champ d'action de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne couvre toutes les activités du Groupe. La politique générale de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité ainsi que l'organisation qui en découle sont détaillées au chapitre 2.1 – Facteurs de risques (ESRS GOV-1).

L'organisation de supervision et de validation repose sur plusieurs niveaux :

- **opérationnel** : la Direction Développement Durable supervise la collecte auprès des contributeurs, consolide les données et effectue des contrôles de cohérence. Depuis 2024, un Comité de Pilotage mensuel CSRD rassemble le Secrétaire Général, la Directrice Risques et Compliance, le Directeur Comptabilités et Consolidation, le Directeur Général de Covivio Hotels et la Direction Développement Durable.
- **supervision** : le Comité RSE, en lien avec le Conseil d'Administration, suit les objectifs et plans d'action, y compris ceux liés à la CSRD.
- **validation** : le Comité d'Audit s'assure de la fiabilité du processus de préparation et de consolidation du reporting de durabilité.
- **vérification** : deux auditeurs de durabilité externe (KPMG et Ernst & Young & Autres) contrôlent l'information et émettent un rapport de certification en assurance modérée.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Procédure de collecte et vérification des informations de durabilité

	Travail préliminaire	Lancement de la collecte	Vérification interne	Vérification externe	Finalisation des données
	Préparation des tableaux de collecte (RH, environnement) Détermination du périmètre des actifs à couvrir Mise à jour des protocoles de reporting	Envoi des tableaux de collecte aux contributeurs (y compris externes pour les données environnementales)	Contrôles de cohérence sur les fichiers et contrôle des calculs en lien avec les protocoles de reporting Envoi de demande de compléments aux contributeurs puis correction des fichiers suite aux retours	Vérification par les auditeurs de durabilité dans le cadre de l'audit CSRD	Intégration des commentaires éventuels des auditeurs de durabilité et demande de complément le cas échéant Consolidation des informations à l'échelle du Groupe
RESPONSABILITÉS	Consolidateur Dir. DD (central) Validation par les Dir. DD et ACI	Responsables DD de chaque activité	Consolidateur Dir. DD (central)	CAC	Responsables DD de chaque activité Consolidateur Dir. DD (central)

Intégration dans le Rapport de Durabilité

Validation des données par la Direction DD, vérification finale des auditeurs de durabilité de la concordance des données

Présentation aux organes de gouvernance : Comité RSE pour consultation et Comité d'Audit pour validation

Exemples de contrôles de cohérence : Le cas des consommations énergétiques et d'eau des bâtiments

Le calcul de certains indicateurs nécessite des étapes de vérification spécifiques, notamment pour les données de consommation énergétique. Une première collecte de données au 30 septembre est réalisée afin d'améliorer la couverture et de sécuriser la disponibilité des données.

À réception des consommations par un contributeur, le responsable DD concerné doit conduire ces vérifications préalables	>	**Une fois ces contrôles effectués, le tableau est envoyé au consolidateur DD, lequel procède à un nouveau contrôle avant envoi pour vérification externe**
• Variations : les écarts (+/-20%) par rapport à l'année précédente (N-1) doivent être justifiés d'un commentaire ou une nouvelle demande doit être adressée en ce sens. • Cohérence : contrôle de la présence des fluides déclarés en N-1 *vs.* N et inversement, validation à demander si fluide nouveau ou absent. • Exhaustivité : données complètes sur la période concernée ou réalisation d'estimations réalisées conformément au protocole et en le notifiant clairement dans le tableau (les estimations ne doivent pas être réalisées par le contributeur directement). • Contrôle : pour les données du périmètre opérationnel, le responsable procède à une double vérification en ayant recours aux systèmes de supervision quand ils sont opérationnels.		• Présence des commentaires pour les cas listés (variations, cohérence, exhaustivité, contrôle). • Contrôle des niveaux d'intensité aberrants (+/-20%) par rapport à la classe d'actif. • Contrôle des paramètres et formules (ajustements climatiques, facteurs de conversion en énergie primaire et CO_2). • Réalisation d'exclusions de périmètre pour les actifs n'ayant pas reçu de justifications suffisantes (impactant ainsi le taux de couverture).

Une revue du fichier de collecte a permis d'automatiser une partie de ces opérations de cohérence. La consolidation est désormais réalisée via PowerBI afin d'assurer un meilleur contrôle des données renseignées.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Audit externe et certification des informations de durabilité

L'approche d'audit est détaillée dans le rapport de l'auditeur de durabilité présenté en section 3.6.1. Selon la matérialité de chaque point de donnée, elle se décline en trois niveaux successifs :

1. vérification de la cohérence globale du rapport de durabilité
2. entretiens au niveau Groupe, revue analytique et tests de cohérence des indicateurs quantitatifs
3. entretiens et tests de détail au niveau des activités, avec vérification des données sur la base d'échantillons.

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2025, les auditeurs ont confirmé la conformité des informations produites avec les obligations de publication prévues par la CSRD et par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 relatif à la Taxonomie.

Engagement de transparence et pistes d'amélioration

Covivio s'attache à garantir la fiabilité des données en s'appuyant sur plusieurs niveaux de contrôle et sur la vérification indépendante d'un tiers. Toutefois, comme dans tout exercice de reporting extra-financier, une incertitude totalement nulle n'est pas envisageable, notamment pour les données issues de la chaîne de valeur. Covivio ne peut donc garantir une absence totale d'incertitude pour les résultats présentés comme pour les objectifs futurs.

Les procédures de contrôle interne (3.1.2.2.5) reposent sur les pratiques de gestion des risques du Groupe et visent à assurer la robustesse et la comparabilité des données publiées. En cas d'évolution méthodologique ou d'identification d'une erreur significative dans le reporting extra-financier d'un exercice antérieur, Covivio s'engage à informer de manière transparente, à expliquer les raisons des changements et, le cas échéant, à retraiter les données pour assurer leur comparabilité.

Enfin, afin d'alléger la charge opérationnelle et d'améliorer la robustesse du dispositif, Covivio poursuit la systématisation de l'automatisation des remontées de données, identifiée comme une priorité pour les prochaines années.

À la connaissance des personnes responsables de la préparation du présent rapport, les informations publiées dans ce chapitre RSE reflètent fidèlement la réalité et ne comportent pas d'omission susceptible d'en altérer la portée. Par ailleurs, comme les années précédentes, ce rapport ne fait pas l'objet d'exemption de divulgation.

3.1.2.1.5 Ressources et moyens mis en œuvre

La préparation du reporting repose sur l'implication conjointe des directions fonctionnelles et opérationnelles du Groupe, mobilisées à différents niveaux de l'organisation. Des relais RSE dans chacune des activités transmettent régulièrement à la Direction Développement Durable les données nécessaires au reporting, selon une fréquence adaptée (mensuelle, trimestrielle ou annuelle).

Les moyens mobilisés sont présentés de manière détaillée dans chaque ESRS, en lien direct avec les plans d'action, et reposent sur plusieurs types de ressources complémentaires :

- ressources humaines : l'équipe Développement Durable, les directions métiers et les relais opérationnels (internes et externes) assurent la collecte, l'analyse et la validation des données
- ressources financières : Covivio consacre un budget spécifique au reporting extra-financier et à l'amélioration continue de ses pratiques, ce budget intègre les frais d'étude, de conseil et de vérification
- ressources techniques : des outils numériques et plateformes dédiées facilitent la centralisation, l'automatisation et la fiabilisation de la collecte de certaines données à l'échelle des bâtiments, du portefeuille ou directement du Groupe via les outils comptables par exemple.

3.1.2.2 Une gouvernance des enjeux de durabilité ancrée dans l'organisation du Groupe (GOV)

Un Conseil d'Administration structuré et équilibré

La gouvernance de Covivio repose sur une structure à Conseil d'Administration, avec dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, garantissant un équilibre efficace des pouvoirs et une meilleure répartition des responsabilités :

- le Président veille au bon fonctionnement du Conseil d'Administration
- le Directeur Général, également Administrateur, assure la gestion exécutive.

Le Président du Conseil d'Administration garantit une animation transparente et efficace des instances de gouvernance. Ses échanges continus avec le Directeur Général contribuent à renforcer le fonctionnement et l'efficacité du Conseil. Les rôles et compositions des organes de gouvernance sont détaillés au chapitre 5 ; la présente section met l'accent sur l'implication des organes de gouvernance sur les enjeux de durabilité.

Un cadre de référence solide

Dès novembre 2008, Covivio a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence. Depuis 2022, Covivio applique sa version actualisée et s'appuie sur les travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE), les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et de l'EPRA, ainsi que sur le Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).

Diversité et indépendance du Conseil d'Administration

Depuis 2013, Covivio a renforcé la féminisation du Conseil, tout en veillant à l'équilibre entre indépendance et diversité de compétences (immobilières, juridiques, environnementales/RSE, financières, internationales et cotées). Au 31 décembre 2025 :

- 50% d'Administrateurs indépendants
- 43% de femmes
- 7% d'Administrateurs exécutifs (présence de Christophe Kullmann, Directeur Général)
- durée moyenne d'un mandat : 8 ans (EPRA Gov-Board)
- 5 nationalités représentées
- 2 représentants de la délégation du personnel du Comité Social et Economique participent aux réunions (cf. 5.3.2.2.6.4).

À la suite de la mise à jour du Code Afep-Medef en 2022, le Conseil a intégré dans son règlement intérieur [1] la procédure de sélection des Administrateurs indépendants (EPRA Gov-Select).

(1) Règlement intérieur CA Covivio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Une gouvernance reconnue

Ces progrès ont contribué à doter Covivio d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à son actionnariat, et orientée vers les intérêts de long terme de toutes ses parties prenantes (actionnaires, clients, salariés, société civile).

Ces efforts ont été salués par les analystes et les agences de notation, et couronnés, entre autres, par :

- le « Grand Prix de la Compliance 2020 » de l'AGEFI (Agence Économique et Financière)
- en 2025, pour la 4ème année consécutive, le label *Best Managed Companies* (Deloitte France). Covivio figure parmi les 19 sociétés françaises distinguées.

Pour aller plus loin, informations détaillées disponibles dans le Chapitre 5 :

- le rôle du Président : 5.3.2.2.1
- les missions du Conseil : 5.3.2.2.2
- les compétences et diversité des Administrateurs : 5.3.2.1.3 et 5.3.2.2.5
- les CV des Administrateurs : 5.3.2.1.3.

Un Comité Exécutif européen

La Direction Générale s'appuie sur le Comité Exécutif (COMEX), organe de décision, de réflexion et de concertation.

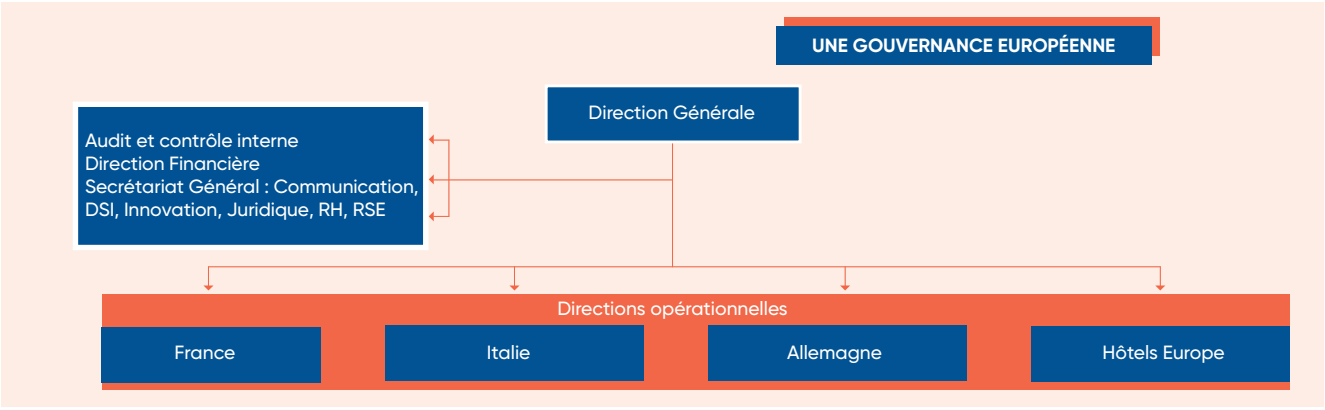
- Validation des décisions importantes sur : rotation des actifs, suivi des filiales et participations, politique financière, organisation, RSE, outils.
- 13 membres (cf. 5.3.1.4), représentant les pays, activités et fonctions corporate.
- Composition diversifiée en âge, nationalités et compétences qui permet d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du Groupe.
- Validation des investissements et cessions > 5 M€.
- Responsabilité directe dans la mise en œuvre des objectifs RSE, en coordination avec la Direction Développement Durable.

Des Comités de Direction locaux

Le Comité Exécutif s'appuie sur des Comités de Direction France, Allemagne, Italie, Hôtels en charge :

- du suivi des opérations
- de l'exécution budgétaire (finances, asset management, portefeuille)
- des sujets corporate.

Organigramme simplifié de la Direction Exécutive européenne



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

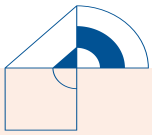
3.1.2.2.1 Présentation de la gouvernance en matière de durabilité (GOV-1)

La durabilité, un pilier stratégique du modèle d'affaires

La Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) occupe une place centrale dans le modèle d'affaires et le développement de Covivio. Les instances de gouvernance s'attachent à promouvoir la création de valeur durable, en intégrant pleinement les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels le Groupe est confronté.

La stratégie Développement Durable couvre l'ensemble des activités de Covivio en Europe et s'adresse à toutes les strates de l'entreprise. Construite à partir de l'analyse des enjeux matériels et des risques RSE, elle se décline en un plan d'action (section 3.1.2.5) directement relié à la Raison d'Être de Covivio : « Construire du bien-être et des liens durables ». Cette stratégie repose sur quatre piliers communs à toutes les activités : Bâtiment durable, Sociétal, Social et Gouvernance.

Les quatre piliers de la stratégie RSE de Covivio



BÂTIMENT DURABLE

ENVIRONNEMENT

- Développer des actifs répondant aux meilleurs standards environnementaux
- Améliorer la performance environnementale du parc
- Lutter contre l'obsolescence et assurer la résilience des actifs
- Faire de chaque site un levier de biodiversité

VILLE INCLUSIVE ET DURABLE

SOCIÉTAL

- Proposer des bâtiments correspondant aux besoins des clients
- Soutenir l'économie locale et la culture
- Offrir plus de services
- Accompagner grâce à la Fondation des projets vecteurs d'une meilleure égalité des chances en France, en Allemagne et en Italie

DÉVELOPPER, DIVERSIFIER ET RETENIR LES TALENTS

SOCIAL

- Développer les compétences des collaborateurs
- Encourager la mobilité
- S'engager pour la diversité et la mixité des équipes

GOUVERNANCE EFFICACE ET ÉTHIQUE

GOUVERNANCE

- Actionnariat long-terme et 50% de flottant
- Conseil d'Administration aux compétences diverses, à 50% indépendant
- Procédures d'audit et de contrôle interne structurantes
- Une charte éthique Groupe applicable à tous les collaborateurs en Europe

Une gouvernance en constante évolution

Ces dernières années, différentes étapes ont marqué le renforcement de l'implication des organes de gouvernance, à commencer par le Conseil d'Administration, dans la stratégie RSE et ont renforcé son intégration dans le modèle d'affaires du Groupe :

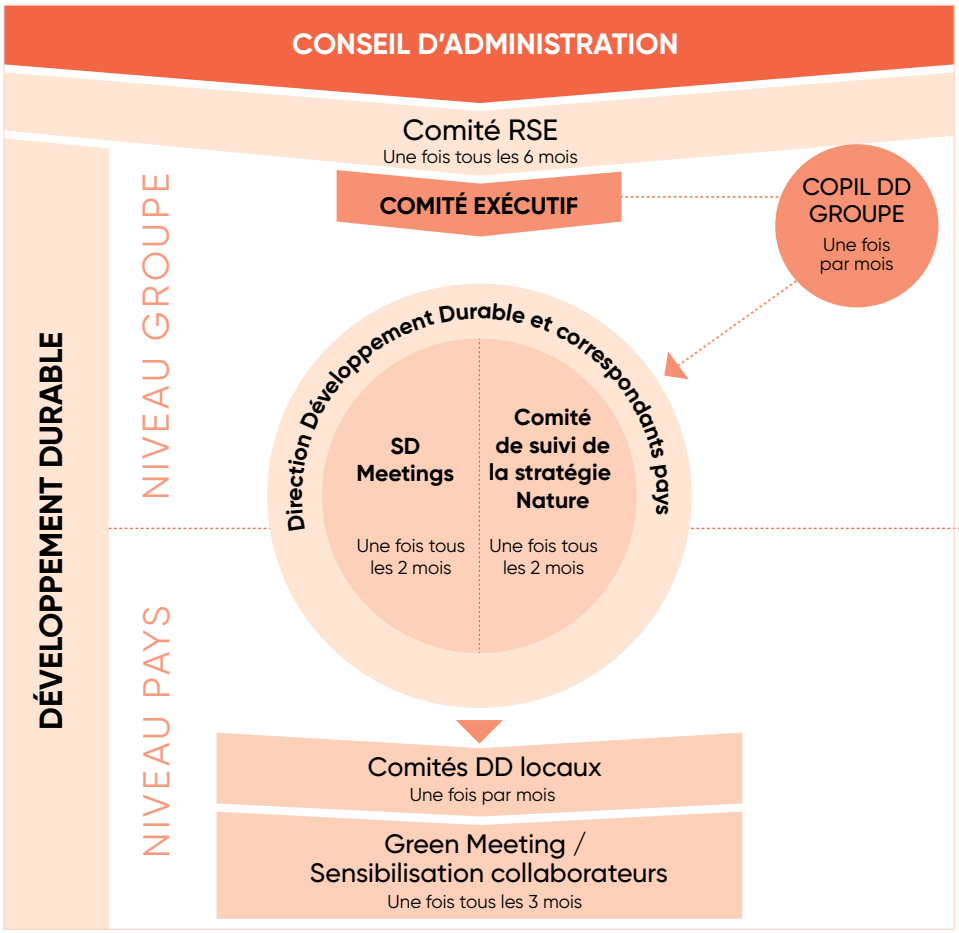
- **2019** : expression de la Raison d'Être « Construire du bien-être et des liens durables ». Covivio a confirmé ainsi que ses objectifs économiques doivent être poursuivis en cohérence avec une mission plus large intégrant l'ensemble des parties prenantes et plaçant les enjeux sociaux et environnementaux au cœur de sa stratégie
- **2020** : création du Comité des Parties Prenantes et de la Fondation en lien avec le Conseil d'Administration
- **2021** : création du Comité RSE pour assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE et s'assurer de la prise en compte des sujets RSE dans la stratégie du Groupe et dans sa mise en œuvre
- **2022** : avancement du verdissement de la dette et mise en place d'un plan d'investissements verts dédiés à l'atteinte des objectifs de réduction de gaz à effet de serre du Groupe
- **2023** : *Say on Climate* : approbation par les actionnaires de la stratégie climat du Groupe à 94,2%
- **2024** : approbation par les actionnaires de l'inscription statutaire de la Raison d'Être à 99,98%
- **2025** : validation par le Comité RSE de la grille d'analyse ESG des investissements.

Organisation de la gouvernance RSE

Le schéma de gouvernance présente l'ensemble des organes impliqués dans le suivi des enjeux de durabilité et des ROID (Risques, Opportunités, Impacts et Dépendances) associés. Ces organes sont en interaction constante avec les deux principales instances : le Conseil d'Administration qui est assisté du Comité RSE et le Comité Exécutif.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Gouvernance de la stratégie Développement Durable du Groupe



Climat et Nature : une stratégie élargie

Depuis de nombreuses années, le climat constitue un enjeu central pour Covivio. La stratégie s'est progressivement enrichie d'une dimension « Nature », couvrant la biodiversité et le capital naturel, afin d'élargir la vision environnementale et de proposer une approche plus holistique. Cette stratégie Nature s'appuie sur la gouvernance RSE en place et mobilise toutes les strates de l'entreprise. Elle fait l'objet d'un suivi spécifique à travers des comités dédiés et une articulation claire avec les instances de gouvernance du Groupe.

À noter : le Comité Innovation et Transformation, non représenté dans ce schéma, contribue également à certains sujets transverses liés à la stratégie Développement Durable. Il réunit le Directeur Général Délégué, les responsables du Développement, de l'*Asset management*, de la DSI, de Wellio, de l'Innovation et du Développement Durable.

3.1.2.2.2 Le rôle du Conseil d'Administration dans la durabilité (GOV-1/2)

Un Conseil garant des orientations stratégiques

Le Conseil d'Administration approuve les orientations stratégiques du Groupe, notamment les orientations pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale, dont il est le garant. Il veille à leur bonne mise en œuvre et accorde un intérêt particulier au suivi des performances RSE. Dans le cadre de la mise en œuvre de la CSRD, le Comité d'Audit a été mandaté pour revoir la méthodologie et l'approche d'audit. Il est garant de la fiabilité des processus d'élaboration de l'information et du reporting de durabilité.

Implication et expertise des Administrateurs

Une part importante des Administrateurs (71% en 2025) dispose de compétences spécifiques RSE (5.3.2.1.3), couvrant l'ensemble des dimensions :

- environnement : Patricia Savin, avocate spécialisée en droit de l'environnement
- social et sociétal : Alix d'Ocagne et Daniela Schwarzer, expertes en enjeux sociaux, justice et démocratie
- gouvernance : Jean-Luc Biamonti, reconnu pour son expérience en gouvernance d'entreprise.

Afin de renforcer et d'actualiser ces compétences, les Administrateurs bénéficient régulièrement de formations et sensibilisations aux enjeux de durabilité, notamment via les réunions du Comité RSE et l'intervention d'experts externes.

Les séminaires stratégiques, organisés tous les deux ans depuis 2015, constituent également un temps fort de cette dynamique. Ils permettent aux Administrateurs d'approfondir leur compréhension des enjeux long-terme et des spécificités locales des marchés européens. Lors du séminaire tenu en 2025 à Berlin, le Conseil a à nouveau consacré une séance de travail aux enjeux climatiques.

Cette combinaison d'expertise et de formation continue contribue à doter Covivio d'un Conseil d'Administration engagé, compétent et apte à piloter la stratégie de durabilité du Groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Un Conseil mobilisé sur les sujets RSE

En 2025, 100% des réunions du Conseil ont inscrit au moins un sujet RSE à l'ordre du jour. Les sujets examinés ont notamment concerné :

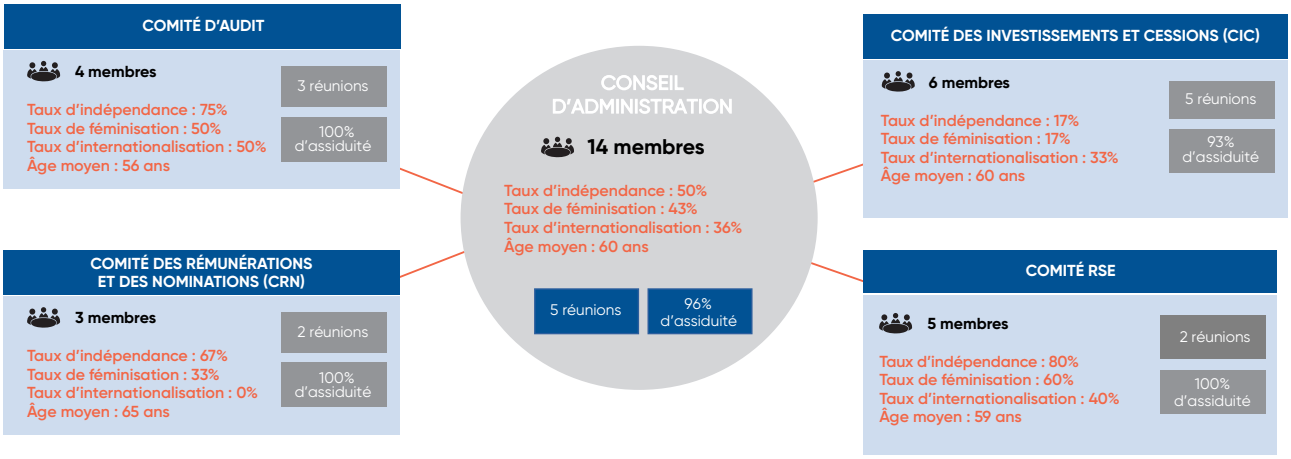
- le rapport de durabilité
- les propositions de renouvellement d'Ernst & Young et Autres et de nomination de KPMG SA en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité
- le suivi de l'avancement de la politique ESG
- la politique de non-discrimination et de diversité des instances dirigeantes
- la politique d'égalité professionnelle et salariale
- les résultats du Baromètre Engagement 2025
- le suivi des travaux de la Fondation Covivio
- les critères ESG dans l'analyse des investissements
- les critères RSE de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs
- la cartographie des risques sociaux et environnementaux et l'approbation des plans d'action associés.

Les différents sujets mentionnés font référence à des IRO matériels (3.1.2.3.3), principalement dans les enjeux E1, E4, S1 et S2.

Rôle des Comités spécialisés du Conseil

Pour assurer un suivi approfondi et régulier notamment des enjeux de durabilité, le Conseil d'Administration de Covivio s'appuie sur quatre Comités spécialisés. Ces instances, décrites plus en détail au chapitre 5.3.3, renforcent la qualité des travaux du Conseil en apportant une expertise ciblée sur des thématiques clés. Le travail des Comités spécialisés contribue à une gouvernance RSE robuste et intégrée, en donnant lieu à un suivi des impacts, risques et opportunités ainsi qu'à une bonne articulation entre stratégie, reporting et exécution opérationnelle.

Composition du Conseil et des 4 Comités spécialisés en 2025



En particulier, le Comité RSE, créé en 2021, examine en détail l'ensemble des sujets RSE et assure un suivi rapproché de la stratégie climat et Nature du Groupe. Il se réunit au moins deux fois par an, passe en revue les objectifs et l'avancement des plans d'actions, et rend compte de ses travaux au Conseil. Il est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risques RSE, avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents dans le cadre de la rémunération des dirigeants et avec le Comité des Investissements et Cessions sur les critères ESG des investissements.

Il a été impliqué tout au long de l'exercice de formalisation de la stratégie Nature, *via* la revue des principaux résultats des études ROID consacrées à la biodiversité (Comité RSE de mars 2023), ainsi que des objectifs de la nouvelle stratégie Nature (Comités RSE d'avril 2024 et d'octobre 2024). En 2025, le Comité RSE a été particulièrement impliqué sur le déploiement de la politique Achats Responsables et la validation de la grille d'analyse ESG des investissements.

Les Assemblées générales, vecteurs de partage de la politique RSE et des actions engagées

Les Assemblées Générales constituent un moment clé de partage de la politique RSE et des résultats obtenus par Covivio. Depuis 2013, un dispositif d'e-convocation permet aux actionnaires d'accéder directement aux documents et d'exprimer leurs votes de manière dématérialisée, contribuant à réduire l'empreinte environnementale des communications. Il est rappelé qu'au terme de son Assemblée Générale du 17 avril 2015, Covivio a maintenu le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires, en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2025, les actionnaires ont été informés de l'avancement des objectifs RSE, régulièrement salués par les agences de notation extra-financière. Les échanges ont notamment porté sur :

- la trajectoire carbone du Groupe (réduction de -40 % des émissions entre 2010 et 2030)
- la certification environnementale du portefeuille immobilier (98,5% à fin 2024)
- la stratégie Nature avec la fixation de 21 objectifs qui déclinent trois piliers : (i) éviter la détérioration des habitats naturels, (ii) réduire la consommation de ressources, et (iii) transformer, en améliorant la biodiversité dans les villes
- la publication fin 2024 du Rapport Nature.

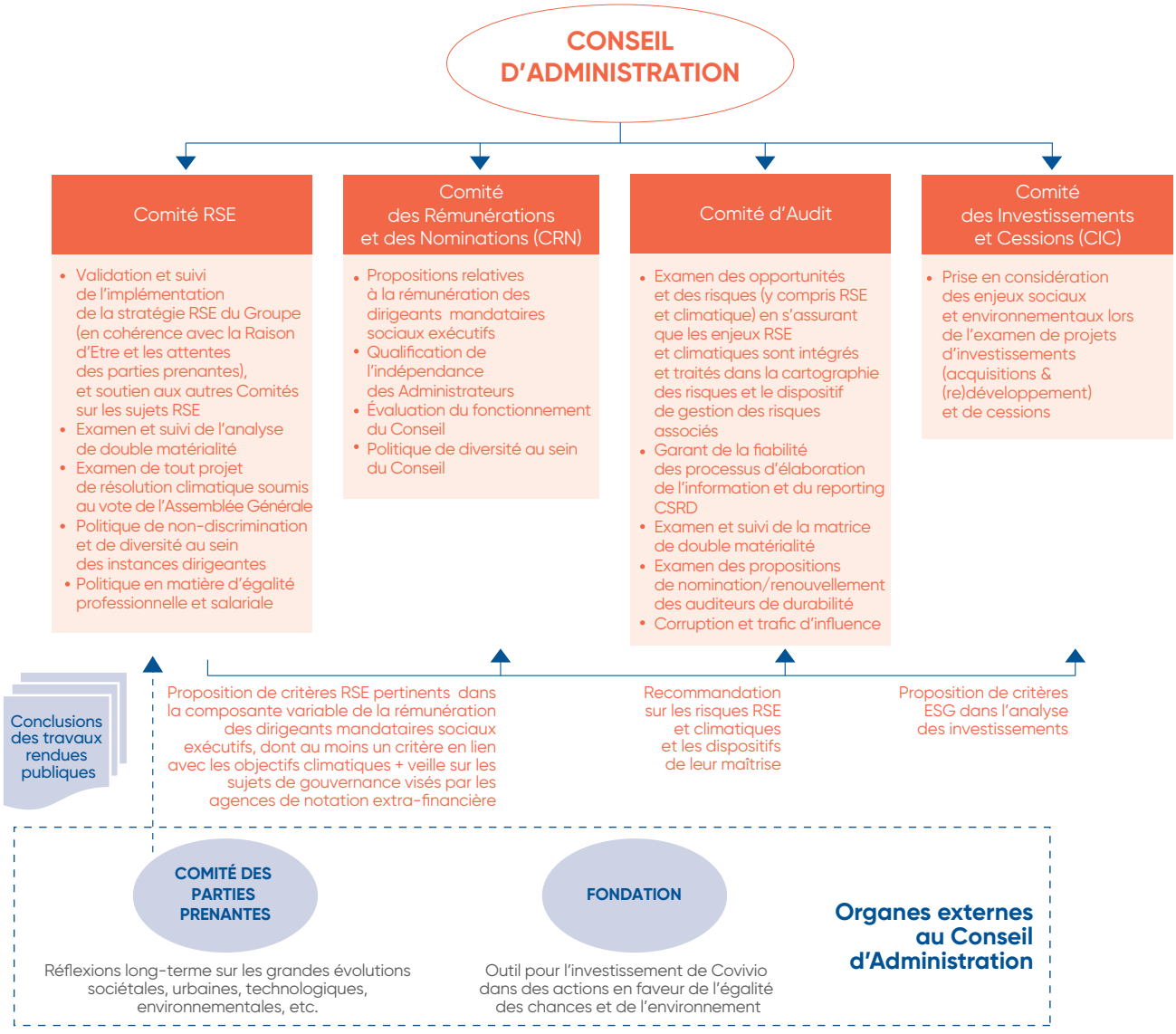
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Consultation des actionnaires sur le *Say on Climate*

Depuis de nombreuses années, Covivio conduit une politique carbone et climat reconnue par différents organismes (SBTi, CDP, agences de notation…), qui contribue à la défense de la valeur du patrimoine de Covivio ainsi qu'à la durabilité de son modèle économique d'entreprise. Le 20 avril 2023, les actionnaires se sont prononcés sur la politique climat et carbone de Covivio en votant une résolution *Say on Climate*, pour laquelle ils ont émis un avis consultatif favorable à 94,19% sur la stratégie climatique de la société et ses objectifs en la matière à horizon 2030.

Le Conseil d'Administration envisage de renouveler cette consultation des actionnaires au moins tous les quatre ans jusqu'à l'issue du plan climat à horizon 2030, ou le cas échéant, à intervalles plus courts en fonction de novations à partager. Durant ces intervalles, il sera rendu compte chaque année à l'Assemblée Générale de l'avancement des objectifs de la stratégie climatique et des principales actions réalisées.

Couverture des enjeux de durabilité par les Comités spécialisés



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.2.3 Impliquer les dirigeants et collaborateurs dans l'exécution de la stratégie

La Direction Développement Durable, pilote central

La **Direction Développement Durable** impulse, coordonne et déploie les initiatives RSE dans toutes les strates et activités du Groupe. Elle travaille en lien direct avec la Direction Générale, le Conseil d'Administration (via le Comité RSE) et le Comité de pilotage Développement Durable.

- Équipe de coordination : composée de huit personnes (cinq personnes en France, deux en Allemagne, une en Italie), cette direction met à disposition une expertise technique couvrant le pilotage stratégique, l'innovation, la sensibilisation et le reporting RSE.
- Organisation : l'équipe s'appuie sur des relais opérationnels et corporate présents en France, Allemagne et Italie, dont la fonction principale n'est pas le Développement Durable mais pouvant être directement impliqués sur les sujets.

Instances de suivi spécifiques :

- **SD Meetings** (*Sustainable Development*) : réunions bimestrielles permettant de suivre la mise en œuvre des engagements RSE au niveau Groupe et pays
- **Comité de suivi de la stratégie Nature** : créé en 2024, il se réunit également tous les deux mois. Sa mission est de piloter la stratégie Nature, de proposer des solutions opérationnelles et de partager les retours d'expérience entre pays.

Le Comité de pilotage (CoPil) Développement Durable

Le **CoPil** Développement Durable réunit chaque mois le Directeur du Développement Durable (Jean-Éric Fournier), le Directeur Général (Christophe Kullmann) et le Secrétaire Général (Yves Marque).

Ses missions :

- suivre la mise en œuvre des plans d'action RSE
- valider les décisions stratégiques
- assurer la transmission d'informations au Comité Exécutif et au Conseil d'Administration
- échanger sur les études et diagnostics associés aux enjeux RSE, incluant les sujets Nature (études ROID), ainsi que sur les implications stratégiques associées.

Comités Développement Durable locaux

Ces comités opérationnels, organisés en France, Allemagne et Italie, associent les directions métiers (principalement Ingénierie Immobilière et Développement), les coordinateurs RSE locaux et les membres des Comités de Direction locaux, dont les responsables sont membres du Comité Exécutif Groupe. Ils assurent l'interface entre la stratégie Groupe et les spécificités locales tout en permettant sa diffusion auprès des équipes. Ces instances peuvent également donner lieu à des comités thématiques spécialisés selon le besoin, à l'instar des comités énergie en France ou en Allemagne.

Les Covivio Meetings, un outil de mobilisation collective

Les Covivio Meetings sont des réunions bimestrielles de sensibilisation et d'information sur différents sujets, incluant le Développement Durable, en lien avec les métiers de Covivio. Ouvertes à tous les collaborateurs de Covivio, ces réunions permettent à des experts internes ou externes (bureaux d'études, associations, etc.) de présenter des sujets clés ou émergents pour le Groupe :

- les nouveaux labels et réglementations
- des retours d'expérience sur des réalisations en lien avec la RSE
- la présentation de projets exemplaires.

En 2025, le programme de communication interne s'est déployé autour de la stratégie Nature, par des Green Meetings dédiés mais aussi par une visite d'immeubles Covivio ainsi que des actions ciblées : ateliers biodiversité, journée végétarienne. L'exposition « La Nature à l'œuvre » mise en place à l'Atelier à Paris a également permis d'associer sensibilisation au Développement Durable et art (plus d'informations ici).

3 sessions ont également été consacrées à la formation et à la mission handicap.

3.1.2.2.4 Mécanismes d'incitation liés à la durabilité (GOV-3)

Intégration des critères RSE dans la rémunération

Pour aligner la stratégie d'entreprise avec les enjeux RSE, des critères spécifiques sont intégrés à la rémunération variable des dirigeants puis déclinés auprès des managers et équipes opérationnelles.

- Le Comité RSE détermine les critères applicables aux mandataires sociaux.
- Le Directeur Général assure leur déclinaison dans les directions et auprès des managers.

Décisions clés depuis 2022 s'agissant de **l'Intéressement Long Terme** (ILT) du Directeur Général et du Directeur Général Délégué :

- pondération des critères RSE portée de 20% à 30%
- alternance chaque année entre deux critères sociaux (chacun comptant pour 15%) :
  - féminisation des équipes (une année sur deux)
  - engagement des collaborateurs (sur la base du baromètre social).
- un critère environnemental permanent (15%) portant sur la certification environnementale du patrimoine et, depuis 2023, sur la progression de la trajectoire carbone.
- Objectifs fixés :
  - certification à 100% du patrimoine d'ici 2025 ; pour les années suivantes, atteinte de l'objectif annuel de la trajectoire carbone
  - cible du critère d'engagement des collaborateurs à +10 pts vs benchmark.

Ainsi, la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs approuvée par les actionnaires réunis en Assemblée Générale le 17 avril 2025 prévoit que le poids des critères RSE représente 30% de la rémunération long terme, avec les critères cités ci-dessus.

De surcroît, le **bonus annuel** des dirigeants mandataires sociaux exécutifs est également calculé sur des critères RSE, qui pèsent pour 15% du bonus cible total, et qui peuvent évoluer chaque année en fonction des priorités stratégiques.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Rémunération variable et intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Bonus 2025 (renvoi à la section Partie 5.3.4.2.1.1.2 variable) / critères proposés par le Comité RSE de novembre 2025		
Christophe Kullmann	**16%**	1) *Mise en œuvre du plan de CAPEX verts* 2) *Déclinaison d'objectifs RSE pour le top 50 managers* 3) *Notations MSCI AAA et GRESB 5-stars* 4) *Attraction et développement des talents et le renforcement de l'équipe dirigeante*
Olivier Estève	**20%**	1) *100% des développements visant une certification Excellent Gold et alignés taxonomie* 2) *Label BBCA sur 75% des opérations en France et 50% en Allemagne/Italie* 3) *Couverture à 100% des appels d'offres par la politique Achats Responsables et la notation EcoVadis* 4) *Démarche d'économie circulaire sur 100% des projets de développement*

Intéressement long terme 2025 (renvoi à la section 5.3.4.1.2.1.4 Intéressement Long Terme (ILT))			
Attribué en	*2025*		
Livré en	*2028*		
	15%	***Intensité Carbone à fin 2028 :*** *100% si 49,3 kgeqCO_2/m^2/an* *50% si 51,5 kgeqCO_2/m^2/an*	
ESG	**15%**	***Engagement des équipes (1 année sur 2)*** *100% si Covivio > + 10pts* *50% si > + 5pts* *0% si < benchmark*	***Féminisation des équipes (1 année sur 2)*** *100% si score interne > 90/100* *0% si index < 70/100*

Déploiement progressif à l'ensemble du management

Des objectifs RSE sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans la rémunération variable des membres du Comité Exécutif. L'ambition est d'étendre ce dispositif aux managers du Groupe, puis à l'ensemble du personnel, en fonction des responsabilités opérationnelles**.** En 2025, il a donc été décidé d'inclure un critère de performance collective pour les membres des 3 CODIR nationaux (soit 30 managers) à hauteur de 7,5% de la rémunération variable. Ce critère est à ce stade calé sur la performance carbone et, en complément 1 année sur 2, sur l'engagement des équipes.

Consultation des actionnaires sur le *Say on Pay*

Lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2025, les actionnaires ont approuvé à une très large majorité la politique de rémunération des mandataires sociaux et son application au cours de l'exercice 2024 :

- **93%** d'approbation sur le *Say on Pay ex post*
- **94%** sur le *Say on Pay ex ante*.

Ces résultats traduisent la confiance des actionnaires dans l'équilibre entre performance financière, critères sociaux et objectifs RSE.

3.1.2.2.5 Procédures d'identification et de gestion des risques en lien avec les informations de durabilité (GOV-4/5)

Cartographie des risques du Groupe

En 2021, Covivio a actualisé sa cartographie des risques à l'échelle du Groupe, couvrant toutes ses filiales et activités. Les résultats ont été présentés et partagés avec le Comité d'Audit de Covivio en septembre 2021. Cela a permis de faire un point sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'actions spécifiques avaient été définis et mis en place, et de partager les niveaux de maîtrise ainsi que les plans d'actions mis en place sur les risques majeurs de la société.

Cartographie spécifique des risques RSE

La Direction Développement Durable, en lien avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes (ACI), a réalisé :

- en 2018 : une première cartographie des risques RSE (validée par le Comité de Direction)
- en 2020/2021 : une cartographie des risques liés aux achats
- en 2025 : analyse des risques RSE liés aux fournisseurs via la plateforme IQ+ d'EcoVadis.

Chaque année, l'ACI procède à une revue des risques afin d'actualiser la cartographie générale et de garantir la cohérence des analyses.

Méthodologie et résultats

L'analyse a été menée auprès de responsables français, allemands et italiens, en charge des directions opérationnelles ou fonctionnelles exposées aux risques identifiés :

- étape 1 : identification des risques RSE à l'échelle européenne par entretiens internes avec les responsables identifiés
- étape 2 : notation des risques identifiés selon trois paramètres (risque réputationnel, fréquence, niveau de maîtrise).

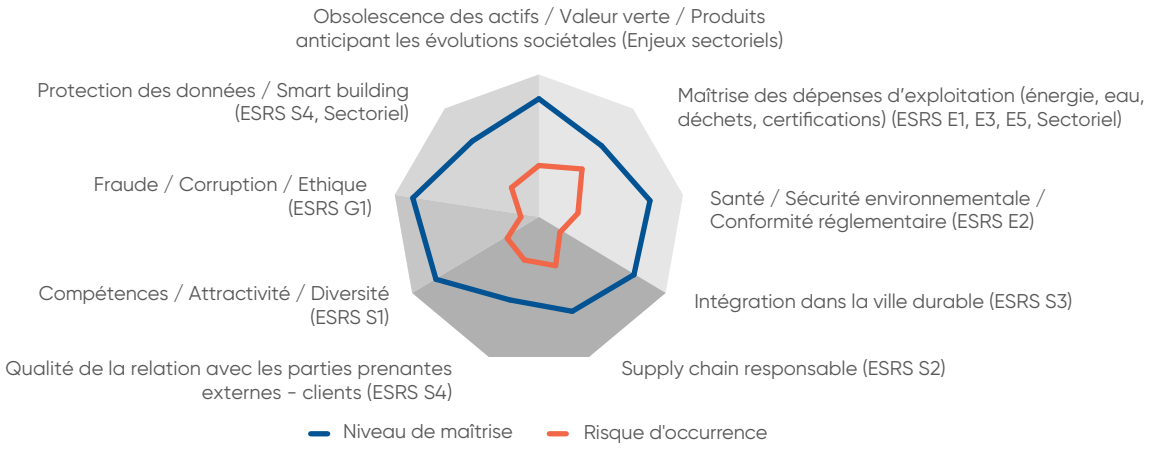
La cartographie RSE distingue :

- les risques inhérents, considérés dans l'absolu compte tenu du secteur et des activités de Covivio
- les risques résiduels, appréciés après prise en compte des actions conduites par Covivio pour maîtriser ces risques.

Cette cartographie a fait ressortir neuf risques RSE majeurs. Certains sujets transverses, comme la résilience ou le bien-être et la santé, sont intégrés à plusieurs de ces risques, ce qui explique leur absence en tant que risques autonomes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Synthèse des risques RSE de Covivio



Gouvernance et suivi

La cartographie a été validée par le Comité Exécutif et partagée avec le Conseil d'Administration. Les stratégies d'atténuation sont décrites dans les sections thématiques du présent rapport (cf. ESRS correspondants).

3.1.2.2.6 Vigilance raisonnable

Contexte réglementaire

Covivio n'est pas soumis à l'obligation légale de vigilance raisonnable (*due diligence*) issue de la loi française de 2017 sur le devoir de vigilance. Néanmoins, le Groupe a mis en place des pratiques de diligence raisonnable volontaire tout au long du cycle de vie de ses immeubles : achat, gestion, rénovation, déconstruction, vente, etc. Il s'agit en particulier de :

- intégrer la diligence raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle d'affaires
- collaborer avec les parties prenantes intéressées concernées à toutes les étapes de la diligence raisonnable
- identifier et évaluer les impacts négatifs
- prendre des mesures pour remédier à ces impacts négatifs
- suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer.

Les responsables des directions impliquées doivent respecter, à chacune de ces étapes, les procédures associées aux opérations à conduire.

Diligence en phase d'investissement et de cession

- La Direction de l'Asset et du *Property Management* (DOP) en coordination avec les services support (Environnement, Juridique, Développement Durable, etc.) analyse la documentation disponible en phase de due diligence.
- Cette analyse vise à obtenir les garanties nécessaires et à identifier les risques environnementaux. Elle est, complétée, si besoin par des investigations (sécurité, connectivité, numérique, Taxonomie, etc.).
- Les impacts, à court ou long terme, sont évalués afin d'anticiper les coûts éventuels de mise en remédiation.
- Les diagnostics et études font ensuite l'objet d'un suivi.

La grille d'investissement ESG vise à encadrer les informations à collecter de manière à répondre aux principaux enjeux, et couvre les acquisitions et les développements. Des mesures complémentaires sont prévues pour les développements, notamment via les clauses contractuelles (3.3.2).

Un processus analogue est organisé lors de la cession d'actifs, afin de rendre accessibles à l'acquéreur les données pertinentes pour garantir la transparence et la continuité des informations.

Diligence en phase d'exploitation

Durant la phase d'exploitation des immeubles, les fournisseurs sont intégrés dans le champ de vigilance. Ils font l'objet d'une évaluation systématique au moyen du dispositif IQ+ développé avec EcoVadis (cf. ESRS S2, section 3.3.2.3.3). Certains risques peuvent également faire l'objet de mesures renforcées afin de réduire l'exposition de Covivio, notamment concernant les Droits Humains (3.3.1).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.3 Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur (SBM)

3.1.2.3.1 Le modèle d'affaires du Groupe

Une stratégie immobilière européenne diversifiée et agile

Avec un patrimoine de 23,7 Md€ (16 Md€ PdG), Covivio a fait le choix différenciant de se développer simultanément dans plusieurs pays et sur plusieurs produits, tout en conservant depuis sa création l'agilité nécessaire pour saisir les opportunités de marché. Actif sur l'ensemble de la chaîne de valeur, le Groupe s'appuie sur une double expertise financière et immobilière, qui lui permet d'anticiper les évolutions de ses clients et d'adapter en permanence ses immeubles, services et savoir-faire.

Une vision stratégique fondée sur trois piliers

L'activité de Covivio consiste à investir pour détenir et exploiter des actifs immobiliers, tout en développant et rénovant des bâtiments. Covivio s'attache à faire progresser les performances (techniques, environnementales, servicielles, financières) de son portefeuille.

Son modèle économique repose sur une vision de long terme articulée autour de trois piliers complémentaires :

- la centralité, avec une présence au cœur des grandes capitales européennes et centres économiques
- l'hospitalité, en intégrant dans ses métiers bureaux, hôtels et résidentiel de nouveaux concepts et usages
- et la durabilité, en plaçant la RSE et la transition climatique au cœur du modèle de l'entreprise.

Ce triptyque stratégique permet à Covivio d'anticiper les grandes transitions – énergétique, climatique, environnementale et numérique – tout en plaçant l'humain, la santé et le bien-être au cœur de ses projets.

Un rôle d'opérateur immobilier responsable

Covivio s'est imposé comme le partenaire de confiance privilégié de grands comptes qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière. Dès 2008, Covivio a fait le choix, précurseur à l'époque, d'un immobilier respectueux de l'environnement et responsable.

La Raison d'Être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », s'inscrit dans une vision de long terme. Elle traduit la volonté du Groupe de capitaliser sur ses partenariats durables et son savoir-faire, afin de créer des lieux de vie contribuant à une ville plus durable, inclusive et résiliente.

Une couverture géographique et sectorielle unique

Covivio occupe une place singulière parmi les foncières européennes, grâce à une allocation multi-pays et un positionnement équilibré sur trois classes d'actifs :

- bureaux : France, Italie et Allemagne (49% du patrimoine au 31/12/2025)
- résidentiel : principalement en Allemagne, *via* Covivio Immobilien (30%)
- hôtellerie : en Europe, *via* Covivio Hotels (21%).

Le reporting suit cette organisation en distinguant cinq activités : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne et Hôtels Europe. Toutefois, certaines activités encore minoritaires sont incluses dans le reporting mais rattachées à ces portefeuilles selon leur localisation comme les activités de Wellio, l'activité de transformation Bureaux en logements ou hôtels (pendant leur développement) ou encore la location de parkings.

Cette diversification géographique et sectorielle contribue à équilibrer les cycles économiques, réduire les risques et accompagner les clients dans leur développement international.

Innovation et diversification des activités

En constante évolution, Covivio adapte son modèle pour saisir de nouvelles opportunités, en développant des activités complémentaires. Parmi les innovations récentes figurent :

- le développement d'une offre de *proworking* en 2017 sous marque propre, Wellio
- le lancement d'une activité de *coliving* en Allemagne en 2017
- la conversion de bureaux en logements dans le cadre d'opérations de promotion
- l'exploitation d'hôtels *via* des contrats de management ou *via* la plateforme hôtelière de Covivio Hotels, WiZiU, brandée en 2024.

Le rééquilibrage des activités se traduit par un renforcement de l'hôtellerie (notamment via une opération significative de remembrement de la propriété des murs et des fonds de commerce d'hôtels avec AccorInvest en 2024 ; chapitre 1, section 1.1.2.1.), une légère baisse relative des bureaux et une légère hausse du résidentiel.

Les principes comptables et résultats de ces activités sont détaillés à la section 4.2.8.1 (SBM-1.41).

Création de valeur et performance durable

En combinant expertise sectorielle, diversification géographique et innovation, Covivio maximise la résilience de son modèle et crée de la valeur pour ses parties prenantes, tout en consolidant son rôle de pionnier de la transformation durable des villes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur

UNE DIVERSITÉ DE CAPITAUX

FINANCIER

- **23,7** Md€ de patrimoine dont > 90% situés dans des localisations centrales, au cœur des grandes métropoles européennes
- **78%** d'investissements contribuant un objectif climat de la taxonomie
- **100%** d'obligations vertes et premier EU Green Bond émis en 2025
- **38,9%** de ratio d'endettement maîtrisé

Stabilité financière · Investissement · Liquidité

RESSOURCES HUMAINES

- **~ 1 000** collaborateurs en Europe dont 93% en CDI
- **50%** de répartition Homme/Femme
- **98%** de collaborateurs formés
- Maintien d'une bonne qualité de vie au travail

Rétention de talents · Compétences · Flexibilité

INDUSTRIEL

- **1,2** Md€ de pipeline bureaux engagé
- **1 120** logements livrés ou à livrer en 2026 issus du pipeline reconversion Bureaux > Logements
- **2** projets de reconversion Bureaux > Hôtels
- Elaboration d'une offre complète : **Travailler - Voyager - Habiter**

Gestion des actifs · Infrastructures · Equipements

RELATIONNEL

- Durée moyenne ferme des **baux de 6,4 ans**
- Préservation des **relations long terme** avec les actionnaires
- Développement de **partenariats** avec les collectivités et organisations

Achats responsables · Relation durable · Partenariats

NATUREL

- Stratégie d'**amélioration de la performance environnementale** du portefeuille (énergie, carbone, eau)
- Déploiement de la stratégie **Nature du groupe**

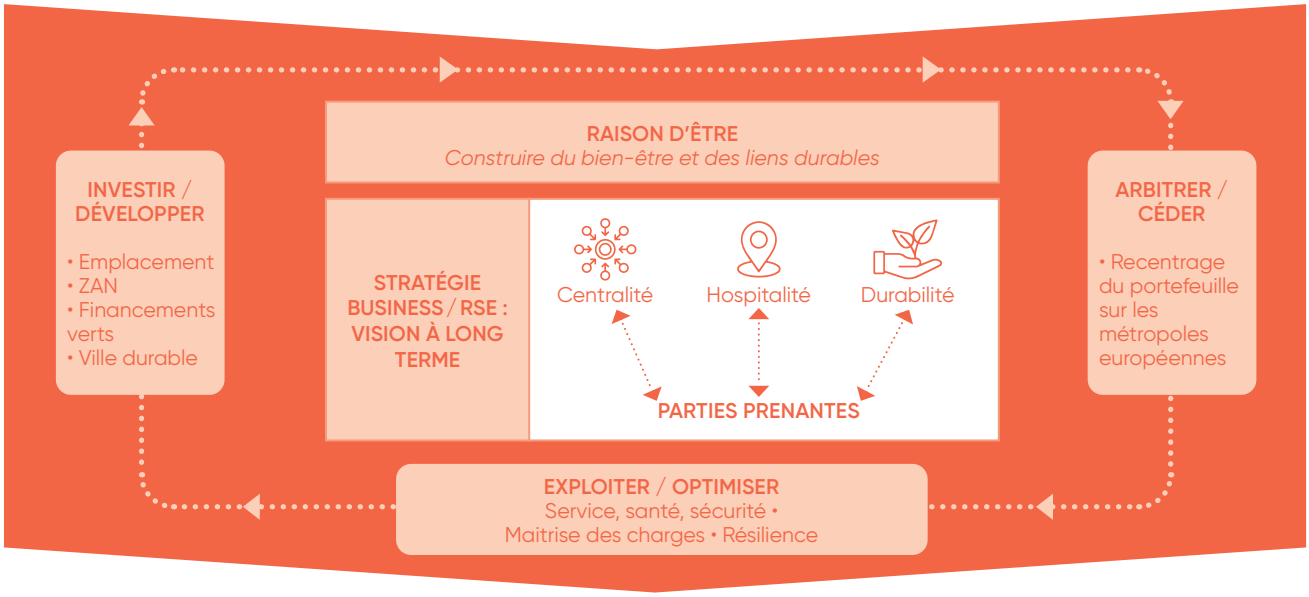
Stratégie climat · Biodiversité · Résilience

INTELLECTUEL

- **Expertise** immobilière, financière et technique
- Lutte contre l'obsolescence
- Innovation et smart building (stratégie numérique)
- Participation à des groupes de travail sur les innovations bas carbone

Innovation · Recherche · Expertise

ACTIVITÉS MÉTIERS



VALEUR CRÉÉE

VALEUR ÉCONOMIQUE

- **705** M€ de chiffre d'affaires PDG
- **642** M€ d'investissements
- **135 000** m² de baux bureaux signés
- Des relations éthiques (**88%** de dépenses couvertes par la politique achats responsables en France)
- Taxonomie : **459** M€ de CA verts

VALEUR SOCIALE ET SOCIETALE

- **3%** de la masse salariale allouée au développement des compétences (formations – France)
- **2** M€ alloués à la Fondation Covivio depuis sa création
- **17 000** emplois soutenus grâce aux activités du Groupe
- **19 associations soutenues** par la Fondation pour lutter pour l'égalité des chances

CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE

- **99,6%** d'immeubles certifiés, **73%** des bureaux bénéficiant d'un label ≥ **Très bien**
- **32%** de baisse des consommations énergétiques entre 2019 et 2025
- **26%** de réduction de la consommation d'eau sur la même période (périmètre opérationnel)

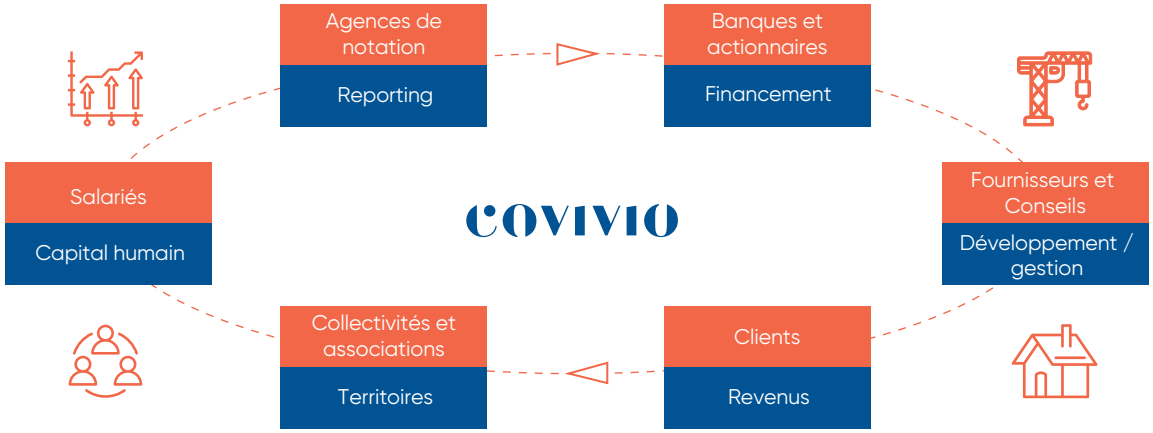
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.3.2 Impliquer les parties prenantes (SBM-2)

Un rôle moteur au cœur de la filière

Le secteur du bâtiment et de l'immobilier mobilise une grande diversité d'acteurs : architectes, bureaux d'études, collectivités, fournisseurs, investisseurs, associations, médias, mais aussi salariés et clients. Au cœur de ce maillage, Covivio s'appuie sur une relation constante avec ses parties prenantes pour co-inventer des solutions immobilières répondant à leurs attentes.

Positionnement de Covivio dans la filière bâtiment / immobilier



Covivio mise sur la complémentarité de ses offres en bail classique et en contrat flexible (Wellio), ainsi que sur sa culture servicielle, pour apporter des solutions toujours plus sur mesure à ses clients. Enquêtes clients, études de satisfaction et ateliers de *design thinking* permettent au Groupe d'aller plus loin et d'associer ses parties prenantes à la conception des espaces et services de demain qu'il développe.

Répondre aux attentes et cartographie des parties prenantes

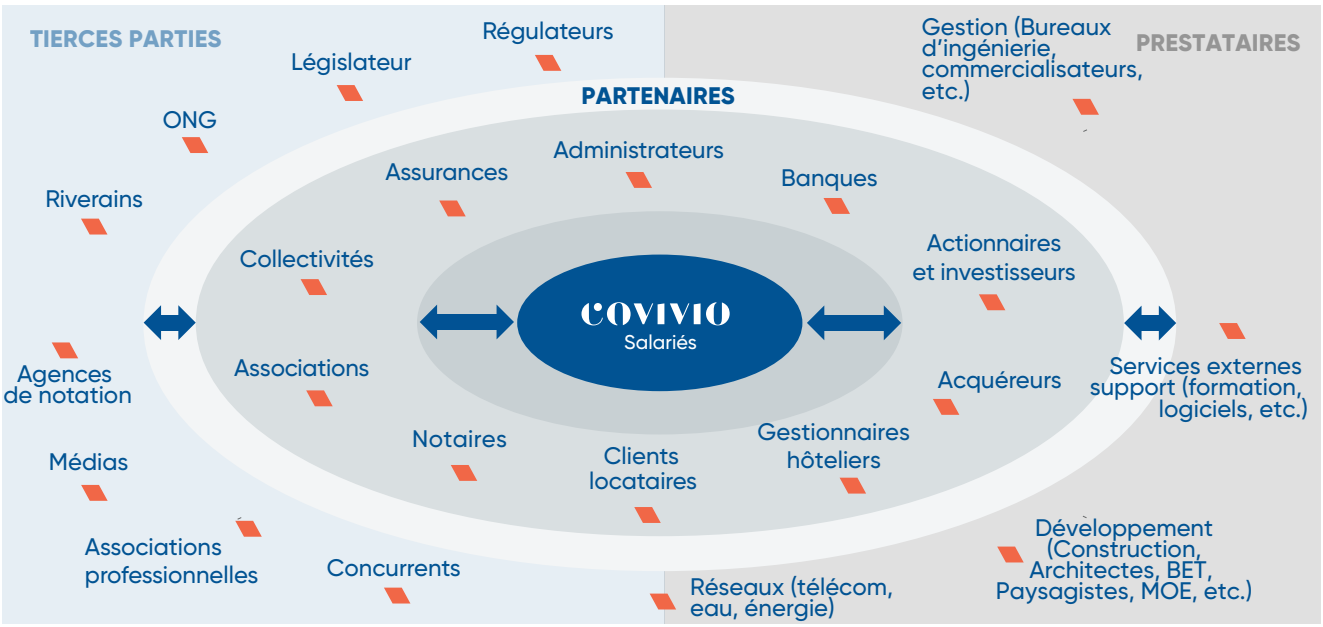
Dès 2010, Covivio a cartographié ses principales parties prenantes et établi une matrice de matérialité afin de hiérarchiser leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE.

Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur intérêt et de leur influence vis-à-vis de l'activité de l'entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après ainsi qu'à la mise en place d'outils de dialogue adaptés. Cette analyse a été actualisée en 2019 lors de la formalisation de la Raison d'Être du Groupe.

Les parties prenantes principales sont regroupées en cinq grandes catégories :

- la communauté commerciale : locataires grands comptes, fournisseurs
- la communauté financière : actionnaires, banques
- le capital humain : managers, salariés
- les pouvoirs publics : collectivités
- la société civile : associations, médias.

Les parties prenantes de Covivio tout au long de la chaîne de valeur



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Modes de communication et de dialogue

Face à la diversité des principales parties prenantes identifiées et de leurs attentes, Covivio a progressivement mis en place une communication spécifique à chacune. Pour cela, le Groupe recourt à divers modes de communication interne et externe, notamment *via* les réseaux sociaux : extranet locataire, LinkedIn.

Parties Prenantes	Attentes	Outils de dialogue	Réponses apportées aux attentes	Références
Salariés	Santé-sécurité, bien-être au travail, employabilité, suivi du parcours professionnel, formations, éthique	Intranet, newsletters, Green Meetings	Ajustement du plan de formation, bureaux exemplaires/ Nombreux services objectifs managériaux RSE	ESRS S1
Clients et utilisateurs finaux	Performances environnementales, qualité des services, maîtrise des charges, flexibilité des espaces et équipements	Comités de Partenariat, ateliers de *design thinking* en amont des projets, enquêtes de satisfaction	Performances RSE des immeubles en constante évolution, services sur mesure	ESRS S4
Collectivités et riverains	Prise en compte de leurs enjeux socio-économiques Limitation des nuisances durant les chantiers Bonne intégration de l'immeuble dans le tissu urbain	Concertation en amont des projets, Réunions techniques, lettres d'information Une adresse email voire une application dédiée pour certains grands projets	Adaptations programmatiques, Evolutions de la Charte chantiers à faibles nuisances Réponses aux sollicitations	ESRS S3
Fournisseurs et prestataires	Loyauté des pratiques Protection de la santé et sécurité sur les chantiers Respect des délais de paiement	Charte Achats Responsables Dispositif d'évaluation *via* EcoVadis (annuel) Plateforme d'alerte	Suivi des évaluations EcoVadis Clauses RSE Pour les chantiers en France, coordinateur Sécurité et protection de la santé	ESRS S2
Agences de notation	Transparence des communications financières et extra-financières	Questionnaires des organismes de notation Document d'Enregistrement Universel et rapport de durabilité Rapport Nature	Amélioration continue du périmètre et de la qualité des données	Chapitre 3
Actionnaires et investisseurs	Visibilité et durabilité du modèle économique et de la rentabilité	Assemblée Générale, *road shows, investors days,* publications… Document d'Enregistrement Universel et rapport de durabilité	Orientation des priorités d'allocation (CAPEX verts, trajectoire carbone)	Chapitre 4 / Section Finance durable (3.2.6)
Autorité publique	Conformité, alignement réglementaire Contribution à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique	Implication dans des consultations autour de projets de textes Contribution via différentes initiatives : Plan Bâtiment Durable	Anticipation des réglementations (taxonomie, climat, biodiversité)	ESRS G1
Associations professionnelles	S'impliquer dans les initiatives et dans l'administration des organismes dont Covivio est adhérent	Collaboration à différents groupes de travail Réponse à des enquêtes Participation active à des évènements	Expérimentations de solutions innovantes Prise de responsabilités au sein d'associations professionnelles (ESRS G1)	ESRS S3/E4/E5

Engagement de transparence auprès des parties prenantes

Depuis 2022, Covivio publie un rapport Climat, devenu rapport Nature en 2024 pour conjuguer carbone et biodiversité. Celui-ci regroupe les politiques et réalisations du Groupe sur les enjeux environnementaux matériels (climat, biodiversité, eau, économie circulaire). D'autres supports complètent la démarche :

	Document d'enregistrement universel	Rapport Nature	Covivio Online	Le Magazine	Charte Éthique	Charte Achats Responsables
Cibles/Parties prenantes	Investisseurs / Banques / Analystes ISR / AMF / Actionnaires individuels / ONG	Investisseurs / Banques / Analystes ISR / AMF / Actionnaires individuels / ONG	Investisseurs / ISR / Clients et partenaires / Fournisseurs / ONG / Collaborateurs / Société civile	Investisseurs / ISR / Clients et partenaires / Banques / Fournisseurs / Actionnaires / Collaborateurs / Société civile / ONG	Collaborateurs / Société civile / Actionnaires / ONG / Agences de notation	Fournisseurs / Certificateurs / Clients et partenaires / Collaborateurs / Société civile
Où trouver l'information ?	Publications – Covivio	Publications - Covivio	covivio.eu / Linkedin	Publications – Covivio	Publications - Covivio	Publications - Covivio

Covivio a également adopté et publié deux politiques régissant les relations de Covivio avec ses parties prenantes :

- une Politique Environnementale (2022, mise à jour en 2025)
- une Politique Droits Humains (2024).

Comité des Parties Prenantes

En 2019, à l'occasion de la définition de sa Raison d'Être, Covivio a créé un Comité des Parties Prenantes. Cette instance permet une prise en compte régulière et structurée des attentes externes dans la gouvernance du Groupe. Plus d'informations figurent dans l'ESRS S3, section 3.3.3.3.3.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.3.3 Résilience du modèle d'affaires (SBM-3)

Le tableau ci-après détaille les impacts, risques et opportunités (IRO) ayant été identifiés comme matériels à la suite de l'analyse de double matérialité (3.1.2.4). La description vise à évaluer la nature de ces IRO vis-à-vis du modèle d'affaires de Covivio, de manière à mieux comprendre les politiques et actions qui ont été mises en place pour en accroître sa résilience.

Covivio a procédé cette année à une revue de ses IRO de manière à reformuler certains d'entre eux ou préciser quelques éléments sans remettre en cause l'exercice de cotation réalisé et validé lors de l'exercice précédent.

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur			Description	Horizon temporel			Référence
		⇐	❑	⇒		CT	MT	LT	
Enjeux sectoriel - Lutte contre l'obsolescence des bâtiments	Impacts		■	■	Les impacts sont principalement liés: - à la performance environnementale du parc immobilier pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients - aux caractéristiques des immeubles développés ou exploités par Covivio pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients				
	Risques		■		Risques financiers : obsolescence liée à la détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût des travaux; désavantage concurrentiel dû à l'absence de certification ou à des emplacements peu attractifs; coût des certifications et labels complémentaires pour répondre aux attentes du marché		■	■	
	Opportunités		■		Amélioration de la liquidité des actifs et bonne perception des parties prenantes de la qualité des actifs de Covivio, contribuant à la durabilité du modèle d'affaires				
E1 - Adaptation au changement climatique	Impacts	■	■	■	Impact sur les ressources : l'adaptation (climatisation et/ou l'artificialisation des sols) l'activité immobilière engendre des besoins importants de ressources et contribue à l'amplification des effets du changement climatique, que ce soit en exploitation (avec la climatisation par exemple) ou en phase de développement (artificialisation des sols, pression sur les matières premières critiques)	■	■	■	
			■	■	L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien-être des personnes en cas de mal-adaptation du bâtiment				
E1 - Atténuation du changement climatique	Impacts	■	■	■	Impact sectoriel fort : le secteur du bâtiment représente 27 % des émissions GES françaises (https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique). Il amplifie le changement climatique et participe par conséquent aux impacts négatifs sur le vivant Activité Développement : avec les émissions liées aux chantiers et à la fabrication des matériaux de construction Activité Exploitation : Impact lié à l'exploitation des sites	■	■	■	
	Risques		■	■	Risque de baisse des revenus locatifs et une perte de valeur des actifs en raison d'une mauvaise performance environnementale (augmentation des charges) ou d'un coût d'alignement élevé (investissements sur l'actif pour éviter d'être considéré comme "échoué")				
			■		Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments				
			■		Risque financier et réputationnel en raison d'un engagement perçu insuffisant en faveur de l'atténuation du changement climatique, pouvant conduire à une procédure légale pour inaction face au changement climatique				
	Opportunités		■	■	Développement d'une offre intégrant la performance environnementale à tous les niveaux (développement et exploitation) participant à l'image de marque de Covivio et à la liquidité des actifs				
E1 - Energie (consommation, approvisionnement, EnR)	Impacts		■	■	Impact environnemental important du secteur du bâtiment qui représente 45 % de la consommation énergétique nationale (https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique) Pour une foncière, cela se traduit par le fait de détenir des bâtiments énergivores et recourant aux d'énergie fossiles				
	Risques		■	■	Risque financier lié à la hausse des coûts de l'énergie, leur volatilité, et au coût d'alignement et de mise en œuvre de nouvelles réglementations dans le cas où elles n'auraient pas été anticipées (décret tertiaire, RE 2020 et équivalents européens)		■	■	
	Opportunités		■		Développement d'une offre intégrant la performance énergétique participant à la baisse du niveau des charges des clients et à l'amélioration de l'image de marque de Covivio				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Horizon temporel CT	MT	LT	Référence
E3 - Eau (consommation, approvisionnement, risque hydrique)	**Impacts**		■	■	Impact sur les ressources en eau avec un risque de participer à renforcer le niveau de stress hydrique de certaines zones. L'usage de l'eau est plus important pour l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroit avec la montée en gamme des établissements. L'activité des bureaux avec prestations de service haut de gamme est également concernée		■	■	
E4 - Biodiversité	**Impacts**		■		Impact lié à l'occupation des sols (artificialisation et imperméabilisation des sols)	■	■	■	
		■			Impact amont l'achat de matériaux de construction pour son patrimoine existant et dans le cadre des développements et rénovations : l'utilisation des ressources (extraction et fabrication des matériaux) exerce une pression sur les habitats et peut être source de perturbations hydrologiques et de pollution				
			■	■	Impact lié à la consommation d'énergie et d'eau des bâtiments détenus pouvant exercer une pression sur le changement climatique, un des cinq facteurs conduisant à l'effondrement de la biodiversité (https://www.ofb.gouv.fr/les-menaces-sur-la-biodiversite)				
	Risques	■	■		Les risques financiers peuvent être importants mais restent difficiles à caractériser notamment parce qu'ils sont spécifiques à chaque projet : mesures préventives, augmentation des coûts liés à la préservation de la biodiversité. Sur les projets de développement, cela peut conduire à la réalisation d'études complémentaires, voire aller jusqu'à un refus de permis de construire				
		■	■	■	Risque réputationnel important avec des parties prenantes de plus en plus sensibles et vigilantes quant au respect de la biodiversité				
E5 - Economie circulaire, gestion des ressources et des déchets	**Impacts**		■	■	Exploitation : Impact important dans le secteur hôtelier, notamment via la restauration. Pour les autres activités, la production et la gestion des déchets est davantage un enjeu locataire mais nécessite toutefois des installations permettant de faciliter la gestion et le recyclage des déchets	■	■		
		■	■		Développement : Impact lié à l'extraction et à la transformation des matières nécessaires à la construction et à la rénovation (épuisement des ressources, pression sur la biodiversité, pollution...). Impact additionnel lié à la gestion des déchets de chantier				
S1 - Conditions de travail / Diversité et égalité des chances / Respect des droits du travail et Droits Humains	**Risques**		■		Risques financiers liés à une potentielle mauvaise gestion des aspects liés à la sécurité et le bien-être des salariés pouvant conduire à une hausse de l'absentéisme et une baisse de la productivité	■			
			■		Risque éventuel de pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents. Ce risque de perte de compétences peut engendrer un risque sur la compétitivité de l'entreprise				
			■		Risque financier, pénal et réputationnel en cas de pratiques discriminatoires				
S2 - Conditions de travail et respect des droits humains sur la chaîne de valeur	**Risques**	■	■		Risque réputationnel fort en cas d'accident sur un des chantiers ou au sein d'un site en exploitation. Même si la responsabilité pénale relève du constructeur, la réputation de Covivio qui est donneur d'ordres peut être affectée	■			
S3 - Implication sociétale - Intégration dans la ville durable	**Risques**	■	■		Risque sur la continuité de l'activité : l'intégration dans le territoire et son écosystème est nécessaire notamment dans le cadre des projets de rénovation pour emporter l'adhésion des communautés locales		■	■	
			■		Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet				
S4 - Informations aux clients et utilisateurs finaux/ Sécurité des clients et utilisateurs finaux	**Risques**				Risque réputationnel : principe du Name and Shame en cas d'infraction RGPD	■			
					Risque réputationnel en cas d'incident grave en matière de sécurité				
G1 - Ethique des affaires	**Risques**	■	■	■	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque si un cas de corruption avérée devait survenir	■			
		■	■	■	Risque réputationnel, risque financier ou encore frein du développement des activités en cas de manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe				

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

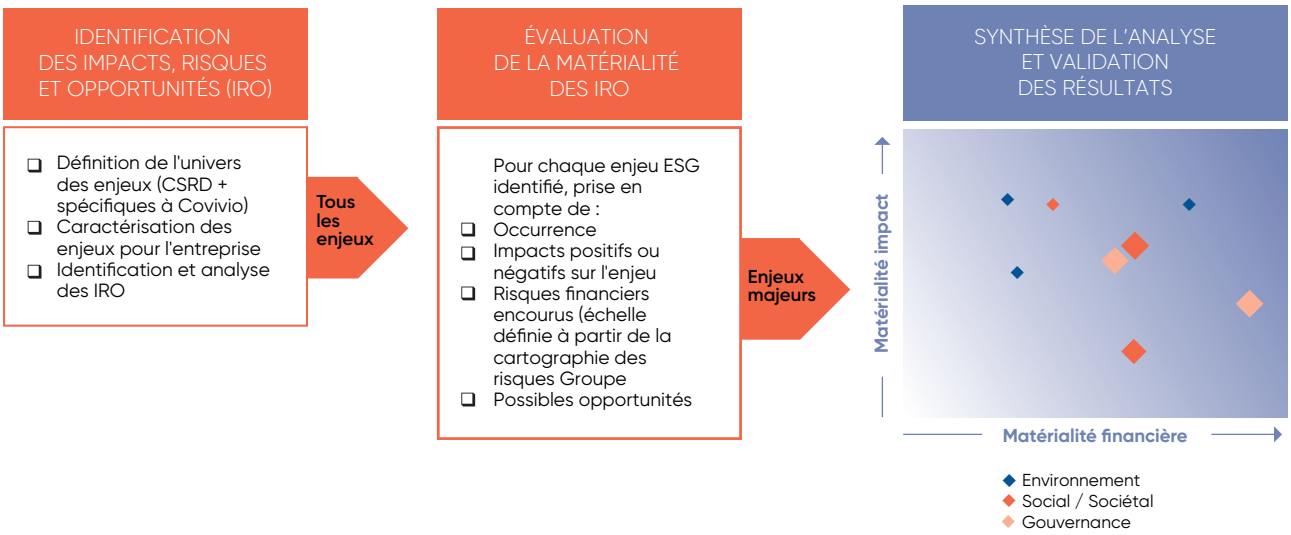
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.4 Identifier et gérer les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité (IRO)

3.1.2.4.1 Identification et évaluation des enjeux matériels (IRO-1)

En s'appuyant sur les travaux réalisés jusque-là, notamment les différentes cartographies des risques (3.1.2.2.5) et la matrice de matérialité publiée lors des exercices précédents, Covivio a réalisé une analyse de double matérialité en retenant la méthodologie présentée ci-après. Cette analyse a été élaborée à l'échelle du Groupe et concerne l'ensemble des activités et de la chaîne de valeur.

Méthodologie de l'analyse de double matérialité



Travail préparatoire et définition de l'univers

Avant de procéder à la cotation des enjeux, un travail préliminaire a été conduit afin de définir l'univers des enjeux en s'appuyant sur la liste des enjeux de la CSRD. Ce travail s'est appuyé sur une recherche documentaire tant en interne qu'en externe :

- en interne, les analyses et travaux conduits jusqu'à 2024 ont permis de nourrir le cadre de définition des enjeux, avec notamment :
  - les résultats de l'analyse de matérialité publiée jusqu'à l'exercice précédent
  - les cartographies des risques : Groupe, RSE, achats/RSE, cybersécurité, corruption. Ces travaux ont été particulièrement clés dans l'élaboration du profil de risque général de Covivio
  - les reportings précédents tant sur le plan social qu'environnemental, avec un historique de données important
  - les études mandatées par Covivio : MSCI Climate Value at Risk, WRI Baseline Water stress, cartographie des espaces protégés, chiffrage des investissements liés à la trajectoire carbone, Global Biodiversity Score, impact socio-économique
  - les politiques mises en œuvre : Achats Responsables, Charte de la Diversité, Ex-Aequo, stratégie Nature, etc.
- en externe, Covivio s'est appuyé sur des travaux de la Commission Européenne, de l'ADEME, de l'INSEE, de l'OID (notamment via le Baromètre de l'Immobilier Responsable), de l'IFPEB ou encore d'organismes internationaux comme WRI, ENCORE ou le CDP.

Ce travail a ainsi conduit à la définition d'un univers de 20 enjeux sur la base des 10 ESRS thématiques et d'un enjeu additionnel afin de couvrir les thématiques sectorielles qui n'étaient pas couvertes par les textes. Ces enjeux sont détaillés dans la matrice présentée en 3.1.2.4.2.

Méthodologie de cotation des IRO

La méthodologie de cotation a été réalisée en application des principes de la CSRD et en lien avec les précédentes cartographies des risques réalisées avec l'aval de la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes. Des sous-critères de notation ont été définis pour évaluer d'une part l'impact (matérialité d'impact) et d'autre part le niveau de risque et d'opportunité (matérialité financière). Chaque note (sur une échelle de 1 à 4) est ensuite pondérée par la fréquence d'occurrence selon la probabilité de survenance dans un horizon de temps donné (généralement 3 ans sauf pour certains risques nécessitant un horizon d'analyse plus lointain, à l'instar du climat). Les risques sont notés de manière brute, avant toute mesure de maîtrise du risque.

Sous-critères retenus

		Critères notés de 1 (faible) à 4 (critique)
Matérialité d'impact	**Ampleur et irrémédiabilité**	Bien-être physique et/ou psychologique
		Faune, flore, environnement
		Marché et opérations des concurrents
	Importance	Événement isolé ou impactant la société dans son ensemble
Matérialité financière	**Risque financier**	Impact sur les revenus ou la valeur des actifs
	Réputation/Image	Intérêt des médias et risque de publicité négative
	Continuité des affaires	Risque d'interruption d'une ou plusieurs activités
	Implication du top management	Niveau de management impliqué par la gestion du risque

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Cotation des enjeux

Afin de simplifier la cotation des enjeux, différents ateliers ont été menés avec l'ensemble des directions du Groupe, permettant également de sensibiliser les équipes à la CSRD. Ces ateliers ont mobilisé près d'une quarantaine de responsables du Groupe, impliquant la gouvernance avec six membres du COMEX représentés au fil des ateliers et la majorité des membres des CODIR locaux. La précédente analyse de matérialité a fait intervenir des parties prenantes externes et les différents services représentés travaillant au quotidien avec les parties prenantes externes du Groupe (investisseurs, clients, fournisseurs). Il n'a pas été jugé nécessaire d'impliquer ces derniers formellement dans ce nouvel exercice de cotation. La nature a également été prise en compte comme partie prenante silencieuse.

Ces ateliers, organisés entre le dernier trimestre 2023 et début 2024 se sont déroulés de la manière suivante :

- présentation du contexte et de l'objectif de la CSRD
- présentation du concept de double matérialité et de la méthodologie de cotation des enjeux
- présentation de chaque enjeu illustré du travail de recherche documentaire déjà réalisé et invitation des participants à échanger sur les niveaux de risque
- consolidation des notes et envoi aux participants pour revue avant validation et consolidation à l'échelle du Groupe.

Cette consolidation a été réalisée par la Direction Développement Durable en tenant compte de la pondération de chaque activité dans le Groupe. Les notes moyennes obtenues par enjeu ont été multipliées par la fréquence puis repondérées en prenant en compte la note maximale pour chaque catégorie (matérialité d'impact et matérialité financière).

3.1.2.4.2 Résultats de l'analyse de double matérialité (IRO-2)

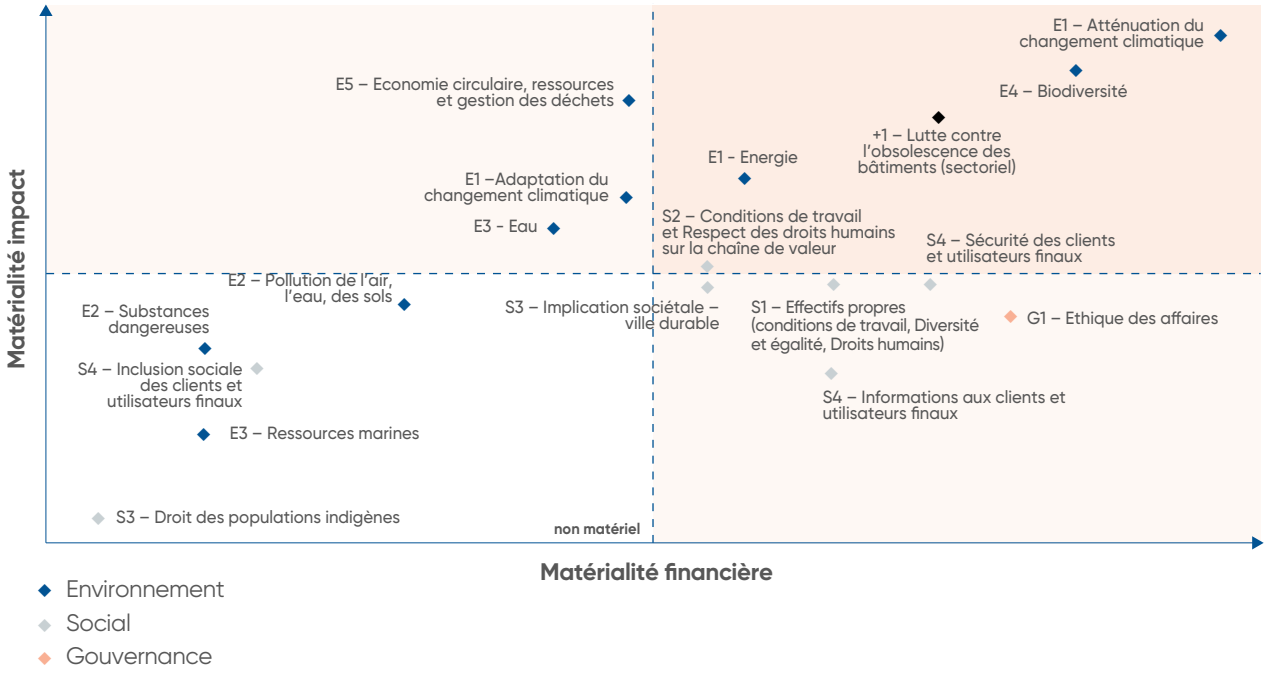
La matrice présentée ci-après est le résultat de l'exercice de cotation tel que détaillé plus haut. Elle a été partagée et validée de la sorte :

- T1 2024 : Présentation aux participants des ateliers et au COPIL CSRD
- avril 2024 : Présentation au COMEX et au Comité RSE pour consultation
- septembre 2024 : Présentation au Comité d'Audit pour validation
- les élus du CSE ont également rendu un avis favorable à l'unanimité sur la matrice de double matérialité et sur les moyens d'obtenir les informations de durabilité et de les vérifier.

Matrice de double matérialité de Covivio

En 2025, il n'a pas été jugé nécessaire de mener à nouveau l'analyse résumée ci-dessus. En effet, le périmètre des activités de Covivio ou ses activités n'ont pas varié au cours de l'année écoulée. De même, les évolutions réglementaires n'ont pas apporté de changements de nature à remettre en cause la présentation de la matrice de double matérialité ci-après. Toutefois, une revue complète des IRO a été effectuée afin de repréciser l'expression de certains et à tenir compte de l'intégration tardive de l'activité d'exploitation hôtelière en 2024. Cela a conduit au regroupement des enjeux de l'ESRS S1 en une catégorie matérielle.

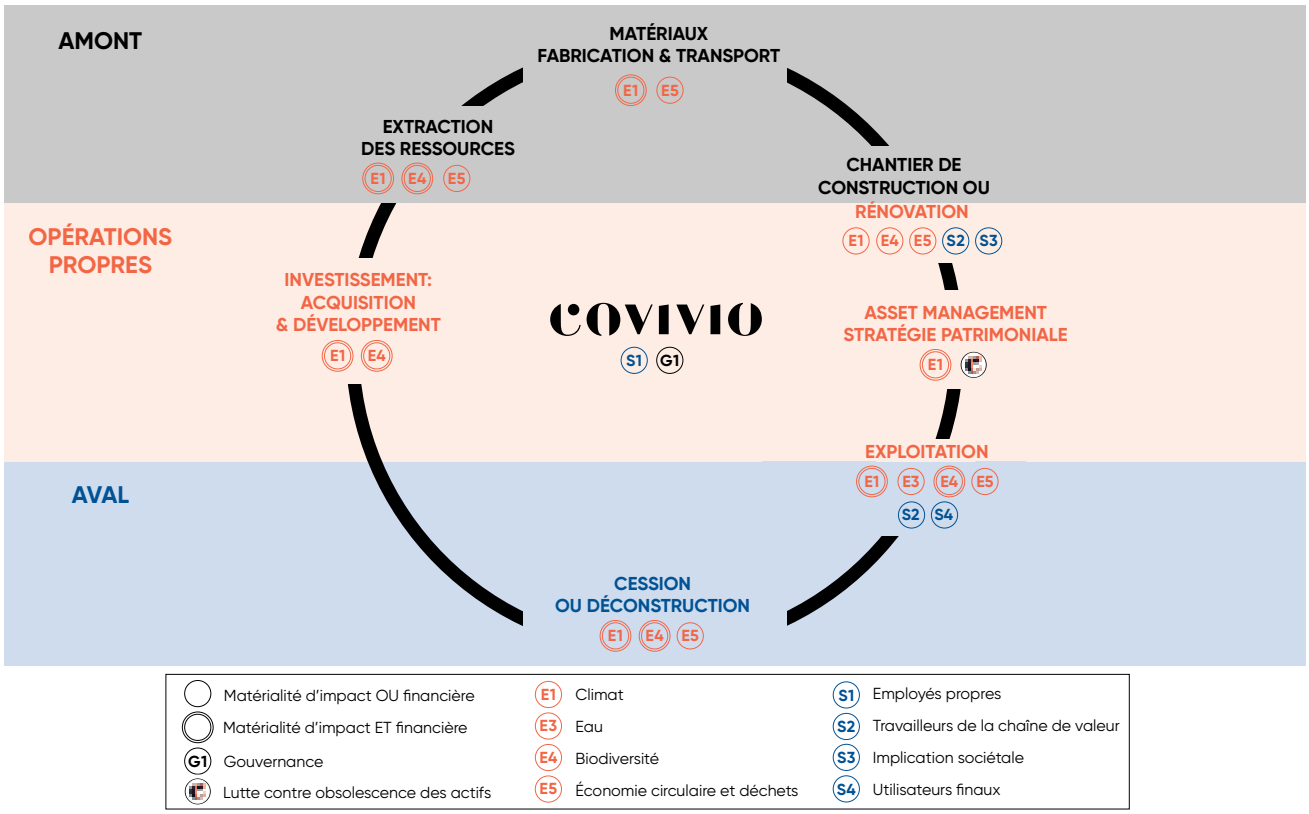
Les enjeux matériels sont ceux pour lesquels une note strictement supérieure à 2 a été obtenue soit en matérialité d'impact soit en matérialité financière.



La liste des *data requirements* reportés est présentée en section 3.5.1.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Matérialité des enjeux dans la chaîne de valeur de Covivio



Mise à jour de la matrice de double matérialité

En 2025, puis les années suivantes, une évaluation de la pertinence des sujets considérés comme matériels est faite afin de :

- intégrer les retours d'expérience faisant suite à la publication de pairs
- intégrer les éléments sectoriels qui pourront être précisés
- vérifier la cohérence avec la cartographie des risques Groupe.

Une mise à jour complète sera faite tous les trois ans pour réévaluer la pertinence de la méthode et la cotation des IRO, donnant lieu à une nouvelle validation de la gouvernance.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.2.5 Plan d'action (MDR)

Covivio s'est fixé un plan d'action RSE pluriannuel dès 2010. Revu tous les cinq ans, ce plan a été adapté pour intégrer les ESRS et de nouveaux objectifs liés à la stratégie Nature dévoilée en 2024. La déclinaison opérationnelle de ces objectifs et les spécificités par portefeuille sont précisées dans les parties relatives à chaque ESRS du présent rapport.

RÉFÉRENCE		ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2025	AVANCEMENT
	N R	Secteur Bâtiment/ Immobilier– Obsolescence des actifs	Détenir 100 % d'actifs certifiés	Groupe	Fin 2025	A fin 2025 : 99,6 % (seuls deux actifs ne sont pas certifiés à l'échelle du Groupe) Hôtels MF : 100% des hôtels en M&F engagés dans le programme Green Key (86% d'ores et déjà labellisés) 100 % des développements tertiaires (neuf et restructuration lourde) visant un niveau a minima Gold/Excellent	●●●●●
			Exploiter 100 % d'actifs labellisés Green Key	Hôtels en exploitation	Fin 2025		
			Développer 100 % d'immeubles tertiaires certifiés d'un niveau *a minima* Excellent/Gold	Tertiaire	Permanent		
	N R	E1 – Climat (Atténuation)	Réduire les émissions de GES du Groupe de 40 % par rapport à 2010 (en intensité kgeqCO_2/m^2/an)	Groupe	Fin 2030	Baisse de 31 % (Développement et Exploitation)	●●●●○
	N	E1 – Climat (Adaptation)	Cartographier 100 % des actifs au regard des risques climatiques	Groupe	Permanent	100 % des actifs (*core*) inclus dans l'analyse MSCI.	●●●●●
		E1 – Climat (Énergie)	Réduire la consommation d'énergie du parc de 25 % par rapport à 2019	Groupe	Fin 2030	-32 % en incluant le panel résidentiel (iso-méthodologie)	●●●●●
			Doubler la capacité de production solaire du parc (1,3 GWh en 2023) et atteindre 100 % d'électricité verte sur le portefeuille Bureaux en gestion directe	Groupe	Fin 2030	2 GWh en 2025 d'énergie solaire produite sur le parc 98 % d'électricité verte sur le parc bureaux en gestion directe	●●●●○
		E2 – Pollution	Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires	Groupe	Permanent	100 % des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles Réalisation d'audits de résilience pour appréhender les différents impacts du changement climatique sur le patrimoine	●●●●●
	N	E3 – Eau	Réduire la consommation d'eau de 10 % par rapport à 2019	Périmètre contrôle opérationnel	2030	Bureaux :multilocataires : -29 % Hôtels en exploitation : -22 %	●●●●●
			Maîtriser la consommation d'eau en ne dépassant pas le seuil établi pour chaque portefeuille (0,5 m^3/m^2 Bureaux France et Allemagne, 1 m^3/m^2 Bureaux Italie, 1,5 m^3/m^2 Résidentiel Allemagne, 2 m^3/m^2 Hôtels Europe)	Groupe	Permanent	Seuil respecté pour chaque portefeuille en 2025	●●●●●
	N	E4 – Biodiversité	Cartographier 100% du parc au regard de la proximité des sites aux espaces naturels	Groupe	Permanent	Réalisé en 2024	●●●●●
	N R		Atteindre le Zéro artificialisation nette à l'échelle du pipeline 90% des opérations en biodiversité positive	Groupe – Dévelop-pement	Fin 2030	CBS amélioré sur 100 % des projets livrés depuis 2024 (soit 5 projets bureaux). Indicateur multiplié par 2,9 en moyenne sur ces projets.	●●●●●
	N	E5 – Économie circulaire	Réduire la production de déchets sur les bureaux en gestion directe de 15 % par rapport à 2024	Contrôle opérationnel	2030	Objectif réajusté pour intégrer les hôtels Intensité déchets 2025 : 5,4 kg/m², soit -9 % par rapport à 2024	●●●●○
			Impulser une démarche d'économie circulaire sur les opérations de développement	Groupe – Dévelop-pement	Permanent	Groupe économie circulaire en France (détails à la section objectifs de l'ESRS)	●●●○○
			Accroître le recours aux matériaux biosourcés, recyclés, réemployés	Groupe	Permanent	Réalisation d'opérations pilotes sur les rénovations, notamment concernant les vitrages	●●○○○
	R	S1 – Effectifs propres	Attirer, développer et retenir les talents	Groupe	Permanent	1 032 salariés sur le périmètre historique (49% de femmes et 51% d'hommes) dont 93,3 % en CDI Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du Groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes	●●●●○
						Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du Groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes	
						2ème reporting sur le périmètre des hôtels en exploitation et intégration des hôtels ex-Essendi Structuration des axes de travail RH sur ce périmètre.	
			Promouvoir la diversité et l'égalité	Groupe (périmètre historique*)	Permanent	Programme ex-aequo : sensibilisation des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes/ femmes, programme de mentoring bénéficiant à 24 Françaises, Italiennes et Allemandes.	●●●●●

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

RÉFÉRENCE		ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2025	AVANCEMENT
11	R	S1 – Effectifs propres	Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle/vie personnelle	Groupe (périmètre historique*)	Permanent	Accord Qualité de Vie au Travail en France, Accord Sénior en 2020.	●●●●●
						Mise en place du télétravail dès 2018 – Généralisé depuis le début de la crise Covid	
			Mesurer le bien-être des équipes tous les deux ans			Enquête de satisfaction des collaborateurs renouvelée en 2025 à l'échelle du Groupe. Obtention du label Great Place to Work	
			Impliquer les collaborateurs dans les engagements du Groupe			Projet Covivio 4 Climate afin de sensibiliser les collaborateurs au Développement Durable	
						Implication de collaborateurs dans différentes actions : Palladio, article.1, Passerelle…	
						SoCovivio Week organisée depuis 2022 ponctuée d'événements solidaires au profit d'associations 437 missions solidaires réalisées en 2025	
8 12		S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	Charte Achats Responsables signée par les fournisseurs clés	Groupe	2025	Mise à jour du contenu de la Charte Achats Responsables en 2024	●●●●●
						Nouveau dispositif lancé en 2022 s'appuyant sur la solution EcoVadis. 457 fournisseurs évalués au 31/12/25 (vs. 232 en 2024) 78 % des dépenses 2024 couvertes avec la solution IQ+	●●●●○
						Réalisation d'une cartographie européenne des risques liés aux achats fin 2020	●●●●●
			100% des appels d'offres soumis à un questionnaire RSE	Groupe	2026	Appels d'offres travaux > 200K€ Appels d'offres corporate > 50K€	●●●○○
9 11	R	S3 – Communautés affectées	S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires	Groupe	Permanent	Étude d'impacts socio-économiques sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe ; 17 000 emplois soutenus en 2023 (étude réalisée en 2024)	●●●●●
			Co-construire avec les parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif	Groupe	Permanent	Plusieurs opérations représentant de véritables morceaux de ville : Symbosis et The Sign à Milan, Stream Building à Paris, Nice Brancolar, Icon à Dusseldorf, etc…	●●●●●
						Comité des Parties Prenantes : Synthèse des travaux « La fabrique des rythmes sociaux » publiée en 2024	
			Promouvoir les Droits Humains et l'égalité des chances	Groupe	Permanent	Publication de la Politique Droits Humains de Covivio	●●●●●
						Une vingtaine d'associations accompagnées par la Fondation d'entreprise Covivio	
8 12	R	S4 – Clients et utilisateurs finaux	Optimiser la satisfaction des locataires	Groupe	Permanent	Renouvellement des études de satisfaction sur les portefeuilles Bureaux	●●●●○
						Covivio Immobilien de nouveau récompensé par le magazine Focus Money comme « Fairest Landlord »	
9	R		Assurer un haut niveau de connectivité au sein de nos immeubles			Tous les sites Wellio sont labellisés R2S ou WiredScore	
						Wellio Dante premier immeuble labellisé Wiredscore en Italie	
3			Détenir des actifs accessibles aux transports en commun à moins de 1 km à pied à hauteur de 100%			99,1% du patrimoine à moins de 500 m à pied des transports en commun, et 99,9% à moins de 1 kmà pied des transports	
16		G1 – Éthique des affaires	Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/anti-corruption avec l'ensemble des collaborateurs	Groupe	Permanent	100% des collaborateurs formés aux matinales du process et aux principes de la Charte Ethique	●●●●●
			45% de membres indépendants siégeant au Conseil d'Administration			50% d'indépendants siégeant au Conseil d'Administration depuis 2017	●●●●●
			Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités			Observation des meilleurs référentiels internationaux : EPRA, Afep-Medef, GRI, SASB… Forte reconnaissance des organismes de notation extra-financière (Notes encore en hausse en 2025)	●●●●●

N Objectif lié à la stratégie Nature

R Objectif lié à la Raison d'Être

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3 Lutte contre l'obsolescence des actifs (Enjeux sectoriel)

Les immeubles peuvent perdre de la valeur s'ils ne sont pas régulièrement remis à niveau pour répondre à l'évolution des besoins des clients (flexibilité, services…), ainsi qu'aux transformations liées aux transitions écologique et numérique. De même, leurs valeurs pourraient pâtir d'une prise en compte insuffisante des évolutions sociétales et des modes de vie. L'analyse de double matérialité conduite par Covivio en 2023/2024 (inchangée en 2025) a confirmé comme doublement matériels les enjeux liés au risque d'obsolescence des immeubles (section 3.1.2.4.2).

3.1.3.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à lutte contre l'obsolescence des actifs (IRO-1)

Tableau récapitulatif des IRO liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
Enjeux sectoriel- Lutte contre l'obsolescence des bâtiments	Impacts		■	■		Les impacts sont principalement liés: - à la performance environnementale du parc immobilier pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients - aux caractéristiques des immeubles développés ou exploités par Covivio pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients	✓			
	Risques		■		€	Risques financiers : obsolescence liée à la détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût des travaux; désavantage concurrentiel dû à l'absence de certification ou à des emplacements peu attractifs; coût des certifications et labels complémentaires pour répondre aux attentes du marché	✓		■	■
	Opportunités		■	■	€	Amélioration de la liquidité des actifs et bonne perception des parties prenantes de la qualité des actifs de Covivio, contribuant à la durabilité du modèle d'affaires	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Le risque d'obsolescence des actifs recouvre plusieurs dimensions stratégiques : la conformité réglementaire et la performance énergétique et carbone (ESRS E1), la qualité d'usage, de sécurité et de bien-être pour les occupants (ESRS S4), ainsi que la capacité à anticiper les évolutions sociétales et à maintenir un lien fort avec les parties prenantes (ESRS S3). Covivio y répond par une approche intégrée couvrant tout le cycle de vie des bâtiments, afin de garantir leur attractivité, leur valeur et leur résilience face aux changements climatiques.

Cette approche s'appuie sur l'économie circulaire et l'intégration des meilleures pratiques en matière de construction durable, de flexibilité et d'innovation.

La vision globale du cycle de vie du bâtiment de Covivio vise à appréhender l'ensemble des impacts, risques et opportunités (IRO) liés à la lutte contre l'obsolescence. Les politiques et les actions déployées en la matière permettent de couvrir les différentes étapes de ce cycle de vie, telles que détaillées ci-dessous :

UNE VISION GLOBALE ET DURABLE DU BÂTIMENT

APPORTS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Anticiper les réglementations, intégrer les contraintes de marché et d'évolution des modes de vie et de travail
- Réduire l'empreinte environnementale du bâtiment tout au long de son cycle de vie
- Maximiser les apports sociaux et sociétaux de l'immeuble vis-à-vis de ses occupants, des riverains, de la cité…
- Placer les critères de confort, santé, bien-être de l'utilisateur final et les questions environnementales au cœur du projet
- Recourir à des solutions favorisant la mixité des usages, des acteurs, des énergies utilisées…

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.2 Politiques liées à la lutte contre l'obsolescence des bâtiments

La lutte contre l'obsolescence vise à préserver la valeur des immeubles et leur attractivité dans la durée, en anticipant les évolutions réglementaires, technologiques et sociétales. Elle s'inscrit dans le schéma de Gouvernance - Développement Durable présenté dans l'ESRS 2, section 3.1.2.2.1. Impulsée par la Direction du Développement Durable, sa mise en œuvre implique toutes les fonctions immobilières.

Périmètre d'application	Groupe	
Supervision	• Direction du Développement Durable • Direction du Développement • Directions Techniques	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Règlementation RE2020 (France) et équivalents européens • Taxonomie européenne • ISO 50 001 (management de l'énergie) • Labels et certifications : HQE, BREEAM, LEED, DGNB, BBCA, LCBI, WiredScore, R2S, WELL, OsmoZ, Green Key, BiodiverCity…	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte chantier à faibles nuisances • Cahiers des charges techniques / RSE	• Fournisseurs, sous-traitants. • Prestataires techniques, exploitants, locataires.

Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux (Groupe - Toutes les activités)

Covivio va au-delà des exigences légales pour garantir la durabilité et la valeur de son patrimoine. Cette stratégie vise à anticiper les évolutions réglementaires, (Taxonomie européenne, directives sur l'environnement, etc.) afin de prévenir le risque d'obsolescence. Elle repose sur l'adoption des certifications et labels les plus exigeants (HQE, BREEAM, LEED, DGNB, BBCA, LCBI, WELL, WiredScore, R2S, Green Key) et sur l'intégration des principes d'économie circulaire. En dépassant les standards, Covivio renforce la confiance des investisseurs, répond aux attentes des clients et contribue activement à la transition bas carbone.

Lien avec les IRO : *Réduction du risque de dépréciation des actifs, prévention des surcoûts de mise en conformité et maintien de l'attractivité du patrimoine*

Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables (Groupe - Toutes les activités)

Pour répondre à l'évolution rapide des usages et des modes de vie, Covivio conçoit des immeubles capables de s'adapter dans le temps. Cette stratégie intègre la flexibilité des espaces, la mixité des fonctions (bureaux, coworking, hôtellerie, résidentiel) et la possibilité de reconversion pour prolonger la durée de vie des actifs. Elle vise également à offrir des environnements confortables, accessibles et ouverts sur la ville, favorisant la biodiversité et la qualité de vie. En plaçant l'utilisateur au cœur de la conception, Covivio garantit des actifs attractifs, inclusifs et résilients face aux mutations sociétales.

Lien avec les IRO : *Amélioration du bien-être des clients, adaptation aux nouveaux usages et optimisation de la performance environnementale du parc*

Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs (Groupe - Toutes les activités)

L'innovation est un levier clé pour prévenir l'obsolescence et améliorer la performance des immeubles. Covivio déploie des solutions technologiques avancées (BIM, BOS [1], smart building), expérimente des matériaux bas carbone et des procédés innovants pour réduire l'empreinte environnementale. Cette stratégie s'appuie sur une dynamique d'innovation ouverte, en partenariat avec des start-ups, des industriels et des plateformes spécialisées. En misant sur la digitalisation et la connectivité, Covivio renforce la résilience de ses actifs et leur capacité à répondre aux enjeux climatiques et sociétaux.

Lien avec les IRO : *Amélioration de la liquidité des actifs, durabilité du modèle d'affaires et valorisation du patrimoine immobilier*

(1) BIM – Building Information Modeling, BOS – Building Operating System

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.3 Contexte et cadre méthodologique

Évolution des attentes des parties prenantes : La performance énergétique et environnementale est devenue un prérequis pour les locataires grands comptes. Les critères liés au bien-être (convivialité, services, connectivité, accessibilité) influencent également leurs choix d'implantation.

Vision stratégique : Le Groupe a défini sa vision du « bâtiment de demain » : durable, intelligent et centré sur l'utilisateur, reposant sur cinq caractéristiques clés spécifiées dans l'encadré ci-après. Ces caractéristiques ont été définies par un groupe de travail interne dédié, composé de représentants des Directions Technique, Innovation, Développement Durable, *Asset* et *Property Management*.

Outils internes pour garantir la mise en œuvre : Cette vision est traduite en pratiques opérationnelles grâce à :

- une grille d'évaluation interne retenant les critères d'innovation constitutifs du bâtiment de demain : elle a été intégrée dans les Comités d'Investissement pour vérifier la conformité des projets aux critères d'innovation et de durabilité
- un cahier des charges RSE, élaboré en 2020/2021, en coordination avec les équipes européennes : il définit les niveaux de labels et certifications attendus. Ce document est partagé en interne (équipes techniques et de gestion) et en externe (architectes, bureaux d'études) pour assurer l'alignement avec les standards Covivio.

LE BÂTIMENT DE DEMAIN

FLEXIBLE : choix constructifs innovants favorisant la mutabilité, la mixité des usages et la flexibilité des espaces

SERVICIEL : menu de services à la carte en fonction des besoins du locataire, accessible via une application dédiée

OUVERT SUR LE TERRITOIRE : en termes d'architecture mais aussi de concertation avec les collectivités publiques

CONNECTÉ : immobilier *ready for* tant sur le pilotage que la gestion de l'immeuble (GTB, BIM, Supervision, etc.)

ENVIRONNEMENTALEMENT PERFORMANT : approche globale d'écoconception, utilisation de nouveaux matériaux, biophilie, EnR, etc.

RÉSILIENT : bâtiment apte à surmonter les risques physiques climatiques

3.1.3.4 Plan d'action lié à la luttre contre l'obsolescence des actifs

La vie de l'immeuble s'inscrit dans un temps long (les analyses du cycle de vie portent sur une durée de 50 ans, les immeubles haussmanniens ont plus d'un siècle, etc.) alors que les usages et les technologies évoluent rapidement. Les bâtiments doivent donc être hautement adaptables pour accueillir les changements d'usages et de technologies qui s'effectuent dans des temps de plus en plus courts.

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	Indicateurs	Impacts attendus
Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux	Déployer des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED, DGNB) et labels spécifiques (BBCA, LCBI, WELL, Green Key)	Groupe – Développement / Développement Durable	100% des projets de développement certifiés niveau ≥ Excellent/Gold ; 100% des hôtels WiZiU labellisés Green Key à fin 2025	Prévention de l'obsolescence, valorisation des actifs, conformité Taxonomie
	Mettre en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers	Groupe – Développement / Direction Technique	100% de projets ayant une charte faibles nuisances ou équivalent	Réduction des impacts environnementaux et sociaux des chantiers
Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables	Intégrer la flexibilité et de la réversibilité • dans la programmation des projets • dans l'hypothèse d'une libération à long terme et d'une transformation du bâtiment	Groupe – Développement / Ingénierie Immobilière	100% des projets de restructuration majeurs analysés prennent en compte des critères de flexibilité	Allongement du cycle de vie des actifs, réduction des coûts de reconversion
	Reconvertir des immeubles obsolètes en logements ou hôtels	Groupe / Développement	Nombre projets de reconversion	Limitation de l'artificialisation, réponse aux besoins locaux
Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs	Déployer une stratégie contribuant à améliorer résilience et performance des actifs	Groupe – Développement & IT et Opérations	Labellisation R2S 100% des actifs sont analysés du point de vue de la résilience, par l'étude conduite annuellement par MSCI	Optimiser les performances énergétiques pour réduire l'empreinte environnementale des immeubles Mesurer l'exposition des immeubles aux risques climatiques.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.4.1 Plan d'action : Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux

Déployer des certifications environnementales (Groupe - Toutes les activités)

Pour garantir la durabilité de son patrimoine et répondre aux attentes croissantes en matière de transition écologique, Covivio déploie un plan d'action structuré autour des certifications et labels environnementaux. Cette démarche vise à anticiper les évolutions réglementaires, renforcer la performance énergétique et carbone des actifs, et assurer leur attractivité à long terme. Elle s'appuie sur l'innovation, la coopération avec les parties prenantes et l'adoption des standards les plus exigeants, faisant des certifications un levier stratégique de résilience et de compétitivité.

1. **Intégrer systématiquement les certifications internationales dans les projets.**

Les projets bureaux de construction et de restructuration lourde sont conçus pour répondre aux standards HQE [1], BREEAM [2], LEED [3], ou DGNB [4] à un très haut niveau (Excellent ou Gold). Les équipes projets appliquent ces référentiels dès la conception, en coordination avec les architectes et les bureaux d'études, afin d'assurer la conformité aux meilleures pratiques et visent en complément un alignement à la Taxonomie européenne.

Pour les projets de rénovation n'entrainant pas une restructuration complète de l'immeuble, l'accent est davantage mis sur la performance énergétique et carbone et l'obtention d'un label ou d'une certification de l'exploitation à la fin des travaux. C'est notamment le cas pour les projets initiés dans le cadre de l'opération de rénovation des hôtels récemment remembrés (opération de rachat des fonds de commerce auprès d'Essendi en novembre 2024), pour lesquels l'alignement à une trajectoire CRREM (3.2.1.1.1) et l'obtention d'un label Green Key sont systématiquement intégrés dès la phase projet.

Enfin, concernant le secteur résidentiel, Covivio Immobilien s'est engagé à faire certifier (HQE, NaWoh (Nachhaltiger Wohnungsbau) ou équivalent) l'ensemble de ses projets de rénovation et extensions/développement destinés à être conservés en location.

2. **Maintenir et améliorer la certification du parc en exploitation.**

Pour son parc en exploitation, Covivio a développé une approche différenciée en fonction de l'activité, afin d'optimiser l'utilité de ces certifications pour l'ensemble des parties prenantes.

- Sur le parc bureaux, Covivio déploie HQE Exploitation, BREEAM In Use et ISO 50001 sur les immeubles existants. Des audits réguliers sont organisés pour renouveler les certifications et identifier les opportunités d'amélioration continue, notamment en matière de performance énergétique et de confort des occupants.
- En hôtellerie, la certification environnementale du portefeuille hôtelier s'appuie sur l'engagement des exploitants. Covivio privilégie pour ses hôtels en gestion directe le label Green Key. Certains opérateurs recourent à d'autres labels spécifiques au secteur hôtelier (GSTC [5], Green Hotel) et au secteur du loisir (Green Globe), tandis que certains ont mis en place des systèmes équivalents, comme Planet 21 pour Accor ou Green Engage pour IHG. Les critères pris en compte pour la labellisation Green Key sont les suivants :
  - mise en œuvre d'une politique environnementale et d'une démarche socialement responsable
  - gestion intelligente des déchets (réduction à la source, collecte et recyclage)
  - maîtrise des consommations d'énergie et d'eau
  - achats responsables (en particulier pour l'alimentation et l'entretien)
  - sensibilisation active de la clientèle.
- En résidentiel, Covivio recourt depuis 2019 à la certification HQE Exploitation, une reconnaissance qui atteste de la qualité du portefeuille résidentiel allemand dans sa totalité et de sa gestion. Cette certification repose sur quatre engagements : un management responsable lié à l'organisation du maître d'ouvrage ; la qualité de vie ; le respect de l'environnement ; la performance économique. La certification est délivrée sur un cycle de 5 ans avec un audit annuel du système de management environnemental (SME) dans une logique d'amélioration continue, et des inspections des bâtiments sur la base d'échantillons aléatoires pour évaluer la qualité des constructions et des méthodes d'exploitation.

3. **Expérimenter et coconstruire de nouveaux référentiels.**

Covivio participe activement à la création et à l'expérimentation de labels innovants, notamment :

- **R2S** pour la connectivité et la digitalisation des bâtiments
- **BiodiverCity** pour la préservation et l'intégration de la biodiversité
- **BBCA Hôtel**, en partenariat avec l'association BBCA, pour intégrer la dimension bas carbone dans l'hôtellerie
- **LCBI** (Low Carbon Building Initiative) pour accélérer la construction bas carbone en Europe.

Covivio, acteur de la construction et rénovation bas carbone en Europe

Lancée au MIPIM en 2022, la LCBI réunit des acteurs majeurs de l'immobilier européen afin de promouvoir la construction bas carbone et réduire de 50% les émissions de CO_2 du secteur, en s'appuyant sur l'Analyse du Cycle de Vie (ACV). Après un an de travail collaboratif et d'analyses comparatives, la méthode et le label LCBI ont été lancés le 25 janvier 2024 dans 8 pays (Allemagne, Belgique, Espagne, France, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Royaume-Uni). En 2025, Covivio Hotels a lancé la construction d'un hôtel au Portugal qui sera le premier à y obtenir ce label. La méthode s'applique d'abord aux bâtiments neufs (bureaux, résidentiels, hôtels) et visera à terme les rénovations et le parc existant.

En parallèle, le label BBCA Hôtel a été lancé. Il peut être atteint soit pour la construction neuve, ou une rénovation ou encore pour l'exploitation. Les travaux sur ce référentiel ont été menés en partenariat avec des acteurs pionniers de l'hôtellerie, dont Covivio qui va tester le label au Touquet.

Enfin en 2025, Covivio a reçu le Grand Prix BBCA Rénovation Tertiaire pour l'Atelier à Paris. Cette distinction récompense le choix stratégique de la réhabilitation bas carbone, qui réduit l'empreinte carbone des projets et s'inscrit dans la démarche de durabilité du Groupe.

(1) HQE : Haute Qualité Environnementale
(2) BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method
(3) LEED : Leadership in Energy and Environmental Design
(4) DGNB : Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
(5) Global Sustainable Tourism Council : Conseil mondial du tourisme durable en français a développé un référentiel reconnu au plan international

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Mettre en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers (Groupe - Développement)

La mise en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers repose sur un dispositif complet comprenant : une notice environnementale, un système de management de l'opération, une évaluation HQE ou BREEAM, et la charte chantier à faibles nuisances. Ces outils structurent la démarche, formalisent les engagements et assurent le suivi tout au long du chantier.

La charte chantier à faibles nuisances, partagée avec les entreprises intervenant sur le projet constitue un cadre opérationnel pour limiter les nuisances et améliorer la performance environnementale des chantiers.

Principes clés de la charte chantier à faibles nuisances :

- **gestion des déchets :** atteindre un taux de valorisation d'au moins 85% des déchets de chantier
- **matériaux responsables :** utiliser au minimum 80% de bois certifié PEFC ou FSC et privilégier les matériaux à faible impact environnemental
- **réduction des nuisances :** limiter le bruit, la poussière et les pollutions locales, avec des mesures de suivi et d'information des riverains
- **formation et contrôle :** sensibiliser les entreprises intervenantes aux exigences de la charte et vérifier leur application par des audits réguliers.

3.1.3.4.2 Plan d'action : Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables

Intégrer la flexibilité et de la réversibilité dans les projets (Groupe - Toutes les activités)

Covivio s'est fixé l'objectif d'intégrer la flexibilité et la réversibilité dans tous les projets afin de prolonger la durée de vie des actifs et de répondre aux évolutions des usages. Covivio s'appuie sur l'expérience de sa filiale Wellio, spécialiste des espaces de pro-working flexibles lancée dès 2017, ainsi que sur son savoir-faire dans l'hôtellerie, pour concevoir des projets capables d'offrir des espaces modulables et des services adaptés, afin d'anticiper les besoins des utilisateurs et d'assurer la pérennité des actifs.

Dès 2017, Covivio a lancé en Allemagne une offre de *coliving*. Positionnée entre l'hôtel et la colocation, cette offre propose une expérience « comme à la maison », avec cuisine équipée, décoration moderne, mobilier de qualité, connexion Wi-Fi, etc. En 2025, Covivio a décidé de franchir une étape supplémentaire en structurant sa démarche en vue de la livraison en 2027 de chambres en *coliving* à Berlin dans le cadre du projet Alexanderplatz.

L'étude mandatée par Covivio auprès d'Opinion Way en 2020, « Flexibility First! » [1], a mis en évidence que salariés et dirigeants attendent plus de flexibilité, une ambiance de travail adaptée et des espaces variés. Convaincu que la flexibilité et les services sont déterminants pour la performance collective des organisations, Covivio propose des offres hybrides (baux + services). Le Groupe associe également les utilisateurs dès la conception via des ateliers de *design thinking* ou de sessions de travail avec des partenaires innovants.

Cette approche se traduit dans plusieurs programmes emblématiques, tels que Stream Building à Paris, Symbiosis à Milan ou Alexanderplatz à Berlin, qui combinent mixité des fonctions (bureaux, coworking, hôtellerie, résidentiel, commerces) et services personnalisés. Elle est renforcée par des enquêtes régulières de satisfaction clients, suivies de plans d'action pour ajuster l'offre et améliorer l'expérience utilisateur.

En 2023, Covivio a publié sa vision du « Bureau opéré », qui repose sur :

- des bureaux et services singuliers qui donnent envie et sont vecteurs de transformation, de fierté, d'efficacité individuelle et collective et qui anticipent les usages
- des offres hybrides et flexibles selon les besoins, tout en conservant un seul interlocuteur
- un apport conseil de A à Z, l'approche *All in One*, proposant conseil/programmation/conception/gestion des bureaux serviciels, le tout jusqu'à la conception et la gestion du *smart building*
- une relation client centrée sur la qualité de services et de gestion 5 étoiles, la fiabilité, l'écoute, la réactivité en se nourrissant des retours clients.

Reconvertir des immeubles obsolètes en logements ou hôtels (Groupe - Développement)

Covivio entend donner une seconde vie aux immeubles de bureaux lorsque leur usage n'est plus adapté, en les transformant en logements ou en hôtels, afin de limiter l'artificialisation des sols et de préserver la valeur des actifs. Cette stratégie répond aux attentes des villes et des marchés, tout en contribuant à revitaliser les zones urbaines, lutter contre l'artificialisation additionnelle des terres et répondre aux nouveaux modes de vie et de travail. Covivio a identifié depuis plusieurs années des bâtiments pouvant faire l'objet d'une reconversion en immeubles résidentiels ou en hôtels, en cohérence avec le marché et les collectivités locales.

Bobillot, un projet de reconversion ambitieux au cœur de Paris

« Bobillot », c'est un bâtiment discret, une adresse stratégique en plein cœur de Paris qui abrite un projet d'ampleur : d'anciens bureaux libérés par Orange, et qui seront demain transformés en hôtel. 4 000 m² entièrement rénovés, en respectant un haut niveau de performance environnementale qui accueilleront début 2028 une auberge urbaine de près de 100 chambres.

(1) https://www.covivio.eu/en/real-estate-insights/white-papers-and-studies/tomorrows-offices-flexibility-

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.4.3 Plan d'action : Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs

Déployer une stratégie contribuant à améliorer résilience et performance des actifs (Groupe - Toutes les activités)

Si l'innovation désigne l'introduction sur le marché de nouveaux produits, services ou procédés, ceux-ci n'ont de sens pour Covivio que s'ils réussissent à transformer durablement les usages, améliorer la performance énergétique des immeubles et renforcer leur durabilité. Depuis plusieurs années, Covivio a engagé une profonde transformation digitale, visant à optimiser la gestion de son patrimoine, développer de nouveaux services et améliorer la satisfaction clients ainsi que la performance durable. Cette démarche se déploie selon plusieurs axes :

Axe 1 : Innover pour améliorer le confort et les usages des immeubles grâce à la technologie

Covivio déploie des systèmes dits « intelligents » qui s'appuient sur les technologies numériques afin d'optimiser la performance énergétique du patrimoine, améliorer le confort des occupants, faciliter la maintenance prédictive et favoriser une gestion plus efficiente et durable des immeubles.

Depuis plusieurs années, Covivio se distingue par une approche proactive de l'innovation technologique, considérée comme un levier structurant pour renforcer la maîtrise des consommations énergétiques de ses bâtiments et améliorer leur exploitation au quotidien.

Cette stratégie « smart building », portée par une équipe dédiée rattachée à la DSI, repose sur la combinaison de plusieurs solutions technologiques complémentaires. Celles-ci permettent à la fois d'affiner la compréhension du fonctionnement réel des immeubles et de mieux maîtriser leur empreinte environnementale, tout en améliorant la qualité d'usage pour les occupants.

Concrètement, cette démarche se traduit par :

- **le déploiement de réseaux IP centralisés**, permettant d'interconnecter les principaux équipements techniques des immeubles (GTB, objets connectés, capteurs). Ces infrastructures facilitent la gestion des systèmes techniques et contribuent à la rationalisation des architectures numériques.
- **la mise en œuvre de progiciels** qui assurent une supervision en temps réel des consommations énergétiques, tout en favorisant la détection des anomalies et l'amélioration continue de la performance énergétique. Au titre de ces progiciels utilisés, citons Powerbat (supervision énergétique en temps réel) ou Witco (services aux occupants)
- **l'utilisation d'une plateforme de pilotage centralisée**, consolidant l'ensemble des données des bâtiments au sein d'un tableau de bord unique, afin de simplifier le suivi, l'analyse et le pilotage opérationnel du parc immobilier.
- **l'intégration du BIM (Building Information Modeling) et du BOS (Building Operating System)** : ces deux technologies permettent : pour la première, de disposer d'une base de données 3D complète sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, améliorant la gestion opérationnelle, la conception des aménagements et la traçabilité des matériaux, dans une logique d'économie circulaire. Pour la seconde, l'usage d'un Building Operating System (BOS), adossé à un cahier des charges Covivio à l'échelle européenne, permet de centraliser les données des équipements, d'optimiser la maintenance prédictive et de renforcer la performance énergétique et les usages en phase d'exploitation. In fine, d'avoir une meilleure connaissance de l'usage au quotidien de nos immeubles.

Pour garantir la connectivité et la performance numérique de ses bâtiments, Covivio applique et vise des référentiels reconnus : R2S sur les sites de Paris Jean Goujon (8ème arrondissement), So Pop (17ème), l'Atelier (8ème et siège européen de Covivio), WiredScore : Flow à Montrouge, Wellio via Dante et Wellio Duomo à Milan, SmartScore sur le site d'Alexanderplatz à Berlin. Ces démarches anticipent l'intégration des immeubles dans des réseaux intelligents, où chaque bâtiment devient un maillon actif de la ville durable, en devenant lui-même producteur d'énergie.

Axe 2 : Innover pour concevoir des immeubles durables et résilients

En complément des actions déjà engagées en matière de climat, de nature et de biodiversité, tant dans le cadre des opérations de construction neuve que de rénovation, la stratégie d'innovation de Covivio s'articule autour de plusieurs leviers visant la décarbonation des bâtiments. Dans ce contexte, et notamment afin de répondre aux exigences de la réglementation environnementale RE 2020, le recours à des matériaux et à des procédés constructifs innovants constitue un levier majeur pour atteindre les objectifs climatiques, tout en proposant aux clients des immeubles performants sur le plan énergétique et à l'empreinte environnementale maîtrisée.

Qu'il s'agisse de l'utilisation de bétons bas carbone, de solutions constructives en bois ou de matériaux recyclés, la démarche d'innovation de Covivio repose sur une approche pragmatique : innover suppose de tester, en conditions réelles, des solutions développées aussi bien par des acteurs industriels établis que par des entreprises plus émergentes de la filière construction.

C'est dans cet esprit qu'au cours des années 2024 et 2025, Covivio a mené, en partenariat avec AGC Glass Europe, une expérimentation visant à concasser et recycler des vitrages existants afin de produire et de réinstaller des vitrages neufs à faible empreinte carbone. Dans le même temps, l'aluminium des fenêtres démontées est parti en recyclage sous l'égide de Wicona, tandis que les nouvelles menuiserie aluminium mises en place sont issues du recyclage et produite par cette même entreprise. Déployées sur l'immeuble « Beige » à Paris (17e arrondissement) et Miromesnil (Paris 8ème), ces opérations ont permis de tester à l'échelle réelle des filières de recyclage et d'organiser une synergie entre les différents acteurs.

À l'heure où le triptyque « décarbonation – préservation – recyclage/récupération » s'impose comme un cadre de référence de l'acte de bâtir, l'expérimentation et une veille active sur les innovations constituent des facteurs clés pour identifier, éprouver et déployer de nouveaux procédés constructifs bas carbone, capables de répondre aux exigences croissantes en matière de performance énergétique, de durabilité et de respect de l'environnement.

En complément à ces actions et afin de mieux organiser et structurer l'ensemble des initiatives internes destinées à recycler les matériaux et éléments issus de la déconstruction, le projet « France Recycle » a été élaboré en interne chez Covivio. Il s'agit de favoriser l'économie circulaire et le réemploi en listant sur les chantiers tout ce qui peut être valorisé et réutilisé (3.2.5.3.1).

Axe 3 : Innover pour enrichir l'expérience client

Présenté à l'ESRS S4, section 3.3.4.4.1

Axe 4 : Veille et expérimentation, conditions clés de l'innovation

Présenté à l'ESRS S3, section 3.3.3.3.2

Les indicateurs relatifs à l'usage des ressources et à l'économie circulaire (réemploi, contenu recyclé, valorisation des déchets, passeport matériaux) sont présentés à l'ESRS E5, section 3.2.5.5.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.5 Objectifs et indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

3.1.3.5.1 Tableau des objectifs

Politique	Périmètre	Objectif	Echéance	Situation au 31/12/25
Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux : les labels	Groupe – Toutes les activités	100% des développement (nouvelles constructions et restructurations lourdes) certifiés HQE/BREEAM/ LEED/DGNB niveau ≥ Excellent/Gold et conforme à la taxonomie (N)	Fin 2025 et permanent	73,3 % des actifs bureaux certifiés ≥ Very Good
		Carbone 75% des projets en France et 50% en Allemagne et Italie labellisés BBCA/LCBI	Permanent	80 % en France (en budget PdG) 14 % en Allemagne / Italie
		100% des actifs certifiés (1) (N)	Fin 2025 et permanent	99,6 % (98,5 % fin 2024)
	Groupe / Bureaux	**Connectivité** (Wiredscore/R2S) : 100% des bureaux > 5 000 m² opérés par Wellio	Permanent	100 % des sites Wellio 97 % du pipeline
		Bien-être (WELL/Osmoz/Fitwel) : 100% des projets de développement bureaux > 5 000 m²	Permanent	100 % en France 61 % en Europe
	France / Bureaux	**Biodiversité** : 100% des projets dans les localisations où un tel label (BiodiverCity ou équivalent) est disponible et où le potentiel d'espaces verts est significatif	Permanent	80 % en France
	Groupe / Hôtels	**Green Key** : 100% des hôtels en murs et fonds	Fin 2025	86 % des hôtels en murs et fonds déjà labellisés et 100 % en process
Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables	Groupe	Etudier le potentiel de reconversion des actifs Bureaux	Permanent	1 120 logements livrés ou à livrer en 2026 issus du pipeline de reconversion bureaux > logements 2 projets de reconversion bureaux en hôtels dans le pipeline
Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs	Bureaux	100% des nouvelles constructions conçues sous BIM	Permanent	100% des nouvelles constructions

(N) *Objectif Stratégie Nature*

Les **effets financiers** de ce plan d'actions sont principalement liés au plan de CAPEX prévu dans le cadre du plan d'atténuation. Le pipeline de développement bureaux de 1,2 Md€ à fin 2025 participe également à la stratégie de lutte contre l'obsolescence du portefeuille. Les coûts liés aux certifications et labels sont intégrés aux budgets des opérations ou immeubles en exploitation.

3.1.3.5.2 Méthodologie et suivi des indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

Le taux de certification environnementale exprime la valeur totale des actifs bénéficiant d'une certification rapportée à la valeur totale du portefeuille Part du Groupe. Ce taux est calculé à l'échelle de chaque portefeuille et de manière consolidée à l'échelle du Groupe. Les certifications incluses sont celles se rapportant au bâti (HQE, BREEAM, LEED…) et/ou à l'exploitation (BREEAM In Use, HQE Exploitation, Green Key…). Le portefeuille retenu est le patrimoine core hors exclusions telles que précisées dans le périmètre de reporting (foncier non bâti, commerces, autres typologies spécifiques), soit 3 % de la valeur totale des actifs détenus par Covivio.

Cet indicateur est calculé mensuellement par la Direction du Développement Durable en lien avec les équipes opérationnelles et suivi par le Comité de Pilotage Développement Durable.

Il joue un rôle structurant dans les décisions d'investissement, de travaux et d'arbitrage du patrimoine. Il est également intégré dans le calcul de l'intéressement long terme et/ou la part variable des mandataires sociaux et managers concernés.

Le suivi permet :

- d'identifier les certifications à lancer sur les actifs non certifiés ou à renouveler pour les certifications en exploitation
- d'évaluer le potentiel d'amélioration du niveau de certification dans le cas des renouvellements et les mesures à mettre en œuvre pour y parvenir
- d'adapter les référentiels, notamment pour les hôtels, afin de choisir un label pertinent pour l'activité et pour l'enseigne.

A l'exception de deux actifs non certifiés, Covivio a atteint son objectif de certification de l'ensemble de son portefeuille à fin 2025. L'ambition est conservée afin de maintenir ce taux et de continuer à faire évoluer les niveaux de certification où un potentiel est identifié.

(1) *hors exclusions telles que précisées dans le périmètre de reporting (foncier non bâti, commerces, autres typologies spécifiques), soit 3 % de la valeur totale des actifs détenus par Covivio.*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.1.3.5.3 Les indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

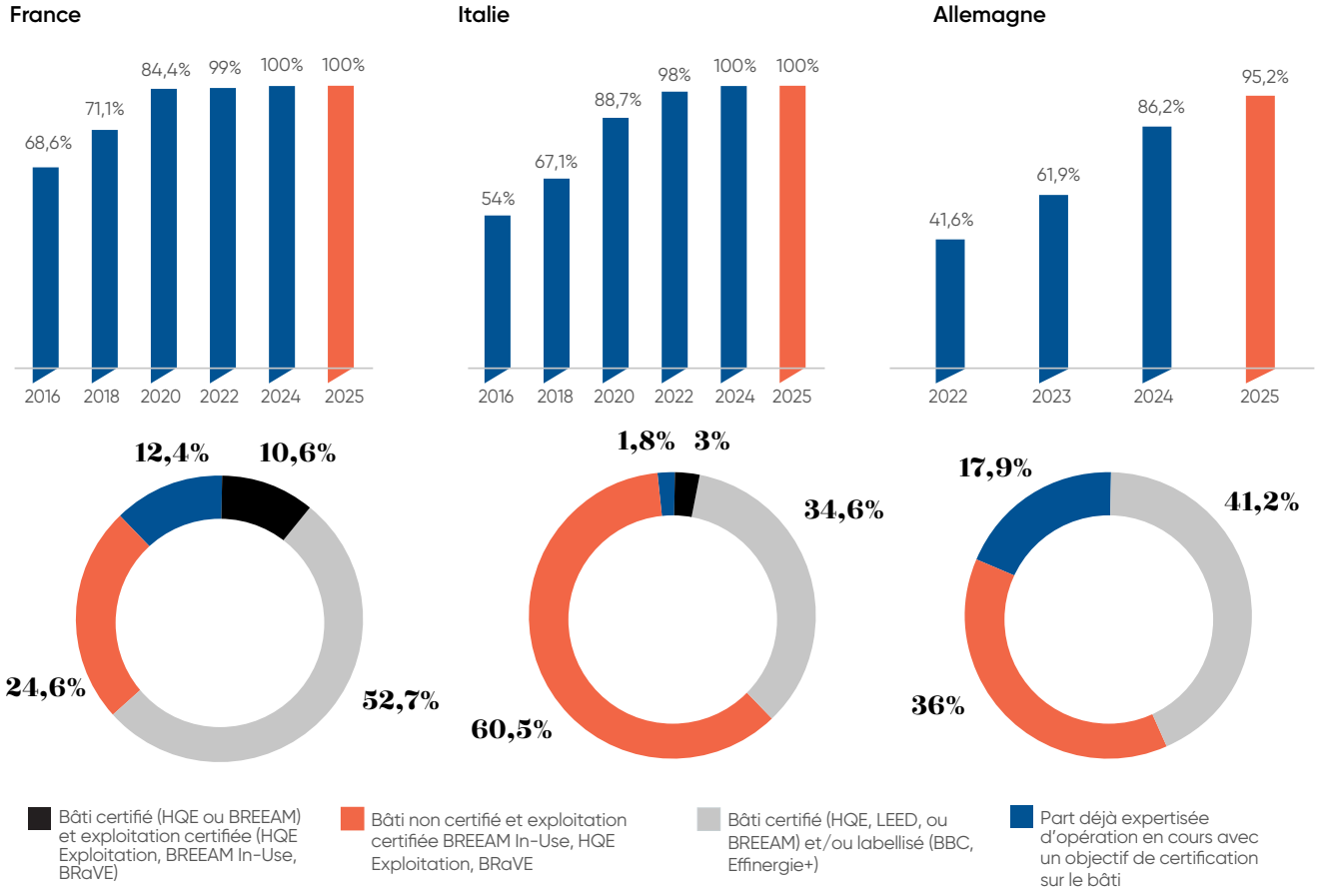
Part des immeubles (toutes les activités) certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)

Détail des certifications obtenues :

	EXPLOITATION		BÂTI	
Type de certification	**Nombre**	**Surface (m²)**	**Nombre**	**Surface (m²)**
HQE	1	68 076 +2,8M m² sur le parc résiel allemand	30	504 654
BREEAM	89	1 088 071	31	558 124
LEED			14	277 917
DGNB			3	55 717
Green Key	75	836 391		

Portefeuille Bureaux

Part des immeubles de bureaux certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)

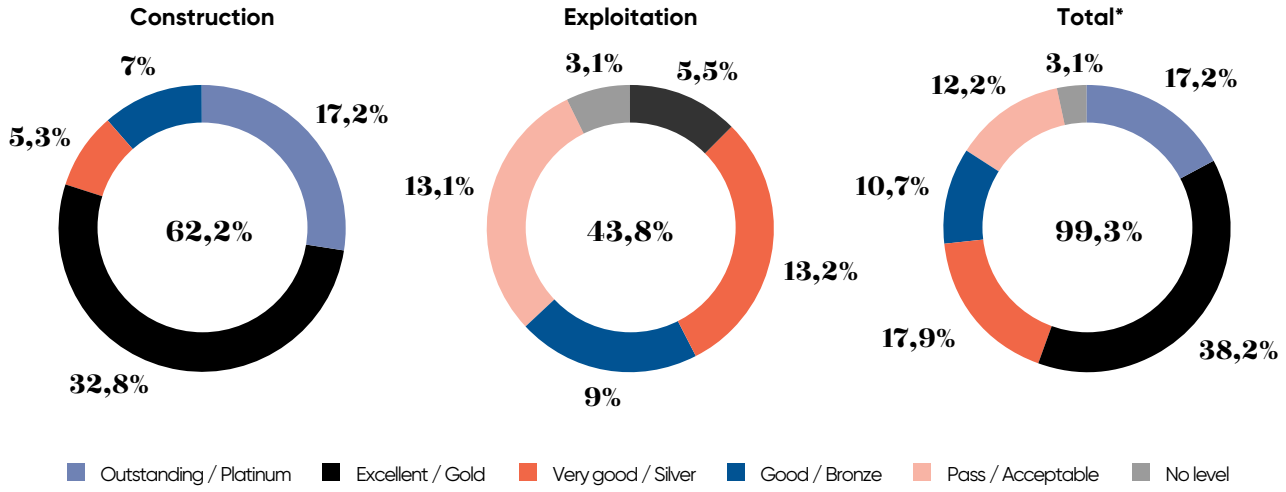


Au-delà de ces certifications environnementales globales, Covivio continue d'améliorer la part d'actifs recourant à des labels spécifiques (données à fin 2025 en valeur PdG) :

- **Bien-être (WELL, Osmoz) : 28% du portefeuille**
- **Connectivité (R2S, Wiredscore, Smartscore) : 44% du portefeuille**
- **Biodiversité (BiodiverCity, DGNB Biodiversity) : 18% du portefeuille**
- **Énergie (effinergie, kfW) : 54% du portefeuille**
- **Carbone (BBCA, LCBI) : 9% du portefeuille**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Synthèse des certifications obtenues et visées sur les actifs ou projets bureaux du Groupe



Retraité des actifs certifiés sur l'exploitation et la construction

Portefeuille Résidentiel

100% du portefeuille résidentiel allemand bénéficie de la certification NF Habitat HQE^{tm} depuis 2019. L'audit de renouvellement de la certification HQE sur le portefeuille résidentiel a eu lieu fin 2025, sur les mêmes principes :

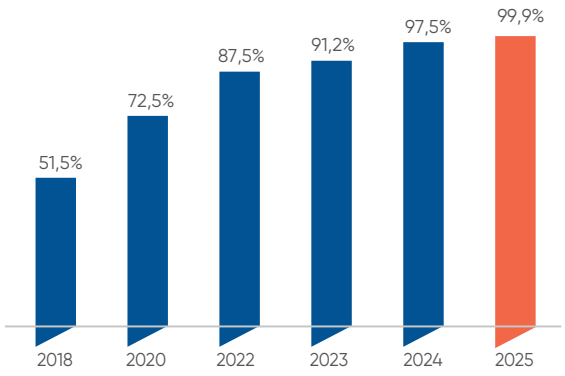
- Système de management responsable : audit du SME en suivant une logique d'amélioration continue année après année.
- Qualité des bâtiments et méthodes d'exploitation : inspections des bâtiments sur la base d'échantillons aléatoires.

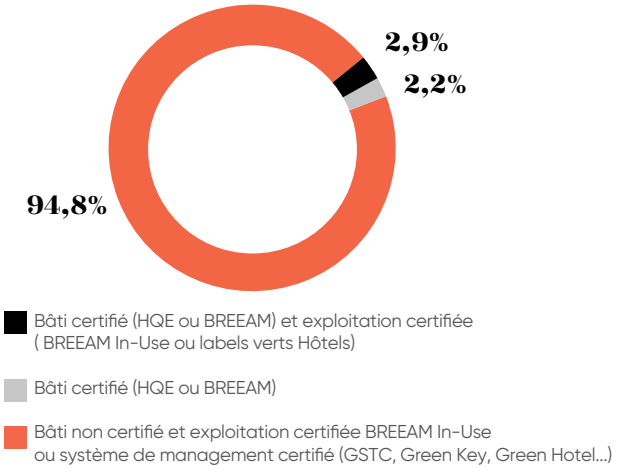
EIS2 - un projet complet

Niché sur l'île paisible d'Eiswerder à Berlin-Spandau, ce projet immobilier développé par Covivio au bord de l'eau est entouré par la rivière Havel et allie nature, patrimoine et vie urbaine contemporaine. Autrefois site industriel, Eiswerder est aujourd'hui en train d'être réinventé pour devenir un quartier résidentiel dynamique, doté d'une forte identité architecturale et engagé en faveur du Développement Durable. La première phase du projet comprend 84 logements et 12 espaces commerciaux. et la deuxième phase comprend 17 appartements, un restaurant situé dans la tour et une pension proposant 95 appartements avec services hôteliers. Certifié HQE et BEG 55 NH, le complexe dispose d'un système de chauffage central alimenté à 65 % par du biogaz et intègre un système d'infiltration des eaux de pluie sur place pour une gestion durable de l'eau.

Portefeuille Hôtels

Part des immeubles certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)





Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2 Informations environnementales

3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)

La norme ESRS E1 porte sur le changement climatique. Elle couvre l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à celui-ci. Elle porte également sur les questions liées à l'énergie, dans la mesure où elles sont pertinentes au regard de cet enjeu.

Il s'agit ici d'expliquer la manière dont Covivio influe sur le changement climatique en détaillant ses incidences matérielles positives et négatives, réelles et potentielles ainsi que ses efforts d'atténuation passés, présents et futurs, conformes à l'Accord de Paris et compatibles avec la limitation du réchauffement de la planète à 1,5 °C.

Il est préalablement rappelé que les informations concernant l'intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs, en particulier vis-à-vis du Directeur Général et du Directeur Général Adjoint, sont explicitées dans l'ESRS 2, section 3.1.2.2.4.

3.2.1.1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique (E1-1)

3.2.1.1.1 Objectifs de réduction de l'empreinte carbone du Groupe

Capitalisant sur ses retours d'expériences en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, Covivio a décidé en 2021 d'accélérer sa transition en relevant le niveau de ses ambitions sur l'ensemble de son patrimoine tertiaire en gestion directe, pour s'aligner sur une trajectoire 1,5 °C (basée sur les scénarios du GIEC).

Moins de trois ans après la publication de sa première trajectoire de réduction de ses émissions carbone, dont la compatibilité avec le scénario 2 °C de l'Accord de Paris avait été reconnue dès l'été 2018 par l'initiative *Science Based Target* (SBTi), Covivio a ainsi relevé le niveau de ses ambitions et se positionne une nouvelle fois comme un acteur majeur de la transition bas carbone du secteur immobilier en Europe. Couvrant l'ensemble des activités de Covivio en Europe, la trajectoire actualisée fin 2021 prend en compte l'expérience acquise par le Groupe dans la construction bas carbone et les expérimentations complémentaires sur les matériaux, l'économie circulaire ou la biodiversité. Ces objectifs ont reçu l'approbation de l'initiative SBT début 2022.

Deux scénarios prospectifs à 2030 ont été construits, afin de prendre en compte les changements susceptibles d'influencer la performance carbone de Covivio, qu'ils soient internes ou externes, en réalisant une modélisation en 7 macro-lots, à savoir : voiries et réseaux divers ; infrastructure ; superstructure ; enveloppe ; second-œuvre et finitions ; équipements ; production locale d'énergie. Une démarche novatrice de modélisation de l'intensité carbone a été retenue de façon à suivre la performance carbone du Groupe en la rapportant à un mètre carré composite, et ceci en intégrant l'ensemble des activités (bureaux, résidentiel, hôtels) en Europe, sur tout le cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Ces modèles s'appuient sur différents scénarios scientifiques prenant en compte les rythmes de décarbonation des mix énergétiques des pays où Covivio opère, ainsi que des différents secteurs qui impactent l'activité. Ces modèles scientifiques ont été consolidés par le CSTB, qui a également utilisé son expérience du secteur de la construction pour les adapter au mieux aux spécificités du Groupe. Les paramètres ont été définis en prenant en compte le patrimoine actuel de Covivio en Europe ainsi que les projections de ce patrimoine à horizon 2030. La mise à jour réalisée en 2021 a permis d'intégrer les nouvelles orientations du Groupe, notamment suite à l'acquisition d'immeubles de bureaux en Allemagne en 2020 et d'un portefeuille d'hôtels haut de gamme au Royaume-Uni.

En s'impliquant dans des initiatives telles que l'Alliance HQE-GBC, l'association BBCA, Sekoya ou le Hub des Prescripteurs bas carbone (3.2.1.1.2.b), Covivio dispose d'une expertise forte sur le sujet, lui permettant de conforter sa vision à 10 ans. Les outils internes en matière de carbone, développés avec le CSTB, permettent d'éclairer et d'orienter les décisions depuis la conception jusqu'à l'exploitation des immeubles. Par exemple, l'ACV Express, portant sur la construction et la rénovation, permet d'estimer les performances carbone en amont d'un projet et de réaliser des sensibilités aux impacts en fonction du choix des matériaux ou de la forme du bâtiment.

La mise à jour de la trajectoire carbone de Covivio a ainsi mené à la détermination des objectifs suivants :

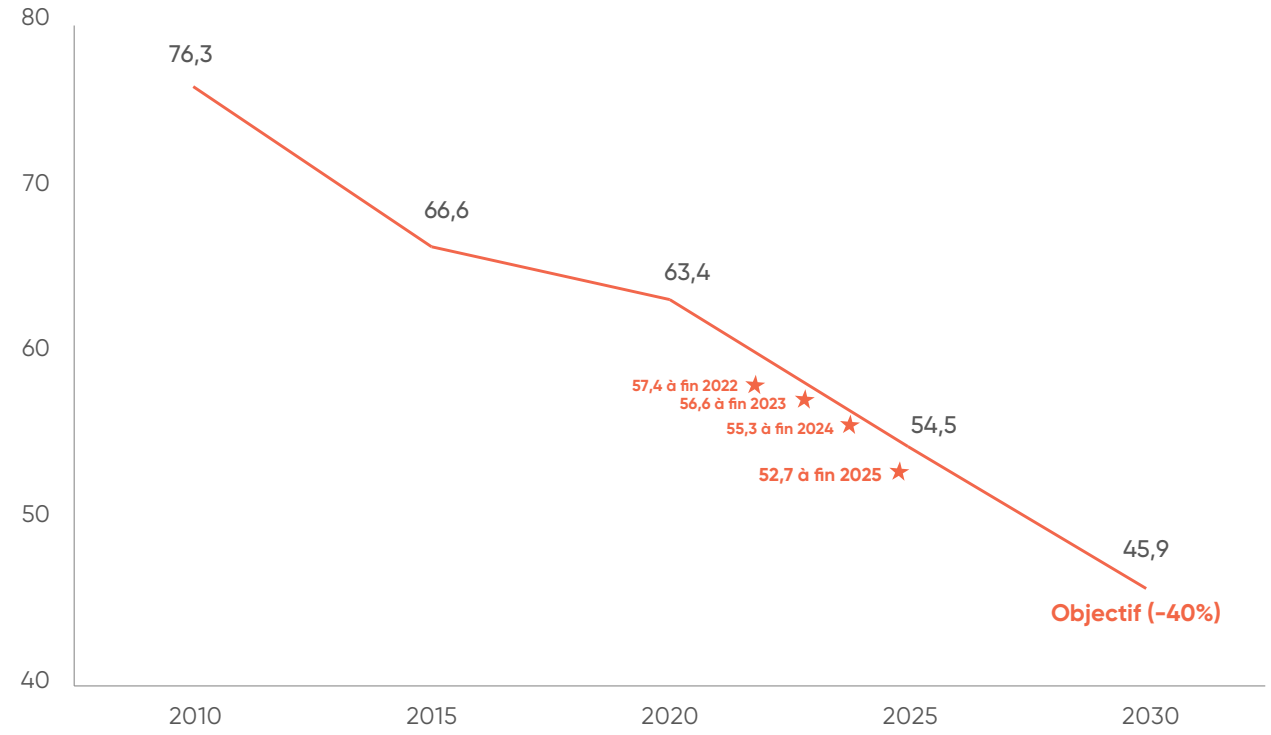
- réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) en intensité carbone
- aligner les objectifs de ses activités sous gestion directe sur une trajectoire 1,5 °C, soit une réduction des émissions absolues de 63% entre 2015 et 2030, sur les scopes 1 et 2 (périmètre Bureaux, exploitation des parties communes des immeubles multilocataires et sièges sociaux)
- viser l'alignement au scénario « Well-Below 2 °C » (entre 1,5 et 2 °C) de la SBTi sur le scope 3 (construction, rénovation, exploitation des surfaces privatives des immeubles multilocataires, bureaux monolocataires, résidentiel et hôtels).

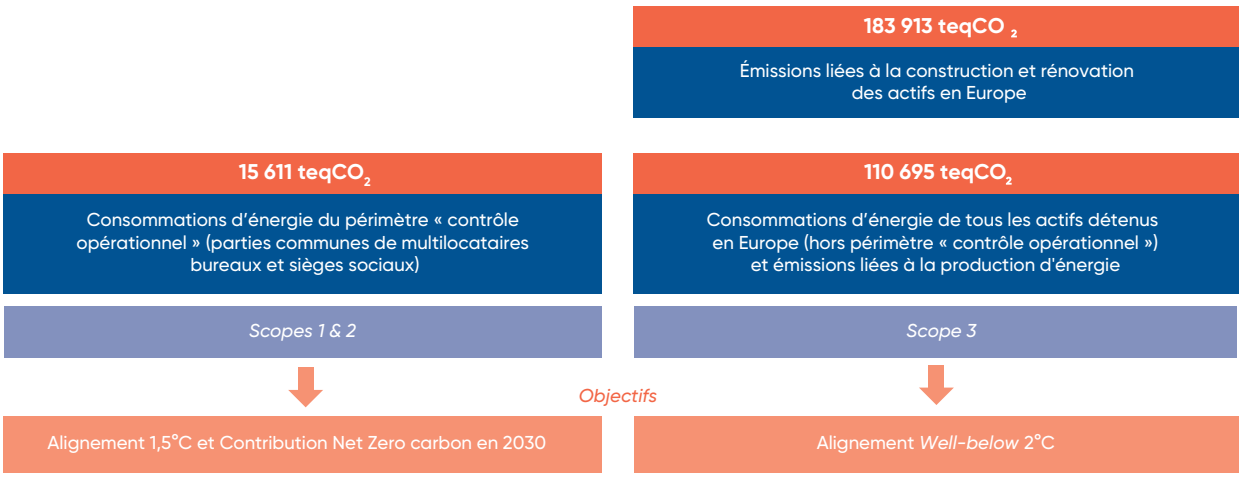
Par ailleurs, Covivio s'est engagé à avoir une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 sur son périmètre opérationnel. L'atteinte de la trajectoire carbone de chaque activité passe par la mise en œuvre de différentes actions, notamment la réalisation de travaux (CAPEX) sur le patrimoine. En 2022, ces travaux ont été identifiés et chiffrés par portefeuille (3.2.1.1.3).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Trajectoire 2030 du poids carbone moyen d'un m² (construction + restructuration + exploitation)

(Synthèse des différentes activités de Covivio en Europe, en intensité carbone kgCO_2/m²/an)





Covivio travaille actuellement à la mise à jour de ses objectifs suite à la publication d'un nouveau référentiel pour le secteur immobilier par l'initiative SBT et le CRREM. L'étude en cours vise à identifier les conditions dans lesquelles ces objectifs pourraient être conformes à une trajectoire 1,5 °C sur les trois scopes pour la partie exploitation. La mise à jour de ces objectifs pourrait être également l'occasion pour Covivio de préciser les conditions d'atteinte de sa contribution à la neutralité carbone au plus tard d'ici 2050 sur les 3 scopes. Un délai supplémentaire lié à l'instruction du dossier par SBTi sera également nécessaire avant la publication de nouveaux objectifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

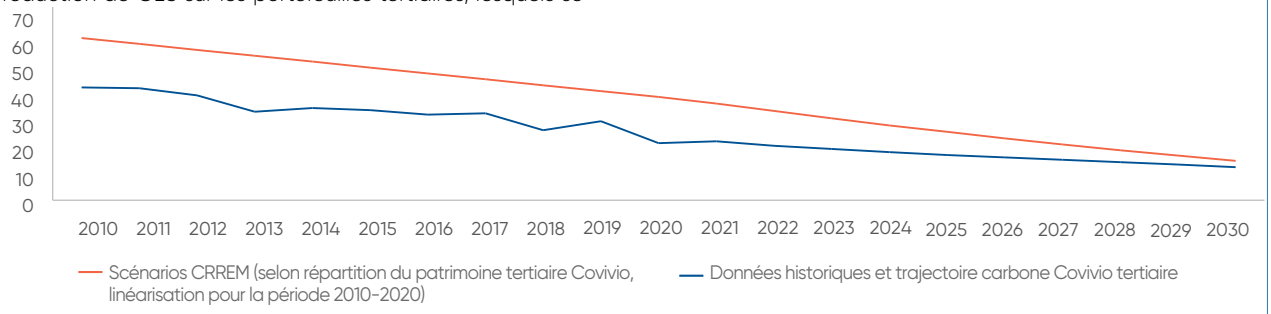
Zoom sur les scénarios du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitoring)

Dans le cadre de ses travaux avec MSCI sur la valeur à risque climatique (3.2.1.1.12), Covivio a notamment sélectionné la trajectoire CRREM 1,5 °C comme scénario de référence.

Pour chaque portefeuille, Covivio a rapproché les scénarios du CRREM aux données historiques d'émissions de gaz à effet de serre (GES) déjà publiées chaque année et aux données calculées à horizon 2030 dans le cadre de sa trajectoire carbone. Cela a permis de valider la cohérence des objectifs de réduction de GES sur les portefeuilles tertiaires, lesquels se situent sous les niveaux de « points de basculement [(1)]» identifiés par le CRREM. Les scénarios utilisés sont ceux publiés par le CRREM le 11 janvier 2023 et se situent à un niveau plus ambitieux que les précédents.

Les éléments proposés par le CRREM concernant le résidentiel sont encore trop récents pour disposer de la même analyse à ce stade.

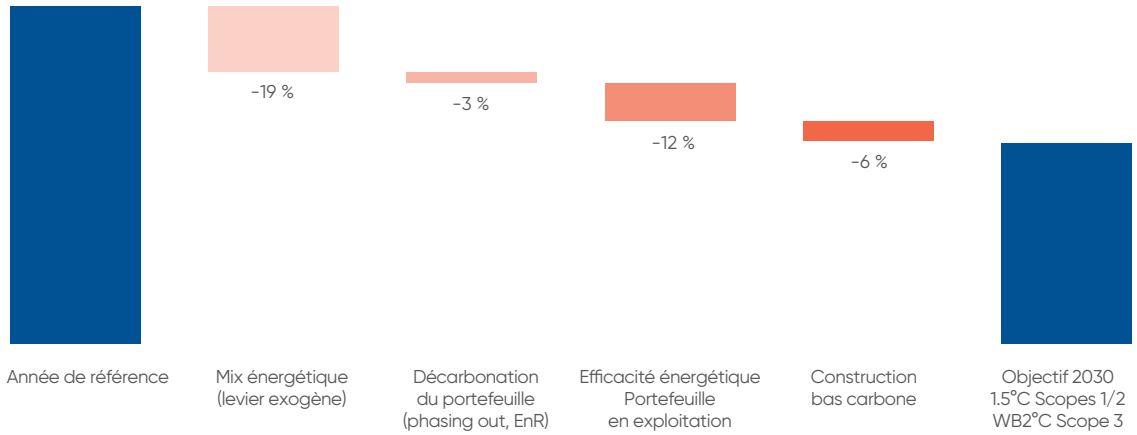
Rapprochement des scénarios du CRREM à la trajectoire carbone Covivio sur ses portefeuilles tertiaires (V2 CRREM de 2023)



3.2.1.1.2 Leviers de réduction de l'empreinte carbone du Groupe

Pour atteindre une réduction de 40% de ses émissions de GES d'ici 2030, Covivio a identifié plusieurs leviers portant à la fois sur la phase d'utilisation et sur les nouveaux développements. La réussite de cette trajectoire repose également sur la capacité du Groupe à interagir avec les parties prenantes, à commencer par les clients mais aussi par une participation active à des groupes de travail dédiés. L'année de référence correspond à un volume global d'émissions de 455 kteqCO_2.

Principaux leviers de la décarbonation



Ces leviers ont été complétés, suite à la définition de la stratégie Nature de Covivio et les nouveaux engagements sur l'économie circulaire (ESRS E5, section 3.2.5.2) qui visent à réduire l'empreinte carbone des projets de développement.

(1) Point de basculement : année à laquelle l'actif émet plus de CO2 que le niveau requis pour respecter une trajectoire 1,5 °C, soit l'année à laquelle l'actif devient « échoué »

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.1.2.a Leviers quantifiables

Décarbonation du portefeuille

Développer les énergies renouvelables sur site

Les énergies renouvelables constituent un levier fort de réduction de l'empreinte carbone liée à la consommation d'énergie des bâtiments. Dans les différents projets de développement et rénovation conduits par Covivio, le recours aux énergies renouvelables est systématiquement étudié, afin de déterminer les possibilités offertes en prenant en compte les spécificités liées à l'environnement et au contexte réglementaire : géothermie, photovoltaïque, etc. Dans la majorité des opérations, Covivio fait le choix de la végétalisation afin de répondre aux attentes des parties prenantes et à la stratégie Nature. Quand la situation le permet, végétalisation et installation de panneaux photovoltaïques ou solaires peuvent aller de pair.

Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques (production d'énergie renouvelable). Afin d'atteindre l'objectif de doubler la production d'énergie solaire d'ici 2030 (stratégie Nature), Covivio étudie également la possibilité d'installer des équipements sur des actifs existants (toiture, ombrières au-dessus des parkings).

En Italie, les Tours Garibaldi ont été équipées en 2010 de 804 m^2 de panneaux photovoltaïques en façades et de chauffe-eau solaires sur la toiture. Encouragés par une réglementation contraignante sur le sujet (60% des besoins énergétiques du bâtiment doivent être assurés par des sources renouvelables), les développements récemment livrés et ceux en cours de développement à Milan intègrent également des équipements photovoltaïques, comme sur les bâtiments du quartier Symbiosis (51 MWh produits en 2024 sur les bâtiments A et B) ou The Sign (59 MWh).

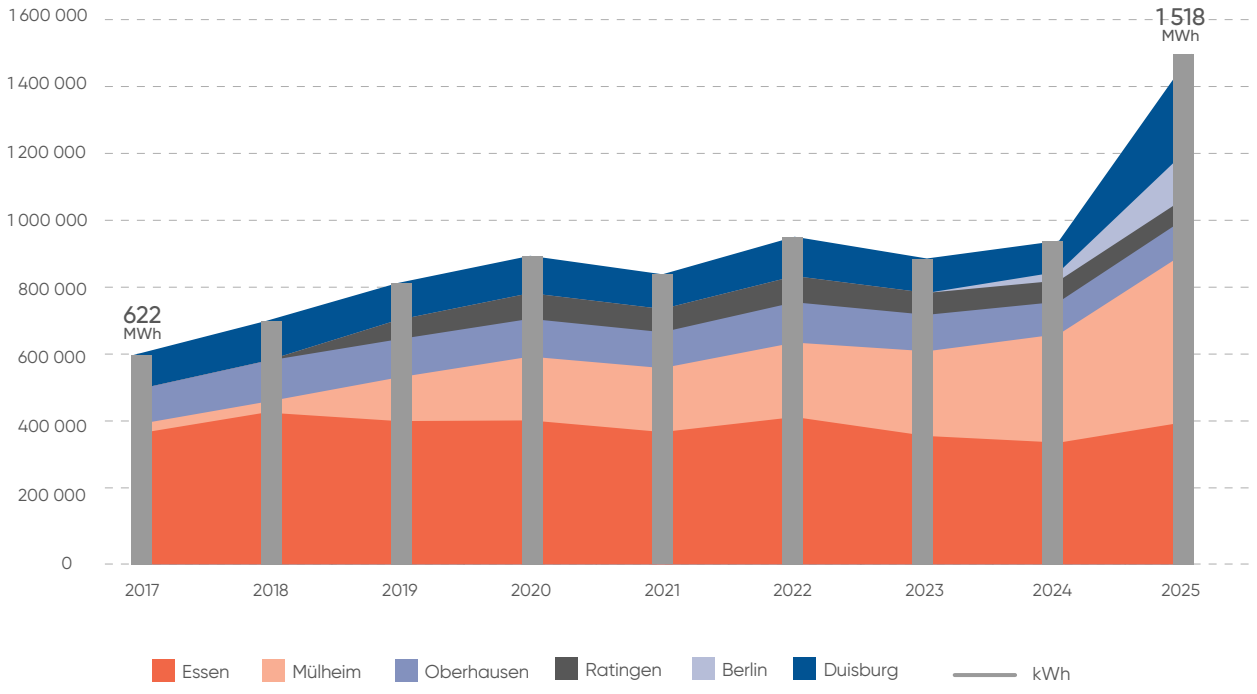
Au total Covivio a produit 2 GWh d'électricité en 2025 grâce aux installations photovoltaïques sur ses sites détenus en Europe. Le Groupe vise l'objectif de doubler la production entre 2023 (1,3 GWh) et 2030.

Le Groupe recourt également à la géothermie, comme à son siège d'Oberhausen en Allemagne, avec des pompes à chaleur géothermiques en combinaison avec une alimentation photovoltaïque, ainsi qu'à des dispositifs innovants, comme Thassalia© à Marseille (chaleur et froid en thalasso-thermie). Covivio a fait le choix, lorsque cela est possible, de raccorder ses bâtiments aux réseaux de chaleur urbains. Le pourcentage d'énergies renouvelables dans les réseaux est variable selon les localités, mais les gestionnaires ont fixé des objectifs à plus ou moins long terme pour accroître la part d'énergies renouvelables dans leur mix.

La production photovoltaïque sur le portefeuille de Covivio

75 immeubles résidentiels sont équipés de panneaux photovoltaïques en Allemagne. Cet investissement réalisé par Covivio dès 2012 (coût moyen de 436 €HT/m^2, amortissement sur 9 ans en moyenne) a permis de développer les savoir-faire en la matière, anticipant l'évolution de la réglementation vers le bâtiment passif. L'énergie produite est revendue auprès des réseaux locaux et n'est pas autoconsommée. Au total, 1,5 GWh ont été générés en 2025 (961 971 kWh en 2024), largement en croissance grâce à l'équipement de nouveaux immeubles. C'est notamment le cas avec la deuxième étape du projet Auf dem Bruch à Mullheim (l'ensemble générant à lui seul 323 MWh). La production photovoltaïque a généré 235 K€ de chiffre d'affaires en 2025, que l'on retrouve dans les tableaux réglementaires liés à la taxonomie (3.5.2).

Évolution de la production photovoltaïque sur le portefeuille résidentiel allemand



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Contribuer à la neutralité carbone à l'échelle des bâtiments

La neutralité carbone ne peut pas être envisageable au moment de la construction ou de la rénovation du bâtiment, sauf à recourir à la compensation. En revanche, l'exploitation du bâtiment peut contribuer à la neutralité, en recourant à des énergies renouvelables afin de pourvoir aux différents besoins : éclairage, eau chaude sanitaire, chauffage, etc. Certains immeubles tertiaires de Covivio présentent ces caractéristiques lorsqu'ils utilisent exclusivement de l'électricité (également pour le chauffage, ou alors de la géothermie par exemple) et bénéficient de contrats d'électricité verte. Sur le périmètre de contrôle opérationnel, 17 % des actifs bureaux sont concernés. En ajoutant les bâtiments à très faible intensité (-5 $KgeqCO_2/m^2$/an), ce taux monte à 33 % sur les bureaux et 13 % sur les hôtels.

De nombreux immeubles de Covivio bénéficient d'un contrat d'électricité verte, choix fait en lien avec les locataires ou par eux-mêmes. En Italie, Covivio a fait le choix de l'électricité verte pour l'ensemble de son périmètre d'actifs sous gestion directe, dès décembre 2015. À fin 2025, la part d'électricité verte dans la consommation d'électricité totale s'élevait à 61,9 % (47,9 % à fin 2024) sur le patrimoine total (données issues du reporting environnemental) et 98 % du patrimoine bureaux directement géré, en hausse par rapport à 2024 (à 86 %), en ligne avec l'objectif de 100 %.

Focus sur une rénovation vertueuse : le cas de Beige – Paris 17e (11 200 m², livraison prévue en mars 2026)

Fort de son expérience sur la même typologie d'immeubles (Gobelins, L'Atelier), la rénovation de cet ensemble immobilier accueillant historiquement des bureaux et un central téléphonique a été effectuée en recourant aux meilleurs standards environnementaux (alignement à la taxonomie et certifications HQE Excellent, BREEAM Excellent, BBCA Rénovation, Osmoz, R2S, BiodiverCity). La réduction de l'empreinte carbone du projet s'est faite en intégrant une réflexion sur l'économie circulaire (3.2.5) pour réduire les émissions liées à la rénovation, et sur l'usage pour agir dès maintenant sur la phase exploitation. Elle a permis un gain énergétique de 45% (calculs réglementaires) et la création de 1 900 m^2 d'espaces verts (*vs.* 20 m^2 en situation initiale). Cette rénovation a également permis d'opter pour un mix énergétique décarboné en connectant l'immeuble au réseau urbain alors que l'immeuble était initialement chauffé au gaz.

S'engager pour la construction bas-carbone en Europe

Les analyses de cycle de vie

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (construction, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets). En 2013, Covivio a fait réaliser la première ACV en France portant sur une rénovation d'immeuble (immeuble Steel – Paris 16e), et en 2014, la première ACV en France sur un hôtel (B&B Porte des Lilas).

La mesure est le premier niveau afin de pouvoir réduire efficacement les émissions de gaz à effet de serre d'un projet. En étant réalisée en amont, l'ACV permet d'identifier les principaux postes d'émissions et doit être affinée à mesure que l'opération avance afin de déterminer l'empreinte réelle du projet. Si des efforts sont encore nécessaires pour harmoniser les ACV à l'échelle européenne, l'ACV peut également être un outil de comparaison entre des projets à typologie proche dans un même pays.

Calcul des émissions de gaz à effet de serre évitées sur deux rénovations (« Grand Prix SIMI 2021 », chacune dans leur catégorie)

Covivio a mandaté un tiers pour estimer les émissions évitées grâce aux choix de construction ambitieux d'un point de vue environnemental, sur les opérations Silex² et Gobelins. En comparant les émissions générées par ces opérations à différents scénarios sur les phases construction puis exploitation, l'étude a permis d'en qualifier la performance carbone. Ainsi, la rénovation de l'immeuble Paris Gobelins a émis 535 tCO_2e en moins au total (2,5 $kgCO_2e/m^2$/an) par rapport à un scénario de rénovation reposant sur un projet moins différenciant d'un point de vue environnemental (vis-à-vis de la nature des matériaux utilisés ou de travaux de restructuration correspondant aux standards architecturaux actuels classiques de bureaux). La rénovation de Silex² a émis 17 550 tCO_2e en moins au total (17 $kgCO_2e/m^2$) par rapport à un scénario où l'ancien bâtiment aurait été démoli puis un bâtiment de bureaux aux caractéristiques comparables aurait été reconstruit à neuf. En phase exploitation, ces bâtiments permettront d'émettre respectivement jusqu'à 5 $kgCO_2e/m^2$/an en moins par rapport à un immeuble de bureaux parisien moyen pour Gobelins et 1 $kgCO_2e/m^2$/an en moins vis-à-vis d'immeubles rénovés au niveau RT2012 pour Silex².

Aujourd'hui la réglementation thermique et environnementale RE2020 intègre la nécessité de recourir à une ACV pour conjuguer performances énergétiques et carbone. L'ACV est également au cœur de la démarche BBCA (ci-dessous) et est requise par la taxonomie dans le cadre des nouvelles constructions.

Labels et certifications

Covivio est l'un des membres fondateurs de l'association BBCA constituée pour faire la promotion de pratiques bas carbone et qui a donné naissance au label BBCA. Ce label quantifie et valorise, grâce à une mesure certifiée indépendante, la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie (construction/exploitation/fin de vie/stockage carbone). Dans le cadre de sa trajectoire 1,5 °C, Covivio s'appuie sur les principes du label BBCA pour atteindre ses objectifs en Europe. Covivio collabore en outre à l'initiative européenne LBCI (Low Carbon Building Initiative) coordonnée par BBCA et lancée en 2022 ; elle a abouti en janvier 2024 à la création d'un standard européen pour la construction d'immeubles bas carbone, avec le lancement de la méthodologie LCBI (version V1.0) (1) et du label associé. Le label BBCA pour les hôtels, dont Covivio Hotels a participé à l'élaboration, a été lancé en 2024, pour la construction neuve, la rénovation ou l'exploitation. Covivio détient 32 000 m² d'immeubles labellisés BBCA et a différents projets dans son pipeline en cours de labellisation BBCA ou LCBI : Meininger Porto, Vitae Milan (LCBI), Le Touquet (BBCA – référentiel Hôtels), Beige et Grands Boulevards à Paris (BBCA – Bureaux).

(1) https://www.covivio.eu/fr/immobilier-en-perspective/regards-experts/la-low-carbon-building-initiative-a-pour-objectif-dinciter-les-acteurs-de-limmobilier-a-accelerer-la-decarbonation-du-secteur/

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Choix des matériaux

Le choix des matériaux est déterminant dans l'impact carbone du bâtiment, en phase construction bien sûr, mais également en phase exploitation. Covivio accorde donc un soin particulier à ces décisions pour privilégier des matériaux de qualité, recyclés et recyclables, biosourcés et respectueux de la santé. En tant que développeur, Covivio travaille avec les fournisseurs dans le cadre de groupes de travail évoqués plus haut ou en direct. Cela passe notamment par les chartes chantier à faibles nuisances dans le cadre des projets de développement, qui permettent de structurer les objectifs adaptés à chaque projet. Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans les activités et dans le fonctionnement quotidien de l'entreprise (3.2.5). Le recours à des matériaux durables et plus facilement recyclables est aujourd'hui répandu dans les pratiques du Groupe, en phase avec les certifications environnementales visées. L'ensemble de ces enjeux est couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement. C'est par exemple le cas de la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », portant sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

▸ Pour plus d'information concernant les actions conduites par Covivio en matière d'économie circulaire : ESRS E5 section 3.2.5.3.

Bordeaux Noème – Recourir à des matériaux bas carbone

Le projet vise à créer un quartier urbain de 45 000 m² avec 3 500 m² de services (épicerie coopérative, salle de sport, crèche, etc.) et 33 000 m² d'espaces verts, dont 40% de pleine terre et une forêt urbaine de 240 nouveaux arbres, 700 logements dont 85 en résidence service seniors, et 190 lits en résidence de *coliving*. Noème vise un label BEE+, la certification BDNA (Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine) et le label IntAirieur pour la qualité de l'air. L'opération est l'occasion de tester la brique de terre compressée. Dérivée de l'adobe, c'est l'un des tout premiers matériaux de construction utilisés par l'homme. Elle se fabrique à partir d'argile tamisée, comprimée encore humide dans une presse mécanique. Une fois démoulée, elle est mise à sécher naturellement sous abri. Matériau 100% naturel, disponible en quantité sur les cinq continents, la terre crue présente un excellent bilan énergétique. Elle est extraite localement, ses coûts d'exploitation et les trajets de livraison sont réduits au strict minimum. La matière première, l'argile de construction, se situe sous la terre arable ou végétale.

Améliorer l'efficacité énergétique du portefeuille

Fournir une information transparente et fiable

Covivio a testé différentes solutions de suivi de la performance énergétique et de commissioning sur ses immeubles de bureaux, notamment en recourant à des capteurs intelligents. En Allemagne, Covivio a conclu un contrat cadre avec un opérateur de capteurs intelligents pour le gaz et l'électricité qui concernera dans un premier temps 90 actifs. Depuis 2019, Covivio s'est doté d'une plateforme de supervision, PowerBat, lui permettant de recueillir des données de consommations en temps réel. Ce système couvre désormais 100% des immeubles multi-locataires en France. Leur analyse est effectuée avec le concours d'un *energy manager* unique pour le portefeuille. Cela permet d'optimiser la gestion énergétique des sites, identifier les dérives éventuelles, et s'assurer de l'atteinte des objectifs fixés.

Dans le cadre de ses travaux pour le chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte des objectifs de réduction de CO_2, Covivio a fait réaliser 133 nouveaux audits énergétiques volontaires sur ses portefeuilles tertiaires. Ces audits ont permis de gagner en connaissance sur les actifs et d'identifier les mesures les plus adaptées pour réduire la consommation des immeubles.

Afin de développer une compréhension commune et des objectifs cohérents avec les opérateurs hôteliers, Covivio Hotels a mis en place une plateforme de reporting détaillant la trajectoire CRREM, le suivi des DPE et des objectifs réglementaires, ainsi que la planification des investissements de décarbonation pour chacun des actifs.

Covivio a élargi son périmètre de reporting depuis 2021, en collectant les consommations d'immeubles mono-locataires en Italie et du portefeuille de bureaux en Allemagne acquis en 2020. En 2023 et 2024, le périmètre de reporting des consommations d'énergie et d'eau a nettement progressé, passant d'un échantillon représentatif à la quasi-totalité du portefeuille détenu par Covivio Immobilien (3.2.1.5), rendant l'historique peu comparable en termes de périmètre d'étude.

S'engager pour la sobriété énergétique

En réaction à la crise énergétique et climatique, le gouvernement français avait requis en 2022 un effort de réduction de 10% des consommations énergétiques avant la fin 2024. Covivio est signataire de la **Charte Sobriété énergétique tertiaire** lancée alors sous l'égide du Plan Bâtiment Durable et en présence de la Ministre de la Transition Énergétique, Agnès Pannier-Runacher.

Depuis plusieurs années, Covivio avait déjà mis en œuvre plusieurs leviers, notamment *via* :

- la sensibilisation des clients (comités environnementaux), la tenue de réunions techniques sur le dispositif éco-énergie tertiaire (décret tertiaire)
- la maintenance des immeubles et le plan pluriannuel de travaux
- les rénovations et les développements qui intègrent la performance énergétique
- la mise en place de la supervision des consommations d'énergie (et d'eau) et un contrat d'*energy management*.

Dans la dynamique du déploiement des dispositions liées au décret tertiaire, Covivio s'attache à sensibiliser les locataires aux principaux écogestes à mettre en œuvre au bureau pour réduire et optimiser la consommation énergétique selon trois axes :

- **Adaptation des points de consigne (chauffage et climatisation) :** en période ouvrée, le point de consigne chauffage est à 19 °C et celui de la climatisation à 26 °C, avec une possibilité d'amplitude des télécommandes à +/- 1,5 °C. En période d'inoccupation de l'immeuble (heures non ouvrées, week-end, et jours fériés), le point de consigne du chauffage est à 18 °C et la climatisation suspendue (ou modulée). La climatisation doit être éteinte lorsque les fenêtres sont ouvertes.
- **Eclairage :** extinction de l'éclairage des parties communes (à l'exception de l'éclairage de sécurité) et des enseignes lumineuses de 21h à 7h. Extinction des éclairages dans les salles de réunion hors périodes d'utilisation et mise en place de détecteurs de présence. Le cas échéant, arrêt de l'éclairage des façades une partie de la nuit.
- **Bureautique :** extinction des équipements bureautiques y compris écrans digitaux (plutôt que mise en veille).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les clients sont également invités à partager toutes suggestions qui pourraient participer à l'atteinte de cet objectif de sobriété. Ces bonnes pratiques sont rappelées à l'occasion des comités de performance environnementale avec les locataires.

Un plan pluriannuel de travaux ambitieux

L'amélioration de la performance environnementale du portefeuille vise à la fois à réduire l'empreinte énergie (3.2.1.5), carbone (3.2.1.6), eau (3.2.3.5), déchets (3.2.5.5), et également à accroître le confort et le bien-être des occupants, par le choix des matériaux, la qualité des espaces et de l'air dans les locaux, le soin apporté aux sujets comme la biophilie, les services…

Pour chaque portefeuille, le plan pluriannuel de travaux de Covivio intègre la performance énergétique et carbone, et plus globalement environnementale, comme un objectif prioritaire. L'installation, l'entretien ou le remplacement d'équipements plus performants participent directement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre des actifs. La dynamique partenariale forte, au cœur de la stratégie du Groupe, est également un levier important pour l'atteinte des objectifs. Afin de mieux caractériser les risques et opportunités liés à sa trajectoire carbone, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES (3.2.1.1.3).

Mise en œuvre et déploiement du décret tertiaire en France

En France, le dispositif éco-énergie tertiaire (attaché au décret dit « tertiaire »), dans la mouvance de la loi ELAN, impose, pour tout immeuble, partie d'immeuble ou ensemble immobilier d'au moins 1 000 m^2 SDP (surface de plancher), une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050. Ce décret a été complété par les arrêtés « méthode » et « valeurs absolues » à partir de 2020, définissant des seuils de consommation d'énergie finale (selon la typologie, zone géographique…), exprimés en valeur absolue (kWh/m^2/an). Ces seuils pourront être retenus comme objectif alternatif à l'objectif de -40%, notamment pour des immeubles déjà performants. Covivio a anticipé ces mesures dans le cadre des échanges noués avec ses locataires, notamment dans le cadre des Comités annexes environnementales. Fin 2020/début 2021, une première lettre d'information a été diffusée auprès de plus de 300 locataires afin de les informer de la mise en œuvre de ce dispositif, qui prévoit l'instauration d'une obligation de renseigner annuellement les consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire), en complémentarité entre bailleur (charges communes) et preneur (parties privatives). Plus de 130 rendez-vous locataires ont été organisés en 2021 à ce sujet, couvrant 100% des clients bureaux et hôtels en France. En 2022, un audit des immeubles de bureaux a été réalisé pour s'assurer des conditions dans lesquelles les objectifs du décret et de ses arrêtés pourraient être atteints. Pour les hôtels, les seuils exprimés en valeur absolue n'ont été publiés que fin 2023, ce qui a retardé à 2024 une analyse identique à celle effectuée pour les bureaux.

3.2.1.1.2.b Leviers non-quantifiables

S'impliquer auprès d'acteurs de la filière sur les enjeux bas carbone

L'Alliance HQE-GBC (1) : membre de cette association depuis de nombreuses années, Covivio a activement collaboré à plusieurs travaux portant sur la réduction de l'empreinte carbone ou l'économie circulaire. Covivio ayant été pionnier dans la réalisation d'analyses du cycle de vie (ACV), dès 2010, il a naturellement été signataire et partenaire de l'initiative HQE Performance. Covivio a également collaboré au projet NZC Rénovation, qui vise à identifier les leviers spécifiques à la rénovation des bâtiments pour réduire les émissions de carbone, ainsi qu'au test HQE « Performance Économie Circulaire », ayant pour objet d'évaluer l'impact des actions réalisées en termes d'économie circulaire, en intégrant notamment une ACV et une analyse des flux de matière (MFA).

Sekoya (2) : Dédiée aux enjeux de la construction bas carbone et animée par Impulse Labs en partenariat avec Eiffage, Sekoya est une plateforme Carbone & Climat dont l'objet est d'identifier et mettre en valeur des solutions bas-carbone d'entreprises innovantes participant à la lutte contre le changement climatique et à l'émergence de la ville et des infrastructures durables. Cette initiative a permis à Covivio et à ses filiales d'identifier des solutions permettant de réduire significativement le poids carbone de ses opérations de développement et de rénovation.

Hub des Prescripteurs bas carbone (3) : Le Hub des Prescripteurs bas carbone a pour vocation la mutualisation des moyens d'analyse et de choix des solutions bas carbone dans le secteur du bâtiment. Instruite sous l'égide de l'IFPEB et Carbone 4, cette initiative offre une plateforme collaborative permettant à ses participants d'avoir accès à une série d'outils, de prestations ciblées ainsi que de l'information par famille de matériaux et soutient les prescripteurs du bâtiment dans le développement de solutions bas carbone. Cette initiative a permis à Covivio de mieux mesurer l'impact carbone de certains produits et matériaux, et participe à la sensibilisation de ses équipes à ces enjeux.

Covivio participe également à des initiatives locales ou nationales afin de partager et bénéficier de partages d'expérience. Par exemple, Covivio a signé le « Climate City contract (4)" de la ville de Milan en 2024, lors de la Milano Green Week qui se déroulait à Symbiosis. L'entreprise s'est engagée à participer à l'atteinte des objectifs de la ville dans le cadre de la mission européenne 'Villes intelligentes et neutres en carbone' (5).

Réussir ensemble la transition environnementale

Covivio a conscience de la nécessité d'impliquer ses partenaires pour assurer la réussite de son action en matière de transition environnementale, notamment concernant sa trajectoire carbone 2030. La Raison d'Être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », traduit à la fois cet enjeu et son savoir-faire déployé en ce domaine.

En mettant en place différentes actions concrètes, telles que les annexes vertes ou les Comités de Partenariat Développement Durable, Covivio a établi les bases d'une relation d'échange efficace et constructive, afin d'optimiser les performances environnementales des bâtiments. Dans le cadre de ses relations privilégiées avec chaque client, Covivio organise en France des

(1) Test HQE Performance Économie Circulaire 2019 – Alliance HQE-GBC (hqegbc.org)
(2) https://www.sekoyacarboneclimat.com/
(3) https://www.ifpeb.fr/2019/11/25/hub-de-prescripteurs-bas-carbone/
(4) Mission 100 City - Milan Cambia Aria - Municipality of Milan
(5) Climate-neutral and smart cities - European Commission

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Comités de Développement Durable depuis 2010. Ceux-ci ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale, sur 100 % des baux portant sur plus de 2 000 m² de bureaux ou d'hôtels situés en France. D'autres baux, non soumis à cette obligation, bénéficient également d'une telle annexe, ce qui traduit l'engagement des parties en matière RSE : énergie, carbone, eau, déchets, transports, biodiversité… Ces échanges facilitent l'obtention des certifications comme HQE Exploitation ou BREEAM In Use, choisies en coordination avec les locataires. Ils ont également facilité la mise en œuvre du dispositif Éco-Énergie Tertiaire ainsi que les actions liées au plan de sobriété.

En Italie, Covivio a rédigé, en 2017, un protocole d'entente *Memorandum of Understanding* (ou MoU) contenant des clauses environnementales pour les locataires qui souhaitent y adhérer. Les parties sont ainsi invitées à coopérer, afin d'identifier toutes les solutions et mesures considérées comme utiles, opportunes et/ou nécessaires dans le but d'améliorer, tout au long de la durée du bail, les performances du bâtiment en termes d'efficacité énergétique. Ce document est désormais proposé à l'ensemble des nouveaux locataires italiens, venant compléter l'engagement d'insertion d'une « clause verte » dans tous les nouveaux baux tertiaires qui doit inclure a minima l'engagement de partages d'informations et d'échanges bailleur-preneur concernant la performance environnementale.

Afin d'accompagner et de sensibiliser les résidents des immeubles de Covivio en Allemagne, un livret d'accueil leur est fourni à l'emménagement (Pour plus d'information : ESRS S4, section 3.3.4). Il est disponible sur le site Internet. Il contient notamment des informations sur la bonne utilisation du chauffage, la collecte sélective des déchets ou encore des astuces de réduction de la consommation énergétique du logement.

Les opérateurs de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer les liens avec leurs parties prenantes, et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs propres clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'une alimentation saine et bio, et de produits et services vertueux.

Autre levier clé du plan de transition de Covivio, la politique Achats Responsables visant à s'assurer de l'engagement des fournisseurs, présentée dans ESRS S2, section 3.3.2.2.2.

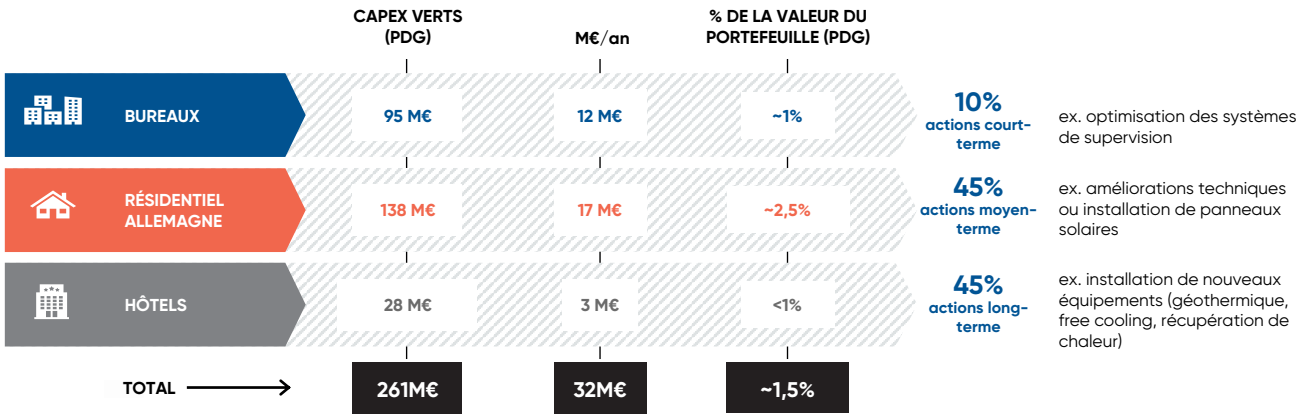
3.2.1.1.3 Investissements réalisés et prévus visant à soutenir le plan de transition

Afin de mieux caractériser les investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage sur l'ensemble de son portefeuille.

Méthodologie retenue

- Revue de la performance des portefeuilles à partir des données historiques et via des interviews d'opérationnels, et réalisation d'audits énergétiques (hôtels Europe, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne) :
  - en France, des travaux concomitants ont été réalisés dans le cadre de la mise en œuvre du décret tertiaire. Il s'agit de l'étude réalisée sur le parc par E-nergy pour vérifier la conformité des actifs aux objectifs du décret tertiaire
  - en Allemagne : un travail a été effectué avec un prestataire externe pour la mise en place d'une plateforme de suivi des consommations et de simulation des CAPEX verts à la maille actif sur le portefeuille résidentiel.
- Consolidation et extrapolation des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs carbone par portefeuille. Tous les actifs ont été inclus au périmètre d'étude, certains ont bénéficié d'audits énergétiques poussés, lesquels ont été extrapolés sur d'autres actifs. Les mesures identifiées ont été découpées comme suit, afin d'orienter au mieux les plans pluriannuels de travaux :
  - Quickwins (ROI < 2 ans) : optimisation de la GTB, sensibilisation des locataires, sous-comptage, maintenance des équipements, capteurs de présence, réglage automatique de la température selon la météo ;
  - moyen terme (ROI 2-9 ans) : déploiement de luminaires LED, pompes à chaleur, équipements de chaleur plus performants, installation de panneaux solaires, dispositifs de protection solaire ;
  - long terme (ROI > 9 ans) : isolation thermique, remplacement et modernisation des fenêtres, installation de GTB, installation ou remplacement d'équipements divers ;
  - l'étude identifie aussi l'achat d'électricité verte comme levier complémentaire de réduction des émissions.

L'étude a abouti au chiffrage d'un plan travaux de 261 M€ (PdG) de CAPEX pour atteindre les objectifs carbone que le Groupe s'est fixés, soit 32 M€ par an en moyenne, permettant de réduire de 44 % l'intensité carbone sur la phase exploitation entre 2020 et 2030 (année d'étude 2019 pour les hôtels et 2021 pour les Bureaux France et Italie).



En 2025, Covivio a également investi 324 M€ en CAPEX de développement, dont 99% alignés à la taxonomie européenne, contribuant ainsi à l'amélioration de l'efficacité environnementale de son parc.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Cas pratiques

1 – Dassault Campus – Vélizy

Développés par Covivio en 2008, les premiers actifs du campus de Vélizy de Dassault Systèmes sont en cours de rénovation avec pour priorité l'amélioration de la performance énergétique des actifs. Initié en 2024 sur un premier bâtiment (11 600 m^2), le plan de travaux intègre 3,5 M€ (PdG) de green CAPEX : rénovation des menuiseries, remplacement complet de la GTB et des systèmes de refroidissement, changement des pompes de distribution et des ventilo-convecteurs. Cet investissement permettra de réduire la consommation énergétique du bâtiment de 42% et de respecter les obligations du Décret Tertiaire. Le programme sera ensuite répété sur les trois autres bâtiments voisins.

2 – The Met Hotel - Leeds

L'hôtel de 125 chambres, construit en 1898, a fait l'objet d'une rénovation ambitieuse en 2025. Les façades ont été entièrement restaurées et dotées de double vitrage, intégré avec soin dans les menuiseries d'origine classées. Pour son chauffage, l'hôtel a désormais recours à des pompes à chaleur air-eau de dernière génération, fonctionnant au propane – un fluide frigorigène naturel à très faible pouvoir de réchauffement, exempt des polluants éternels visés par le règlement REACH. L'installation électrique a été reprise dans sa totalité, accompagnée de sous-comptages électriques couvrant les principaux postes de consommation. Une production d'énergie renouvelable a également été intégrée, avec l'ajout d'une centrale photovoltaïque en toiture. Le programme vise une conformité à la taxonomie et au CRREM en atteignant une réduction de 56 % des émissions de CO_2 en projection 2030.

3.2.1.1.4 Émissions de GES verrouillées

Les émissions de GES potentiellement verrouillées sont liées principalement aux équipements fonctionnant au gaz et encore en état de fonctionnement. Covivio intègre cette donnée dans ses projections et étudie systématiquement la possibilité de connecter ses immeubles aux réseaux urbains ou d'installer des pompes à chaleur lors des rénovations ou quand l'équipement gaz arrive en fin de vie.

3.2.1.1.5 Alignement des investissements soutenant le plan de transition à la taxonomie européenne

Les informations relatives à la taxonomie européenne sont présentées de manière détaillée en section 3.2.6.1. Les investissements visant à soutenir le plan de transition de Covivio sont à mettre en lien avec les activités suivantes telles que décrites dans la taxonomie européenne :

- Investissements visant à améliorer la performance énergétique et carbone sur le patrimoine existant : activités 7.3 (équipements d'efficacité énergétique), 7.5 (instruments de mesure, contrôle et régulation), 7.6 (énergies renouvelables) et 9.3 (services professionnels liés à la performance énergétique des bâtiments).
- Investissements réalisés sur les actifs en développement : activités 7.2 (rénovation) et 7.7 (nouvelles constructions pour location future).

Résultats 2025

En 2025, 52 M€ ont été investis pour contribuer à l'amélioration environnementale du portefeuille de Covivio en Europe. Par ailleurs, 278 M€ d'investissements liés à l'activité de développement de Covivio sont également alignés avec les activités 7.2 – Rénovation d'immeubles et 7.7 – Acquisition et détention d'actifs immobiliers (y compris développements en propre) (cf. section taxonomie 3.2.6).

	Part de CA/CA		Part de CAPEX/ CAPEX	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
Atténuation du changement climatique	**30,7%**	**64,2%**	**78,4%**	**100%**

Compte tenu de la nature de ses activités, la détermination des OPEX vertes au sens de la taxonomie n'est pas jugée matérielle. Toutefois, Covivio identifie ce sujet pour l'avenir en lien avec son projet d'uniformisation de ses systèmes d'information à l'échelle européenne.

3.2.1.1.6 Investissements significatifs en faveur du charbon, du pétrole et du gaz

Covivio n'a pas de CAPEX significatifs investis en rapport avec des activités économiques liées au charbon, au pétrole ou au gaz. Les seuls investissements réalisés en lien avec ces activités concernent de la maintenance d'équipements existants.

3.2.1.1.7 Indices de référence « Accord de Paris »

Le secteur d'activité de Covivio n'est pas exclu des indices de référence « Accord de Paris ».

3.2.1.1.8 Intégration du plan de transition à la stratégie du Groupe et à la planification financière

Avec le plein soutien du Conseil d'Administration et de son Comité RSE, et avec l'engagement fort de ses équipes, Covivio ouvre la voie d'une transition à la fois environnementale et sociale. Il s'agit de poursuivre la transformation de l'entreprise, de ses produits, de ses services et de ses savoir-faire, avec une agilité et une vision à long terme qui contribuent à la réussite et à la résilience du Groupe (3.1.2.3). Le plan de transition est également inclus dans la stratégie de financement du Groupe (3.2.6) et est intégré en phase de diligence pour les opérations d'investissement (acquisition/développement).

3.2.1.1.9 Approbation du plan de transition par les organes de gouvernance

Le plan de transition climatique de Covivio est au cœur de la stratégie RSE du Groupe. Il est promu par la gouvernance telle que décrite dans l'ESRS 2 à la section 3.1.2.2. Le sujet climat est à l'ordre du jour de l'ensemble des réunions du Comité RSE depuis sa création.

3.2.1.1.10 Principaux progrès réalisés par le Groupe dans la mise en œuvre du plan de transition

Les différents objectifs RSE de Covivio sont présentés dans le plan d'action RSE (3.1.2.5). Les principaux indicateurs liés à la stratégie de lutte contre les changements climatiques de Covivio sont détaillés dans les sections correspondantes :

- **intensité énergétique du parc (3.2.1.5)**, iso-méthode 2022 au moment de la formulation des objectifs : 221 kWhep/m^2 au 31/12/2025, soit -32% par rapport à 2019 – Objectif -25% d'ici 2030 (*vs* 2019) ;
- **émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité (3.2.1.6) :** 52,7 kgCO_2/m^2 au 31/12/2025 soit -31% par rapport à 2010 – Objectif -40% d'ici 2030 (*vs* 2010) ;
- **certification du portefeuille européen (3.1.3.4) :** 99,6% d'immeubles certifiés au 31/12/2025 – Objectif 100% d'ici 2025.

Structurants pour l'activité du Groupe, ces objectifs sont clés dans la réalisation du plan de transition.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.1.11 Exigence de publication liée aux incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (ESRS 2 SBM-3)

L'analyse de double matérialité a fait ressortir trois enjeux principaux dans cet ESRS, les trois étant considérés comme matériels à l'issue de l'analyse :

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E1 - Adaptation au changement climatique	Impacts	■	■		Impact sur les ressources : l'adaptation (climatisation et/ou l'artificialisation des sols) l'activité immobilière engendre des besoins importants de ressources et contribue à l'amplification des effets du changement climatique, que ce soit en exploitation (avec la climatisation par exemple) ou en phase de développement (artificialisation des sols, pression sur les matières premières critiques)	✓			
			■	■	L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien-être des personnes en cas de mal-adaptation du bâtiment	✓	■	■	■
			■		Impact positif : participation à la résilience urbaine, en luttant notamment contre les effets d'îlots de chaleur urbains				
	Risques		■		Risque financier lié à l'obsolescence, la dégradation, ou la dévaluation de certains actifs et à la hausse des coûts d'assurance				
		■	■		Risque financier lié aux interruptions d'activités et des chantiers ou à la baisse de l'activité en raison d'événements climatiques extrêmes				
	Opportunités		■		Renforcement de la résilience du portefeuille				
E1 - Atténuation du changement climatique	Impacts	■	■	■	Impact sectoriel fort : le secteur du bâtiment représente 27 % des émissions GES françaises [1]. Il amplifie le changement climatique et participe par conséquent aux impacts négatifs sur le vivant Activité Développement : avec les émissions liées aux chantiers et à la fabrication des matériaux de construction Activité Exploitation : Impact lié à l'exploitation des sites	✓			
			■	■	Impact positif : Participation à l'effort de rénovation énergétique du parc immobilier européen				
	Risques		■	■	Risque de baisse des revenus locatifs et une perte de valeur des actifs en raison d'une mauvaise performance environnementale (augmentation des charges) ou d'un coût d'alignement élevé (investissements sur l'actif pour éviter d'être considéré comme "échoué")	✓	■	■	■
			■		Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments	✓			
			■		Risque financier et réputationnel en raison d'un engagement perçu insuffisant en faveur de l'atténuation du changement climatique, pouvant conduire à une procédure légale pour inaction face au changement climatique	✓			
		■	■		Risque financier lié à l'augmentation des coûts de construction				
	Opportunités		■		Développement d'une offre intégrant la performance environnementale à tous les niveaux (développement et exploitation) participant à l'image de marque de Covivio et à la liquidité des actifs	✓			
E1 - Energie (consom -mation, approvision -nement, EnR)	Impacts		■	■	Impact environnemental important du secteur du bâtiment qui représente 45 % de la consommation énergétique nationale [1] Pour une foncière, cela se traduit par le fait de détenir des bâtiments énergivores et recourant aux d'énergie fossiles	✓			
			■	■	Impact positif : Participation à l'effort de rénovation énergétique du parc immobilier européen				
	Risques		■	■	Risque financier lié à la hausse des coûts de l'énergie, leur volatilité, et au coût d'alignement et de mise en œuvre de nouvelles réglementations dans le cas où elles n'auraient pas été anticipées (décret tertiaire, RE 2020 et équivalents européens)	✓	■		
	Opportunités		■		Développement d'une offre intégrant la performance énergétique participant à la baisse du niveau des charges des clients et à l'amélioration de l'image de marque de Covivio	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Les interactions des enjeux avec la stratégie et le modèle d'affaires sont présentés dans l'ESRS 2. La section suivante présente les analyses de résilience conduites à l'échelle du Groupe pour nourrir les plans d'atténuation et d'adaptation.

(1) *https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.1.12 Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique (ESRS 2 – IRO-1)

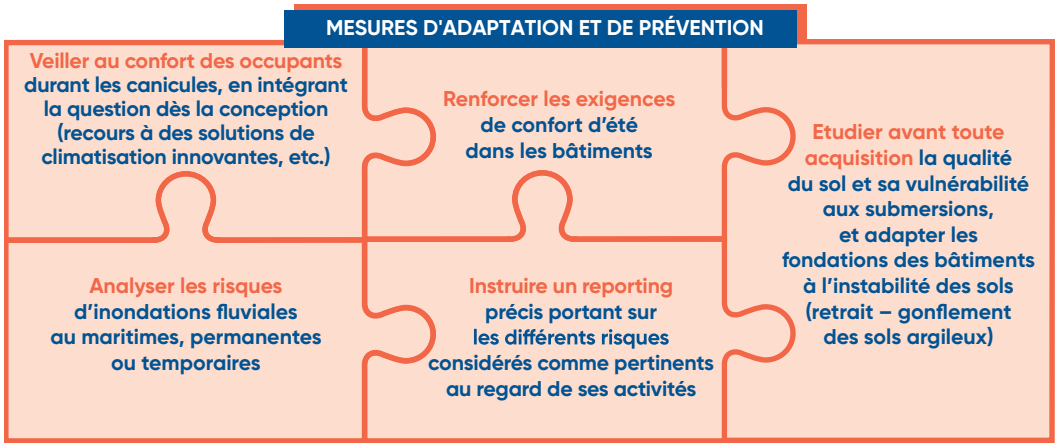
Gestion des risques

En 2018, une cartographie des risques RSE, validée par le Comité de Direction, a été réalisée, permettant d'identifier les risques inhérents et résiduels portant sur les différentes activités de Covivio. Parmi les risques RSE identifiés, les risques « Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales », « Maîtrise des dépenses d'exploitation » et « Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité règlementaire » relèvent des risques climatiques. Les plans de gestion de ces risques sont précisés dans leurs sections respectives. Ces deux cartographies font l'objet d'actualisations régulières.

En 2020/2021, une cartographie des risques liés aux achats (3.3.2.5) a été pilotée par la Direction du Développement Durable, en coordination avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes.

Les risques et opportunités liés au climat sont analysés sur les horizons de temps tels que présentés dans l'ESRS 2, section 3.1.2.4. Toutefois l'horizon privilégié sur ces aspects reste le long et très long terme, afin d'avoir une vision complète des enjeux. Par exemple, l'analyse MSCI *Climate Value at risk* permet d'avoir une vision à 2030/2050/2100 en retenant différents scénarii, en privilégiant un scénario 1,5 °C (REMIND ou CRREM) pour les risques de transition et un *worst case scenario* (RCP 8.5) pour les risques climatiques physiques.

Au-delà du respect de la réglementation locale (exemple en France : ERP – État des Risques et Pollutions), Covivio a identifié les principaux aléas qui pourraient avoir des impacts sur ses activités et a mis en place des mesures de prévention et d'adaptation qui sont décrites dans le schéma suivant. Le rapport Nature publié en 2024, aligné sur les recommandations TCFD et TNFD, offre également une vision sur la stratégie mise en œuvre par Covivio pour intégrer les conséquences du changement climatique et notamment une vision complète des impacts, risques, opportunités et dépendances liés à la nature.



Les réponses de Covivio aux enjeux de résilience des bâtiments sont de deux ordres : d'une part réduire ses impacts et son empreinte environnementale, d'autre part s'adapter au changement climatique *via* une démarche éco-conception qui en anticipe les conséquences. La résilience peut également être améliorée en faisant évoluer les conditions d'utilisation de l'immeuble, grâce à l'implication des utilisateurs dans les choix d'aménagement des locaux, la mise en place d'une politique transports en commun, l'aménagement des horaires des salariés, la visio-conférence, des solutions Green IT, etc.

Afin d'évaluer la capacité des bâtiments à résister aux conséquences du changement climatique, des études sur l'exposition et la vulnérabilité aux risques ont été réalisées. Ces études ont permis au fil des années d'évaluer l'exposition et/ou l'impact potentiel sur la valeur locative. Les principales conclusions sont les suivantes :

- Selon l'étude annuelle MSCI, réalisée et enrichie annuellement depuis 2021, les principaux risques auquel le patrimoine de Covivio sera amené à faire face sont les inondations fluviales, côtières et les vagues de chaleur (cf. ci-après). Une étude interne a révélé, sur la base du foncier tertiaire et d'un échantillon représentatif du résidentiel allemand, que seuls 2% des actifs (en valeur) étaient exposés au risque de montée de la mer d'un mètre.
- L'étude WRI conduite sur le portefeuille a démontré que 21,7% et 13,4% du périmètre de reporting eau se situent respectivement en zone à haut et très haut risque, soit 21% et 15% de la consommation d'eau reportée en 2023 (ESRS E3 à la section 3.2.3.3.2). Cette étude est désormais intégrée à l'analyse de MSCI.
- Selon la cartographie de proximité du patrimoine aux aires protégées, 42% des sites de Covivio se situent à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25% à moins de 500 m et cinq sites sont situés directement au sein de ces zones (ESRS E4 à la section 3.2.4.3.1).

Ces études ont permis d'aboutir à plusieurs recommandations permettant de renforcer le sujet de résilience dans l'étude des actifs, notamment en phase de due diligence précédant les investissements (développement ou acquisition), et d'orienter les engagements climat, eau et biodiversité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Études des risques climatiques et physiques

En 2025, Covivio a réalisé une nouvelle édition de l'analyse de risques climatiques en collaboration avec **MSCI Real Assets**, portant sur l'ensemble de son portefeuille *Core* à fin 2024 (+ de 5 300 actifs analysés pour une valeur totale de plus de 14,9 milliards d'euros qp).

a. Cadrage de l'étude

La solution de MSCI permet d'évaluer deux dimensions complémentaires des risques :

- le risque physique, correspondant à l'impact financier potentiel des aléas climatiques sur les bâtiments reposant sur des données climatiques localisées
- le risque de transition, c'est-à-dire le coût potentiel lié à la mise en œuvre de politiques de transition vers une économie bas carbone selon différents scénarios.

L'analyse s'appuie sur plusieurs scénarios prospectifs permettant d'évaluer les risques climatiques. Ces scénarios, dont ceux cités par le GIEC [(1)], décrivent différentes trajectoires possibles d'évolution des émissions de gaz à effet de serre, des systèmes énergétiques et de l'activité économique, selon divers niveaux de réchauffement. Ils offrent ainsi un cadre solide pour apprécier à la fois les risques physiques liés aux effets du changement climatique et les risques de transition liés aux politiques climatiques, aux évolutions technologiques ou aux changements de marché.

Cette étude est réalisée à partir des données communiquées par Covivio portant sur les caractéristiques des actifs : localisation, surface, typologie du bâtiment, consommations énergétiques, émissions de CO_2, DPE. Par rapport à l'exercice précédent, la couverture des données énergétiques et d'émissions s'est accrue de +4,5% pour atteindre 92,4% de données réelles, grâce à une collecte des données améliorée, notamment sur les actifs résidentiels en Allemagne.

b. Analyse des risques physiques

L'analyse d'exposition aux risques physiques est menée avec une granularité fine issue des modèles, adaptée à chaque aléa climatique. Ce tableau récapitule les risques couverts par l'étude à ce jour en distinguant les risques déclenchés par des événements climatiques extrêmes des risques liés à l'évolution à long terme des conditions climatiques (chroniques). Le modèle MSCI d'analyse des risques physiques utilisé est en constante amélioration afin d'affiner l'évaluation des risques et de tenir compte des évolutions réglementaires, notamment en lien avec l'analyse requise dans le cadre de la taxonomie européenne. MSCI travaille actuellement à l'intégration, d'ici fin 2026, de nouveaux risques, notamment liés au glissement et à la dilatation des sols ou encore les vagues de chaleur et les tornades.

Risques physiques extrêmes			Risques physiques chroniques		
Risque	Qualification	Nature des coûts	Risque	Qualification (Résolution de 42 km x 56 km)	Nature des coûts
Inondations côtières	Niveau d'inondation (mètres) Résolution de 23 m × 30 m	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité ou perte de revenus immobiliers	Froid extrême	Nombre de jours < 0 °C et < - 10 °C	Coûts opérationnels liés au chauffage du bâtiment
Inondations fluviales			Chaleur extrême	Nombre de jours > 30 °C et > 35 °C (mesure air sec)	Coûts opérationnels liés au refroidissement du bâtiment
Inondations pluviales			Chutes de neige extrême	Nombre de jours avec des chutes > 5 cm et > 20 cm	Non quantifié dans le modèle
Cyclones tropicaux	Vitesse du vent (mètres/seconde) Résolution de 9 km x 11 km	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité	Précipitations extrêmes	Nombre de jours avec des précipitations > 20 mm et > 50 mm	
Feux de forêt	Probabilité de feu (% annuel) Résolution de 355 m x 460 m	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité ou perte de revenus immobiliers	Rafales de vents	Nombre de jours avec des rafales > 24 m/s et > 28 m/s	
			Stress hydrique	Nombre de jours > 60 % et > 100 % de stress hydrique	

Les coûts potentiels liés aux dommages, aux interruptions d'activité ainsi qu'aux surconsommations d'énergie nécessaires pour chauffer ou climatiser les bâtiments (estimés pour les risques physiques extrêmes) sont actualisés afin d'obtenir une valeur actuelle nette. Cette valeur est ensuite rapportée à la valorisation des biens, ce qui permet de déterminer le pourcentage de valeur à risque. L'impact financier présenté reflète l'exposition du portefeuille aux risques physiques climatiques sur moyen long terme. Cet impact correspond à l'évolution des risques physiques entre la situation actuelle et 2050.

Impact financier des risques physiques pour le portefeuille de Covivio selon différents horizons de temps

	Portefeuille			
Risques physiques [% valeur]	2030	2040	2050	2100
3°C REMIND – Current Policies	-0,02%	-0,08%	-0,13%	-0,22%
Scénario IPCC 5°C SSP5-8.5	-0,03%	-0,12%	-0,20%	-0,39%

Source : MSCI Real Assets

(1) Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Selon le scénario 3°C REMIND – Current Policies, les principaux aléas physiques à horizon 2050 pour Covivio sont :

- **Inondations pluviales** : -0.06% de valeur à risque, ce risque étant le plus important. 138 actifs ont un résultat d'impact financier « modéré », principalement en Allemagne et en France.
- **Inondations fluviales** : -0.03% de valeur à risque, impactant 9 actifs en France, Allemagne et Italie de manière « modérée ».
- **Inondations côtières** : -0.03% de valeur à risque avec 2 actifs ayant un risque « modéré » ou « significatif ».
- **Chaleur extrême :** en moyenne, le nombre de jours à plus de 30 °C augmente de 9 jours entre 2024 et 2050 sur le portefeuille, passant de 21,5 à 30,1. Les actifs les plus exposés à une augmentation significative du nombre de jours de chaleur extrême entre 2024 et 2050 (soit plus de 15 jours supplémentaires au-delà de 30 °C) sont situés en Espagne, Italie et le sud de la France.
- **Stress hydrique :** bien que n'ayant pas d'impact sur la valeur à risque dans le modèle, 77 actifs sont exposés à plus de 200 jours par an de stress hydrique supérieur à 60%, principalement en Espagne et dans le croissant Lilles-Bruxelles-Amsterdam-Hambourg ainsi que dans les régions de Londres et du Sud de l'Italie. En moyenne, le nombre de jours avec un niveau de stress hydrique supérieur à 60% est de 58 jours sur le portefeuille.

Le scénario 5°C SSP5-8.5 entraîne une hausse du risque physique global par rapport au scénario 3°C REMIND, qui s'explique principalement par un renforcement du risque d'inondations pluviales et une exposition accrue à la chaleur extrême, rendant le portefeuille plus vulnérable dans un contexte climatique plus sévère.

Cette dynamique se retrouve également dans l'univers MSCI Europe (plus de 31 000 actifs immobiliers analysés à fin 2024) : le risque physique atteint -0,62% dans un scénario 5°C, soit une augmentation de +0,11% par rapport au scénario 3°C REMIND, confirmant la tendance à une intensification des risques sous des trajectoires climatiques plus extrêmes.

c. Analyse du risque de transition

Quels sont les principaux risques de transition pour Covivio :

	Risques	Description des risques	Impact financier potentiel	Stratégie Covivio
Risques de transition	**Politique et juridique (moyen terme)**			
	Taxation énergies fossiles/carbone	Mise en place de taxation carbone sur la construction, les bâtiments émetteurs ou les énergies fossiles	**Construction :** Augmentation des coûts **Exploitation :** Augmentation des coûts	Politique de construction bas carbone Calcul de l'impact CO_2 des choix de matériaux
	Évolutions réglementaires	Risque de non-conformité	**Exploitation :** Risques judiciaires susceptibles d'entraîner sanctions et surcoûts	Calcul de l'impact CO_2 des actions d'efficacité énergétique
	Évolution du marché (long terme)			
	Obsolescence	Perte d'attractivité du patrimoine	**Exploitation :** Augmentation des coûts d'exploitation, baisse de la liquidité	Politique de restructuration
	Ralentissement économique	Baisse de pouvoir d'achat	**Exploitation :** Incapacité à payer les loyers	Politique de diversification
	Demande de bâtiments responsables	Risques réputationnels	**Exploitation :** Perte d'attractivité des actifs	Certification des bâtiments

Dans le modèle MSCI, le risque de transition est calculé en intégrant l'intensité carbone, la surface et les valeurs des biens, ainsi que les projections de prix du carbone issus des modèles.

Selon le scénario REMIND 1.5°C Net Zero, le risque de transition s'élève à -4,81% de la valeur du portefeuille à horizon 2050, niveau qualifié de modéré.

Impact financier du risque de transition selon différents horizons de temps, par secteur

	Portefeuille			
	2030	2040	2050	2100
Transition VaR [% valeur]	-0,46%	-2,36%	-4,81%	-4,81%

Source : MSCI Real Assets

Ce résultat est inférieur à celui de l'univers MSCI Europe Annual à -4.91%. L'univers Europe compte plus de 31 000 actifs, pour lesquels le risque de transition est analysé avec des proxys.

Échelle du niveau de risque selon la méthodologie MSCI Real Assets, en % de la valeur du portefeuille

-100% - -25%	-25% - -5%	-5% - -0,5%	-0,5% - 0%	0%	0% - 0,5%	0,5% - 100%
Sévère	Important	Modéré	Négligeable	Non identifiable	Réduction négligeable	Réduction

Le portefeuille de Covivio présente un profil global d'évolution du risque climatique modéré, inférieur au résultat de l'univers couvert par MSCI en Europe à fin décembre 2024 (Climate VaR= –5.02%* pour le portefeuille vs -5.53% (1) pour l'univers).

L'essentiel du risque est porté par le risque de transition tandis que le portefeuille demeure faiblement exposé à l'évolution des risques physiques.

(1) Scénario IPCC 5°C SSP5-8.5 / Scenario REMIND 1.5°C Net Zero

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.2 Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-2)

Gouvernance climat

La gouvernance et l'organisation de Covivio sont structurées de manière à aborder les enjeux climatiques de manière stratégique. Les différentes instances présentées ci-dessous ont des rôles clairement définis afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de Covivio en la matière :

- Le Conseil d'Administration, directement ou *via* son Comité RSE, contrôle les risques et opportunités liés au changement climatique, par le suivi de la performance RSE de la société et les orientations stratégiques données au Groupe. Le Directeur Général porte lui-même les sujets de Développement Durable et de changement climatique au sein du Conseil, appuyé par des Administrateurs aguerris sur les thématiques RSE. Pour formaliser l'engagement du Conseil dans les sujets de Développement Durable, un Comité RSE a été créé en 2021. Son objet est d'assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE, afin de permettre à celui-ci d'aller plus loin dans l'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux. Le changement climatique occupe naturellement une place importante dans les sujets traités par le Comité RSE.
- Le Comité Exécutif est en charge du déploiement de la stratégie du Groupe, pour mettre en œuvre les objectifs du Groupe en matière de climat notamment. Les membres du Comité Exécutif se voient fixer des objectifs en lien avec ce plan d'actions, notamment dans leur rémunération variable. Suite aux recommandations du Comité RSE, les objectifs RSE inclus dans la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué ont été précisés en 2023 et complétés en 2024. Ils représentent un poids de 15 %. Le taux de certification du patrimoine et les objectifs liés à la trajectoire carbone sont notamment inclus dans l'Intéressement Long Terme des mandataires sociaux, à hauteur de 15 % (ESRS 2, section 3.1.2.2.4).
- La Direction du Développement Durable propose et coordonne, avec l'appui de la Direction Générale et du Comité RSE, les initiatives en matière de lutte contre le changement climatique dans les activités du Groupe. La Direction du Développement Durable travaille en lien continu avec le Comité Exécutif, à la mise en œuvre des plans d'actions décidés.

Tableau MDR-P

Politique	Une description des principaux éléments de la politique, notamment ses objectifs généraux et les incidences, risques et opportunités importants auxquels la politique se rattache et la procédure de surveillance	Une description du cadre de la politique, ou de ses exclusions, en ce qui concerne les activités, la chaîne de valeur en amont et/ou en aval, la portée géographique et les groupes de parties intéressées touchées	Le niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation de l'entreprise qui est responsable de la mise en œuvre de la politique	Scénarios utilisés	Une référence aux normes ou initiatives tierces que l'entreprise s'engage à respecter tout au long de la mise en œuvre de la politique	Une description de l'attention portée aux intérêts des principales parties intéressées lors de l'élaboration de la politique	De quelle manière l'entreprise met la politique à la disposition des parties intéressées potentiellement touchées, ainsi que des parties intéressées qui doivent participer à sa mise en œuvre.
(a) Atténuation du changement climatique	L'ensemble de ces sujets sont couverts par la stratégie climat du Groupe (cf. E1-1). L'étude MSCI Climate VAR conduite à l'échelle du Groupe couvre les volets adaptation et atténuation. La trajectoire carbone vise à atténuer l'impact de Covivio sur le changement climatique, en incluant les volets efficacité énergétique des bâtiments et décarbonation du mix énergétique des immeubles *via* le recours aux EnR. Objectifs : -40% d'intensité carbone entre 2010 et 2030 (scopes 1, 2, 3) -25% d'intensité d'énergie primaire sur le parc tertiaire 100% d'électricité verte sur le parc bureaux directement géré Doubler la production d'énergie solaire entre 2023 et 2030	Amont Opérations directes (incluant l'ensemble des immeubles sous gestion directe) Aval	Cf. schéma de gouvernance des sujets Développement Durable (ESRS 2). - Au niveau exécutif : COPIL Dévelop-pement Durable composé du : Directeur Général ; Secrétaire Général ; Directeur DD ; -Au niveau du Conseil d'Administration : le Comité RSE	Scénarios 1,5 °C, WB2D, CRREM 1,5 °C (en référence de comparaison, notamment dans le cadre des *Green Bonds*)	Renvois : Implication des parties prenantes dans le plan de transition du Groupe Collaborateurs : ESRS S1 Fournisseurs : ESRS S2 Clients : ESRS S4 Investisseurs/Banques : Taxonomie et finance durable Par ailleurs, Covivio est membre de différentes initiatives sectorielles et trans-sectorielles, à l'instar du Pacte Mondial, de l'Alliance HQE-GBC, de l'OID, de l'association BBCA, de Orée, du Hub des Prescripteurs Bas carbone (ESRS 2). Covivio est également signataire des chartes suivantes : -Charte EcoWatt -Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains » -Charte d'engagement pour la sobriété des bâtiments tertiaires		
(b) Adaptation au changement climatique		Amont Opérations directes Aval		RCP 2.6 à 8.6			
(c) Efficacité énergétique		Opérations directes Aval		CRREM (en référence de comparaison)			
(d) Déploiement des énergies renouvelables		Opérations directes (avec des objectifs renforcés sur le périmètre en gestion directe) Aval					
(e) Certification environne-mentale des bâtiments	100% d'actifs certifiés d'ici 2025 100% des nouveaux développements visant une certification ≥ Excellent/Gold	Opérations directes Aval Hors immeubles non core					
(f) Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux	100% des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux bureaux Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux *via* les canaux de communication habituels (*welcome booklet*, application immeuble)	Opérations directes Aval					

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.3 Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique (E1-3 MDR-A)

	Objectif principal	Gouvernance et périmètre	Actions	Ressources déployées	Instruments financiers et lien avec la taxonomie
Atténuation du changement climatique	-40% d'intensité carbone entre 2010 et 2030 (scopes 1-2-3)	3.2.1.2	3.2.1.1.2	3.2.1.1.5	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7 + 9.3) GB framework : critères d'éligibilité
Adaptation au changement climatique	100% du parc couvert par une analyse de risques climatiques physiques		3.2.1.1.12	Frais d'étude Mesures d'adaptation directement intégrées dans les coûts de projet pour les développements	Section taxonomie et finance durable Objectif Adaptation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7 + 9.3)
Efficacité énergétique	-25% d'intensité d'énergie primaire sur le parc tertiaire entre 2019 et 2030		3.2.1.1.1	3.2.1.1.5	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.2 à 7.7) GB framework : critères d'éligibilité
Déploiement des énergies renouvelables	Doubler la capacité de photovoltaïque entre 2023 et 2030 et 100% d'électricité verte sur le portefeuille Bureaux directement gérés		3.2.1.1.2.a		Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (4.1) GB framework : critères d'éligibilité
Certification environnementale des bâtiments	100% des immeubles certifiés d'ici 2025 et 100 % des développements visant une certification ≥ Excellent/Gold		3.1.3	Frais de certification	Cf. section taxonomie et finance durable GB framework : critères d'éligibilité
Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux	100% des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux bureaux		3.2.1.1.2.b	Ressources humaines et réalisation des études de satisfaction	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Minimum safeguards GB framework : critères minimaux

Solutions fondées sur la nature

Parmi les solutions envisagées dans le plan de transition, Covivio identifie la création d'espaces végétalisés en ville comme levier de performance environnementale pour ses bâtiments mais aussi pour le quartier en aidant à lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain (le béton peut atteindre 60 à 70 °C, là où une toiture végétalisée dépasse rarement 20 °C). En effet, les terrasses végétalisées ont plusieurs atouts : en termes de biodiversité en recréant des continuités écologiques, de gestion de l'eau en accroissant la rétention des eaux de pluie, de qualité de l'air grâce à la photosynthèse (d'après le CSTB, 1 m^2 de toit vert capture environ 0,2 kg de particules en suspension dans l'air par jour), mais aussi pour le bâtiment en tant qu'isolant phonique et thermique et en tant que barrière de protection pour l'immeuble en limitant les chocs thermiques. Enfin, Covivio s'attache à rendre ces terrasses végétalisées accessibles et à en faire des lieux de convivialité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.4 Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-4)

Tableau MDR-T		Cible –40% Groupe 2010-2030
a)	Une description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique	Objectif central du plan de transition du Groupe (3.2.1.1)
b)	Le niveau à atteindre, y compris, le cas échéant, s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée	-40% d'intensité carbone par m² détenu scopes 1-2-3 (émissions cumulées) entre 2010 et 2030 ($KgeqCO_2/m^2/an$) Cet objectif en intensité a été obtenu en tenant compte de la révision des objectifs SBTi de 2021 en absolu fixés entre 2015 et 2030 : -63% Scopes 1-2 (1,5 °C) et -37,5% (scope 3) (WB2D)
c)	Les contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques.	Scope 1 – émissions directes de GES résultant de la combustion de sources d'énergie directes utilisées pour les bâtiments de l'entreprise. Pour Covivio, cela correspond à la consommation de gaz naturel, de bois et de carburant dans ses bâtiments directement exploités (siège et parties communes des immeubles de bureaux multilocataires). Scope 2 – émissions indirectes liées à l'achat d'électricité, de chauffage et de refroidissement. Pour Covivio, cela correspond à la consommation d'électricité et aux réseaux de chauffage et de refroidissement dans les bâtiments gérés directement. Les émissions de GES du Scope 2 sont calculées en market-based. Scope 3 – autres émissions indirectes provenant des biens et services achetés et des actifs loués en aval. - Pour Covivio, il s'agit des émissions liées à la construction/rénovation de bâtiments (sur la base des livraisons réelles et des données modélisées avec le consultant CSTB de Covivio, elles comprennent les émissions du bâtiment amorties sur une période de 50 ans). Scope 3 - actifs loués en aval - qui couvre l'exploitation des actifs appartenant à l'entreprise (bailleur) et loués à d'autres entités au cours de l'année de déclaration, non inclus dans les scopes 1 et 2. Pour Covivio, cela couvre l'ensemble des actifs en dehors de ceux directement gérés.
d)	La valeur de référence et l'année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés.	En intensité : 2010 : 76,3 $KgeqCO_2/m^2$ 2030 : 45,9 $KgeqCO_2/m^2$ En valeur absolue : 2015 = 433 298 $teqCO_2$ (scope 3) et 21,242 $teqCO_2$ (scopes 1-2) Mesure annuelle (E1-6)
e)	La période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires.	2010-2030
f)	Les méthodes et les principales hypothèses utilisées pour définir les cible	Cf. point c) et validation des objectifs en valeur absolue servant de référence pour l'objectif en intensité par SBTi. Contribution aux ODD de l'ONU : ODD 11 : Rendre les villes et les établissements humains inclusifs, sûrs, résilients et durables. ODD 13 : Prendre des mesures urgentes pour lutter contre le changement climatique et ses conséquences. Cf. E1-6 pour méthodologie de comptabilité carbone.
g)	Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes.	Trajectoires 1,5 °C (scopes 1-2) et Well-below 2 °C (scope 3)
h)	Quelle part les parties intéressées ont prise dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité importante.	3.2.1.1.2.b 3.2.1.2
i)	Tout changement dans les cibles et les métriques correspondantes ou dans la méthode utilisée	3.2.1.1.2.a 3.2.1.6
j)	Les résultats par rapport aux cibles annoncées	**-31 % à fin 2025 en intensité** En absolu : Scopes 1+2 = 15 611 $teqCO_2e$ / Scope 3 = 294 608 (construction et exploitation) Résultats en émissions absolues sur le périmètre historique (hors exploitation hôtelière) : - Scopes 1+2 = 7 742 $teqCO_2e$ / - Scope 3 = 299 820 $teqCO_2e$

L'atteinte de cette cible est directement liée à deux autres objectifs, directement en lien avec les IRO matériels identifiés : la baisse des consommations énergétiques du portefeuille (3.2.1.5) et la certification environnementale des immeubles (3.1.3.4). Cet objectif Groupe est décliné opérationnellement en sous objectifs tels que présentés dans le plan d'action (ESRS 2, 3.1.2.5), notamment *via* des objectifs portant sur l'exploitation pour chaque portefeuille :

Portefeuille	Objectif 2030 (Trajectoire carbone exploitation)	% 2010/2030	Atteint à fin 2025	Intensité CRREM 1,5 °C de référence
Bureaux France	7,9 $KgeqCO_2/m^2/an$	-70%	4,8	15,6
Bureaux Italie	13,4 $KgeqCO_2/m^2/an$	-69%	12,5	29,7
Bureaux Allemagne	15,4 $KgeqCO_2/m^2/an$	-66%	21,7	36,3
Résidentiel Allemagne	25,3 $KgeqCO_2/m^2/an$	-52%	27,5	21,8
Hôtels Europe	14,6 $KgeqCO_2/m^2/an$	-70%	20,2	30,6 (pondération par pays de présence)

À l'exception du portefeuille résidentiel allemand, tous les portefeuilles se situent en dessous de l'intensité de référence du CRREM (trajectoire 1,5 °C, version mars 2024). L'intensité de référence du portefeuille est toutefois en ligne avec la trajectoire carbone fixée en 2021.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.5 Consommation d'énergie et mix énergétique (E1-5)

Évolution de la consommation énergétique des différents portefeuilles

Covivio a élargi son périmètre de reporting depuis 2021, en collectant les consommations d'immeubles mono-locataires en Italie et du portefeuille de bureaux en Allemagne acquis en 2020. En 2023, le périmètre de reporting des consommations d'énergie et d'eau a nettement progressé, passant d'un échantillon représentatif à la quasi-totalité du portefeuille détenu par Covivio Immobilien, rendant l'historique peu comparable en termes de périmètre d'étude.

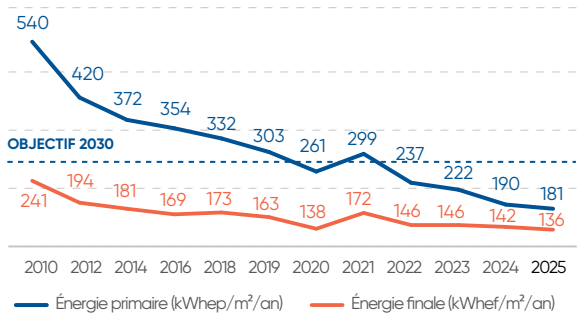
La consommation énergétique du parc diminue de 6% en 2025 en s'établissant à 145 kWhef/m^2 en données absolues. Cette diminution est largement portée par le résidentiel allemand, qui bénéficie cette année d'une amélioration liée à la modification de la méthodologie de calcul des corrections climatiques. Sur le parc tertiaire, la consommation se stabilise après des années de diminution, notamment en lien avec le plan de sobriété ces dernières années. Certains portefeuilles bureaux en contrôle opérationnel présentent de fortes variations liées à des variations de périmètre (par exemple la sortie de CB21, en travaux, pour les Bureaux France ou l'entrée de nouveaux bâtiments dans le périmètre pour l'Italie). Deux autres facteurs structurels liés à la stratégie de Covivio et qui ne sont pas pris en compte dans le calcul des indicateurs énergétiques et carbone :

- une intensification des usages et services proposés dans les bâtiments de bureaux conduisant à une hausse des consommations au m² mais permettant toutefois une meilleure utilisation des bâtiments et de participer à une certaine sobriété foncière.
- une montée en gamme des hôtels du portefeuille de Covivio Hotels, compensée toutefois par des travaux d'efficacité énergétique sur le portefeuille.

A noter également que l'intensité en énergie primaire baisse plus rapidement que l'intensité en énergie finale cette année, principalement grâce à la hausse du recours à l'électricité verte.

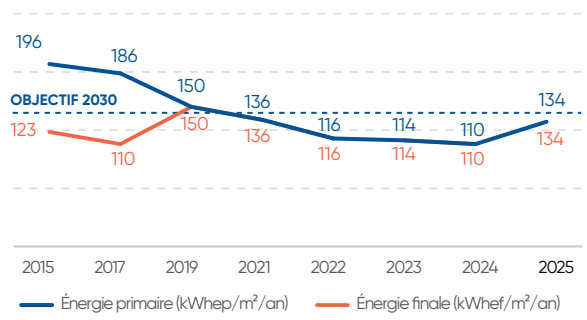
Bureaux France

Objectif 2010/2030 : -50%, soit 270 kWhep/m²/an



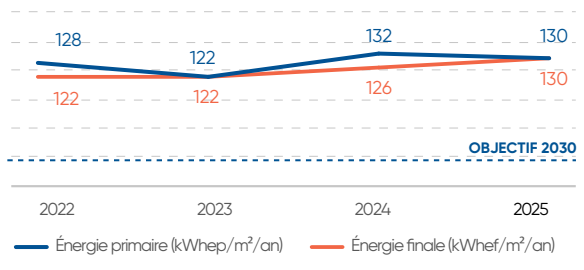
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)

Objectif 2015/2030 : -30%, soit 137 kwhep/m²/an



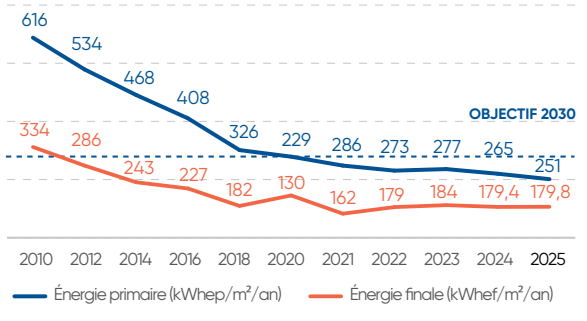
Bureaux Allemagne (Contrôle opérationnel)

Objectif 2020/2030 : -15%, soit 109 kWhep/m² (Objectif provisoire compte tenu d'un taux de vacance élevé sur certains actifs du portefeuille à l'année de référence)



Hôtels Europe

Objectif 2010/2030 : -50%, soit 308 kWhep/m²/an



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le taux de couverture est également en hausse à 97 % et intègre 8 % de données estimées. Ces estimations sont principalement de deux natures : sur le parc résidentiel, 13 % de la consommation provient de données liées aux DPE des actifs, sur le parc tertiaire il s'agit uniquement d'estimations pour les mois de fin d'année (factures non reçues à la clôture du reporting) et sur les parties privatives d'immeubles multilocataires quand la donnée réelle n'a pas pu être obtenue auprès des locataires. Afin de réconcilier les données avec le périmètre financier, une collecte a été initiée depuis 2024 sur les actifs atypiques (c'est-à-dire ayant un usage différent du portefeuille auquel ils appartiennent) et les actifs livrés récemment, acquis ou cédés en cours d'année. Pour assurer la continuité avec le reporting précédemment publié, ces données ont été ajoutées dans une catégorie séparée et reportée en bas du tableau des consommations présenté ci-après.

Par convention, les données sur le portefeuille résidentiel allemand sont calées sur l'exercice de refacturation des charges, soit N-1 par rapport à l'année considérée dans le reporting. Afin d'aligner sur les autres portefeuilles et conserver un raisonnement sur l'année N, une correction climatique de l'année N est appliquée sur les données N-1. Toutefois, compte tenu de la typologie d'utilisation et du volume d'appartements considérés, les consommations sont exposées à une faible variabilité d'une année sur l'autre. Les effets des efforts réalisés en matière de performance énergétique ne peuvent en revanche n'être observés qu'avec une année de décalage.

Données environnementales consolidées Groupe (Abs)

Consommation d'énergie (ABS) Périmètre contrôle opérationnel			Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
	GRI	**EPRA SBPR**	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			333 175	280 762	133 996	151 039	271 702	321 213
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			18/18	18/18	11/11	12/12	18/18	18/18
Proportion de données de consommation estimées			1%	1%	0%	0%	0%	0%
Intensité (kWhef/m²/an)		**Energy-Int**	**111,6**	**87,4**	**110,0**	**133,6**	**126,2**	**129,9**
Intensité (KWhep/m²/an)			**126,5**	**89,6**	**110,0**	**133,6**	**131,9**	**129,9**
Total énergie directe (kWhef)			**7 471 258**	**2 655 952**	**2 872 939**	**3 047 735**	**10 425 641**	**11 019 674**
Gaz naturel (énergie directe)			7 471 258	2 655 952	2 872 939	3 047 735	10 425 641	11 019 674
dont origine renouvelable		**Fuel-Abs**	-	-	-	-	-	-
Fioul (énergie directe)			-	-	-	-	-	-
Bois (énergie directe)			-	-	-	-	-	-
Total énergie indirecte (kWhef)			**29 718 266**	**21 886 871**	**11 863 085**	**17 137 083**	**23 874 754**	**30 720 031**
Électricité (énergie indirecte)			15 520 724	11 177 095	9 301 840	13 877 038	10 086 090	10 036 117
dont renouvelable - garanties d'origine	**302-1**	**Elec-Abs**	11 695 282	10 699 808	9 301 840	13 877 038	9 536 086	10 036 117
dont renouvelable - mix énergétique			205 788	60 363	-	-	-	-
Production d'énergie solaire (revendue, non comptabilisée)			71 320	80 533	20 720	122 026	1 423	1 535
Réseaux de chaleur (énergie indirecte)			7 062 765	7 439 824	2 561 245	3 260 045	13 788 663	20 683 914
dont origine renouvelable		**DH&C-As**	4 112 584	3 941 723	-	2 151 630	-	15 076 561
Réseaux de froid (énergie indirecte)			7 134 777	3 269 952	-	-	-	-
dont origine renouvelable			2 204 646	1 013 685	-	-	-	-
Consommation totale d'énergie (kWhef)			**37 189 524**	**24 542 824**	**14 736 024**	**20 184 818**	**34 300 394**	**41 739 705**
dont origine renouvelable			18 218 300	15 715 580	9 301 840	16 028 668	9 536 086	25 112 678
Consommation totale d'énergie (GJ)			133 882	88 354	53 050	72 665	123 481	150 263
Consommation totale d'énergie (KWhep)			**42 162 598**	**25 163 297**	**14 736 024**	**20 184 818**	**35 843 491**	**41 739 705**
Consommation totale d'énergie extrapolée sur le périmètre de reporting (kWhef)			**37 189 524**	**24 542 824**	**14 736 024**	**20 184 818**	**34 300 394**	**41 739 705**
Consommation totale d'énergie (kWhef) extrapolée sans corrections climatiques			36 460 582	23 527 335	15 601 674	19 725 297	31 019 653	40 028 094

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sièges		Total Bureaux (Périmètre historique)		Hôtels en exploitation		Total périmètre opérationnel (nouvelle définition)	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
23 853	23 921	762 725	776 936	564 151	495 732	1 326 877	1 272 667
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**99%**	**100%**	**99%**	**100%**
6/6	6/6	53/53	54/54	53/54	50/50	56/57	104/104
0%	1%	0,4%	0,4%	3,0%	2,6%	1,8%	1,5%
121,8	**125,0**	**116,9**	**115,1**	**183,6**	**177,4**	**145,2**	**139,4**
148,3	**182,4**	**126,2**	**117,7**	**276,5**	**250,1**	**190,1**	**169,3**
100 592	**103 127**	**20 870 429**	**16 826 487**	**19 259 906**	**17 174 519**	**40 130 335**	**34 001 007**
100 592	103 127	20 870 429	16 826 487	17 446 167	15 369 870	38 316 596	32 196 357
–	–	–	–	794 546	–	794 546	–
–	–	–	–	1 813 739	1 804 649	1 813 739	1 804 649
–	–	–	–	–	–	–	–
2 805 648	**2 887 870**	**68 261 753**	**72 631 855**	**84 317 172**	**70 746 259**	**152 578 925**	**143 378 115**
1 388 364	1 484 485	36 297 018	36 574 736	56 080 448	48 751 877	92 377 465	85 326 613
701 360	1 344 385	31 234 568	35 957 349	11 740 905	19 826 190	42 975 473	55 783 539
31 739	14 570	237 527	74 934	4 093 466	2 927 335	4 330 993	3 002 269
11 784	12 713	105 247	216 807	23 277	–	128 524	216 807
1 291 352	1 297 158	24 704 026	32 680 941	27 287 780	21 302 305	51 991 807	53 983 246
–	903 315	4 112 584	22 073 229	6 926 611	13 130 241	11 039 195	35 203 470
125 932	106 226	7 260 709	3 376 179	948 944	692 077	8 209 653	4 068 256
–	32 930	2 204 646	1 046 615	293 224	214 544	2 497 870	1 261 159
2 906 240	**2 990 996**	**89 132 182**	**89 458 343**	**103 577 078**	**87 920 779**	**192 709 260**	**177 379 121**
733 100	2 295 201	37 789 325	59 152 127	23 848 752	36 098 310	61 638 077	95 250 437
10 462	10 768	320 876	322 050	372 877	316 515	693 753	638 565
3 537 757	**4 364 058**	**96 279 870**	**91 451 877**	**156 003 745**	**123 988 028**	**252 283 615**	**215 439 905**
2 906 240	**2 990 996**	**89 132 182**	**89 458 343**	**105 097 637**	**87 920 779**	**193 902 033**	**177 379 121**
2 791 968	2 978 774	85 873 877	86 259 500	96 335 293	85 453 086	182 209 170	171 712 586

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Consommation d'énergie (ABS) Périmètre Groupe	GRI	EPRA SBPR	Bureaux France 2024	Bureaux France 2025	Bureaux Italie 2024	Bureaux Italie 2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			665 939	573 200	467 495	489 441
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			**99%**	**100%**	**89%**	**97%**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			45/47	39/39	35/44	37/41
Proportion de données estimées			2,3%	1,1%	9,8%	2,3%
Intensité (kWhef/m²/an)		**Energy-Int**	**142,3**	**136,3**	**163,5**	**177,8**
Intensité (KWhep/m²/an)			**189,8**	**181,2**	**206,7**	**197,9**
Total énergie directe (kWhef)			**12 900 844**	**6 013 927**	**10 856 985**	**9 158 452**
Gaz naturel (énergie directe)			12 900 844	6 013 927	10 856 985	9 158 452
dont origine renouvelable		**Fuel-Abs**	-	-	-	-
Fioul (énergie directe)			-	-	-	-
Bois (énergie directe)			-	-	-	-
Total énergie indirecte (kWhef)			**81 894 080**	**72 121 623**	**65 589 405**	**77 864 503**
Électricité (énergie indirecte)			66 057 938	59 102 284	63 028 159	74 604 458
dont renouvelable - garanties d'origine		**Elec-Abs**	41 745 953	47 477 566	44 684 336	65 921 065
dont renouvelable - mix énergétique			1 554 738	9 533 462	3 042 178	824 425
Production d'énergie solaire (revendue, non comptabilisée)	302-1		142 955	148 633	143 327	243 086
Réseaux de chaleur (énergie indirecte)			8 519 752	9 749 386	2 561 245	3 260 045
dont origine renouvelable		**DH&C-As**	4 688 417	5 049 552	-	2 151 630
Réseaux de froid (énergie indirecte)			7 316 390	3 269 952	-	-
dont origine renouvelable			2 268 081	1 013 685	-	-
Consommation totale d'énergie (kWhef)			**94 794 924**	**78 135 550**	**76 446 390**	**87 022 955**
dont origine renouvelable			50 289 835	63 074 265	53 326 870	68 897 120
Consommation totale d'énergie (GJ)			341 262	281 288	275 207	313 283
Consommation totale d'énergie (KWhep)			**126 400 506**	**103 869 734**	**96 624 595**	**96 866 140**
Consommation totale d'énergie (kWhef) extrapolée sur le périmètre de reporting (kWhef)			95 617 854	78 135 550	85 968 914	89 615 820
Consommation totale d'énergie (kWhef) extrapolée sans corrections climatiques			91 834 562	76 818 084	77 267 395	89 538 448
Réconciliation avec les états financiers						
Consommations résiduelles des immeubles vacants (kWhef)			519 802	1 102 170	1 029 819	-
Consommations des actifs à typologie atypique (kWhef)			43 139 660	30 132 911	29 267 106	14 901 717
Consommations proratée des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année			3 366 627	633 124	-	1 832 597
Consommations totale d'énergie extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (kWhef)			**142 643 943**	**110 003 755**	**116 265 839**	**106 350 134**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Bureaux Allemagne		Total Bureaux		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Groupe	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
271 702	321 213	1 428 989	1 407 775	2 763 218	2 742 717	1 599 032	1 579 232	5 791 238	5 729 724
100%	**100%**	**96%**	**99%**	**96%**	**95%**	**96%**	**98%**	**96%**	**97%**
18/18	18/18	104/115	100/104	4830/4924	4779/4908	268/279	265/268	5196/5312	5144/5280
12,2%	10,7%	6,9%	4,0%	13,2%	5,1%	2,8%	3,9%	8,3%	4,4%
167,4	**174,7**	**153,7**	**159,3**	**139,3**	**118,2**	**179,4**	**179,8**	**153,9**	**145,3**
192,4	**210,5**	**195,1**	**193,7**	**114,2**	**97,4**	**265,3**	**251,3**	**176,2**	**163,5**
10 425 641	**11 019 674**	**34 284 061**	**26 295 180**	**204 249 248**	**166 831 908**	**82 123 055**	**88 343 427**	**320 656 364**	**281 470 515**
10 425 641	11 019 674	34 284 061	26 295 180	195 270 547	158 954 290	80 010 356	86 202 021	308 770 419	271 451 491
-	-	-	-	-	-	794 546	-	794 546	-
-	-	-	-	8 094 827	6 999 480	2 112 698	2 141 406	10 207 525	9 140 886
-	-	-	-	883 874	878 138	-	-	883 874	878 138
35 052 774	**45 101 628**	**185 341 907**	**197 975 623**	**180 567 229**	**157 261 481**	**204 701 475**	**195 625 771**	**570 610 612**	**550 862 875**
21 264 111	24 417 714	151 738 572	159 608 942	8 736 954	7 543 873	166 186 044	161 465 711	326 661 570	328 618 525
14 163 265	18 209 221	101 294 914	132 952 238	-	-	55 064 563	70 381 524	156 359 477	203 333 762
-	3 024 926	4 628 655	13 397 384	245 508	218 112	7 216 829	7 386 595	12 090 992	21 002 090
1 423	1 535	299 489	405 967	961 971	1 503 489	41 543	234 978	1 303 003	2 144 433
13 788 663	20 683 914	26 161 013	34 990 503	171 830 275	119 599 597	36 746 657	32 716 050	234 737 945	187 306 150
-	15 076 561	4 688 417	23 181 057	33 506 904	29 899 899	9 633 093	18 666 753	47 828 414	71 747 710
-	-	7 442 322	3 376 179	-	-	1 768 775	1 444 010	9 211 097	4 820 188
-	-	2 268 081	1 046 615	-	-	546 551	447 643	2 814 632	1 494 258
45 478 415	**56 121 302**	**219 625 968**	**224 270 803**	**384 816 477**	**324 093 389**	**286 824 529**	**283 969 197**	**891 266 975**	**832 333 389**
14 163 265	36 310 709	112 880 067	170 577 294	33 752 412	30 118 011	73 255 582	96 882 515	63 528 584	297 577 820
163 722	202 037	790 653	807 375	1 385 339	1 166 736	1 032 568	1 022 289	3 208 561	2 996 400
52 262 184	**67 626 579**	**278 825 043**	**272 726 511**	**315 623 169**	**267 236 018**	**424 285 927**	**396 806 201**	**1 018 734 139**	**936 768 730**
45 478 415	56 121 302	229 971 422	226 863 668	402 192 958	340 095 590	297 797 716	288 608 313	929 962 096	855 567 570
41 068 685	54 455 986	212 962 610	223 791 292	321 357 668	306 590 585	270 600 957	283 364 066	804 921 234	813 745 943
251 941	504 502	1 801 562	1 606 672	-	-	-	-	1 801 562	1 606 672
610 734	2 198 960	73 017 500	47 233 588	-	-	33 829 864	35 107 149	106 847 364	82 340 737
-	34 053	3 366 627	2 499 775	-	-	33 668 326	5 537 628	37 034 953	8 037 403
46 341 091	**58 858 817**	**308 157 113**	**278 203 702**	**402 192 958**	**340 095 590**	**365 995 906**	**329 253 090**	**1 075 645 977**	**947 552 382**

La CSRD impose désormais de répartir les consommations selon leur origine de production, la part de renouvelable dans les énergies de réseaux est ainsi indiquée ici à partir des mix énergétiques communiqués par les fournisseurs, ou à défaut en retenant le mix résiduel.
Cette année, les données extrapolées sur les parties privatives sont directement incluses dans le périmètre, de manière à donner une vision complète des immeubles.

Les données sont indiquées en kWh et non en MWh.

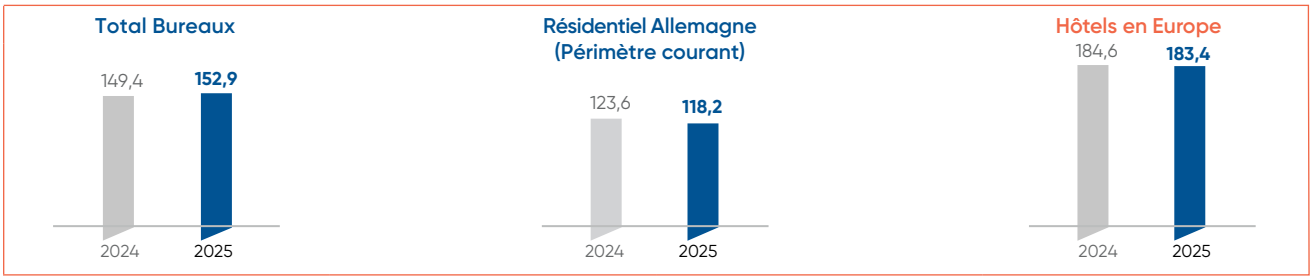
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Données environnementales consolidées Groupe (LfL)

	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
ENERGIE – Emissions LFL	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	549 186		417 910		257 058	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**99%**		**88%**		**100%**	
Total Électricité (kWh) (Elec-LfL)	54 650 674	56 955 509	55 782 752	56 541 315	20 855 366	17 352 453
Total Réseaux chauds et froids (kWh) (DH&C-LfL)	10 981 039	12 785 387	2 561 245	3 260 045	13 256 327	14 813 349
Total Gaz-fioul-bois (kWh) (Fuel-Lfl)	6 570 134	6 013 927	7 991 378	8 354 212	10 296 270	11 019 674
Consommation totale (kWhef) (Energy-Abs)	**72 201 847**	**75 754 823**	**66 335 376**	**68 155 572**	**44 407 963**	**43 185 476**
Consommation totale (KWhep)	**99 074 654**	**100 569 753**	**81 842 752**	**76 542 488**	**50 822 149**	**51 617 718**
Intensité (kWhef/m^2/an)	**131,5**	**137,9**	**158,7**	**163,1**	**172,8**	**168,0**
Intensité (KWhep/m^2/an)	**180,4**	**183,1**	**195,8**	**183,2**	**197,7**	**200,8**
Variation	*4,9%*		*2,7%*		*-2,8%*	

(suite du tableau)	Total Bureaux		Hôtels		Total Portefeuille tertiaire	
ENERGIE – Emissions LFL	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	1 224 154		1 471 401		2 695 555	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**96%**		**95%**		**95%**	
Total Électricité (kWh) (Elec-LfL)	131 288 792	130 849 277	158 493 220	152 014 583	289 782 012	282 863 861
Total Réseaux chauds et froids (kWh) (DH&C-LfL)	26 798 610	30 858 780	34 726 302	32 150 566	61 524 912	63 009 346
Total Gaz-fioul-bois (kWh) (Fuel-Lfl)	24 857 783	25 387 813	78 346 033	85 670 676	103 203 816	111 058 489
Consommation totale (kWhef) (Energy-Abs)	**182 945 185**	**187 095 870**	**271 565 555**	**269 835 825**	**454 510 741**	**456 931 696**
Consommation totale (KWhep)	**231 739 556**	**228 729 959**	**401 814 603**	**373 901 511**	**633 554 159**	**602 631 470**
Intensité (kWhef/m^2/an)	**149,4**	**152,8**	**184,6**	**183,4**	**168,6**	**169,5**
Intensité (KWhep/m^2/an)	**189,3**	**187**	**273,1**	**254,1**	**235,0**	**223,6**
Variation	*2,3%*		*-0,6%*		*0,5%*	

Évolution de la consommation énergétique à périmètre constant sur les portefeuilles (en kWhef/m^2)



Intensité énergétique sur la base du produit net (37)

Covivio réalise la quasi-totalité de son chiffre d'affaires dans le secteur immobilier, pouvant être considéré comme secteur à fort impact climatique.

Revenus

	2025
Chiffre d'affaires	**704,8 M€**
Consommation totale d'énergie (MWh)	**947 552 MWh**
Intensité portefeuille (MWh/€)	**0,001344427**

(1) Cette donnée fait référence à la somme des revenus PdG au 31 décembre 2025 (cf. Chap. 4). Afin de garantir la comparabilité des données d'une année sur l'autre, le chiffre d'affaires liés à l'exploitation des hôtels et des immeubles de *coworking* n'est pas inclus. Les loyers perçus sur ces actifs sont quant à eux ajoutés à la somme des loyers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Mix énergétique

	Contrôle opérationnel	
ANNÉE	2024	2025
Contrat d'électricité verte dans la consommation totale d'électricité	46,5%	65,4%
Part des énergies renouvelables dans la consommations totale d'énergie	32%	53,7%

	Groupe	
ANNÉE	2024	2025
(1) Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon (en MWh)	21 389	921
(2) Consommation de combustible provenant du pétrole brut et de produits pétroliers (en MWh)	11 413	9 521
(3) Consommation de combustible provenant du gaz naturel (en MWh)	341 521	280 981
(4) Consommation de combustible provenant d'autres sources fossiles (en MWh)	-	-
(5) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles (en MWh)	86 795	182 565
(6) Consommation totale d'énergie fossile (en MWh) **(calculée comme la somme des lignes 1 à 5)**	**461 118**	**473 989**
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie (en %)	**51,7%**	**55,4%**
(7) Consommation provenant de sources nucléaires (en MWh)	**95 596**	**78 878**
Part de la consommation provenant de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie (en %)	**10,7%**	**9,2%**
(8) Consommation de combustible provenant de sources renouvelables, y compris de la biomasse (comprenant également des déchets industriels et municipaux d'origine biologique, du biogaz, de l'hydrogène renouvelable, etc.) (en MWh)	981	-
(9) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (en MWh)	333 572	302 700
(10) Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite (en MWh)	-	-
(11) Consommation totale d'énergie renouvelable (en MWh) **(calculée comme la somme des lignes 8 à 10)**	**334 553**	**302 700**
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie (en %)	**37,5%**	**35,4%**
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE (en MWh)	**891 267**	**855 568**
Consommation totale d'énergie extrapolée (en MWh)	*1 075 646*	*947 552*

Diagnostics de performance énergétique

Conformément à la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) et sa transposition en droit national dans les pays où Covivio exerce son activité, le Groupe s'assure de la réalisation de diagnostics de performance énergétique sur ses bâtiments (*Énergieausweis* en Allemagne, *Attestato di Prestazione Energetica* en Italie). Les méthodologies retenues par chaque pays étant différentes, il s'avère difficile de faire des comparaisons entre les niveaux de performance. Une attention particulière est portée à l'évolution de la note obtenue à la suite d'une rénovation, afin d'apprécier le gain de performance énergétique.

Taux de diagnostics réalisés par activité

- Bureaux France : 100% en valeur/100% en surface
- Bureaux Italie : 100% en valeur/100% en surface
- Bureaux Allemagne : 98,1% en valeur/97,7% en surface
- Résidentiel Allemagne : 91,6% en valeur/92,2% en surface
- Hôtels Europe : 88% en valeur/85,4% en surface

Répartition des diagnostics de performance énergétique sur le portefeuille (en valeur)

	A	B	C	D	Soit de A à D	< D	Sans DPE
Bureaux	14,8%	18,6%	19,1%	27,8%	80,4%	19,4%	0,2%
Hôtels	2,1%	7,1%	25,5%	15,5%	50,2%	37,8%	12%
Résidentiel	2,8%	11,3%	18,0%	24,3%	56,5%	35,2%	8,4%

Conformément à la réglementation en vigueur à la date de réalisation des DPE, certains des diagnostics vierges sont inclus dans les taux présentés ci-dessus (2,3% pour les bureaux et 0,6% pour les hôtels).

Une nouvelle méthode de calcul des DPE est applicable depuis le 1er janvier 2024 pour les certificats calculés à partir de la demande énergétique, entraînant une détérioration des notes par rapport à l'ancienne méthode (20-25%).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.1.6 Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES (E1-6)

Données environnementales consolidées Groupe (Abs)

	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
GES – Emissions absolues	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2	333 175	280 762	133 996	151 039	271 702	321 213
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2-3	665 939	573 200	467 495	489 441	271 702	321 213
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2-3	**99%**	**100%**	**89%**	**97%**	**100%**	**100%**
Proportion de données estimées	2,3%	1,1%	9,8%	2,3%	12,2%	10,7%
GHG Protocol	-	-	-	-	-	-
Scope 1 (GHG-Dir-Abs)	1 502	544	589	624	2 096	2 258
Scope 2 *Market based (GHG-Indir-Abs)*	1 089	1 075	243	407	2 034	2 662
Scope 3 *Downstream leased assets MB (GHG-Indir-Abs)*	2 070	1 161	10 819	5 083	3 296	2 039
Total émissions reporting ($teqCO_2$)	4 660	2 780	11 651	6 114	7 426	6 959
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2 (GHG-Int)**	**7,8**	**5,8**	**6,2**	**6,8**	**15,2**	**15,3**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2-3 (GHG-Int)**	**7,0**	**4,8**	**24,9**	**12,5**	**27,3**	**21,7**
Scope 2 Location based	*1 564*	*1 325*	*2 969*	*3 182*	*5 670*	*6 395*
Scope 3 Downstream leased assets LB	*3 271*	*2 083*	*17 384*	*13 398*	*4 340*	*5 350*
Émissions non corrigées (Scopes 1-2-3)	*4 675*	*2 503*	*11 757*	*5 942*	*7 020*	*6 616*
Réconciliation avec les états financiers et la trajectoire carbone						
Surface totale (m^2)	867 936	732 223	690 596	593 555	294 542	340 004
Scope 1-2 MB extrapolé	2 590	1 619	832	1 031	4 130	4 920
Scope 3 Downstream MB extrapolé	2 112	1 161	12 264	5 166	3 296	2 039
Scope 3 – Extrapolation actifs atypiques/ cessions, HP…	1 716	992	1 617	5	123	98
Scope 3 Upstream energy extrapolé	581	447	840	887	1 202	1 448
Total émissions exploitation trajectoire carbone ($teqCO_2$)	**6 999**	**4 218**	**15 553**	**7 089**	**8 751**	**8 505**
Intensité Carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **trajectoire carbone**						
Emissions non incluses dans la trajectoire carbone						
Scope 1 - Réfrigérants						
Scope 1 - Véhicules de service						
Scope 3 T&D energy extrapolé	129,9	135,9	198,2	292,8	272,3	523,8
Scope 3 - Autres émissions non comptabilisées dans la trajectoire : immeubles cédés, surfaces commerciales résidentiel (~200 000 m²) parcs de loisir (60 000 m²)						
Scope 3 (Voir détail plus bas)						

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sièges		Total Bureaux		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Portefeuille	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
23 853	23 921	762 725	776 936	-	-	564 151	495 732	1 326 877	1 272 667
23 853	23 921	1 428 989	1 407 775	2 763 218	2 742 717	1 599 032	1 579 232	5 791 238	5 729 724
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**0%**	**0%**	**99%**	**100%**	**99%**	**100%**
100%	**100%**	**96%**	**99%**	**96%**	**95%**	**96%**	**98%**	**96%**	**97%**
1,8%	1,2%	9%	3,95%	13,2%	5,1%	2,8%	3,9%	9,7%	4,4%
-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**		
21	21	4 207	3 448	-	-	3 865	3 671	8 072	7 119
381	151	3 747	4 294	-	-	10 168	4 197	13 916	8 492
-	-	16 185	8 283	70 043	68 337	23 116	24 073	109 344	100 693
402	172	24 139	16 025	78 567	75 317	37 150	31 941	139 856	123 284
16,8	**7,2**	**10,4**	**10,0**	**-**	**-**	**24,9**	**15,9**	**16,6**	**12,3**
16,8	**7,2**	**16,9**	**11,4**	**28,4**	**27,5**	**23,2**	**20,2**	**24,1**	**21,5**
472	*414*	*10 675*	*11 317*	-	*27*	*15 332*	*10 110*	*26 007*	*21 454*
-	-	*24 995*	*20 830*	*68 979*	*66 042*	*32 194*	*31 294*	*126 168*	*118 166*
391	*166*	*23 843*	*15 227*	*55 965*	*64 647*	*35 394*	*30 385*	*115 201*	*110 258*
23 853	23 921	1 876 927	1 689 703	2 591 023	2 587 809	1 700 243	1 605 032	6 168 192	5 882 544
402	172	7 954	7 742	-	-	14 240	7 868	22 194	15 611
-	-	17 673	8 366	65 678	64 477	24 343	24 646	107 694	97 490
-	-	3 456	1 094	-	-	548	-	4 004	1 094
88	87	2 710	2 869	7 993	6 586	2 396	2 656	13 100	12 111
490	**259**	**31 793**	**20 072**	**73 671**	**71 063**	**41 527**	**35 171**	**146 991**	**126 306**
								23,8	**21,5**
								1 488	954
								299	1 443
25,7	21,7	626	974	-	-	679	544	1 305	1 518
								19 587	15 494

Pour cette année, et comme les années précédentes il n'y a pas d'émissions biogéniques comptabilisées.

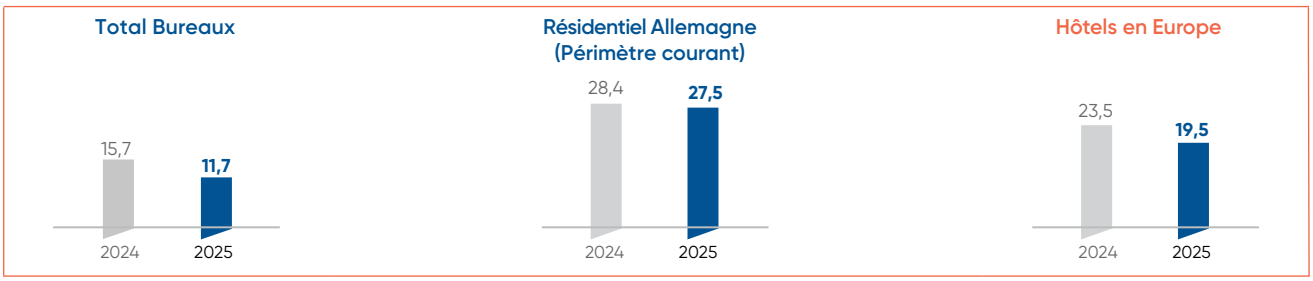
Covivio s'appuie sur la méthodologie du GHG Protocol et aligne son reporting sur une approche contrôle financier (dans lequel les actifs en contrôle opérationnel sont inclus). Les immeubles mis en location sont sous le contrôle financier de Covivio dès lors qu'ils restent comptabilisés au bilan en vertu des contrats de location-opérationnelle IFRS 16. Conformément au GHG Protocol et aux pratiques de reporting du marché, le Groupe distingue d'une part les émissions des actifs loués pour lesquels le locataire a la gestion effective de l'énergie et d'autre part les actifs sur lesquels Covivio a le contrôle opérationnel (scopes 1-2). Ainsi, les émissions de GES liées aux locataires de ces immeubles en scope 3 dans la catégorie 13 « downstream leased assets », représentant 124 767 teqCO_2 en 2024. Le calcul des émissions biogéniques n'est pas fait cette année mais n'est pas significatif pour le Groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Données environnementales consolidées Groupe (LfL)

	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
CARBONE – Emissions LFL	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2	260 258		151 039		257 058	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2-3	549 186		417 910		257 058	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2	**93%**		**100%**		**80%**	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2-3	**99%**		**88%**		**100%**	
GHG Protocol						
Scope 1	474	544	589	624	2 070	2 258
Scope 2 *Market based*	1 000	1 075	243	407	1 951	2 026
Scope 3 *Downstream leased assets MB*	1 678	1 112	8 106	4 334	3 096	1 906
Total émissions reporting ($teqCO_2$)	**3 152**	**2 732**	**8 938**	**5 366**	**7 116**	**6 190**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2**	**5,7**	**6,2**	**5,5**	**6,8**	**15,6**	**16,7**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2-3**	**5,7**	**5,0**	**21,4**	**12,8**	**27,7**	**24,1**
Variation	*-13,4%*		*-40,0%*		*-13,0%*	

(suite du tableau)	Total Bureaux		Hôtels		Total Portefeuille	
CARBONE – Emissions LFL	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2	668 355		483 677		1 152 032	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2-3	1 224 154		1 471 401		2 695 555	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2	**89%**		**98%**		**93%**	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2-3	**96%**		**95%**		**95%**	
GHG Protocol						
Scope 1	3 133	3 427	3 560	3 671	6 693	7 098
Scope 2 *Market based*	3 193	3 508	9 194	4 033	12 387	7 541
Scope 3 *Downstream leased assets MB*	12 881	7 352	21 875	20 995	34 756	28 348
Total émissions reporting ($teqCO_2$)	**19 207**	**14 287**	**34 630**	**28 699**	**53 836**	**42 986**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2**	**9,5**	**10,4**	**26,4**	**15,9**	**16,6**	**12,7**
Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2/an$) **reporting Scopes 1-2-3**	**15,7**	**11,7**	**23,5**	**19,5**	**20,0**	**15,9**
Variation	*-25,6%*		*-17,1%*		*-20,2%*	



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Émissions de GES (E1-6 - AR-48)

	HISTORIQUE				ÉTAPES ET ANNÉES CIBLES	
Répartition par pays	Année de référence (2015)	2024	2025	Écart 2024-2025 (%)	2030	2050
ÉMISSIONS DE SCOPE 1						
Émissions brutes de GES de scope 1 Émissions [teqCO_2]	**6 290**	**9 916**	**8 378**	**-16%**	-63% sur les émissions scopes 1 et 2 (à ré-évaluer suite à l'intégration du périmètre MF, représentant 49% des scopes 1/2 en 2025 (1)	
Pourcentage d'émissions de GES de scope 1 résultant des systèmes d'échange de quotas d'émission réglementés (en %)	-					
ÉMISSIONS DE GES DE SCOPE 2						
Émissions brutes de GES de scope 2 location-based (teqCO_2)	**14 360**	**26 232**	**21 427**	**-18%**		
Émissions brutes de GES de scope 2 market-based (teqCO_2)	**14 952**	**14 065**	**8 492**	**-40%**		
ÉMISSIONS SIGNIFICATIVES DE GES DE SCOPE 3						
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3) (teqCO_2)						
1 Biens et services achetés [Sous-catégorie facultative: Services d'informatique en nuage et de centre de données]	293 832	228 153	218 559	-4%	-37,5% sur les émissions liées aux développements (84% de la catégorie 1) et à l'exploitation des actifs (catégories 3 et 13)	NON DÉFINI
2 Biens d'investissement	120	5 395	5 261	-2%		
3 Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incluses dans les scopes 1 et 2)	907	14 405	13 629	-5%		
4 Transport et distribution en amont	-	-	-			
5 Déchets produits lors de l'exploitation	3 098	6 945	4 831	-30%		
6 Voyages d'affaires	332	241	245	2%		
7 Déplacements domicile-travail des salariés	66	2 405	2 789	16%		
8 Actifs loués en amont	-	-	-			
9 Acheminement en aval	-	-	-			
10 Transformation des produits vendus	-	-	-			
11 Utilisation des produits vendus	-	7 467	999	-87%		
12 Traitement en fin de vie des produits vendus	-	-	-			
13 Actifs loués en aval market-based	248 994	133 782	115 521	-14%		
13 Actifs loués en aval location-based	248 994	160 733	139 822	-13%		
14 Franchises	-	-	-			
15 Investissements	1 118	1 881	2 664	42%		
émissions totales de GES de scope 3 (location-BASED)	548 467	427 625	388 800	-9%		
ÉMISSIONS TOTALES DE GES DE SCOPE 3 (MARKET-BASED)	**548 467**	**400 674**	**364 498**	**-9%**		
Émissions totales de GES (*location-based*) (teqCO_2)	**569 117**	**490 723**	**418 604**	**-10%**		
Émissions totales de GES (*market-based*) (teqCO_2)	**569 709**	**424 655**	**381 367**	**-10%**		

(1) La baseline et le périmètre seront mis à jour dans le cadre des nouveaux objectifs qui sont à l'étude en lien avec le nouveau référentiel SBTi (3.2.1.X)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Répartition des émissions par pays (Scopes 1-2-3 Exploitation - périmètre de reporting)

Répartition par pays	Total d'émissions Scopes 1-2-3 Exploitation (hors extrapolations)	
Allemagne	87 116	70,7%
France	10 328	8,4%
Italie	7 239	5,9%
Espagne	7 031	5,7%
Royaume-Uni	4 101	3,3%
Belgique	2 506	2,0%
République Tchèque	2 091	1,7%
Pays-Bas	1 297	1,1%
Hongrie	1 201	1,0%
Portugal	187	0,2%
Irlande	186	0,2%
TOTAL ($teqCO_2$) - Total exploitation (hors extrapolations)	**123 284**	

Méthodologie appliquée sur le scope 3

Les catégories qui ne sont pas incluses dans la trajectoire sont celles qui ne sont pas matérielles ou pour lesquelles peu ou pas de leviers de réduction ont été identifiés.

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total 2025 ($teqCO_2$)	Inclus dans la trajectoire
1. Biens et services achetés	Activité de développement	Total des émissions liées à nos nouveaux projets de construction	Emissions liées à la construction/rénovation des bâtiments (sur la base de nos livraisons réelles et des données modélisées avec notre consultant CSTB, elles incluent les émissions du bâtiment amorties sur une période de 50 ans). Il comprend tous les postes liés à la construction/rénovation de bâtiments. **Méthode spécifique au fournisseur**	**Calculs faits en collaboration avec le CSTB**	183 913	Oui
	Maintenance	Entretien des bâtiments – Périmètre de contrôle opérationnel	Émissions liées à l'entretien des bâtiments, calculées comme suit : sur la base d'un ratio de €/m2 d'entretien par an calculé sur la base des bureaux gérés directement (auparavant nous utilisions un facteur générique), qui peut être traduit en émissions de CO_2 grâce au ratio ADEME de 170 kgCO2/K€. ***Méthode basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables interne***	6 318	Non
	Périmètre *corporate*	Les biens et services achetés pour le fonctionnement de l'entreprise. Les principales catégories sont les suivantes : biens, services administratifs, restauration, services de *cloud computing*.	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone totale de l'entreprise réalisée avec l'aide d'un consultant externe dans le cadre du projet C4C (Covivio 4 Climate). ***Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables interne***	2 897	Non
	Hôtels en exploitation	Hôtels en exploitation, les principales catégories incluses sont : F&B, fournitures et linge, services de nettoyage, mobilier, autres services liés à l'entreprise.	Hotel Scope : basé sur des analyses réelles de l'empreinte carbone effectuées sur des hôtels en exploitation, puis extrapolées à l'ensemble du portefeuille de MF. Les frais de restauration sont calculés sur la base des dépenses totales liées à la restauration au cours de l'année, telles qu'elles figurent dans le compte de résultat. ***Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables et opérationnelles interne***	25 314	Non
	Eau	Consommation d'eau de notre portefeuille en exploitation (eau payée par Covivio et refacturée au locataire)	Emissions associées à la consommation d'eau que sur le portefeuille géré. ***Méthode des données moyennes***	***Sur la base des données des fournisseurs d'eau (factures)***	117	Non
2. Biens d'équipement	Immobilisations	Tous les nouveaux amortissements de l'année	Sur la base des données comptables, calcul des émissions liées aux biens d'équipement pour chaque catégorie pertinente : mobilier, équipement informatique, parc automobile, matériel de construction. ***Méthode basée sur les dépenses moyennes***	Base Empreinte ADEME : ratios monétaires utilisés pour chaque catégorie (sauf pour les véhicules, avec ratio unitaire). ***Basé sur les données comptables interne***	5 261	Non

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total 2025 ($teqCO_2$)	Inclus dans la trajectoire
3. Activités liées aux combustibles et à l'énergie	A. Émissions en amont des combustibles achetés B. Émissions en amont de l'électricité achetée	Émissions liées à l'amont sur les projets de développement	Sur la base de l'ACV, ces données représentent la partie relative au site de travail de l'ACV. ***Méthode spécifique au fournisseur***	Pour chaque projet de construction, une ACV est réalisée par le consultant environnemental du projet. ***Basé sur les données des fournisseurs***	-	Non
	A. Émissions en amont des combustibles achetés B. Émissions en amont de l'électricité achetée	Émissions liées à l'amont liées à l'utilisation de nos bâtiments sous contrôle opérationnel et le portefeuille résidentiel	Sur la base du reporting annuel sur l'énergie, cela couvre la consommation totale d'énergie du portefeuille sous gestion directe ***Méthode des données moyennes***	IEA Factors : total des données en amont par pays	12 111	Oui
	C. Pertes de transmission et de distribution (T&D)	Portefeuille sous contrôle opérationnel		Électricité : Facteurs par pays, émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie associées aux pertes de transmission et de distribution par kwh d'électricité (gCO2eq/kWh) DH&C : DEFRA	1 518	Oui
4. Transport et distribution en amont			Prise en compte du fait que la T& D en amont est déjà incluse dans les facteurs d'émission utilisés, au moins pour les catégories matérielles.		-	Non
5. Déchets générés dans les opérations		Portefeuille sous contrôle opérationnel	Sur la base du reporting sur les déchets et d'une extrapolation pour les bâtiments pour lesquels la donnée n'est pas disponible. ***Méthode spécifique au fournisseur***	Base empreinte ADEME pour les déchets non recyclables et recyclables	4 831	Non
6. Voyages d'affaires	Voyages d'affaires	Tous les modes de transport	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone de l'entreprise réalisée à partir des données de voyage réelles des agences de voyages ou de la comptabilité. ***Méthode des données moyennes***	Déclaration faite soit par notre agence de voyages, soit par calcul direct sur la base des facteurs de l'ADEME.	245	Non
7. Déplacements des salariés	Déplacements quotidiens des collaborateurs du Groupe pour se rendre au travail		Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone de l'entreprise suite à une étude de mobilité réalisée sur le périmètre de Covivio. Et un facteur de données d'émission moyen pour l'hôtel en exploitation. ***Méthode des données moyennes***	ADEME	2 789	Non
8. Actifs loués en amont		Sans objet : Pas d'actifs loués en amont			-	
9. Transport et distribution en aval		Sans objet : Pas de transport et de distribution en aval			-	
10. Traitement des produits vendus		Sans objet : Pas de transformation des produits vendus			-	
11. Utilisation des produits vendus	Cession d'actifs		Les émissions de phase d'utilisation directe liées aux actifs développés ou rénovés par Covivio et qui ne sont pas amortis à la date de cession (hypothèse de 50 ans pour les nouvelles constructions et de 25 ans pour les rénovations). Les émissions sont calculées en fonction de la localisation, en se basant sur l'hypothèse de la décarbonisation du mix électrique.	Les données sont basées sur les rapports réels que nous avons de nos actifs, y compris les hypothèses sur la décarbonisation du mix énergétique à l'avenir. CRREM : hypothèse de décarbonation du mix électrique. Base Empreinte ADEME et équivalent : facteurs d'émission 2023, fluides frigorigènes	999	Non
12. Traitement en fin de vie des produits vendus		Sans objet : Pas de fin de vie, hypothèse selon laquelle tous nos bâtiments seront restructurés et comptabilisés dans les autres catégories du champ d'application en tant que projets de développement.			-	
13. Actifs loués en aval	Consommation totale d'énergie du portefeuille (hors scopes 1-2)		Émissions liées à la consommation d'énergie des actifs de contrôle non opérationnel. Toutes les informations relatives au rapport énergétique de chaque portefeuille sont disponibles dans ce rapport. Des extrapolations sur la base des données réelles sont effectuées sur les surfaces pour lesquelles la donnée n'est pas disponible.	*Approche market-based*	98 584	Oui
	Consommation totale des actifs non inclus dans le reporting				15 494	Non
	Réfrigérants				1 443	Non
14. Franchises		Non applicable : Pas de franchises			-	
15. Investissements	Émissions liées aux actifs que nous détenions par le biais de coentreprises		Cette catégorie représente les émissions liées aux actifs détenus par l'intermédiaire de coentreprises sans contrôle opérationnel (20% de participation). Ces émissions sont basées sur des données énergétiques réelles et calculées conformément au protocole de reporting.	Approche *market based*, même calcul que pour la catégorie 13 – DLA	2 664	Non

Les données du scope 3 sont principalement collectées auprès de la chaîne de valeur. Les catégories matérielles (1, 3, 13) sont constituées à partir de données d'activité obtenues via les fournisseurs ou via les locataires. Elles sont ensuite recalculées selon la méthodologie indiquée en utilisant des facteurs d'émission tels que ceux de l'AIB ou de l'ADEME.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Focus sur l'activité d'exploitation hôtelière

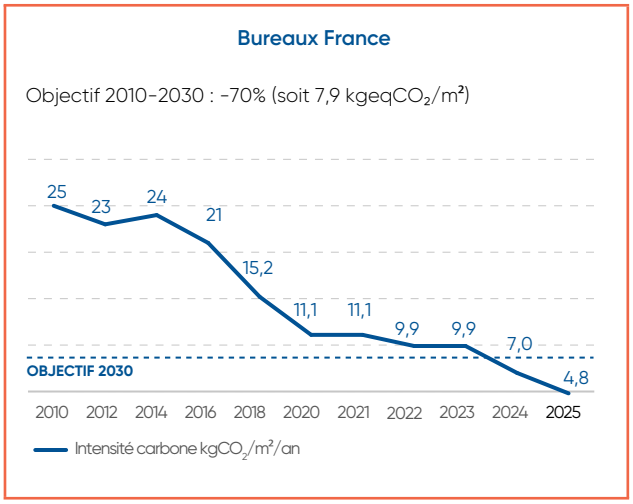
Précédemment non incluse dans l'empreinte carbone de Covivio et faisant suite à l'opération de remembrement d'hôtels ex-AccorInvest en fin 2024 (lien communiqué de presse), Covivio a procédé à l'élaboration du bilan carbone de cette activité. Cela a également eu pour conséquence la reclassification des émissions liées à la consommation d'énergie de ces actifs en émissions de scopes 1 et 2 (*vs* Scope 3 précédemment). Afin de garantir la continuité dans les informations publiées, Covivio continue de distinguer ses émissions de scopes 1 et 2 (périmètre historique) et ses émissions de scopes 1 et 2 suivant cette nouvelle catégorisation.

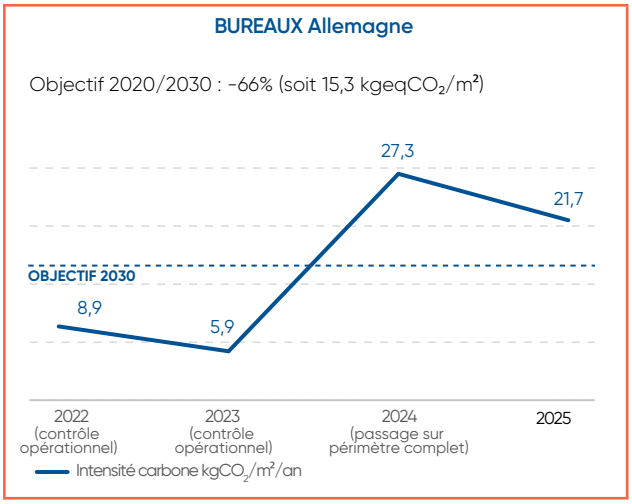
L'activité d'exploitation impacte principalement les postes du scope 3 suivants :

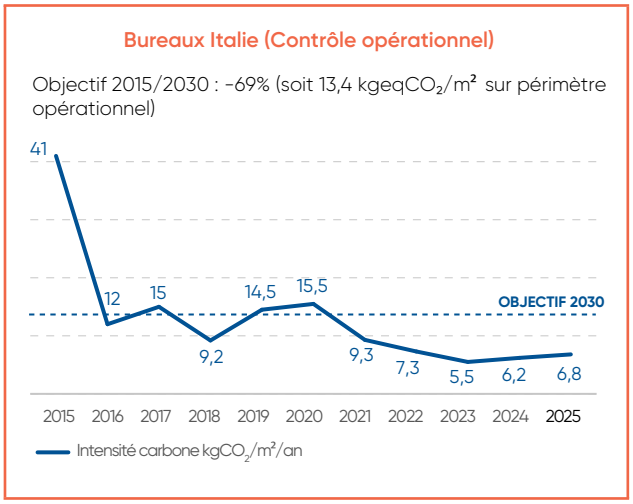
Scope 3 ($teqCO_2$)	**Calcul**
1. Biens et services achetés (F&B, Blanchisserie, Nettoyage)	25 314
5. Déchets générés dans les opérations	3 700
3. Amont et T&D	3 200
7. Déplacements domicile-travail	1 514

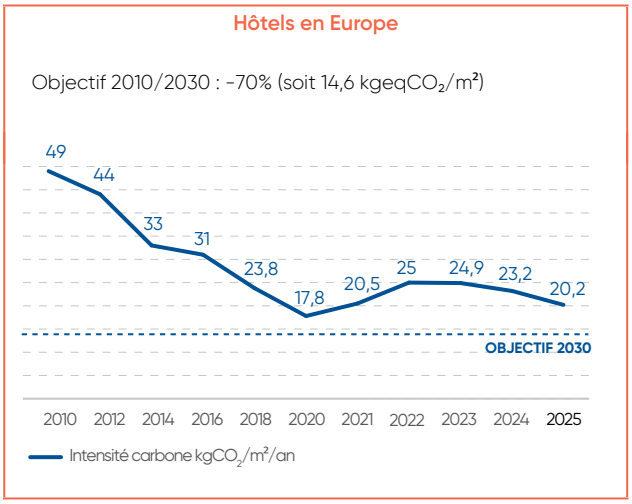
Le poste lié à la restauration représente la première source d'émission (hors énergie en scopes 1 et 2). Le processus de labellisation Green Key permet ainsi de collecter davantage de données sur l'exploitation des hôtels et permettra de fixer des objectifs opérationnels, couvrant notamment ce poste d'émission, à commencer par l'obtention de données plus précises sur les achats alimentaires (dont les émissions sont aujourd'hui estimées avec un ratio monétaire).

Ces calculs ont été faits en grande majorité sur la base de données financières (achats) et à partir des facteurs de la Base Empreinte ADEME. Dans le cadre de ses activités, Covivio n'est pas directement soumis à des systèmes réglementés d'échange de quotas d'émissions.









Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Intensité des GES sur la base du produit net (39)

	2025	Référence
Revenus PdG	704,8 M€	Chap. 4.1.
Emissions totales ($teqCO_2$)	381 367	E1-6
Intensité portefeuille ($teqCO_2$/€)	0,000541099	

3.2.1.7 Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone (E1-7)

À ce jour, Covivio n'a pas mis en place de projets systématiques d'atténuation ou d'absorption au moyen de crédits carbone à l'exception de quelques projets ponctuels de plantation d'arbres (non significatifs) dans le cadre de ses activités *corporate* (communication et finance). Covivio examine ce sujet dans le cadre de sa veille et à terme pour la fixation d'objectifs net zero au-delà de 2030 et au plus tard à horizon 2050.

En 2025, un projet de compensation a été financé pour les sites Wellio en Italie, à la suite d'un bilan carbone réalisé en 2023 à l'échelle des deux immeubles récemment restructurés selon les meilleurs standards environnementaux et déjà fournis en électricité verte. Les crédits carbone achetés portent sur des opérations de rénovation en Italie via une startup spécialisée [1].

Covivio n'est pas directement soumis au *EU trading scheme*.

3.2.1.8 Tarification interne du carbone (E1-8)

Covivio a étudié la possibilité de mettre en place une tarification interne du carbone mais n'a pas considéré cette piste comme prioritaire au regard des autres leviers de sa trajectoire carbone et compte tenu du fait que le volet carbone est d'ores et déjà intégré aux prises de décision, notamment lors des comités d'investissement (instance de gouvernance pour tous les projets d'investissement (acquisition ou développement) d'un montant supérieur à 5 M€.

3.2.1.9 Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et opportunités potentielles liées au changement climatique (E1-9)

Covivio détaille les principaux risques financiers liés au changement climatique, quantifiés notamment grâce à l'étude MSCI Climate Value at-risk. Les principaux types de risques et opportunités ayant un impact sur les états financiers sont résumés ici :

	Poste des états financiers affectés	Description résumée	Estimation / chiffrage du risque
Risques physiques climatiques	Valeur des actifs	Dégâts matériels sur les actifs Risque de liquidité	MSCI
Risques de transition	Valeur des actifs	Risque de décote, notamment en lien avec la réglementation concernant l'efficacité énergétique des bâtiments	MSCI : A noter que le modèle ne prend pas en compte les CAPEX qui seront investis pour ramener les actifs sur leur trajectoire
Risques de transition	CAPEX	Risque d'actifs « échoués » pour lesquels les CAPEX à investir seraient trop importants	Budget CAPEX calculé et maîtrisé, plan d'actions par actif
Risques de transition	Revenus	Augmentation des charges liées à l'énergie et perte d'attractivité des immeubles les moins performants du marché	
Risques physiques	CAPEX/Revenus	Interruptions d'exploitation ou de chantiers liées à des événements climatiques extrêmes	Retards de livraison, baisse du chiffre d'affaires en hôtellerie
Opportunité – Marché	Revenus	Croissance des revenus liés à des activités qualifiées de durables	30,7 % d'alignement sur l'objectif d'atténuation et 47,9 % en ne retenant que les activités immobilières
Opportunité – Marché	CAPEX	Investissements dans des activités qualifiées de durable	78 % d'alignement sur l'objectif d'atténuation
Opportunité – Marché	Valeur	Croissance des financements liés à des critères ESG	Facilitation des financements (74 % de dette verte)

(1) Carbon Planet | Piattaforma italiana per lo scambio di crediti di carbonio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.2 Pollution (ESRS E2)

La norme ESRS E2 porte sur la présentation des informations relatives à la pollution de l'air, de l'eau, du sol et des substances préoccupantes.

Les risques liés à la pollution de l'air, de l'eau et des sols constituent des risques inhérents à l'activité de Covivio, c'est-à-dire des risques identifiés et caractérisés avant toute mise en œuvre de dispositif de maîtrise. Ces risques de pollution sont présents lors des phases de construction ou de rénovation, puis durant la phase d'exploitation de l'immeuble. Ils sont fortement encadrés par les réglementations des différents pays européens où le Groupe opère, et par un suivi attentif de la part d'équipes dédiées chez Covivio.

L'analyse de double matérialité n'a pas fait ressortir cet ESRS comme étant matériel au regard des activités du Groupe en incluant les enjeux liés à sa chaîne de valeur. Toutefois, Covivio a choisi de documenter ses politiques et actions de prévention de la pollution (air, eau, sols, substances dangereuses) afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes et de renforcer la transparence, même en dehors d'une obligation stricte de reporting CSRD.

3.2.2.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à la pollution (E2.IRO-1)

Les activités de Covivio peuvent générer différents types de pollutions :

- Air (poussières, particules fines, COV, émissions liées aux fluides frigorigènes)
- Eau (rejets en phase chantier, ruissellements, pollutions accidentelles)
- Sols (pollution liée aux déchets, risques sanitaires, risques ERP)
- Substances préoccupantes (produits dangereux utilisés en travaux ou en exploitation).

Ces risques sont encadrés par des réglementations strictes dans chacun des pays où Covivio opère. Ils peuvent avoir des conséquences environnementales, sanitaires, financières et réputationnelles. Ils recèlent également des opportunités, notamment via la promotion de la qualité de l'air intérieur, l'obtention de labels environnementaux (HQE, BREEAM, WELL, OsmoZ...) ou encore le développement de solutions innovantes.

Tableau récapitulatif des IRO liés à la pollution

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E2 - Pollution de l'air, l'eau, des sols	Impacts	■	■	■	Impact potentiel sur le bien-être humain en cas de pollution avérée				
		■			Impact potentiel sur l'environnement (eau notamment) lors des opérations de construction		■	■	
		■			Impact positif : dépollution des sols dans le cadre d'opérations de développement				
	Risques		■		Risque financier (coûts des mesures de précaution pour éviter les infiltrations, des éventuelles dépollutions et des amendes en cas de pollution) et risque réputationnel				
E2 - Utilisation de substances dangereuses	Impacts	■	■	■	Impact potentiel lié à l'usage des produits phytosanitaires Covivio a plus de 3,1 millions de m2 d'espaces végétalisés ou semi végétalisés à l'échelle du patrimoine (emprise au sol) qui nécessitent un entretien, le recours aux produits phytosanitaires y est de plus en plus limité Egalement le cas pour les substances à risques (amiante, COV), notamment à l'occasion des développements		■	■	
	Risques		■	■	Risque réputationnel et juridique couplé à un risque sanitaire concernant notamment l'usage de produits phytosanitaires				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Modalités de mise en œuvre et supervision des IRO liés à la pollution

La mise en œuvre des politiques de Covivio s'appuie sur une organisation structurée et des dispositifs de suivi précis. En France par exemple, la Direction Environnement, rattachée directement à la Direction des Opérations, applique un suivi rigoureux afin d'assurer la conformité réglementaire sur ces sujets en s'appuyant notamment sur un outil dédié.

Elle assure notamment le suivi :

- des diagnostics environnementaux (DPE, plomb, amiante, États des Risques et Pollutions, pollution des sols)
- des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et de leurs équivalents en Allemagne et en Italie (Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG, Impianti soggetti ad AIA)
- des commissions de sécurité pour les hôtels et IGH (immeubles de grande hauteur) du Groupe
- des certifications environnementales en exploitation (HQE Exploitation, BREEAM In Use, Wiredscore, Activescore, BBCA Exploitation...).

En Allemagne et en Italie, cette responsabilité est intégrée aux Directions Techniques. Dans le cadre des projets de développement, la Direction Environnement peut également être amenée à intervenir en soutien de la Direction du Développement pour la supervision des études conduites sur ces sujets. Ces démarches visent à assurer la sécurité des biens et des personnes, à renforcer la résilience des immeubles et à anticiper tout risque susceptible d'affecter la valeur patrimoniale des actifs ou d'engager la responsabilité de l'entreprise

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.2.2 Politiques liées à la pollution (E2-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités (Développement, Opérations)	
Supervision	• Direction Technique de chaque pays • Direction Développement de chaque pays • Direction Environnement • Direction du Développement Durable	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Diagnostics environnementaux (DPE, plomb, amiante, Etat des Risques, pollution) • Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE, France) • Normes DIN/ISO,label « Blue Angel » pour les peintures et vernis (Allemagne) ; WELL (Italie) • Certifications environnementales (HQE, BREEAM, DGNB, LEED) • Textes réglementaires DepV et ErsatzbaustoffV (Allemagne) • Taxonomie européenne : DNSH pollution pour les activités immobilières • Arrêtés français relatifs aux produits dangereux (10/10/1983, 21/02/1990)	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte chantier à faibles nuisances • Plateforme Provexi • Documents contractuels entre Covivio et ses parties prenantes • Communication régulière et sensibilisation des compagnons de chantier	• Entreprises partenaires • Prestataires, fournisseurs • Salariés, fournisseurs, riverains

Covivio met en œuvre des politiques spécifiques selon le type de pollution : elles visent à prévenir, réduire et traiter les impacts négatifs potentiels sur l'air, l'eau, les sols et la biodiversité.

Prévenir et maîtriser la pollution de l'air (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

Covivio se donne pour ambition de réduire les émissions de poussières, de particules fines, de composés organiques volatils (COV) et de fluides frigorigènes. Pour cela, l'entreprise privilégie l'usage de matériaux et d'équipements à faibles émissions, ainsi que le recours à des techniques permettant de limiter la propagation des poussières.

Covivio suit également des objectifs de qualité de l'air intérieur dans le cadre des certifications environnementales et de bien-être sur ses projets. Enfin, des suivis de la qualité de l'air sont engagés sur un portefeuille de bureaux en exploitation afin de vérifier le respect des standards de confort pour les utilisateurs.

Lien avec les IRO : *Préservation du bien-être et de la santé humaine, limitation des émissions de particules (COV) et conformité aux standards de confort intérieur*

Protéger les ressources en eau et les milieux naturels (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

La protection des ressources en eau et des milieux naturels est un enjeu majeur pour Covivio, et essentiel à la préservation des écosystèmes ainsi qu'à la lutte contre la pollution diffuse. L'eau est considérée non seulement comme une ressource vitale mais aussi comme un patrimoine collectif à préserver, tandis que les sols et écosystèmes associés sont vus comme des leviers de résilience environnementale.

Covivio s'engage à prévenir tout risque de pollution de l'eau et des milieux naturels tout au long du cycle de vie de ses actifs, depuis les phases de construction et de rénovation jusqu'à leur exploitation. Le Groupe privilégie des dispositifs de rétention adaptés pour les substances potentiellement dangereuses (hydrocarbures, solvants, produits de traitement), met en place des méthodes efficaces de confinement et recourt à des prestataires agréés pour assurer le traitement des terres ou des eaux contaminées.

Lien avec les IRO : *Prévention des impacts environnementaux lors de la construction, réduction des risques financiers liés aux infiltrations et à la décontamination*

Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire (Périmètre : Groupe - Développement)

La qualité des sols et des sous-sols constitue un facteur essentiel de durabilité et de résilience des actifs immobiliers. Covivio s'attache à sécuriser et à réhabiliter les sols afin de prévenir les pollutions futures, mettre en sécurité les sites présentant des risques, connaître, surveiller et maîtriser les impacts environnementaux, traiter et réhabiliter les sols en fonction de l'usage futur des actifs et garantir la pérennité de ces usages. Cette politique vise également à conserver la mémoire des actions entreprises et à impliquer l'ensemble des parties prenantes dans la démarche. Elle repose sur la réalisation de diagnostics environnementaux lors des acquisitions, cessions et rénovations. Elle s'appuie sur les réglementations nationales, telles que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en France ou leurs équivalents en Allemagne et en Italie, et intègre également les standards HQE, BREEAM, DGNB et LEED. En adoptant cette approche, Covivio affirme sa volonté de protéger l'environnement, de garantir la santé des usagers et de préserver durablement la valeur patrimoniale de ses actifs.

Lien avec les IRO : *Réduction du risque juridique, sécurisation de la valeur des actifs immobiliers et gestion des diagnostics de pollution*

Réduire l'usage des substances dangereuses (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

L'entreprise favorise la substitution systématique des produits chimiques de construction et phytosanitaires par des alternatives moins nocives, en excluant les substances les plus toxiques. Pour la gestion des espaces verts, Covivio encourage le « zéro phyto » et le recours à des solutions préventives et biologiques, telles que la diversité végétale, les auxiliaires naturels et les pièges à phéromones.

Cette approche permet de limiter l'exposition des usagers, prestataires et riverains aux substances dangereuses, tout en favorisant des environnements plus sains et durables.

Lien avec les IRO : *Limitation de l'exposition aux substances à risques (amiante, COV) et réduction du risque sanitaire lié aux produits phytosanitaires*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.2.3 Plan d'action lié à la pollution (E2-2)

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	KPI / Cible	Impacts attendus	Exemples
Prévenir et maîtriser la pollution de l'air	• Charte chantier à faibles nuisances (limitation poussières, particules, COV) • Utilisation de matériaux à faibles émissions • Ventilation adaptée lors de pose de produits	Groupe / Développement & Exploitation / Directions techniques pays	Projets de développement avec charte chantier à faibles nuisances ou équivalent Produits référencés dans les procédures d'achat	Réduction des polluants atmosphériques, amélioration de la qualité de l'air intérieur	Expérimentation immeuble L'Atelier : Suivi qualité de l'air avec 12 balises Monitoring de la qualité de l'air sur 7 actifs multilocataires
Protéger les ressources en eau et les milieux naturels	• Gestion des eaux de ruissellement • Séparation eaux claires / eaux chargées • Kits anti-pollution sur chantiers • Traitement par prestataires agréés	Groupe / Développement	Existence de dispositifs anti-pollution conformes sur les chantiers	Prévention pollution eau, conformité réglementaire, protection biodiversité	Chartes chantiers France (retenues hydrocarbures)
Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire	• Diagnostics (pollution sols, amiante, ERP)	Groupe / Développement & Acquisition	100% des acquisitions / rénovations avec diagnostics France : 100% sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux (Provexi)	Conformité réglementaire, réduction risques sanitaires et environnementaux, sécurité et réhabilitation des sols	Diagnostics ERP et pollution sols – France, Allemagne, Italie
Réduire l'usage des substances dangereuses	• Substitution systématique des produits chimiques • Zéro phyto pour les espaces verts • Lutte biologique et biotechnique (pièges à phéromones, auxiliaires naturels)	Groupe / Exploitation (espaces verts), Développement	Tendre vers « zéro produits phytosanitaires »	Réduction exposition usagers et riverains, amélioration santé & sécurité	Chartes biodiversité Covivio en gestion et en conception

3.2.2.3.1 Plan d'action : Prévenir et maîtriser la pollution de l'air (Groupe - Toutes les activités)

Covivio considère la qualité de l'air intérieur comme un enjeu central de santé publique et de confort pour les occupants de ses immeubles, qui passent en moyenne 90 % de leur temps dans des environnements clos.

Covivio agit simultanément sur deux axes :

- la maîtrise des émissions liées aux chantiers (poussières, particules, COV, engins de construction),
- et la garantie d'une qualité de l'air intérieur durable pour les usagers de ses bâtiments en exploitation.

Face à ces enjeux, Covivio a développé une approche proactive et systémique, intégrée à l'ensemble de ses activités de développement et d'exploitation. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue et de dépassement des exigences réglementaires, visant à offrir des environnements de vie et de travail sains tout en préservant la qualité de l'air des territoires d'implantation.

1. Déploiement de la charte chantier à faibles nuisances

Dans le cadre de ses projets de développement certifiés, Covivio partage une charte chantier à faibles nuisances ou *a minima* des principes visant à réduire les nuisances liées au chantier, à l'ensemble des parties prenantes du projet. Cette charte fixe un cadre strict pour l'utilisation de produits et de techniques, garantissant la prévention des émissions polluantes. Elle intègre notamment le fait de limiter la diffusion de poussières, particules fines et composés organiques volatils (COV) issus des activités de construction, tout en renforçant la protection des riverains, des collaborateurs et des futurs occupants des immeubles.

Encadrement rigoureux des produits dangereux : La charte impose l'application stricte des règles de classement et d'étiquetage conformes à la réglementation européenne (Directive CEE 67/548) et française. Les produits classés nocifs, toxiques ou très toxiques sont interdits sur les chantiers (sauf dérogation exceptionnelle validée et accompagnée de mesures renforcées). Les produits irritants ne peuvent être utilisés qu'avec des précautions spécifiques documentées.

Limitation systémique des émissions de poussières : La charte impose l'équipement obligatoire de tous les outils de coupe (scies, meuleuses) et de ponçage avec des systèmes d'aspiration intégrés, permettant de capturer les particules à la source. L'utilisation de matériaux faiblement émissifs, comme le ciment sans poussière, est privilégiée dans les cahiers des charges. Des protocoles de nettoyage des engins et le couvercle obligatoire des contenants de déchets pulvérulents limitent la propagation des poussières.

Maîtrise des émissions des engins de chantier : Les voiries temporaires de chantier font l'objet d'un empierrage systématique pour limiter la formation de poussières liées à la circulation des véhicules. En période sèche, des techniques d'humidification des terres sont utilisées (hors restrictions préfectorales). Les engins susceptibles d'émettre des substances toxiques (gaz d'échappement) sont équipés de systèmes d'évacuation de l'air vicié pour préserver la qualité de l'air intérieur.

La charte précise également les mesures à adopter en cas d'émission accidentelle : activation immédiate des procédures de confinement et de ventilation.

2. Prise en compte de critères dans la sélection des matériaux et produits

Covivio a intégré dans sa stratégie d'approvisionnement une démarche de sélection privilégiant les matériaux et produits à faibles émissions polluantes (en requérant notamment un niveau A/A+ en matière de qualité de l'air) afin de préserver la santé des occupants et des intervenants sur chantier. Cette approche préventive permet de réduire le risque à la source plutôt que de le traiter *a posteriori*.

- Ces exigences sont incluses dans les cahiers des charges et marchés de travaux : critères de sélection renforcés (matériaux certifiés faibles émissions / labels environnementaux reconnus).
- Évaluation systématique des alternatives moins polluantes pour chaque poste de travaux.
- Veille technologique active sur les innovations éco-sourcées et faiblement émissives.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3. Adapter les façons de travailler

Afin de réduire les émissions de COV pendant les chantiers, différents principes sont à prendre en compte :

- zones de stockage spécialisées pour matériaux absorbants
- chronologie stricte des phases de pose (les matériaux émetteurs sont séchés avant installation de matériaux absorbants)
- respect d'un délai minimum de séchage de 24h (au moins) pour les apprêts durs
- ventilation renforcée programmée : après chaque étape, des ventilations intensives sont prévues, notamment après les phases de peinture et sur-ventilation avant livraison.

La ventilation en phase exploitation doit également être pensée pendant la conception afin de dimensionner les systèmes selon l'usage et ajuster le renouvellement d'air.

4. Monitoring et contrôle continu de la qualité de l'air

En l'absence d'obligation réglementaire, le Groupe réalise chaque année des analyses de la qualité de l'air sur la majorité de ses immeubles multilocataires en France. Ces campagnes portent sur des paramètres microbiologiques (germes, moisissures, etc.) et physiques (hygrométrie, COV, CO_2, etc.), afin de garantir un suivi continu de la qualité de l'air.

Le dispositif Octopus Lab, après une première phase pilote, a été déployé dans une dizaine d'immeubles multilocataires en gestion directe. Il permet, grâce à des capteurs, de monitorer en temps réel la qualité de l'air intérieur et de corriger rapidement les dérives, tout en optimisant les consommations énergétiques liées au renouvellement d'air.

Noème – Label IntAirieur

Covivio vise des labels innovants comme IntAirieur, appliqué par exemple au projet de transformation tertiaire en logements à Bordeaux (Noème, îlot 1). Ce label repose sur quatre piliers :

- sensibilisation à l'importance de la qualité de l'air intérieur dès la conception
- adaptation des bâtiments aux contraintes environnementales locales (trafic, agriculture, etc.)
- choix d'équipements et matériaux limitant les sources de pollution
- optimisation de la ventilation pour assurer un renouvellement d'air efficace.

3.2.2.3.2 Plan d'action : Prévenir et maîtriser la pollution de l'air (Groupe - Développement)

1. Identification des risques

Covivio identifie deux sources principales de risque de pollution de l'eau dans ses activités : les eaux de ruissellement de chantier, susceptibles de véhiculer des huiles et hydrocarbures, et les eaux usées, qui, lorsqu'elles ne sont pas raccordées au réseau communal, nécessitent un système d'assainissement géré par une entreprise spécialisée.

2. Prévention et bonnes pratiques

Covivio agit de manière préventive en intégrant dans ses chartes chantier ou contrats des exigences en matière de gestion des rejets et ruissellements : interdiction de tout rejet polluant dans le milieu naturel ou le réseau communal, obligation de dispositifs de rétention et consignes précises en cas de déversement accidentel. Elles imposent également la rétention des eaux de pluie pour limiter le ruissellement et la séparation stricte des eaux claires et chargées afin de réduire la quantité d'eau à traiter.

3. Gestion des rejets et équipements de sécurité

Sur site, Covivio prévoit :

- la mise en rétention obligatoire des hydrocarbures et huiles. Les huiles utilisées doivent être biodégradables afin de limiter les risques de pollution des sols et eaux souterraines
- la séparation des eaux claires et chargées
- l'installation de conteneurs adaptés pour stocker peintures, solvants ou autres produits dangereux.

4. Réactivité en cas d'incident

En cas de pollution accidentelle, une procédure stricte, relevant de la responsabilité des prestataires, est activée : confinement immédiat, alerte, puis évacuation des terres ou eaux contaminées vers un centre de traitement agréé. Des équipements de confinement et de nettoyage des déversements sont ainsi mis à disposition sur les chantiers. Des kits anti-pollution sont systématiquement présents sur site et les équipes sont formées à les utiliser. Ces mesures garantissent une réaction rapide et contribuent à limiter les impacts sur l'environnement. Aucun cas de pollution accidentelle n'a été reporté en 2025.

3.2.2.3.3 Plan d'action : Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire (Groupe - Toutes les activités)

Covivio met en œuvre une démarche structurée pour garantir la conformité réglementaire et prévenir les risques environnementaux et sanitaires à chaque étape du cycle de vie de ses actifs. Cette démarche repose sur trois axes : diagnostiquer, gérer les risques et les incidents et superviser la conformité.

1. Réaliser des diagnostics environnementaux et sanitaires

Lors des acquisitions, cessions ou opérations de rénovation, Covivio réalise des diagnostics environnementaux. Ces études couvrent les pollutions potentielles (hydrocarbures, métaux lourds), la présence éventuelle d'amiante ou de plomb, ainsi que les risques naturels ou technologiques. En cas d'information incomplète, des investigations complémentaires sont engagées pour fiabiliser l'évaluation des impacts à court et long terme.

En France, sur la plateforme Provexi, les diagnostics amiante, plomb, pollution des sols et risques naturels/technologiques sont centralisés et mis à jour régulièrement. Cette plateforme, partagée avec les équipes internes (Direction de l'Environnement, Direction Technique, *Asset et Property Managers*) et certains prestataires, permet un pilotage en temps réel grâce à un système de code couleur (vert/orange/rouge). Cet outil illustre la volonté de Covivio d'assurer transparence et traçabilité vis-à-vis de ses parties prenantes.

En Allemagne, Covivio intègre systématiquement des études techniques et sanitaires dans les due diligences.

En Italie, Covivio inclut un chapitre « Développement Durable » dans toutes les due diligences, couvrant biodiversité, adaptation climatique, efficacité énergétique, risques sanitaires et environnementaux, mobilité, gestion de l'eau et des déchets.

2. Gérer les risques et incidents environnementaux

Mesures immédiates en cas de risque ou de pollution identifiée

En cas de risque ou de pollution identifiée, Covivio déploie des mesures adaptées, qui peuvent aller d'une mise en sécurité immédiate à un suivi environnemental régulier, voire à une réhabilitation complète proportionnée à l'usage futur du site. Cette approche favorise la maîtrise des risques à court et long terme. Ces mesures s'inscrivent dans un protocole homogène entre les trois pays principaux du Groupe, tout en tenant compte des exigences nationales.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Prévenir les risques : organisation et vigilance en amont

Afin de limiter les impacts potentiels, Covivio intègre dans ses chartes chantier à faibles nuisances des procédures spécifiques. Ces procédures incluent le stockage sécurisé des produits dangereux dans des zones adaptées, la séparation stricte des eaux claires et des eaux chargées pour limiter la contamination et la présence obligatoire de kits anti-pollution sur site. Ces dispositifs renforcent la vigilance quotidienne et garantissent que chaque chantier dispose des moyens nécessaires pour prévenir un incident majeur.

Limiter les impacts : préparation et formation des équipes

Covivio attache une importance particulière à la formation des intervenants. Les formations sont régulièrement mises à jour et accompagnées d'exercices pratiques afin de maintenir un haut niveau de réactivité. Cette anticipation réduit la probabilité d'un sinistre mal maîtrisé et garantit que, même en cas d'imprévu, les impacts environnementaux seront limités.

3. Superviser la conformité réglementaire et assurer un cadre opérationnel renforcé

Covivio s'appuie sur des équipes spécialisées en sécurité environnementale dans chaque pays pour garantir la conformité réglementaire et la maîtrise des risques à toutes les étapes (acquisition, exploitation, cession).

En France, la Direction Environnement (4 ETP) supervise les obligations ICPE et réalise systématiquement les États des Risques et Pollutions (ERP), dépassant les exigences légales pour sécuriser les transactions et offrir une vision fiable des risques. Covivio s'appuie également sur les certifications HQE et BREEAM pour intégrer la maîtrise des pollutions de l'air et de l'eau dans ses projets.

En Allemagne, des standards élevés sont appliqués : utilisation de produits référencés dans les guides d'achat à destination des prestataires intégrant les qualités environnementales et sanitaires des produits, utilisation de peintures, vernis et solvants certifiés (Blue Angel, DIN/ISO), installation de détecteurs de monoxyde de carbone dans les logements équipés de chauffage au gaz et respect des textes DepV et ErsatzbaustoffV pour améliorer la gestion des déchets. Les travaux intérieurs privilégient des produits certifiés afin de limiter la pollution de l'air.

En Italie, la supervision inclut des analyses microbiologiques régulières pour prévenir la légionelle, des campagnes de suivi de la qualité de l'air sur les sites labellisés WELL (COV, particules fines, CO_2, confort thermique, pollution électromagnétique) et une maintenance renforcée des systèmes de chauffage et ventilation pour réduire les risques sanitaires.

3.2.2.3.4 Plan d'action : Réduire l'usage des substances dangereuses (Groupe - Toutes les activités)

La réduction de l'usage des substances dangereuses s'inscrit pleinement dans la stratégie de Covivio visant à protéger la santé des usagers, des riverains et des salariés, tout en favorisant des environnements durables et respectueux de la biodiversité.

1. Encadrement strict des produits dangereux dans le cadre des développements et de l'exploitation

Les principes mis en œuvre sur les chantiers (clauses contractuelles, charte chantier) encadrent l'utilisation de produits dangereux. En fonction de leurs propriétés, indiquées par la fiche de données de sécurité, les produits doivent être classés et étiquetés conformément :

- soit au système de classement de la CEE (Directive 67/548, 6e amendement)
- soit au système en vigueur en France (arrêtés du 10 octobre 1983, du 21 février 1990 et modificatifs, ainsi que l'arrêté du 21 février 1990 modifié).

Sauf cas exceptionnel dûment justifié et validé par le maître d'ouvrage, l'utilisation de produits classés nocifs, toxiques ou très toxiques est interdite. Concrètement, cela inclut les produits étiquetés R20 à R29, R31 à R33, R40, R45 à R49 de la CEE, ainsi que Xn (nocif), T (toxique) et T+ (très toxique) dans la réglementation française. Les produits moins nocifs Xi (irritants) ne sont tolérés qu'avec des précautions strictes, garantissant l'absence d'émissions ultérieures gênantes pour les occupants. Sur les chantiers, les produits irritants tolérés ne peuvent être employés qu'avec des mesures compensatoires adaptées (ventilation, confinement, équipements de protection), afin de garantir une réaction maîtrisée en cas de risque d'exposition.

Par ailleurs, la politique d'achats permet de prévenir le recours à des substances dangereuses en phase exploitation et petite rénovation. En Allemagne par exemple, les produits que les fournisseurs peuvent acheter sont référencés dans le « Pricing agreement » qui détaille les qualités techniques, environnementales et sanitaires du produit et notamment leur classement en substance extrêmement préoccupante (SVHC) au sens de REACH. Dans la plupart des cas, les produits de construction ou utilisés dans le cadre de l'exploitation ne contiennent pas de SVHC mais Covivio s'engage à étudier l'existence d'un substitut si une SVHC venait à être listée.

2. Politique « zéro phyto » pour la gestion des espaces verts

Les chartes biodiversité (conception et gestion) rappellent que seuls les produits conformes à la réglementation sont tolérés, et que l'objectif prioritaire est la non-utilisation de produits phytosanitaires, dès la conception comme durant l'exploitation. Pour limiter les risques en amont, Covivio privilégie des approches prophylactiques et de substitution dès la conception des espaces verts :

- diversification des plantes et associations végétales afin de réduire la pression parasitaire
- nettoyage systématique et soigné des outils utilisés
- suivi des populations d'insectes ravageurs pour détecter précocement les menaces et agir de façon appropriée et ciblée.

Ces pratiques préventives, associées à la substitution des produits chimiques dangereux par des alternatives moins nocives, permettent de réduire significativement les impacts sanitaires et environnementaux.

Lorsque, malgré ces mesures, une intervention s'avère nécessaire, Covivio impose le recours exclusif à des solutions de lutte respectueuses de l'environnement :

- lutte biologique par conservation : favoriser la colonisation spontanée d'auxiliaires naturels
- libération d'auxiliaires et installation d'hôtels à insectes pour prédater les ravageurs
- lutte biotechnique à l'aide de pièges (phéromones sexuelles, pièges alimentaires, etc.).

Cette approche globale illustre un engagement fort du Groupe : protéger la santé des usagers et des riverains, limiter l'exposition aux substances chimiques, et contribuer à la restauration de la biodiversité urbaine (plus d'informations : ESRS E4).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.2.4 Objectifs liés à la pollution (E2-3)

Covivio a défini une série d'objectifs qualitatifs et quantitatifs, traduisant sa volonté de réduire l'impact de ses activités sur l'air, l'eau, les sols et la biodiversité.

Politique	Périmètre	Objectif	Echéance	Situation au 31/12/2025
Prévenir et maîtriser la pollution de l'air	Groupe -Développement	Déployer une charte chantier à faibles nuisances ou un équivalent sur 100% des nouveaux développements	2028	100% des développements bureaux couverts Pratiques d'achat intégrant le sujet pollution pour le périmètre Allemagne
Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire	Groupe - Développement	Analyser les risques sanitaires et environnementaux sur les nouveaux projets d'investissement	Permanent	ERP réalisés sur les acquisitions et intégration des risques environnementaux dans la grille d'analyse ESG des investissements
Réduire l'usage des substances dangereuses	Groupe -Exploitation (espaces verts)	Adopter des pratiques de gestion durable des espaces verts sur l'ensemble du portefeuille géré directement	Permanent	100% des espaces verts sont gérés en intégrant des pratiques responsables vis-à-vis de la biodiversité (Périmètre gestion directe) et définition d'un nouveau cahier des charges en Allemagne
Anticiper et gérer les situations d'urgence environnementale	Groupe -Développement	Disposer systématiquement de kits anti-pollution, procédures de confinement et protocoles d'urgence.	Permanent	Kits anti-pollution sur les chantiers + chartes chantiers qui intègrent les protocoles d'urgence

3.2.2.5 Indicateurs liés à la pollution (E2-4, E2-5)

Pour mesurer l'efficacité de ces objectifs, Covivio est amené à suivre différents indicateurs clés selon les typologies d'actifs et les différents impacts considérés : nombre de diagnostics environnementaux réalisés (air, eau, sols, ERP); indicateurs de qualité de l'air intérieur (COV, CO_2, particules fines); nombre et traitement des incidents de pollution recensés sur les chantiers et sites en exploitation; part des sites sans phytosanitaires dans la gestion des espaces verts. À ce jour, Covivio n'a pas encore produit d'évaluation quantitative consolidée des conséquences financières que pourraient présenter les risques et opportunités matériels découlant des impacts liés à la pollution. Les impacts financiers potentiels concernent principalement : les provisions liées à la dépollution éventuelle de sites, les surcoûts de travaux (désamiantage, retrait plomb, gestion déchets pollués), les risques de sinistres environnementaux pouvant engager la responsabilité de Covivio. Covivio prévoit de renforcer progressivement l'analyse quantitative des impacts financiers dans le cadre de la montée en conformité CSRD (E2-6). Covivio ne dispose pas de provision constituée pour une éventuelle procédure concernant un risque de pollution.

Afin d'objectiver ces engagements et de rendre compte de leur efficacité, Covivio publie des résultats consolidés portant sur la couverture des diagnostics environnementaux et l'exposition aux risques naturels et technologiques. Le tableau ci-après présente les risques considérés comme pertinents au regard de l'activité Bureaux de Covivio en France et en Italie. 100% des sites font l'objet d'analyses sur le sujet.

Nombre de sites concernés	France		Italie	
Risques	2024	**2025**	2024	**2025**
Mouvement de terrain	16	15	0	0
Séisme	1	0	72	67
Inondation	16	17	0	0
Effet thermique	0	0	0	0
Effet de surpression	0	0	0	0
Effet toxique	0	0	0	0
Sécheresse	2	2	0	0
Avalanche	0	0	0	0
Feux de forêt	1	1	0	0
Précipitations exceptionnelles [2]			72	67
Cyclone	0	0	0	0
Remontée de nappe	0	0	10	10
Volcan	0	0	0	0
Minier	0	0	0	0
Autres risques miniers [1]	0	0		
Autres risques naturels [1]	15	15		

(1) Définition en lien avec la réglementation Française, hors périmètre Italien.

(2) Définition en lien avec la réglementation Italienne, hors périmètre des ERP en France.

Diagnostics réalisés	2024		**2025**	
État des risques et pollutions – nombre de cas examinés [1]	93	100%	89	100%
Tours aéroréfrigérantes – nombre de sites concernés	0		0	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.3 Ressources aquatiques et marines (ESRS E3)

La norme ESRS E3 porte sur la présentation des informations relatives aux ressources en eau et aux ressources marines. L'enjeu est d'expliquer comment l'entreprise a recours à l'eau (de surface ou souterraine) et comment elle est impactée *via* ses produits, services, rejets… Il s'agira de présenter la stratégie de Covivio en matière d'adaptation pour avoir une utilisation durable de l'eau. Enfin, il sera exposé comment l'entreprise analyse et gère les risques d'inondations, stress hydrique, etc.

3.2.3.1 Impacts, Risques et Opportunités des ressources aquatiques et marines (E3 – IRO 1)

La consommation d'eau de Covivio est principalement liée à l'exploitation des bâtiments. Elle constitue donc une charge d'exploitation et est supportée par le locataire. Sur les chantiers, la consommation d'eau est traitée dans les chartes chantier à faibles nuisances. Les principaux usages sont détaillés ci-dessous et ont été clés dans la définition des impacts, risques et opportunités liés à cet enjeu. L'analyse de double matérialité a fait ressortir le fait que les enjeux liés aux ressources aquatiques et marines n'étaient pas matériels pour Covivio, contrairement aux aspects liés à la consommation, l'approvisionnement et la présence d'actifs dans des zones à risque de stress hydrique. Si l'enjeu est plutôt modéré pour les activités Bureaux et Résidentiel, il est plus important sur le secteur hôtelier compte tenu de son niveau de consommation et besoins plus élevés avec un risque que ses usages spécifiques fassent l'objet de restrictions en cas de sécheresse. Les aspects liés à la pollution de l'eau sont traités dans la section pollution (3.2.2) et ne ressortent pas comme matériels au regard des activités de Covivio.

Les principaux usages de l'eau dans les activités de Covivio	1/ Exploitation		2/ Chantier
Tous portefeuilles	Spécifique Bureaux	Spécifique Hôtels	
• Eau chaude sanitaires/ Eau froide • Arrosage des espaces verts • Gestion des fuitessur les réseaux	• Consommations de services (Restauration, café, etc.) • Eau glacée pour rafraîchissement des immeubles.	• Spa, piscines • Restauration • Eau glacée pour rafraîchissement des immeubles	• Nettoyage chantier et véhicules. • Eau consommée (ciment sur site) • Base vie

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'eau et aux ressources marines

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E3 - Eau (consommation, approvisionnement, risque hydrique)	Impacts		■	■		Impact sur les ressources en eau avec un risque de participer à renforcer le niveau de stress hydrique de certaines zones. L'usage de l'eau est plus important pour l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroit avec la montée en gamme des établissements. L'activité des bureaux avec prestations de service haut de gamme est également concernée	✓		■	■
	Risques		■	■		Risque d'exploitation en particulier pour l'hôtellerie dans les zones à haut niveau de stress hydrique				
			■	■		Risque financier, augmentation des coûts de fonctionnement et charges d'exploitation pour les locataires (hausse de 10% du prix de l'eau en moyenne en France entre 2011 et 2020 (1)				
E3 - Ressources marines	Impacts		■			Pressions sur les ressources marines liées à la restauration pour l'activité hôtelière (approvisionnement de poissons, crustacés)				■
	Risques		■			Risque financier lié à l'augmentation des coûts (restauration) avec la mise en place d'un approvisionnement responsable				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

L'eau est appelée à devenir un enjeu majeur en Europe, à mesure que les changements climatiques vont s'imposer. Covivio s'est doté depuis 2008 d'un reporting des consommations d'eau par immeuble, lui permettant de suivre les objectifs fixés dans le cadre de l'exploitation de son parc.

La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio a fait ressortir l'enjeu de maîtrise des dépenses d'exploitation comme significatif, notamment en raison des implications en termes de satisfaction client et d'attractivité de l'immeuble. Covivio étant à la fois propriétaire bailleur et parfois développeur de ses immeubles, les sujets touchant aux dépenses d'exploitation sont abordés dès l'origine du projet. L'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) sur 100% des projets de développement permet d'atteindre de hauts niveaux de performance, notamment en termes de consommations d'énergie et d'eau.

Le bâtiment est consommateur d'eau durant sa construction (béton, nettoyage…) puis pendant toute la durée de son exploitation (ménage, arrosage des espaces verts, restauration d'entreprise…). La consommation d'eau des immeubles tertiaires est essentiellement liée à l'utilisation des sanitaires par les occupants, le nettoyage des parties communes et l'arrosage des espaces verts, voire, le cas échéant, par les exploitants des restaurants d'entreprise ou des hôtels.

Compte tenu de ses activités, l'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville et est également rejetée pour la grande majorité dans les réseaux (à l'exception de l'eau contenue dans les matériaux et dans les milieux naturels pour l'arrosage). Covivio n'a donc pas à effectuer de traitements de l'eau, que ce soit pour pouvoir l'utiliser ou la rejeter. La pollution de l'eau est un sujet non matériel mais le Groupe met toutefois en place des mesures pour prévenir la pollution de l'eau utilisée sur ses chantiers (ESRS E2).

Les politiques détaillées ci-dessous s'appliquent aux différentes activités et étapes du cycle de vie de l'immeuble. Ces politiques s'appliquent à tous les actifs, situés en zone de stress hydrique ou non, en étant plus attentifs, s'agissant du secteur hôtelier, lorsque des équipements plus consommateurs en eau sont présents (spa, piscine), d'autant que les actifs concernés situés en zone de stress hydrique peuvent ainsi faire l'objet de restrictions.

(1) Une facture d'eau en hausse de plus de 10% en moyenne depuis 10 ans en France

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.3.2 Politiques liées à la gestion de l'eau (E3-1)

Périmètre d'application	Tous les actifs détenus et/ou gérés par Groupe (périmètre consolidé)	
Supervision	• Direction des Opérations pour les activités d'exploitation Bureaux, Résidentiel • Direction du Développement pour l'activité construction et rénovation • Direction Technique de Covivio Hotels pour l'exploitation des hôtels • Direction de l'Environnement et Direction du Développement Durable	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Plan de sobriété eau en France d'avril 2023 : viser -10% de prélèvements d'ici 2030 • *Aqueduct Water Risk Atlas* (WRI) et modèles climatiques (GIEC – CMIP6) pour les risques de stress hydrique • Directive européenne concernant la politique communautaire dans le domaine de l'eau	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Politique environnementale • Charte chantier à faibles nuisances • Clauses dans les contrats de location ou de services et livrets d'accueil locataires • Contrats d'entretien des espaces verts	• Entreprises de construction • Locataires résidentiel Allemagne • Locataires de locaux de Bureaux et exploitants hôtels • Entreprises sous-traitantes

Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles (Groupe - Toutes les activités)

Covivio a mis en place une politique visant à réduire la consommation d'eau sur l'ensemble de son portefeuille immobilier, tant au stade du développement et de la construction qu'à celui de l'exploitation des actifs.

Cette politique repose sur trois axes principaux :

- **Suivi systématique des consommations** dans les immeubles gérés en direct, afin d'identifier rapidement les dérives et d'engager des actions correctives.
- **Équipements et solutions techniques** intégrés dès la conception ou lors des rénovations : dispositifs hydro-économiques, récupérateurs et systèmes de réutilisation de l'eau, détecteurs de fuites et coupures automatiques, contribuant à limiter l'empreinte hydrique.
- **Intégration des standards environnementaux** (HQE, BREEAM, LEED) dans 100% des projets de développement, garantissant une prise en compte renforcée des enjeux liés à l'eau dès la phase de conception.
- En agissant à la fois sur les chantiers et dans la gestion quotidienne des immeubles, Covivio cherche à optimiser l'utilisation de cette ressource, à réduire les coûts d'exploitation et à accroître la durabilité de son parc immobilier.

Lien avec les IRO : *Réduction de l'empreinte hydrique globale, optimisation des coûts d'exploitation pour les locataires et amélioration de la durabilité du parc immobilier*

Identification des zones à risque de stress hydrique (Groupe - Toutes les activités)

Covivio procède depuis plusieurs années à la cartographie de son parc en exploitation au regard des zones à haut niveau de stress hydrique en s'appuyant sur des modèles reconnus (WRI Aqueduct et désormais via la solution de MSCI Climate). Cette étape d'identification est également incluse dans la grille d'analyse ESG des investissements.

Le positionnement dans une telle zone peut conduire à adopter des actions adaptées (réduction de l'arrosage, récupération des eaux de pluie, réutilisation partielle des eaux grises) en fonction du contexte local.

Lien avec les IRO : *Sécurisation de la continuité d'activité (notamment hôtelière), anticipation des risques d'exploitation et adaptation locale des consommations*

Impliquer les parties prenantes externes et sensibiliser les clients (Groupe - Toutes les activités)

Covivio considère que la gestion durable de l'eau ne peut pas reposer uniquement sur ses propres pratiques, mais doit mobiliser l'ensemble de son écosystème : fournisseurs, exploitants hôteliers, partenaires locaux, locataires et clients. La politique vise donc à créer une dynamique collective de sobriété hydrique et de réduction de l'empreinte environnementale.

Elle s'articule autour de trois leviers :

- **Fournisseurs et prestataires** : *via* la Charte Achats Responsables, ils s'engagent à limiter leur consommation d'eau et à réduire leurs impacts hydriques indirects, notamment en privilégiant des matériaux locaux, biosourcés, recyclés ou recyclables, ainsi que des produits écolabellisés. Covivio veille à ce que ces engagements soient intégrés dans les contrats et évalués régulièrement.
- **Partenaires hôteliers et exploitants** : dans les hôtels, la gestion de l'eau constitue un enjeu matériel majeur. Covivio a lancé en 2024 une démarche de labellisation Green Key, dont un volet spécifique encadre la consommation et le suivi de l'eau (sanitaires, blanchisserie, restauration, piscines et spas). Les exploitants sont accompagnés dans la mise en œuvre de bonnes pratiques et dans le suivi des performances.
- **Usagers et clients** : Covivio met en place des actions de sensibilisation (affichages, guides pratiques, communications digitales et pédagogiques, ateliers dans les hôtels et bureaux) pour promouvoir les écogestes liés à l'eau (douches courtes, réduction du linge lavé, limitation de l'arrosage individuel, etc.). L'objectif est d'impliquer directement les utilisateurs dans la réduction des consommations.

Lien avec les IRO : *Réduction des impacts indirects de la chaîne de valeur, maîtrise des pressions sur les ressources marines (restauration)*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.3.3 Plan d'action lié à la gestion de l'eau (E3-2)

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	Indicateurs	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles	Mesurer et réduire la consommation d'eau sur le portefeuille en exploitation	Groupe / Directions technique, Property management	Part de sites couverts par un reporting eau Intensité eau des actifs (m^3/m^2/an) Part de sites avec des équipements hydro-économes	Réduction de la consommation d'eau Réduction des charges
	Réduire la consommation d'eau sur les chantiers	Groupe / Directions du Développement et Directions Technique	Part de projets certifiés intégrant des mesures d'économie d'eau Mise en œuvre des chartes chantiers à faibles nuisances	Limitation de l'empreinte hydrique des projets de construction et de rénovation, respect des objectifs de sobriété, exemplarité environnementale auprès des partenaires
	Obtenir le Label Green Key	Hôtels – Europe / Directions Asset management et Technique	Part d'hôtels M&F labellisés	Réduction des consommations, sensibilisation des clients
Identification des zones à risque de stress hydrique	Cartographier la présence et l'impact de Covivio dans les zones à risque de stress hydrique	Groupe / Direction Développement Durable	Cartographie des zones à risque Consommation d'eau dans ces zones	Anticipation des tensions hydriques Adaptation des pratiques
Impliquer les parties prenantes externes	Mobiliser l'écosystème	Groupe / Directions Développement Durable et Relation clients	Part de baux couverts par des annexes ou clauses vertes Part de fournisseurs couverts par la politique Achats Responsables	Réduction de la consommation d'eau Identification de Covivio comme un acteur engagé

Le plan d'action de réduction des consommations d'eau ne donne pas lieu à un budget spécifique, dans la mesure où les initiatives qu'il recouvre sont intégrées dans les coûts de travaux (construction, rénovations) ou charges d'exploitation.

3.2.3.3.1 Plan d'action : Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles

Mesurer et réduire la consommation d'eau sur le portefeuille en exploitation (Groupe - Exploitation)

Depuis 2010, Covivio suit systématiquement les consommations d'eau de ses actifs et s'est fixé des objectifs en la matière. De manière générale, le suivi se fait principalement via les factures ou les données communiquées par les locataires (cas des immeubles monolocataires bureaux et hôtels). Certains bureaux multilocataires bénéficient d'un suivi en temps réel via la GTB ou via des capteurs sur le compteur. Ce suivi constitue la première brique de la stratégie eau, permettant de comparer les performances entre immeubles, de détecter les anomalies (fuites, surconsommations) et de fixer des objectifs adaptés.

Il est important de souligner un niveau de qualité de données plus faible que pour l'énergie dans la mesure où la facturation peut s'appuyer sur des estimations, donnant lieu à des régularisations plus ou moins régulières selon les villes. Le taux de couverture s'élève toutefois à 84 % en 2025, avec 1 % d'estimations, principalement des factures du dernier trimestre qui n'ont pu être récupérées à temps. À titre de comparaison, le taux de données exploitables dans le cadre du Baromètre de l'OID est de 29% à l'échelle de l'ensemble de leurs contributeurs [1].

Afin d'atteindre ses objectifs, le Groupe a déployé différentes actions propres à chaque activité et s'appuie sur l'implication de ses parties prenantes. Par exemple sur le portefeuille bureaux, le Groupe a accéléré ses efforts en faveur de la sobriété hydrique de l'ensemble de ses bureaux en France avec son programme « EcoWater » lancé en 2024. Ce programme, ayant vocation à être étendu à l'ensemble du patrimoine Bureaux en Europe, se développe autour de quatre piliers : une consommation économe au quotidien ; la détection des fuites; le pilotage en temps réel; et la mobilisation de l'écosystème.

- **Installation d'équipements hydro-économiques**

En France, Covivio s'est concentré sur les deux principaux postes en termes de consommation : les sanitaires et les espaces de restauration, afin de les doter d'équipements hydro-économiques, tels que des mousseurs et limiteurs de débit, des chasses d'eau économes (3 litres/6 litres), des robinets à détection. 67% des actifs core bénéficient de tous ces équipements.

En Italie, dans le cadre de la campagne d'amélioration des notes BREEAM In Use, un inventaire des équipements hydro-économes a été effectué. L'installation d'équipements pour les immeubles qui n'en possédaient pas, a débuté en 2024.

En lien avec la taxonomie et avec les certifications environnementales, qui définissent des niveaux de débit d'eau pour les équipements de plomberie, les prescriptions d'achats ont été adaptées pour les intégrer dans les consignes d'achat.

- **Installation de récupérateurs d'eau**

Le Groupe déploie des systèmes de récupération des eaux de pluie, servant notamment à l'arrosage des espaces verts ou de manière plus innovante à l'irrigation d'un système alternatif pour fournir les toilettes d'un bâtiment. Les équipes développement étudient la possibilité d'installer des systèmes de récupération d'eau, dès que la situation le permet. 12 immeubles du périmètre core français sont concernés.

Ce sujet est particulièrement développé en Italie, et ce depuis plusieurs années. Dès 2008, dans le cadre du projet de rénovation du complexe Garibaldi à Milan, une zone de drainage a été aménagée sur le toit des tours qui fournit 13% de la consommation d'eau du site en réemployant l'eau de pluie pour un usage sanitaire. Sur les projets de rénovation, une collecte d'eau sur le toit est aménagée lorsqu'il n'est pas possible de créer des grands réservoirs souterrains. Par exemple, le stockage de l'eau de pluie réalisé dans l'immeuble Wellio-Via Dante, à Milan, couvre 30% des besoins en eau des sanitaires.

(1) https://www.taloen.fr/ressources/ff1ccfa3-40dc-44ad-abdd-0a6b2439355d

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

À noter que, dans le cas de certains immeubles monolocataires, des systèmes de récupération d'eau peuvent être mis en place directement par les locataires. Covivio a ainsi intégré cette demande à sa collecte d'informations auprès de ses locataires afin de pouvoir avoir une vision sur le périmètre non opérationnel.

La part d'eau stockée, réutilisée et recyclée n'est pas significative pour Covivio et n'est pas mesurée.

Equipement de détection des fuites et pilotage en temps réel

En 2020, le Groupe a déployé la plateforme *Powerbat* (développée par Esmé) pour ses immeubles de bureaux multilocataires en France et certains sites en Italie. Cette solution récupère en temps réel les données issues de la GTB (Gestion Technique du Bâtiment) ou via les fournisseurs d'eau, les analyse et permet d'alerter en cas de dérives. Un prestataire externe est mandaté pour exploiter ces données et identifier les leviers d'optimisation, en lien avec les property et facility managers.

Dans le cadre d'EcoWater, Covivio s'est également engagé à ce que 100% de ses immeubles multilocataires en France (fin 2025 et permanent) soient équipés de process et/ou d'équipements de détection permettant de limiter les fuites, à savoir : la mise en place de processus de contrôle régulier du risque de fuites, l'installation d'outils digitaux de contrôle qui surveillent en permanence le profil de consommation de l'immeuble et alertent en cas de dérive. À fin 2025, 96% ont atteint cet objectif (patrimoine core, en surface).

Réduire la consommation d'eau sur les chantiers (Groupe - Développement)

Sur ses chantiers de construction et de rénovation, Covivio intègre des mesures spécifiques de réduction de la consommation d'eau dans le cadre des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) et de ses chartes « chantiers à faibles nuisances » ou équivalent. Les entreprises partenaires sur ces projets certifiés s'engagent à appliquer des dispositifs techniques visant à limiter l'empreinte hydrique des opérations, notamment : coupure automatique programmable de l'alimentation en eau en dehors des horaires de travail, afin de limiter les fuites ; récupération et réutilisation des eaux pluviales ; utilisation d'équipements de nettoyage sobres (par ex. rouleaux de peinture) ; aires de lavage des bennes avec recyclage de l'eau. Ces pratiques contribuent à réduire l'impact hydrique des projets et à aligner les chantiers sur les objectifs de sobriété en matière de ressources.

Obtenir le Label Green Key (Hôtels Europe)

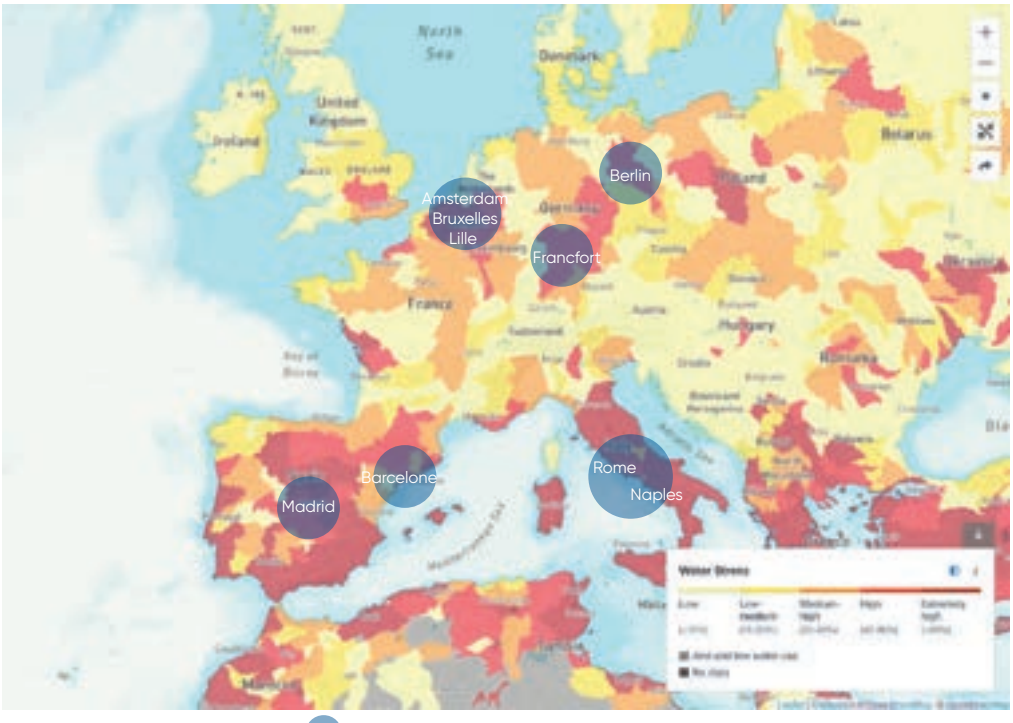
Covivio a engagé en 2024 une démarche de labellisation *Green Key* de ses hôtels détenus en murs et fonds. Cette certification internationale impose 14 critères spécifiques à la gestion de l'eau, incluant : suivi des consommations, équipements économes, réduction des fuites, gestion des piscines, etc. Les hôtels sont audités régulièrement par l'organisme certificateur pour vérifier le maintien des pratiques. L'obtention du label favorise la réduction des consommations, tout en sensibilisant directement les clients aux éco-gestes. Pour plus d'information sur les critères de gestion de l'eau de Green Key, Section 3.2.3.3 de la CSRD de Covivio Hotels et le site Clef Verte.

3.2.3.3.2 Plan d'action : Gestion des zones à stress hydrique

Cartographier la présence et l'impact de Covivio dans les zones à risque de stress hydrique (Groupe)

Pour aller plus loin dans l'identification des risques liés à l'eau (l'évaluation de l'usage et de la dépendance), Covivio procède à une analyse annuelle de son portefeuille au regard du risque de stress hydrique. Cette analyse est faite à partir d'un référentiel public, l'outil Aqueduct Water Risk Atlas développé par le World Resource Institute's (WRI). Cet outil a permis d'établir une cartographie du patrimoine de Covivio en zone de stress hydrique. Selon cet outil, une zone de stress hydrique élevé est celle dans laquelle la quantité totale d'eau prélevée atteint un pourcentage élevé (*i.e.*, 40-80%) ou extrêmement élevé (*i.e.*, plus de 80%). D'après la cartographie Beta Aqueduct réalisée en 2023, respectivement 21,7% et 13,4% du périmètre eau en surface se situent en zone à haut et très haut risque, soit 21% et 15% de la consommation d'eau reportée (détail par portefeuille en 3.2.3.4).

Carte des zones à risque de stress hydrique et principales localisations de Covivio



Principales zones à haut niveau de stress hydrique dans le portefeuille Covivio

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Depuis 2024, Covivio publie également annuellement la part d'eau consommée dans des zones à risque de stress hydrique en s'appuyant sur l'outil MSCI Climate Value at Risk. Le stress hydrique est défini comme le nombre de jours par an où la demande en eau dépasse 60% de l'offre disponible, à l'échelle du bassin versant. Il est modélisé à partir de modèles climatiques CMIP6 (IPCC) et d'un modèle hydrologique haute résolution. Les niveaux sont définis selon le nombre de jours dans l'année au-dessus de ce seuil : 211 à 254 jours = haut risque, >254 jours = très haut risque.

Données sur les actifs situés en zone à risque de stress hydrique élevé

	2025
Consommation située dans une zone à risque de stress hydrique élevé (m^3)	218 644
Consommation située dans une zone à risque de stress hydrique très élevé (m^3)	273 079
Chiffre d'affaires généré dans une zone à risque de stress hydrique très élevé	39 M€ (1)

(1) Cette donnée est obtenue en rapportant la part de consommation d'eau dans des zones tendues à la consommation totale, soit 5,5% de la consommation totale, rapportée aux revenus nets PdG

Ces informations permettent d'adapter les pratiques locales (réduction de l'arrosage, récupération des eaux de pluie, optimisation des équipements) et d'améliorer la résilience du portefeuille face aux tensions hydriques. Le risque de stress hydrique n'est en revanche pas financiarisé dans le cadre de l'étude MSCI, le principal risque étant une restriction conduisant à l'arrêt partiel ou total de certaines activités dans le secteur hôtelier pour les zones les plus à risque.

3.2.3.3.3 Plan d'action : Impliquer les parties prenantes externes

Mobiliser l'écosystème (Groupe)

Covivio considère la mobilisation de son écosystème comme essentielle pour atteindre ses objectifs en matière de sobriété hydrique. L'entreprise s'appuie sur un dialogue continu avec ses parties prenantes clés (locataires, exploitants, clients, fournisseurs) afin de co-construire des solutions et diffuser une culture de responsabilité partagée.

- **Locataires** : Covivio implique directement ses locataires à travers les *Comités de Partenariat annuels* en France. Ces comités constituent un espace de dialogue régulier permettant de suivre et comparer les consommations d'eau, d'identifier des pistes de réduction et de mettre en œuvre des actions collectives. Des campagnes de communication in situ (affichages, guides pratiques, livrets d'accueil) rappellent les bons gestes du quotidien, comme l'utilisation raisonnée de l'eau dans les sanitaires ou la limitation de l'arrosage. Cette approche favorise une responsabilisation partagée entre Covivio et ses locataires, avec un objectif commun de réduction des charges d'exploitation.
- **Opérateurs et gestionnaires hôteliers** : Le secteur hôtelier étant particulièrement consommateur en eau (sanitaires, blanchisserie, restauration, piscines et spas), les acteurs ont mis en place très tôt des actions de réduction de la consommation. Covivio travaille de pair avec les opérateurs et gestionnaires pour poursuivre ces efforts. Le recours à des certifications et labels permet de renforcer les actions en faveur de la réduction de l'empreinte environnementale de l'exploitation. Le label Green Key, par exemple, impose des standards exigeants en matière de suivi et de réduction des consommations d'eau, de maintenance des équipements, et de sensibilisation active des clients. Des affichages pédagogiques, des incitations à réduire le lavage du linge ou encore des actions de formation auprès du personnel complètent le dispositif. L'enjeu est double : optimiser les consommations d'eau dans les établissements et impliquer directement les clients dans une démarche d'éco-gestes.

Fournisseurs et prestataires : Les fournisseurs et prestataires sont mobilisés à travers la Charte Achats Responsables de Covivio. Celle-ci prévoit des engagements concrets pour limiter l'empreinte hydrique indirecte de leurs activités : utilisation de matériaux recyclés ou biosourcés, recours à des produits écolabellisés, réduction des pollutions liées aux procédés industriels. Covivio intègre ces critères dans ses appels d'offres et assure un suivi régulier des pratiques, afin de s'assurer que ses partenaires contribuent à l'atteinte de ses objectifs environnementaux.

Cette approche participative associe l'ensemble de la chaîne de valeur – du fournisseur jusqu'au client final – et crée un effet de levier collectif. Elle permet non seulement de réduire l'empreinte hydrique directe de Covivio, mais aussi d'embarquer ses partenaires et usagers dans une dynamique partagée de sobriété et de responsabilité.

3.2.3.4 Objectifs liés à la gestion de l'eau (E3-5)

Objectifs pluriannuels de consommation d'eau

Sur l'ensemble de son portefeuille, le Groupe s'est fixé les objectifs de consommation d'eau figurant dans le tableau ci-après. Covivio observe depuis quelques années l'atteinte d'un plancher sur les bureaux en France (autour de 0,40 $m^3/m^2/an$) et les hôtels en Europe (autour de 1,5 $m^3/m^2/an$). Les résultats obtenus sur ces portefeuilles sont cohérents, et en légère surperformance, avec les données du Baromètre OID à des niveaux de 0,39$m^3/m^2/an$ sur les bureaux et 1,51 sur les hôtels. Les objectifs consistent donc à rester en deçà de ces seuils déjà performants.

Il est à noter que la présence croissante d'espaces verts sur les immeubles conduit à une augmentation de la consommation d'eau, en particulier sur les sites où la récupération ne peut être mise en place ou n'est pas suffisante.

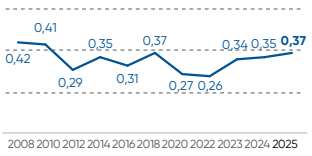
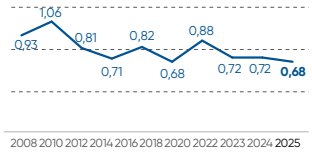
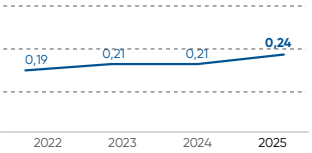
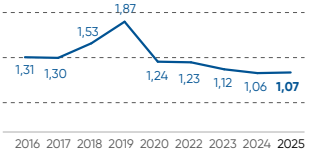
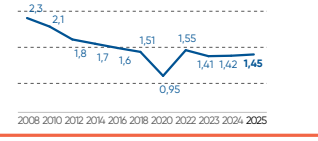
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau des objectifs de gestion de l'eau

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles	Périmètre opérationnel	-10% d'intensité moyenne de l'eau dans le périmètre de contrôle opérationnel par rapport à 2019, et respect des seuils de consommation fixés par portefeuille (tableau ci-dessous) Ⓝ	2030	-26% à fin 2025
	Bureaux Europe	Suivre la consommation d'eau sur 100% des sites en gestion directe	Fin 2026	100% de couverture Déploiement de la supervision pour automatiser la remontée
	Bureaux Europe	Déployer le dispositif Eco-water à l'ensemble des bureaux directement gérés en Europe	2025 et Permanent	100% des immeubles core suivis en France Lancement de l'inventaire des mesures d'économie déployées en Italie
	Hôtels Europe	100% des hôtels Murs et fonds labellisés Green Key	Permanent	86% et 100% en cours
Gestion des zones à stress hydrique	Groupe	Cartographier l'ensemble du portefeuille	2025	Réalisée via Aqueduct WRI
		Suivre la consommation d'eau dans les zones à haut et très haut niveau de stress hydrique	2025	Suivi en Italie du Sud, Espagne
Mobilisation des parties prenantes	France	Inclure une clause verte dans 100% des nouveaux baux tertiaire incluant le partage des données de consommation d'eau Inclure la sensibilisation à la question de l'eau dans le livret d'accueil résidentiel en Allemagne	Permanent	Réalisé depuis 2024 Lien vers le livret d'accueil résidentiel: ici

Ⓝ *Objectif Stratégie Nature*

Objectifs pluriannuel eau

Périmètre	Objectifs	Échéance	Réalisations 2025	Avancement
Bureaux France	≤ 0,5 m^3/m^2/an	Permanent	-12% par rapport à 2008	
Bureaux Italie (contrôle opérationnel)	≤ 1 m^3/m^2/an	Permanent	-27% par rapport à 2015	
Bureaux Allemagne	≤ 0,5 m^3/m^2/an	Permanent	+26% par rapport à 2022	
Résidentiel Allemagne	≤ 1,5 m^3/m^2/an	Permanent	-18% par rapport à 2016	
Hôtels Europe	≤ 2 m^3/m^2/an	Permanent	-37% par rapport à 2008	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.3.5 Indicateurs liés à la gestion de l'eau (E3-4)

L'intensité moyenne présentée ici a été calculée à l'échelle du portefeuille, afin de quantifier l'empreinte globale du Groupe en matière de consommation d'eau. Covivio définit la consommation d'eau comme celle étant facturée et non comme la soustraction des rejets d'eau aux retraits (méthodologie CDP – Water). Toutes les consommations proviennent des réseaux publics ; Covivio ne réalise pas de prélèvements directs dans les nappes. Par ailleurs, 94,2% (en surface) des actifs multilocataires sont équipés de sous-compteurs d'eau (SASB IF-RE 410a.2).

La gestion diffère selon les typologies d'immeubles :

- Immeubles multilocataires et gérés : Le propriétaire (Covivio) a la charge de l'abonnement auprès du concessionnaire ; les locataires n'ont pas d'abonnements privatifs
- Immeubles monolocataires : Les locataires gèrent directement leur abonnement auprès du concessionnaire local.

Les consommations d'eau présentées ci-dessous sont issus des factures, celles-ci s'appuient pour partie sur des estimations réalisées par les fournisseurs donnant lieu à des régularisations (pouvant aller d'un à trois ans dans certains cas), pouvant conduire à d'importantes évolutions. Rapportée au chiffre d'affaires, l'intensité eau est de : 0,0087234 m^3/€ (revenus nets PdG).

En 2025, les consommations d'eau se sont stabilisées par rapport à l'an dernier sur la totalité du portefeuille. Une tendance à l'augmentation se confirme toutefois sur le périmètre opérationnel. Cette tendance est renforcée par la multiplication des services de restauration, toitures végétalisées et des espaces équipés de douches pour cyclistes ou sportifs dans un nombre croissant d'immeubles.

Évolution de la consommation d'eau (intensité m^3/m^2)

EAU - CONSOMMATION ABSOLUE - Périmètre opérationnel	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	314 742	280 762	133 996	145 950	172 765	312 774
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**94%**	**100%**	**100%**	**97%**	**64%**	**97%**
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	17/17	18/18	11/11	11/12	12/18	17/18
Proportion de données estimées	1%	8%	0%	0%	0%	0%
Consommation totale d'eau (m^3)	**130 285**	**123 058**	**96 145**	**98 729**	**37 101**	**75 282**
INTENSITE EAU (m^3/m^2/an)	**0,41**	**0,44**	**0,72**	**0,68**	**0,21**	**0,24**
Consommation totale d'eau extrapolée (m^3)	137 915	123 058	96 145	102 172	58 348	77 314
Consommation d'eau en zone à haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	10 124	7 292
Consommation d'eau en zone à très haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	-	-

EAU - CONSOMMATION ABSOLUE - Périmètre total	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	557 126	551 327	406 888	459 839	172 765	312 774
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**83%**	**96%**	**78%**	**91%**	**64%**	**97%**
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	31/47	36/41	31/44	34/41	12/18	17/18
Proportion de données estimées	1,4%	5,5%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%
Consommation totale d'eau (m^3)	**194 665**	**196 285**	**166 368**	**211 387**	**37 101**	**75 282**
INTENSITE EAU (m^3/m^2/an)	**0,35**	**0,36**	**0,41**	**0,46**	**0,21**	**0,24**
Consommations totales d'eau extrapolée (m^3)	234 801	204 072	214 371	231 699	58 348	77 314
Consommation d'eau en zone à haut niveau de stress hydrique	-	-	91	-	10 124	7 292
Consommation d'eau en zone à très haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	-	-
Réconciliation avec les états financiers	**-**		**-**		**-**	
Consommations résiduelles des immeubles vacants (kWhef)	203	695	-	-	3 339	1 097
Consommations des actifs à typologie atypique (m^3)	30 550	25 101	45 087	23 527	7 437	8 635
Consommations proratée des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année (m^3)	3 001	1 165	-	1 845	-	647
Consommation totale d'eau extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (m^3) (1)	**268 555**	**231 033**	**259 458**	**257 072**	**69 124**	**87 692**

(1) La méthode d'extrapolation a évolué en 2025, conduisant à un retraitement des données extrapolées pour l'année 2024.

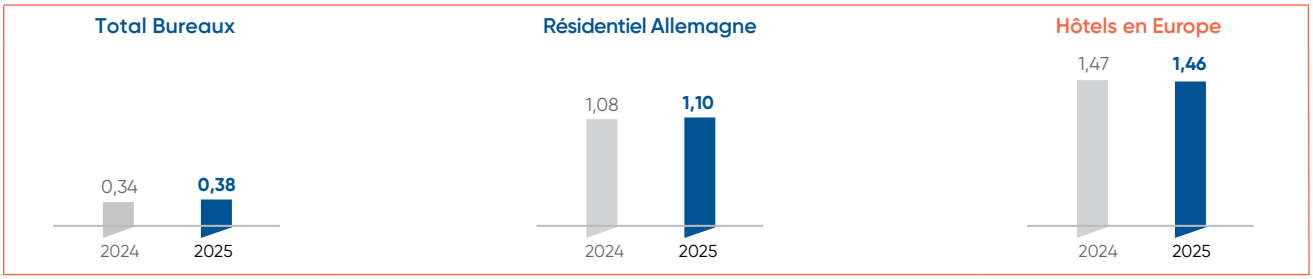
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sièges		Total contrôle opérationnel (périmètre historique)		Hôtels murs et fonds		Total contrôle opérationnel (nouveau scope)	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
23 853	23 921	645 356	763 407	559 898	495 732	1 205 254	1 259 138
100%	**100%**	**88%**	**98%**	**98%**	**100%**	**90%**	**99%**
6/6	6/6	46/53	52/54	52/54	50/50	98/107	102/104
12%	0%	1%	3%	2%	0%	2%	1%
6 890	**6 810**	**270 421**	**303 879**	**634 908**	**578 991**	**905 330**	**882 871**
0,29	**0,28**	**0,42**	**0,40**	**1,13**	**1,17**	**0,75**	**0,70**
6 890	6 810	299 298	309 353	649 123	578 991	948 421	888 345
-	-	10 124	7 292	18 218	19 543	28 342	26 835
-	-	-	-	121 759	127 776	121 759	127 776

Total Bureaux (yc. sièges)		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Groupe	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
1 160 632	1 347 861	1 687 260	2 017 771	1 554 041	1 581 746	4 401 932	4 947 377
79%	**95%**	**58%**	**70%**	**94%**	**99%**	**76%**	**84%**
0	0	2720/4924	3356/4895	240/279	262/268	0	0
0,9%	2,4%	0,0%	0,0%	2,1%	1,6%	1,1%	1,0%
405 024	**489 764**	**1 791 498**	**2 162 990**	**2 210 746**	**2 293 667**	**4 407 268,3**	**4 946 421**
0,35	**0,36**	**1,06**	**1,07**	**1,42**	**1,45**	**1,00**	**1,00**
514 410	519 894	3 066 410	3 085 278	2 362 474	2 327 434	5 943 293	5 932 607
10 215	7 292	5 590	10 834	199 491	200 518	215 296	218 644
-	-	-	-	415 999	273 079	415 999	273 079
-		**-**		**-**		-	
3 542	1 792	-	-	0	-	3 542	1 792
83 074	57 264	-	-	128 117	130 018	211 192	187 282
5 025	3 657	-	-	272 487	22 936	277 513	26 593
604 027	**582 607**	**3 066 410**	**3 085 278**	**2 763 078**	**2 480 388**	**6 454 863**	**6 148 273**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Évolution de la consommation à périmètre constant (intensité m^3/m^2)



EAU - CONSOMMATIONS LFL	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	476 862		361 881		171 371	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	86%		76%		67%	
Consommation totale d'eau (m^3)	**163 015**	**177 954**	**148 658**	**174 152**	**36 739**	**32 954**
INTENSITÉ EAU (m^3/m^2/an)	**0,34**	**0,37**	**0,41**	**0,48**	**0,21**	**0,19**
Variation		***9,2%***		***17,2%***		***-10,3%***

(suite tableau)	Total Bureaux		Hôtels Europe		Total Portefeuille tertiaire	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	1 010 113		1 425 847		2 435 960	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	79%		92%		87%	
Consommation totale d'eau (m^3)	**348 411**	**385 061**	**2 093 719**	**2 074 815**	**2 442 131**	**2 459 876**
INTENSITÉ EAU (m^3/m^2/an)	**0,34**	**0,38**	**1,47**	**1,46**	**1,00**	**1,01**
Variation		***10,5%***		***-0,9%***		***0,7%***

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4 Biodiversité (ESRS E4)

La norme ESRS E4 impose aux entreprises de rendre compte de leurs incidences réelles et potentielles, positives comme négatives, sur la biodiversité et les écosystèmes, ainsi que des mesures prises pour les éviter, les atténuer et, lorsque cela est possible, contribuer à leur restauration.

Le secteur de la construction et de l'immobilier est identifié comme un contributeur majeur à l'érosion de la biodiversité. Il participe directement au changement d'usage des sols (imperméabilisation, fragmentation) et indirectement via l'extraction et la transformation de grandes quantités de matières premières (sable, gravier, bois, acier, etc.) nécessaires pour la construction et la rénovation.

Conscient des liens étroits entre climat et biodiversité, Covivio a choisi de les conjuguer en définissant une stratégie « Nature ». Celle-ci complète ses objectifs climatiques avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols et à la restauration écologique, afin de couvrir l'ensemble de ses impacts sur le vivant. Fruit de deux ans de travaux et d'un diagnostic approfondi (risques, opportunités, impacts et dépendances – ROID), elle fixe un cap à horizon 2030 et constitue désormais le socle de l'engagement de Covivio en matière de climat et de biodiversité.

La stratégie Nature de Covivio s'appuie sur une vision globale qui reconnaît les interdépendances entre climat et biodiversité. Elle a mobilisé de nombreuses parties prenantes internes et externes (clients, investisseurs, fournisseurs, bureaux d'études), avant d'être validée en 2024 par le Comex et le Comité RSE.

3.2.4.1 Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle d'affaires (E4-1)

La Nature constitue un socle vital pour l'économie mondiale (plus de 50% du PIB mondial dépend directement des services écosystémiques [1]) et pour la vie humaine (cycle de l'eau, régulation du climat, sécurité alimentaire). Pourtant, en 2019, 75% des terres étaient déjà altérées par l'action humaine, plus de 85% des zones humides avaient disparu et les populations d'animaux sauvages avaient chuté de 69% entre 1970 et 2018 (Source IPBES). Ces constats soulignent l'urgence d'intégrer la biodiversité au cœur des modèles économiques.

Si l'érosion de la biodiversité n'est pas nouvelle, le sujet bénéficie d'une attention renforcée depuis la COP15 (Accord de Kunming-Montréal ou Cadre Mondial pour la Biodiversité, 2022). À l'échelle européenne et internationale, les cadres (CSRD, Taxonomie, TNFD, SBTN [2], etc.) et les stratégies nationales (France, Italie, Allemagne) imposent désormais aux entreprises d'intégrer la biodiversité dans leur stratégie et de communiquer de façon transparente sur leurs impacts.

Les secteurs de la construction et de l'immobilier jouent un rôle majeur dans cette érosion : artificialisation des sols, imperméabilisation et consommation de matières premières pour la production de matériaux (ciment, acier, bois). Les étapes d'extraction (graviers, sable…) et de transformation (*clinker*, etc.) concentrent une large part des impacts sur la biodiversité (pollutions, émissions, déforestation). Toutefois, au-delà de la réduction de leurs impacts, ces secteurs peuvent contribuer positivement en favorisant la densification urbaine, la réhabilitation des bâtiments existants et le développement d'espaces de nature en ville.

Prise en compte des limites planétaires

Les limites planétaires quantifient les risques que les perturbations anthropiques font peser sur la planète : pour neuf grands processus impliqués dans le fonctionnement du « système Terre », les scientifiques [3] définissent neuf limites. Franchir chaque limite augmente le risque de déstabiliser l'environnement planétaire de manière irréversible, avec des impacts majeurs pour les êtres vivants et les sociétés humaines. Parmi ces limites, on retrouve l'érosion de la biodiversité ainsi que d'autres phénomènes accélérant eux aussi la perte de biodiversité : le changement climatique, les pollutions, le changement d'usage du sol, etc.

L'objectif de réduction des émissions de GES de Covivio est validé par l'initiative SBT, permettant de valider l'alignement avec la limite planétaire relative au changement climatique. Conscient des nombreuses interactions entre l'ensemble des dimensions environnementales que recoupent les limites planétaires, Covivio a choisi d'étendre le périmètre et la portée des objectifs de sa stratégie. La stratégie Nature du Groupe inclut désormais des objectifs sur la réduction des impacts du Groupe sur l'eau, les sols, le climat, l'utilisation des ressources et l'économie circulaire ainsi que la biodiversité. Covivio analyse actuellement l'alignement de ses objectifs climatiques avec le nouveau référentiel Immobilier de l'initiative SBT [4]. Dans un second temps, le Groupe étudiera la possibilité de se fixer des objectifs validés par le SBTN, notamment sur l'usage des sols et l'eau.

3.2.4.1.1 Identifier les impacts et dépendances des activités de Covivio sur toute la chaîne de valeur

Covivio, acteur du secteur immobilier et de la construction, fortement dépendant et contributeur aux pressions sur la biodiversité, a engagé dès 2019 des diagnostics pour mieux comprendre ses impacts, dépendances, risques et opportunités "Nature" (climat, eau, biodiversité). Entre 2021 et 2024, une étude approfondie (Risques, Opportunités, Impacts, Dépendances-ROID) couvrant l'ensemble des activités a permis d'évaluer la résilience du modèle et a constitué le socle de la Stratégie Nature.

(1) *IPBES reports reveal huge opportunities for biodiversity action - Environment*
(2) *TCFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures), SBTN (Science Based Targets Network)*
(3) *Les limites planétaires ont été définies et sont suivies par le Stockholm Resilience Center depuis 2009 : https://www.stockholmresilience.org/research/planetary-boundaries.html*
(4) *https://sciencebasedtargets.org/sectors/buildings*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En 2023, Covivio a mené une évaluation de ses principaux impacts sur la biodiversité et de ses dépendances vis-à-vis des services écosystémiques tout au long de sa chaîne de valeur, en s'appuyant notamment sur les outils **GBS**, **ENCORE**, et les travaux du **WBCSD** [1] sur le secteur du bâtiment (« *Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system* »). Ces diagnostics ont permis d'identifier les principaux postes d'impact et de dépendance, et ont constitué le socle de la Stratégie Nature de Covivio.

Principaux impacts

Conformément à la méthodologie GBS, les impacts mesurés par Covivio se distinguent entre impacts statiques (historiques, soit la somme des impacts passés liés au patrimoine de Covivio à la date de réalisation de l'étude) et dynamiques (annuels). Les impacts statiques correspondent à la « dette écologique », c'est-à-dire au cumul des dégradations de la biodiversité passées dont les effets persistent aujourd'hui. Les impacts dynamiques, quant à eux, traduisent les dégradations additionnelles générées chaque année par les activités du Groupe.

Les activités de Covivio représentent une perte de biodiversité équivalente à :

- Impacts statiques (historiques) terrestres : 48 MSA.km^2 (soit la moitié de Paris).
- Impacts statiques (historiques) aquatiques : 11 MSA.km^2 (1/4 du lac du Bourget).
- Impacts dynamiques (annuels) terrestres : 2 MSA.km^2 (soit la taille du 6^e arrondissement de Paris), autrement dit les activités de Covivio contribuent à une perte de biodiversité équivalente à la destruction d'une zone de nature abondante sur une surface de 2 km^2.

Principaux impacts de Covivio sur la biodiversité, par scope et par pression [2]

Pressions IPBES	Pressions GBS	Scope 3 Amont Fournisseurs	Scope 2 Approv. en électricité	Scope 1 Opérations du Groupe	Scope 3 Aval Clients
Utilisation et changement d'usage des écosystèmes	Usage et changement d'usage du sol dans les bassins versants des rivières, des zones humides et sur terre Empiétement et fragmentation	**Impact élevé**	Impact faible	**Impact élevé**	**Impact élevé**
Surexploitation des ressources	Perturbation hydrique causée par la consommation d'eau (pression statique uniquement)	Impact moyen	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
Changement climatique	Émissions de GES (Pression dynamique uniquement)	**Impact élevé**	Impact faible	Impact faible	**Impact élevé**
Pollution	Ecotoxicité (Pression dynamique uniquement)	**Impact élevé**	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
	Retombées atmosphériques d'azote	Impact faible	Impact faible	Impact faible	Impact faible
	Eutrophisation de l'eau douce (pression statique uniquement)	**Impact élevé**	Impact faible	Impact faible	Impact faible
Espèces invasives	Non pris en compte	Non évalué			

Au regard de ces analyses, près de deux tiers des impacts de Covivio sont liés à l'approvisionnement en matériaux de construction (aluminium, ciment, acier, bois). Un quart des impacts dynamiques sont liés à la consommation d'énergie et d'eau des locataires. Environ 10% proviennent de l'usage et de la conversion des terres liés au parc immobilier existant (notamment résidentiel en Allemagne, le plus grand parc du Groupe en termes de surface). Le faible impact de ce poste est également lié au fait que Covivio opère principalement dans des zones déjà urbanisées et que l'activité de développement immobilier n'est pas majoritaire dans le Groupe (**113 000 m^2 de bureaux livrés en 2025 dont 66 % de réhabilitations**).

Les modèles disponibles ne permettent pas encore d'évaluer les impacts sur les communautés humaines affectées (au-delà des clients). Ces dimensions sont principalement abordées via la politique d'achats responsables.

Principales dépendances

Les activités de Covivio dépendent directement de plusieurs services écosystémiques essentiels, tout au long de leur chaîne de valeur. Ces dépendances concernent à la fois l'amont (approvisionnement en matériaux), les opérations directes et l'aval (utilisation et résilience des actifs).

Les dépendances clés identifiées concernent :

- **la disponibilité et la qualité de l'eau**, nécessaire à l'extraction et à la fabrication des matériaux (ciment, acier, etc.), au déroulement des chantiers (préparation de mortier, refroidissement, etc.) et au fonctionnement des bâtiments en exploitation
- **la production et la disponibilité des matériaux de construction** (sable, gravier, bois…), directement liés à la santé des écosystèmes
- **la régulation du climat et la protection contre les risques naturels** (inondations, tempêtes, érosion des sols), indispensables à la pérennité des actifs, à la sécurité des chantiers et à la résilience des sites d'extraction et de transformation.

(1) GBS (Global Biodiversity Score), ENCORE (Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure), WBCSD (World Business Council for Sustainable Development)
(2) La définition des pressions directes sur la biodiversité sont détaillées sur le site de l'IPBES

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Analyse des dépendances de Covivio sur la biodiversité, par scope et par nature

	Amont	Opérations directes	Aval
Eau superficielle	**Élevée**	**Élevée**	**Élevée**
Eau souterraine	Moyenne	Moyenne	Moyenne
Stabilisation de la masse et contrôle de l'érosion	**Élevée**	Moyenne	Moyenne
Qualité de l'eau	Non évaluée	**Élevée**	**Élevée**
Fibres et autres matériaux	**Élevée**	Non évaluée	Non évaluée
Protection contre les inondations et les tempêtes	Moyenne	**Élevée**	**Élevée**
Régulation du climat	Élevée	Moyenne	Moyenne

Méthodologie

L'évaluation repose sur deux outils principaux :

- L'outil **GBS (*Global Biodiversity Score***), lancé en 2020 par CDC Biodiversité [(1)], s'appuie sur les données économiques et physiques (surfaces/m^2, consommations d'eau et d'énergie, etc.) de l'entreprise pour évaluer la contribution de ses activités à plusieurs pressions sur la biodiversité, sur les opérations directes et la chaîne d'approvisionnement. Cette contribution est exprimée à travers une métrique unique, l'abondance moyenne des espèces (MSA [(2)]) par km^2, proxy de la dégradation de la biodiversité (1 MSA.km^2 représente 1 km^2 de biodiversité vierge qui a été détruit).
- L'outil **ENCORE**, qui identifie les services écosystémiques dont dépendent les secteurs économiques. Les résultats de l'outil ont ensuite été revus et complétés grâce au rapport du WBCSD « Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system ».

Ces analyses ont été consolidées par les résultats du bilan carbone (ESRS E1), confirmant les interdépendances entre climat, ressources et biodiversité.

- Plus d'informations sur la méthode GBS ici.
- Plus d'informations sur la méthode ENCORE ici.

3.2.4.1.2 Identifier les risques Nature pour mieux les prévenir, identifier les opportunités pour mieux les saisir

Pour prévenir et gérer les risques climat et biodiversité, Covivio s'appuie sur la cartographie des risques Groupe, régulièrement mise à jour sous le contrôle de la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, ainsi que sur des cartographies des risques RSE réalisées en 2019 (pour la mise en œuvre de la DPEF) et en 2020 (pour les achats responsables).

Une première évaluation des risques climat a été réalisée en 2020 sur le périmètre Bureaux *via* l'outil **MSCI Climate Value-at-Risk**, puis étendue à l'ensemble du Groupe. Elle est depuis actualisée chaque année et complétée par d'autres analyses thématiques sur les enjeux biodiversité ou le stress hydrique (**WRI Aqueduct**) ainsi que par l'outil **PREDICT** permettant d'analyser l'exposition du patrimoine Covivio à l'augmentation des vagues de chaleur et des inondations. Enfin, Covivio réalise depuis plusieurs années une cartographie de ses sites au regard des zones d'intérêt en termes de biodiversité (3.2.4.5).

En 2024, une étude des risques Nature, réintégrant l'ensemble de ces travaux a été réalisée, permettant d'alimenter la structuration de la stratégie éponyme. Cette étude, validée par le Comité de pilotage Développement Durable et le Comité RSE, a été conduite par la Direction Développement Durable, les relais pays et avec l'appui d'experts externes. Les risques et opportunités Nature identifiés dans le cadre de cette étude ainsi que les scénarios utilisés sont présentés en annexe (3.2.4.5) et dans le Rapport Nature publié en 2024.

Méthodologie

L'évaluation s'est appuyée sur les recommandations de la TNFD et les scénarios prospectifs de l'ADEME « Transition(s) 2050 ». Trois étapes ont été suivies :

- identification des risques/opportunités par catégorie (réglementaires, marché, physiques, réputationnels)
- évaluation de la probabilité d'occurrence et de l'ampleur des impacts via un travail documentaire et des ateliers d'experts
- validation et priorisation par les opérationnels pays lors d'ateliers de travail.

- Pour plus d'informations sur les forces et faiblesses de Covivio pour faire face aux risques et saisir les opportunités Nature : Rapport Nature

(1) Créée en 2008 par la Caisse des Dépôts et Consignations, CDC Biodiversité est une filiale du groupe CDC. Sa principale mission est de concilier biodiversité et développement économique au service de l'intérêt général.

(2) La Mean Species Abundance (MSA) - est un indicateur qui traduit l'abondance moyenne des espèces terrestres originelles (mammifères, oiseaux, amphibiens, reptiles, invertébrés et plantes vasculaires) d'un territoire, rapporté à leur abondance dans les écosystèmes originels non perturbés (developpement-durable.gouv.fr)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4.1.3 Impacts, Risques et Opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes (SBM-3)

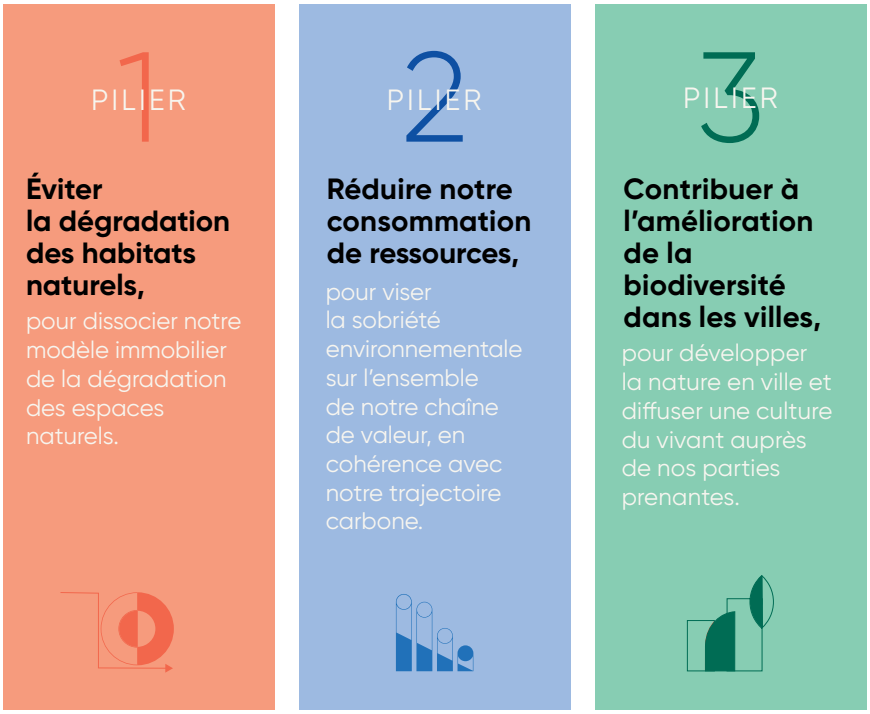
Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E4 -Biodiversité	Impacts		■			Impact lié à l'occupation des sols (artificialisation et imperméabilisation des sols)	✓			
		■				Impact amont l'achat de matériaux de construction pour son patrimoine existant et dans le cadre des développements et rénovations : l'utilisation des ressources (extraction et fabrication des matériaux) exerce une pression sur les habitats et peut être source de perturbations hydrologiques et de pollution	✓			
			■	■		Impact lié à la consommation d'énergie et d'eau des bâtiments détenus pouvant exercer une pression sur le changement climatique, un des cinq facteurs conduisant à l'effondrement de la biodiversité (https://www.ofb.gouv.fr/les-menaces-sur-la-biodiversite)	✓			
		■	■	■		Impact positif: utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou à la restauration de la biodiversité dans les centres-villes, principalement sur de grandes emprises (désimperméabilisation, regévétalisation...) A l'échelle de l'actif, impact positif pour les utilisateurs en termes de santé et bien-être		■	■	■
	Risques	■	■			Les risques financiers peuvent être importants mais restent difficiles à caractériser notamment parce qu'ils sont spécifiques à chaque projet : mesures préventives, augmentation des coûts liés à la préservation de la biodiversité. Sur les projets de développement, cela peut conduire à la réalisation d'études complémentaires, voire aller jusqu'à un refus de permis de construire	✓			
		■	■	■		Risque réputationnel important avec des parties prenantes de plus en plus sensibles et vigilantes quant au respect de la biodiversité	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Les enjeux liés à la préservation des écosystèmes en lien avec les politiques d'Achats Responsables notamment en lien avec l'activité d'hôtellerie (agriculture et pêche durable) sont évoqués dans l'ESRS S2 mais ne sont pas considérés comme un IRO matériel pour Covivio.

3.2.4.2 Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-2)

Sur la base des diagnostics effectués, Covivio a défini une stratégie Nature structurée autour de trois piliers :



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Cette stratégie s'est construite sur la base du cadre « Éviter, Réduire et Transformer », inspiré du « Éviter, Réduire, Régénérer, Restaurer et Transformer » promus par les travaux du *Science-Based Target Network* et de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) des engagements nationaux en France. Elle vise à limiter les impacts négatifs (évitement et réduction) et à contribuer activement à la restauration de la biodiversité.

Périmètre d'application	Toutes les activités (développement, exploitation – bureaux, résidentiel, hôtels)	
Supervision	• Direction Pays • Direction du Développement Durable • Direction des Opérations • Comité de pilotage Nature	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Initiatives internationales : Cadre « Éviter, Réduire, Compenser/Transformer » inspiré des travaux du SBTN (Science-Based Target Network) ; Accord de Kunming-Montréal /2022 ; Act4Nature International • Labels et certifications : BiodiverCity® Construction & Life, EcoJardin, etc. • Stratégies nationales (France, Allemagne, Italie) et directives européennes	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Les chartes internes (charte espaces verts, charte chantiers à faibles nuisances) ; les cahiers des charges projets intégrant systématiquement des critères biodiversité. • Les annexes environnementales et clauses vertes dans les baux. • La communication externe (Rapport RSE, site institutionnel, participation aux initiatives sectorielles).	• Salariés, entreprises de construction, maîtres d'œuvre et prestataires techniques, via cahiers des charges et chartes. • Locataires et exploitants (bureaux, résidentiel, hôtels), via clauses vertes et comités propriétaire / locataires. • Investisseurs et parties prenantes financières.

Si cette stratégie vise principalement des sujets environnementaux, elle a également vocation à avoir des impacts sociaux, notamment sur le bien-être des occupants et des communautés affectées. L'analyse des risques, opportunités, impacts et dépendances liés à la Nature a fait ressortir l'importance de considérer ces enjeux de manière holistique. Afin de répondre aux exigences de la CSRD, seuls les aspects n'étant pas couverts dans les autres ESRS (notamment E1, E3 et E5) sont traités ici.

Eviter la dégradation des habitats naturels (Groupe - Toutes les activités)

Les impacts biodiversité de Covivio sont liés à l'artificialisation des sols (première source de dégradation du vivant), causée par ses opérations de développement, mais aussi à l'amont de sa chaîne de valeur (extraction et transformation des matières premières). La politique vise donc à préserver les écosystèmes naturels et à limiter l'empreinte écologique des projets immobiliers**.**

Le Groupe s'engage à :

- Inscrire ses activités dans une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en priorisant la réhabilitation et la densification urbaine.
- Éviter et réduire les impacts sur les zones écologiquement sensibles**,** en intégrant systématiquement la biodiversité dans l'analyse des projets.
- Améliorer la traçabilité et le choix des matériaux pour limiter les impacts indirects liés à leur extraction et transformation.

Lien avec les IRO : *Limitation de l'artificialisation des sols (ZAN), réduction de la pression sur les ressources en amont et préservation des écosystèmes fragiles*

Réduire la consommation de ressources (Groupe - Toutes les activités)

Deux tiers des impacts de Covivio se produisent en amont sur sa chaîne de valeur. Il importe donc de diminuer le recours aux matières premières neuves en développant l'économie circulaire et de proposer des bâtiments sobres en termes d'utilisation d'eau et d'énergie. Au-delà de la diminution des impacts environnementaux du Groupe, ces engagements permettent de renforcer la résilience de Covivio vis-à-vis des risques Nature.

Lien avec les IRO : *Atténuation des impacts liés à l'extraction des matériaux, renforcement de la résilience face aux risques "Nature" et réduction de l'empreinte énergie/eau*

Contribuer à l'amélioration de la biodiversité dans les villes (Groupe - Toutes les activités)

Au-delà de la réduction des impacts, Covivio souhaite jouer un rôle moteur dans la régénération de la biodiversité urbaine et la sensibilisation des parties prenantes.

Le Groupe s'engage à :

- Renforcer la présence de la nature dans ses projets afin de générer des bénéfices écologiques et sociaux pour les usagers et les territoires.
- Développer une culture de la biodiversité auprès de ses collaborateurs et partenaires, en intégrant cet enjeu dans les pratiques et les savoir-faire.
- Associer clients et parties prenantes à la démarche pour en faire un levier de différenciation et de valorisation des actifs.

Lien avec les IRO : *amélioration du bien-être des usagers et valorisation patrimoniale des actifs*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4.3 Plan de transition : Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-3)

Les politiques et le plan d'action présentés ci-dessus constituent les fondations de la stratégie Nature de Covivio. La synthèse du plan de transition formalise les engagements pris par le Groupe, les objectifs datés, la gouvernance associée ainsi que les liens avec la performance financière. Elle permet de traduire la stratégie en une trajectoire opérationnelle, lisible et mesurable, et d'en assurer le pilotage dans la durée, conformément aux attentes de l'ESRS E4 et en cohérence avec les cadres internationaux.

Horizon temporel	Objectifs stratégiques (ERC)	Actions clés	KPI/ Cibles	Périmètre / Responsable	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
2025-2028 (court terme)	**Eviter** la dégradation des habitats naturels	Mesurer l'impact des projets sur la biodiversité en utilisant des outils de mesure (CBS)	CBS suivi sur 100% des nouveaux projets de développement à partir de 2025	Développement / Direction Développement Durable	• Intégration des résultats aux décisions d'investissement • Réduction des risques de non-conformité et de surcoûts de conception. • Priorisation des solutions d'aménagement avec gains écologiques.
		Cartographier les aires protégées autour des sites	100% du patrimoine Core cartographiés (section 3.2.4.5)	Direction du Développement Durable	• Anticipation des contraintes (permis, servitudes). • Choix fonciers éclairés (éviter les zones sensibles). • Prise en compte du potentiel écologique dans la gestion des espaces
		Limiter l'artificialisation et les impacts sur les milieux	Concourir au zéro artificialisation nette à l'échelle du pipeline engagé, cumulatif depuis le 01/01/2024, pour les actifs à conserver	Développement / Directions Pays / Direction du Développement Durable	• Conformité réglementaire et baisse du risque juridique. • Meilleure valorisation des actifs (marché/labels).
2030 (court à moyen terme)	**Réduire** la consommation de ressources	Renvoi vers les autres ESRS pour les autres actions liées à la stratégie Nature : Matériaux et économie circulaire, Exiger des fournisseurs des matériaux labellisés (ex. FSC, PEFC, béton bas carbone) : ESRS E5 Consommation d'eau : ESRS E3 Consommation d'énergie et émissions de GES : ESRS E1			
2040 (court à long terme)	**Contribuer** à l'amélioration de la biodiversité dans les villes	Déployer des aménagements favorables à la biodiversité	Sensibiliser les locataires aux actions conduites dans le cadre des opérations labellisées BiodiverCity	Toutes les activités/ Direction Développement Durable	• Confort d'usage et bien-être des utilisateurs (ombrage, îlot de chaleur). • Résilience accrue des actifs.
		Sensibiliser et impliquer les parties prenantes	100% des membres de la Direction formés aux questions de biodiversité du secteur -	Groupe / Direction Développement Durable	• Qualité d'entretien et réduction des dégradations.
Cadres de référence		Contribution à l'**Accord de Kunming-Montréal :** Cible 2 (restaurer 30 % des écosystèmes d'ici 2030) et Cible 15 (intégration biodiversité par les entreprises). **TNFD/SBTN** pour la gestion des risques/dépendances. **Taxonomie européenne** concernant les critères liés à l'utilisation durable des sols et à la protection des écosystèmes en tant que critère de contribution substantielle pour l'activité hôtelière et en tant que DNSH pour les activités immobilières (3.2.6).			
Effets financiers attendus des risques et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-6)		À ce stade, Covivio n'a pas encore quantifié de manière exhaustive les impacts financiers liés à la biodiversité. Toutefois, l'intégration progressive des diagnostics ROID, des outils GBS et ENCORE, ainsi que le suivi du CBS, visent à alimenter une évaluation chiffrée. Cette analyse sera intégrée dans les exercices futurs de planification financière et de gestion des risques, afin de renforcer le pilotage et l'anticipation des effets économiques liés à la biodiversité. A titre d'exemple, pour la rénovation de l'Atelier à Paris, le budget directement alloué à la biodiversité s'est élevé à 3% du montant total des travaux. Les ressources déployées dans le cadre de ce plan d'action sont détaillées en section 3.2.4.3.5.			

3.2.4.3.1 Plan d'action : Eviter la dégradation des habitats naturels

Mesurer l'impact des projets sur la biodiversité en utilisant des outils de mesure (CBS) - (Groupe - Toutes les activités)

Covivio a choisi, en collaboration avec le bureau d'études ARP Astrance, d'élaborer son propre indicateur : le Coefficient de Biotope par surface (CBS). Cet outil se base sur la littérature scientifique et différentes méthodologies de CBS, à l'instar du calcul de Berlin ou de Strasbourg. Il mesure le rapport entre les surfaces favorables à la biodiversité (espaces non imperméabilisés, végétalisés, favorisant la biophilie) et la surface totale du site. Chaque type de surface est pondéré selon son intérêt écologique, avec une échelle allant de 0 (surface imperméabilisée) à 1,2 (surface à fort intérêt écologique). Le CBS de Covivio intègre huit types de surfaces selon leurs caractéristiques (épaisseur du substrat, perméabilité) et 17 éléments de bonus (panneaux de sensibilisation, nichoirs, prairies fleuries, etc.). Ces bonus reflètent les enjeux du Groupe en matière de biodiversité, de services écosystémiques et de gestion écologique des espaces verts. Cet indicateur permet de comparer l'état initial d'un site avec différents scénarios d'aménagement, ou de suivre son évolution dans le temps.

Depuis 2022, sur 14 projets livrés ou en cours depuis 2022 analysés en France, soit une superficie (emprise) de 70 826 m², exclusivement en milieu dense urbanisé, le CBS est multiplié par 2 par rapport à la situation initiale. Le recours au CBS est désormais généralisé sur le portefeuille Bureaux et a été testé sur un projet de rénovation en hôtellerie et un projet de construction résidentielle. L'objectif est de systématiser la démarche sur l'ensemble des opérations.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Cartographier la proximité des actifs de Covivio avec les aires protégées (Groupe - Toutes les activités)

En 2024, Covivio a analysé la localisation de ses 1 641 sites par rapport aux aires protégées, dans la continuité des études menées en 2015, 2017 et 2020. Cette analyse révèle que 42% des sites se situent à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25% à moins de 500 mètres et cinq sites directement à l'intérieur d'aires protégées. Les résultats détaillés de cette étude sont détaillés plus bas en section 3.2.4.5.

Cette proximité implique une vigilance accrue pour limiter les impacts et mettre en place des plans d'action adaptés : respect des réglementations locales, réduction des impacts liés à l'exploitation, sensibilisation des équipes et des occupants, et coopération avec les acteurs locaux. Ces sites constituent également une opportunité pour renforcer les liens avec les parties prenantes engagées dans la préservation de la biodiversité et ancrer l'engagement du Groupe à l'échelle locale. Par ailleurs, au-delà de l'atténuation des impacts négatifs, il est pertinent de réfléchir aux moyens dont Covivio dispose pour contribuer au maintien, voire à la restauration, des espaces naturels et des trames vertes, bleues et noires via une stratégie de conception et gestion durable des espaces verts.

Limiter l'artificialisation et les impacts sur les milieux (Groupe - Toutes les activités)

À l'échelle d'un projet ou d'un territoire, l'artificialisation est définie comme « l'altération durable de tout ou partie de fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (Art. 192 – Loi Climat et Résilience). Sa définition peut toutefois différer selon les réglementations à l'échelle locale, nationale ou européenne, notamment dans la précision de ce qui est considéré comme déjà artificialisé, influant donc sur la compréhension du « Zéro Artificialisation Nette ». L'outil CBS utilisé par Covivio pour, entre-autres, maîtriser l'artificialisation et la désartificialisation associées à ses projets, considère qu'une surface est artificialisée si elle est imperméabilisée. Covivio s'attache ainsi à lutter contre l'artificialisation et l'étalement urbain, principalement en privilégiant la restructuration mais aussi la densification. Le Groupe s'engage ainsi pour la construction de la ville sur la ville à plusieurs titres : 65 % du pipeline tertiaire (en budget PdG) de Covivio consistent en des opérations de restructuration ou transformation, le Groupe densifie (surélévations et dents creuses) également son parc résidentiel allemand et transforme des anciens bureaux en logements avec 1120 logements déjà livrés ou en cours.

3.2.4.3.2 Plan d'action : Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville

Déployer des aménagements favorables à la biodiversité (Groupe - Toutes les activités)

Pour Covivio, intégrer la nature dans la ville est une réponse stratégique aux défis climatiques, à la perte de biodiversité et aux attentes sociétales en matière de qualité de vie. Chaque projet devient une opportunité de recréer des écosystèmes fonctionnels et de renforcer la résilience urbaine.

Les solutions mises en œuvre incluent :

- toitures et façades végétalisées pour améliorer la régulation thermique et la gestion des eaux pluviales
- jardins partagés et prairies fleuries pour créer des habitats diversifiés et renforcer la convivialité
- zones de pleine terre et corridors écologiques pour restaurer la continuité des habitats et limiter l'imperméabilisation des sols.

Ces dispositifs sont intégrés dès la conception pour maximiser leur efficacité écologique et leur contribution à la santé et au confort des usagers.

Afin d'assurer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité, deux chartes internes ont été rédigées en 2014 et actualisées en 2019 puis 2024. La première concerne la création d'espaces verts, destinée aux opérations de développement ou de rénovation complète d'espaces verts, la deuxième encadre la gestion des espaces verts pour les actifs en exploitation.

Pour garantir leur pertinence, Covivio s'appuie sur des référentiels reconnus comme BiodiverCity®, qui apportent un cadre méthodologique et valorisent les engagements auprès des investisseurs et collectivités. Ainsi, chaque projet contribue activement à la trame verte urbaine et à la création d'espaces de vie attractifs, durables et résilients.

Covivio ne met pas directement en œuvre des mesures de compensation ex-situ dans le cadre de ses projets (exemple : financement de projets de reboisement par un tiers pour compenser l'artificialisation générée sur un projet). Les calculs effectués en matière d'artificialisation sont faits à l'échelle d'un site, il est donc entendu, en lien avec la réglementation, que toute opération générant l'artificialisation d'une surface devra être compensée par l'aménagement d'espaces verts d'une surface équivalente ou supérieure. Il est à noter que la majorité des opérations de développement du Groupe sont effectuées dans des zones urbanisées.

Promouvoir les labels biodiversité

Développé par le Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI), le label BiodiverCity® construction évalue et promeut les opérations de construction qui prennent en compte et valorisent la biodiversité dans les zones urbaines. L'obtention du Label implique notamment l'intervention d'un écologue et le suivi d'un référentiel technique construit avec des experts de la biodiversité.

En 2025, 80 % du pipeline Bureaux France s'inscrit dans la démarche de labellisation BiodiverCity (en part de budget PdG). En Italie, le premier site labelisé BiodiverCity est The Sign, à Milan, développé par Covivio.

Par ailleurs, concernant les immeubles en exploitation, Covivio a obtenu le label BiodiverCity Life sur plusieurs sites, permettant une prise en compte de la biodiversité tout au long de la vie de l'immeuble et en lien avec les utilisateurs : Urban Garden, So Pop et Askia/Belaia (Cœur d'Orly, ADP). En 2025, Covivio expérimente également le label biodiversité de DGNB sur son siège d'Oberhausen dans le cadre de la rénovation du site.

Au total, 206 000 m^2 de surfaces de bureaux de Covivio en cours de développement ou déjà livrées bénéficient ou visent un label biodiversité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sensibiliser et impliquer les parties prenantes (Groupe - Toutes les activités)

Sensibiliser les locataires aux enjeux biodiversité : La réussite des projets ne dépend pas seulement des aménagements écologiques, mais aussi de l'adhésion des acteurs qui les vivent au quotidien. Covivio considère la sensibilisation comme un levier stratégique pour :

- assurer la pérennité des aménagements écologiques en favorisant des comportements responsables (entretien raisonné, respect des zones végétalisées)
- renforcer la valeur sociale et environnementale des projets en impliquant occupants, collaborateurs et partenaires dans la gestion et l'animation des espaces verts
- répondre aux attentes des investisseurs et des collectivités : la pédagogie et la transparence renforcent la crédibilité des engagements RSE et facilitent la coopération locale.

Les actions mises en œuvre incluent des ateliers pédagogiques pour expliquer les bénéfices des aménagements écologiques ; des signalétiques et panneaux explicatifs pour valoriser la faune et la flore locales ; des partenariats avec des associations pour animer des projets participatifs (plantations, inventaires de biodiversité) ; et des campagnes de communication pour diffuser les bonnes pratiques.

Cette démarche vise à transformer la nature en ville en un projet collectif, où chaque acteur contribue à la préservation de la biodiversité et à la qualité de vie.

S'impliquer dans des initiatives sectorielles : Au-delà de ses actions opérationnelles, Covivio s'engage dans des initiatives collectives pour amplifier son impact et contribuer à la transformation du secteur. En 2021, le Groupe a rejoint Act4nature international [1], une initiative lancée par l'association française Entreprises pour l'Environnement afin de mobiliser les entreprises sur leurs impacts et dépendances vis-à-vis de la nature. À cette occasion, Covivio a souscrit aux dix engagements communs [2] et défini des objectifs individuels SMART (spécifiques, mesurables, additionnels, réalistes et temporellement encadrés), validés par le comité international d'Act4nature (réseaux d'entreprises, ONG, organismes scientifiques).

3.2.4.3.3 Exemples de déploiement des politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes

Politique	Projet / Site	Description
Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville	Immeuble So Pop - Paris	Le programme d'aménagements extérieurs mis en œuvre sur le projet So Pop a permis de multiplier le CBS par 3,8 par rapport à l'état avant travaux. 4 000 m2 de jardins, patios et terrasses ont ainsi été créés. Pour exploiter le potentiel biodiversité de cet actif, une démarche BiodiverCity Life (en exploitation) a été lancée. So Pop est ainsi le premier site Covivio à avoir obtenu ce label en juillet 2024.
	Résidentiel Allemand	Les hôtels à insectes déployés par Covivio Immobilien apportent une contribution précieuse à la protection de l'environnement et une aide à la sensibilisation à la biodiversité. Ces hôtels peuvent être installés dans une grande diversité d'endroits (par exemple dans des prairies fleuries) et abritent ainsi des abeilles sauvages, des papillons et d'autres insectes utiles au développement des écosystèmes. Les hôtels à insectes fournissent également un soutien à l'hibernation pendant les mois d'hiver. Covivio Immobilien a d'ores et déjà créé plus d'une vingtaine de zones de prairies fleuries sur ses sites de Rhénanie-du-Nord-Westphalie et de Berlin, en favorisant le recours à des plantes respectueuses des abeilles et des insectes, en privilégiant des plantes faciles à entretenir à long terme. Covivio Immobilien prévoit également un projet de « Tiny Forest » dans le quartier Knappenviertel à Oberhausen. Ce concept d'Akira Miyawaki est une méthode innovante visant à développer des écosystèmes sur des espaces réduits (mini forêt urbaine de la taille d'un terrain de tennis), se prêtant à des zones à faible valeur écologique à l'état initial en insistant sur la régénération des sols et des plantations denses.

3.2.4.3.4 Gouvernance et suivi de la biodiversité et des écosystèmes

La mise en œuvre de la stratégie Nature de Covivio repose sur une gouvernance claire et intégrée à la gouvernance RSE globale du Groupe.

- **Supervision stratégique** : le Comité RSE du Groupe supervise la stratégie Nature et s'assure de son alignement avec les autres priorités environnementales, sociales et de gouvernance. Il rend compte au Conseil d'Administration de l'avancement et des résultats.
- **Pilotage opérationnel** : la Direction Développement Durable coordonne le déploiement du plan d'action, en lien avec les Directions Pays et les métiers (Développement, *Asset Management*, *Property Management*, Hôtels). Elle veille à l'intégration systématique des enjeux biodiversité dans les processus de décision et dans la conduite des projets.
- **Comité de pilotage Nature** : créé spécifiquement pour accompagner la stratégie, il réunit régulièrement la direction du Développement Durable et des représentants des équipes opérationnelles. Il valide les priorités annuelles, arbitre les choix méthodologiques et suit les plans correctifs en cas d'écarts.
- **Suivi et indicateurs** : la performance biodiversité est suivie via un double système d'indicateurs. A l'échelle projet, grâce au CBS et aux labels de référence (BiodiverCity®, EcoJardin, etc.) ; à l'échelle portefeuille et Groupe, *via* le GBS (Global Biodiversity Score) et les cartographies d'actifs par rapport aux zones protégées.

Par ailleurs, des objectifs liés à la mise en œuvre de cette stratégie ont été inclus dans les critères d'attribution des bonus des mandataires sociaux (ESRS 2, section 3.1.2.2.4).

(1) *https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2021/11/COVIVIO-VF-2.pdf*
(2) *https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2022/05/A4-act4nature-international-04-22.pdf*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4.3.5 Ressources déployées

Il reste difficile d'appréhender les ressources allouées à la biodiversité tant le sujet est lié à d'autres enjeux. Il est toutefois possible d'identifier différents types de ressources directement en lien avec la préservation de la biodiversité :

- **Ressources humaines :** en interne avec la Direction du Développement Durable et les opérationnels travaillant à la mise en œuvre du plan d'action Nature. L'élaboration de la stratégie Nature a mobilisé environ une trentaine d'interlocuteurs en interne, à l'échelle européenne.
- **Ressources financières liées à l'accompagnement :** les frais d'étude et de conseil sont évidemment nécessaires à différents niveaux. D'une part, à l'échelle d'un projet de développement dans le cadre de la mise en œuvre des principes de la Charte Biodiversité avec un écologue ou du label BiodiverCity® (entraînant des frais de labélisation) par exemple, ou à l'échelle d'une mission spécifique comme avec Arp Astrance afin de mettre au point l'indicateur CBS pour Covivio. D'autre part, à plus long terme, comme cela a été le cas sur la stratégie Nature pour laquelle Covivio a mandaté le cabinet Utopies afin de bénéficier de son expertise en matière de biodiversité et également de management du changement.
- **Ressources financières liées aux aménagements :** la prise en compte de la biodiversité sur site (patrimoine en exploitation ou développement) nécessite des aménagements particuliers sur les espaces extérieurs en suivant les recommandations des principes de la charte et, le cas échéant, de l'écologue du projet. A titre d'exemple, le budget lié aux aménagements extérieurs et à l'environnement a représenté environ 3% du budget travaux pour l'opération de restructuration de l'Atelier. Le plan paysager a intégré la démarche Covivio de conception des espaces verts et la démarche BiodiverCity® mise en œuvre sur ce site. Ces travaux ont permis la création de 1 000 m^2 d'espaces extérieurs dont près de la moitié d'espaces végétalisés.

3.2.4.4 Objectifs liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-4)

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Éviter la dégradation des habitats naturels	Groupe - Développement	Suivi d'indicateurs d'artificialisation (dont le CBS) sur 100% du pipeline (N)	Fin 2025 et permanent	100 % des projets de construction neuve ou restructuration totale en cours (Bureaux) Test du CBS sur une opération Hôtel (Le Touquet) et résidentiel (EIS2)
	Groupe - Exploitation	100 % du patrimoine couvert par le référencement des actifs situés à proximité des espaces naturels (N)	Permanent (actualisé si évolution majeure du parc)	100% depuis 2024
	Groupe - Développement	Concourir au zéro artificialisation nette (solde au niveau du pipeline engagé, cumulatif à partir du 01/01/2024 sur le pipeline à conserver) (N)	Permanent	Création de 1185 m² d'espaces végétalisés valorisés sur le pipeline en cours (100 % des opérations bureaux en cours)
	Groupe - Développement	Favoriser la restructuration plutôt que la démolition/ reconstruction : au moins 30% des CAPEX de développement liés à de la restructuration ou de la surélévation (N)	Fin 2028	65 % du pipeline tertiaire consiste en des restructurations ou transformations (% Budget PdG, hors résidentiel)
Contribuer à la nature en ville	Groupe - Développement	Amélioration du CBS après le projet par rapport à la situation avant le projet pour 90 % des nouvelles opérations (N)	Fin 2025 et permanent	CBS amélioré sur 100 % des projets livrés depuis 2024 (soit 5 projets bureaux). Indicateur multiplié par 2,9 en moyenne sur ces projets.
	Groupe -Exploitation	Gain net de biodiversité (basé sur des indicateurs tels que la quantité de zones végétalisées créées, les zones dévégétalisées, la prise en compte des corridors verts et sombres, etc.) sur les 20 plus grandes emprises du portefeuille en gestion directe (N)	Fin 2030	Identification des zones à analyser et premiers CBS en cours de réalisation
	Groupe - Corporate	100 % des membres de la Direction formés aux questions de biodiversité du secteur (N)	Fin 2025 et permanent	Fait en 2024 et 2025 *via* la préparation et le suivi de la stratégie Nature
	Groupe - Corporate	100 % des nouvelles opérations examinées par le Comité d'Investissement font l'objet d'une évaluation de la biodiversité (acquisition ou développement) (N)	Fin 2026 et permanent	Intégration d'une section Nature dans la grille d'analyse ESG des investissements
	Groupe - Développement	Inclusion d'écologues dans 100 % des projets de développement/rénovation à grande échelle (> 5 000 m^2 de surface locative) ET sensibilisation des équipes opérationnelles aux enjeux de la biodiversité (N)	Fin 2026 et permanent	Référents biodiversité en France Plusieurs animations organisées en 2025 en lien avec la stratégie Nature
	Groupe - Exploitation	Sensibiliser les clients sur des sujets liés au climat et à la nature et inclure ces sujets dans les baux tertiaires (N)	Fin 2026 et permanent	Sensibilisation lancée sur les enjeux climat et eau

(N) *Objectif Stratégie Nature*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.4.5 Indicateurs liés à la biodiversité : cartographie biodiversité du patrimoine de Covivio (E4-5)

Covivio se conforme depuis plusieurs années à la version G4 de la *Global Reporting Initiative* (GRI). Dans ce cadre, en 2015, une évaluation de la performance des sites par rapport aux indicateurs GRI a été réalisée sur 16 sites de bureaux. Étendue à 157 sites (échantillon des portefeuilles tertiaires et résidentiel dans chaque pays), cette étude a été mise à jour en 2017 et 2020. Ces travaux ont permis de répondre aux indicateurs GRI 304-1 (sites opérationnels dans ou à proximité des aires protégées et zones riches en biodiversité) et 304-4 (liste des espèces menacées dans les zones affectées par les activités). Ils sont présentés en synthèse dans le Rapport de performance durable 2020 de Covivio, publié en 2021 (pages 92 et 93). Les principales conclusions peuvent être ainsi résumées :

- sites opérationnels se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents (Disclosure GRI 304-1). Conclusion : sur le critère 304-1, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante »
- description des impacts des activités sur la biodiversité (Disclosure GRI 304-2). Conclusion : sur le critère 304-2, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante »
- habitats protégés ou restaurés (Disclosure GRI 304-3). Conclusion : sur le critère 304-3, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » à « Très performante »
- impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN (Disclosure GRI 304-4). Conclusion : sur le critère 304-4, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Très Performante ».

L'étude réalisée en 2024 et présentée ci-après va plus loin en étudiant la proximité de l'ensemble des sites de Covivio en Europe vis-à-vis d'aires protégées ou plus généralement de zones de biodiversité sensibles en Europe, afin d'identifier les sites à fort enjeu sur la biodiversité locale et de mettre en œuvre des mesures associées.

1. Éléments méthodologiques

Périmètre : L'étude porte sur l'ensemble des 1 641 sites de Covivio détenus au 30/06/2024 (510 sites tertiaires et 1131 sites résidentiels regroupés). Ces sites sont répartis dans 12 pays européens, avec une concentration de plus de 90 % des sites dans trois pays principaux : l'Allemagne, la France et l'Italie. Les sites situés hors de ces trois pays sont tous des hôtels.

Définition des zones de biodiversité sensible : L'étude s'est basée sur un recoupement des coordonnées GPS des sites Covivio avec la base de données WDPA (*World Database on Protected Areas*), recensant :

- les aires protégées soumises à une réglementation spécifique et/ou ayant un statut de protection à l'échelle nationale, européenne ou internationale : zones Natura 2000, sites RAMSAR (zones humides), parcs nationaux et régionaux, réserves de biosphère, etc.
- les autres mesures de conservation efficaces par zones (AMCEZ) : aires géographiques « réglementées et gérées de façon à obtenir des résultats positifs et durables à long terme pour la conservation » bien qu'elles ne soient pas considérées comme des aires protégées (exemple : zones gérées par des peuples autochtones, réserves militaires avec restrictions d'accès, etc.).

Méthodologie : La réalisation de la présente étude permet d'identifier les sites à fort enjeu pour la biodiversité en superposant la carte des actifs Covivio avec celles des zones protégées/conservées sur le territoire européen. Réalisé par le cabinet UTOPIES, ce travail s'articule autour de 3 étapes.

Étape 1 : Collecte des informations	Étape 2 : Analyse et traitement des informations	Étape 3 : Formalisation du rapport
Coordonnées GPS des actifs de Covivio : tri par activité (résidentiel, commercial Allemagne, Italie et France, hôtels) et localisation (pays, région) Coordonnées des aires protégées et conservées issues de la base de données *World Database on Protected Areas*.	Rapprochement et superposition des informations à partir du registre des sites fourni par Covivio et de la base de données WDPA avec les techniques de calcul géospatial (Python, Geopandas, RTree) : calcul de la distance entre chaque site Covivio et l'ensemble des aires protégées situées dans un rayon de 10 km, en prenant le point le plus proche de l'aire protégée comme référence. Catégorisation des sites de Covivio selon leur proximité avec l'aire protégée/conservée la plus proche sur la base des seuils suivants : Dans une aire protégée/conservée/A moins de 500 m/Entre 500 m et 1 km/Entre 1 km et 5 km/A plus de 5 km d'une aire protégée (1). Analyse des résultats selon ces catégories, par pays et par type de site (Résidentiel, Bureaux, Hotels).	Livrable excel avec la cartographie des sites incluant l'identification des sites et leur distance à des aires protégées.

2. Résultats

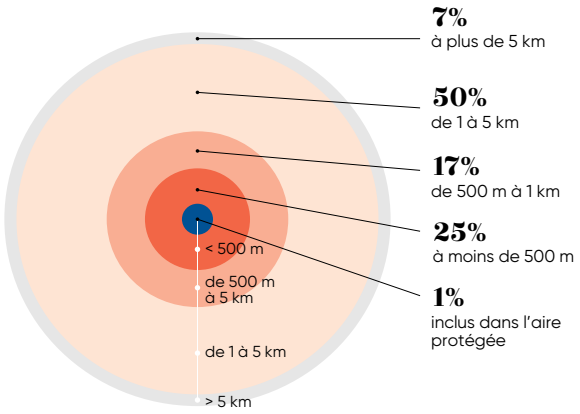
Au total, 42 % des sites de Covivio se situent à moins d'1 km d'une aire protégée. Ces sites se concentrent dans les 7 pays suivants : France, Allemagne, Italie, Espagne, Grande Bretagne, Belgique et Pologne. **L'Allemagne et la Grande Bretagne se distinguent avec près de la moitié de leurs actifs concernés.**

Positionnement de l'actif par rapport à une aire protégée	Nombre d'actifs	Surface
Inclus	5 actifs - 0.3 % (4 hôtels en France et au UK, 1 actif résidentiel en Allemagne)	19 900 m² - 0,3 %
< 500 mètres	415 actifs - 17,9 %	1 230 000 m² - 17,9 %
500 - 1km	278 actifs - 16,9 %	860 000 m² - 12,5 %
1 - 5km	826 actifs - 50,3 %	3 700 000 m² - 53,7 %
>5km	117 actifs - 7,1 %	1 080 000 m² - 15,6 %

(1) La présente étude identifie les actifs à enjeux en termes de biodiversité à l'aune de leur proximité aux aires protégées/conservées. À ce titre, elle n'intègre pas les impacts potentiels des actifs Covivio sur la biodiversité au-delà de 5 km (pollutions des eaux, émissions de composés organiques volatils, etc.).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Répartition des actifs par rapport aux aires protégées (en nombre d'actifs)

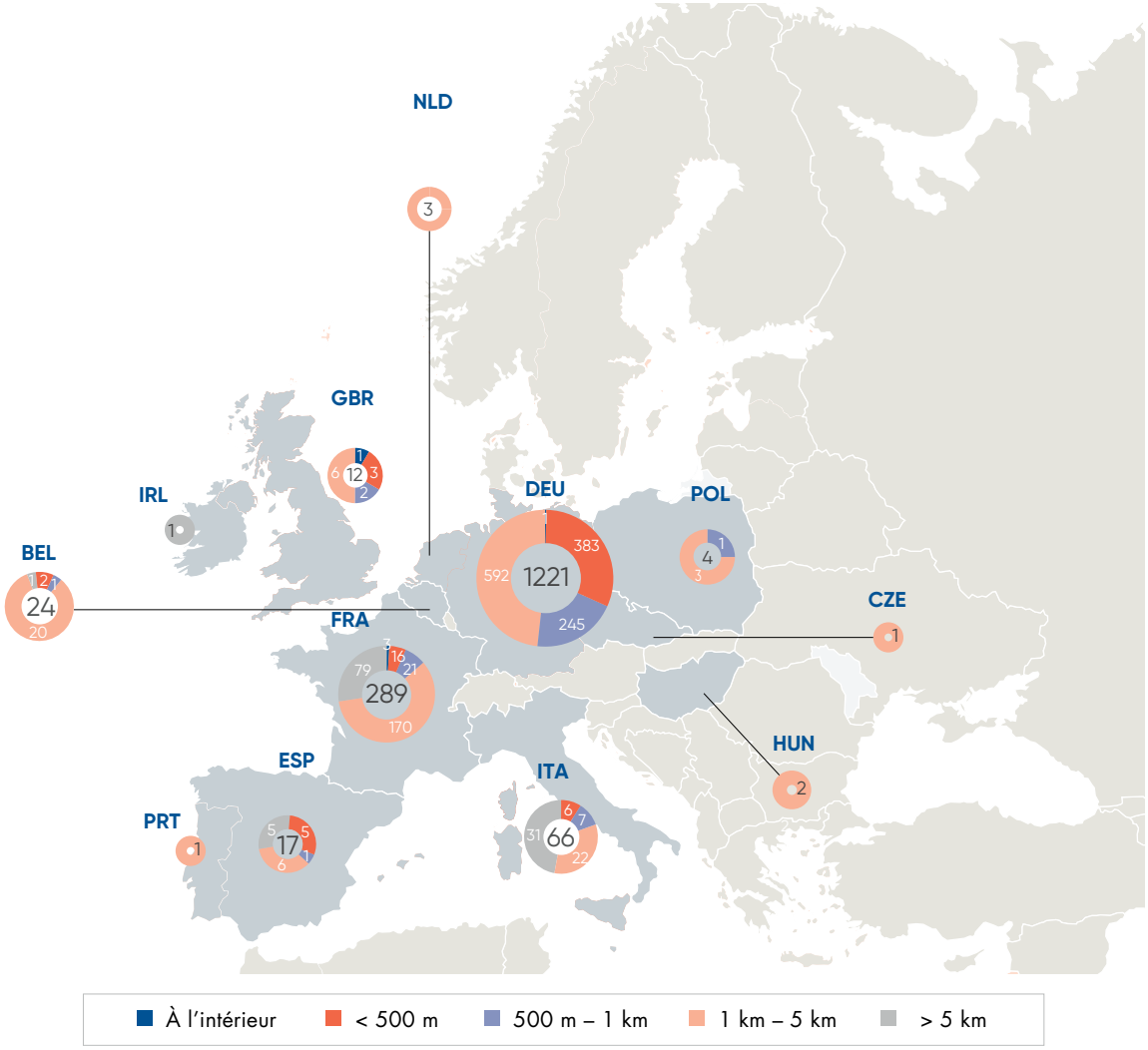


Au regard de ces résultats, Covivio analyse de plus près les sites en question pour :

- identifier précisément les réglementations s'appliquant au sein des aires protégées concernées et de s'assurer que le site s'y conforme
- mener une évaluation d'impact environnemental pour évaluer les effets actuels et potentiels du projet sur les écosystèmes
- élaborer et déployer un plan d'action local visant à réduire et minimiser les impacts potentiels liés à l'exploitation du lieu (mobilité durable, énergie et gestion des ressources, respect des périodes sensibles, etc.).

Ces sites peuvent également être des espaces privilégiés pour sensibiliser et former les équipes Covivio ainsi que les occupants aux enjeux de préservation de la biodiversité locale dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie Nature.

Carte de la répartition des sites de Covivio selon leur distance à des aires protégés et selon les pays



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5)

Les objectifs de l'ESRS E5 sont de comprendre quelles ressources matérielles sont utilisées par l'entreprise tout au long de sa chaîne de valeur et comment elle intègre les principes de l'économie circulaire dans son modèle d'affaires.

L'économie circulaire est un système économique dans lequel la valeur des produits, matériaux et autres ressources de l'économie est maintenue aussi longtemps que possible, en améliorant leur utilisation efficace dans la production et la consommation. Il s'agira notamment de favoriser le réemploi, réduire l'impact environnemental des matériaux et minimiser la production de déchets.

Selon le plan d'action de l'UE en faveur de l'économie circulaire, la transition de l'économie européenne vers un modèle circulaire est une condition indispensable pour atteindre l'objectif de neutralité climatique à l'horizon 2050 et éviter l'effondrement de la biodiversité.

3.2.5.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-IRO-1)

Le secteur du bâtiment est très impacté par la production et la gestion des déchets. Tout d'abord, par la quantité de déchets produits par ses activités (46 millions de tonnes de déchets générés par la construction en France (hors travaux publics), soit 1,5 fois la production de déchets ménagers des Français) mais aussi par leur faible taux de valorisation (entre 40 et 60%) (1). La gestion des ressources est également primordiale puisque le secteur de la construction utilise 60 % des matières premières extraites en France (2).

L'analyse de double matérialité réalisée à l'échelle du Groupe a fait ressortir les enjeux « Gestion des déchets sur son patrimoine exploitation » et « Promotion de l'économie circulaire et de la gestion des ressources dans le cadre de ses projets de développement » à des niveaux de matérialité assez différents, le premier ressortant comme matériel uniquement pour Covivio Hotels et le second comme matériel pour Covivio. À l'issue de la déclinaison concernant Covivio Hotels, il a été décidé de rassembler ces deux enjeux, compte tenu de l'importance du sujet tant en phase construction qu'en phase exploitation, en particulier dans le secteur hôtelier.

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'économie circulaire et la gestion des ressources et des déchets

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E5 -Economie circulaire, gestion des ressources et des déchets	Impacts		■	■		**Exploitation** : Impact important dans le secteur hôtelier, notamment via la restauration. Pour les autres activités, la production et la gestion des déchets est davantage un enjeu locataire mais nécessite toutefois des installations permettant de faciliter la gestion et le recyclage des déchets	✓			
		■	■			**Développement** : Impact lié à l'extraction et à la transformation des matières nécessaires à la construction et à la rénovation (épuisement des ressources, pression sur la biodiversité, pollution...). Impact additionnel lié à la gestion des déchets de chantier	✓			
		■	■		€	**Impact positif:** participation au développement de la filière de l'économie circulaire (retombées économiques pour les communautés locales)				
	Risques		■	■		**Exploitation** : Le risque financier est limité, bien qu'il y ait une augmentation du coût de la gestion des déchets et un risque de coûts additionnels en cas d'absence de valorisation		■	■	
			■		€	**Exploitation** : Le risque pour la continuité de l'activité dans l'hôtellerie est lié uniquement à des facteurs externes (grève des éboueurs par exemple)				
		■				**Développement** : Risque financier lié à des difficultés d'approvisionnement de certaines ressources (raréfaction type bois ou sable) qui peut augmenter les coûts des matières premières et en conséquence les coûts de construction avec des retards dans les projets				
		■	■			**Développement** : Risque de réputation au niveau des projets : l'économie circulaire devient un élément clé, y compris dans la communication des entreprises du secteur				

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

(1) *https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/dechets-du-batiment*

(2) *https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/la-consommation-de-matieres-premieres-par-leconomie-francaise-en-2023*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.2 Politiques liées à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités (développement, opérations)
Supervision	• Direction du Développement. • Direction des Opérations. • Direction de Covivio Hotels. • Direction du Développement Durable.
Référence aux normes ou initiatives tierces	• EU : Directive européenne 2008/98/CE sur les déchets. • FR : Loi Anti-Gaspillage et Économie Circulaire (AGEC, 2020). • FR : Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV, 2015). • FR : Réglementation Environnementale de 2020 (RE2020, 2022). • DE : Kreislaufwirtschaftsgesetz (Loi sur l'économie circulaire, révisée en 2012). • IT : Décret législatif 152/2006 (gestion des déchets);
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Cahier des charges AMO économie circulaire, contrats, communications aux partenaires	• Fournisseurs, prestataires, clients, utilisateurs…
	• Documents internes.	• Salariés de Covivio.

Covivio place l'économie circulaire et la gestion durable des ressources au cœur de sa stratégie, pour l'ensemble du cycle de vie des bâtiments : développement, rénovation, exploitation et déconstruction. Les politiques du Groupe, détaillées ci-après, définissent un cadre clair, traduisant les engagements de la Stratégie Nature en principes opérationnels et objectifs mesurables.

Accélérer la transition vers l'économie circulaire (Groupe - Développement)

Covivio place l'économie circulaire au cœur de sa stratégie de développement immobilier, avec l'ambition de réduire l'empreinte environnementale des projets et de renforcer la résilience du parc immobilier. Cette politique s'inscrit dans une logique de transformation durable et vise à intégrer les principes de circularité dès la phase de conception, en cohérence avec les engagements de la Stratégie Nature.

Elle repose sur plusieurs orientations clés :

- intégrer la circularité dès la phase amont, en orientant les choix de conception pour limiter les impacts environnementaux et anticiper les évolutions réglementaires
- concevoir des bâtiments durables et adaptables, capables d'évoluer pour accueillir différents usages au fil du temps, afin d'allonger leur durée de vie et limiter les impacts liés à la construction neuve
- favoriser le réemploi et la valorisation des matériaux et équipements, en intégrant ces pratiques dans les processus de conception et en mobilisant des solutions innovantes pour réduire la dépendance aux matières premières vierges
- renforcer la collaboration avec l'ensemble des parties prenantes, notamment les acteurs locaux et les associations de l'économie sociale et solidaire, pour maximiser l'impact social et territorial des projets
- déployer des standards et des référentiels internes exigeants, garantissant des choix responsables en matière de matériaux et d'équipements, et encourageant l'adoption de solutions à faible impact environnemental.

Lien avec les IRO : *Continuité des affaires, amélioration de la réputation de Covivio et développement de la filière économie circulaire*

Optimiser la gestion des ressources et des déchets (Groupe - Toutes les activités)

Covivio affirme son engagement à intégrer les principes de l'économie circulaire non seulement lors de la construction, mais aussi dans la gestion quotidienne et durable de l'ensemble de ses actifs. Cette politique constitue la traduction opérationnelle du **Pilier 2 de la Stratégie Nature : Réduire la consommation de ressources**, qui vise à limiter l'usage des ressources naturelles et à renforcer la résilience du Groupe face aux risques liés à leur raréfaction.

L'objectif est double :

- optimiser en continu la gestion des ressources et des déchets sur l'ensemble des projets et du patrimoine en exploitation
- concilier performance environnementale, efficacité opérationnelle et satisfaction des utilisateurs, en intégrant des pratiques responsables dans toutes les étapes du cycle de vie des bâtiments.

Engagements clés :

- les bâtiments du Groupe du périmètre opérationnel doivent être exemplaires en matière de gestion des déchets en impliquant les différentes parties prenantes et mettant en œuvre des mesures adaptées
- la dépendance de Covivio aux matières premières vierges est réduite par le recours accru aux matériaux recyclés en amont et par la mise en œuvre de pratiques de déconstruction sélective et de récupération en aval.

Cette politique traduit la volonté de Covivio de dépasser la simple conformité réglementaire pour adopter une approche proactive, visant à réduire l'empreinte environnementale des activités, anticiper les évolutions réglementaires et renforcer la résilience du Groupe face aux tensions sur les ressources.

Lien avec les IRO : *Réduction des coûts en particulier pour l'hôtellerie, gestion des risques d'exploitation liés aux déchets*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.3 Plan d'action lié à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-2)

Les actions présentées dans cette section concernent les différentes activités du Groupe et ne sont pas exhaustives. De nombreuses initiatives en faveur d'une meilleure gestion des ressources et d'une économie circulaire sont réalisées avec ou par les fournisseurs (notamment pour la construction) et avec les clients. La mise en œuvre est assurée par les opérationnels en charge des travaux ou de l'exploitation des bâtiments et l'examen du déploiement est effectué dans le cadre du Comité de suivi de la Stratégie Nature. Ce plan d'action est particulièrement en lien avec le pilier 2 de la stratégie Nature « Réduire la consommation de ressources » (présentation des 3 piliers de la stratégie en section 3.2.4.2).

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
Accélérer la transition vers l'économie circulaire	Se doter d'outils et de référentiels afin de structurer la démarche à l'échelle de chaque projet	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'une ACV / d'un PEMD ou équivalent Part de projets BBCA ou équivalent	Meilleure maîtrise des impacts environnementaux sur tout le cycle de vie Optimisation des choix constructifs et anticipation de la réglementation Renforcement de l'attractivité des projets
	Prolonger la durée de vie des bâtiments et des équipements	Groupe / Développement	Part de rénovations dans le pipeline de développement	Réduction des impacts liés à la construction neuve Limitation des coûts liés aux matériaux et équipements neufs
	Travailler en collaboration avec les parties prenantes et la filière	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'une charte chantier ou équivalent	Déploiement efficace du réemploi et du tri sur les chantiers Montée en compétence de l'écosystème et création de valeur sociale et territoriale
Optimiser la gestion des ressources et réduire la production de déchets	Identifier les ressources clés et réduire le recours aux ressources primaires	Groupe	Description des ressources entrantes Suivi des matériaux recyclés	Résilience face aux tensions d'approvisionnement en particulier concernant les matériaux critiques Réduction de l'impact carbone et biodiversité lié aux matériaux
	Suivre la gestion et la production des déchets sur les chantiers	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'un suivi des déchets Taux de recyclage sur les chantiers	Réduction du volume de déchets éliminés et des charges associées Amélioration de la performance environnementale des chantiers et conformité réglementaire (y compris taxonomie)
	Suivre la gestion et la production des déchets sur le patrimoine en exploitation	Groupe / Exploitation	Part de sites bénéficiant d'un reporting déchets	Optimisation des charges locatives Qualité et fiabilité des données pour le reporting CSRD et l'obtention de certification et labels exploitation
	Déployer des actions ciblées sur le portefeuille en exploitation pour réduire la production de déchets	Groupe / Exploitation	Part des activités d'exploitation visées par une politique « zéro plastique » Part d'hôtels en M&F bénéficiant d'actions contre le gaspillage alimentaire	Réduction des déchets à la source et conformité réglementaire Baisse des coûts d'exploitation

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.3.1 Plan d'action : Accélérer la transition vers l'économie circulaire

Elément fort de la stratégie du Groupe, la démarche d'économie circulaire est mise en œuvre opérationnellement de manière très locale, souvent à l'échelle de chaque projet. Fort de l'expérience acquise, un groupe de travail s'est constitué au sein de l'équipe Développement en France (tertiaire et résidentiel) en lien avec la direction du Développement Durable afin de :

- faire le bilan des opérations passées pour dresser une liste de retours d'expérience et de partenaires à mobiliser dans le cadre d'une démarche de réemploi
- orienter les opérations futures pour assurer la prise en compte d'une démarche de circularité tout au long du projet.

Ce groupe de travail a abouti à fixer les objectifs en la matière et à la rédaction d'un cahier des charges destiné à encadrer les missions d'un AMO Economie circulaire / Réemploi sur les projets, tout en alimentant une base de retours d'expérience sur les initiatives déjà menées. Les résultats ont ensuite été présentés à l'ensemble de la direction du Développement ainsi qu'aux responsables des services Ingénierie immobilière et Innovation. Cette démarche a également été présentée à l'échelle européenne lors d'un Comité Nature.

Se doter d'outils et de référentiels afin de structurer la démarche à l'échelle de chaque projet (Groupe - Développement)

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (construction, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction).

Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de plusieurs modules : matériaux, équipements, énergie, eau, chantier, déchets. Elles ont été clés dans la mise en place d'une démarche d'économie circulaire sur les opérations de Covivio (plus d'information en section 3.2.1.1.2.a). Le réemploi et l'utilisation de matériaux recyclés constituent un levier fort d'amélioration de l'empreinte carbone des projets. Les ACV permettent d'identifier rapidement les lots prioritaires pour réduire l'empreinte carbone, mais doivent être analysées en considérant d'autres facteurs (techniques, économiques et réglementaires).

En France, le Diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) est obligatoire depuis le 1er juillet 2023, remplaçant l'obligation de diagnostic déchet instaurée en 2011, pour les projets impliquant la rénovation, déconstruction de plus de 1 000 m² ou tout bâtiment ayant hébergé des substances dangereuses.

L'objectif est de réemployer ou valoriser des composants des PEMD du bâtiment. Chaque projet de Covivio commence par ce diagnostic afin d'identifier les éléments réemployables ou recyclables et d'optimiser les flux de matériaux. Ces matériaux sont ensuite mutualisés via des canaux internes ou des plateformes de partenaires externes, permettant leur transfert vers d'autres projets du Groupe.

Différents modes de traitement des PEMD

– vertueux >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> + vertueux				
ÉLIMINATION	VALORISATION			RÉEMPLOI
Stockage Incinération sans valorisation énergétique	Valorisation énergétique	Valorisation matière		
	Incinération avec valorisation énergétique	Remblaiement Conversion de déchets en combustibles	Recyclage Réutillisation Régénération Compostage	Usage identique

Prolonger la durée de vie des bâtiments et des équipements (Groupe - Toutes les activités)

Covivio défend une logique de circularité en privilégiant la rénovation plutôt que la démolition/reconstruction, et en intégrant, dès la conception une réflexion sur la flexibilité et l'adaptabilité des bâtiments. Cette approche vise à prolonger la durée de vie des actifs et à anticiper les évolutions d'usage.

65% du pipeline tertiaire consiste en des restructurations ou transformations (bureaux > hôtels) d'immeubles permettant de conserver la structure existante (cf. ESRS E1). Lorsque la démolition partielle ou totale s'avère nécessaire, par exemple dans le cadre de la transformation de bureaux en logements lorsque l'état du bâtiment ne permet pas sa conversion, Covivio privilégie une logique de déconstruction visant à identifier et valoriser le potentiel de réemploi et de recyclage des matériaux. En amont, la conception des projets intègre désormais une réflexion sur l'adaptabilité et la flexibilité des bâtiments, afin de prolonger leur durée de vie et permettre l'accueil de différents usages au fil du temps en limitant les modifications structurelles.

Optimisation et seconde vie des équipements

Un examen technique de l'état des équipements peut permettre d'optimiser leur durée de vie ou d'étudier la possibilité de leur donner une seconde vie. Cette démarche a été initiée en 2024 dans le cadre du projet de rénovation du Campus Dassault Systèmes à Vélizy, et poursuivie en 2025 sur la tour CB21 à La Défense. La première étape consiste systématiquement en un audit technique des équipements afin d'évaluer le niveau d'obsolescence des composants et ainsi définir ce qui peut être remis en état. Les partenaires spécialisés assurent ensuite la dépose soignée, le conditionnement puis la remise en état et le remplacement des composants défectueux avant de les tester pour en assurer la qualité. Ces opérations de « rétrofit » permettent de réduire significativement l'empreinte carbone des travaux tout en garantissant une amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Travailler en collaboration avec les parties prenantes et la filière (Groupe - Toutes les activités)

Adopter une démarche d'économie circulaire nécessite de mobiliser un écosystème de parties prenantes, allant de ses fournisseurs à des partenariats académiques pour participer à faire avancer la filière sur le sujet.

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes dans le cadre de ses chantiers de travaux *via*, pour chaque projet certifié en France, quatre documents clés exigés, qui qualifient les performances techniques et environnementales :

- la notice environnementale
- le système de management de l'opération
- l'évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM)
- la charte chantier à faibles nuisances.

La charte chantier à faibles nuisances engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre, ainsi que des objectifs précis adaptés selon les projets. Elle couvre notamment la gestion des déchets, la réduction des nuisances acoustiques, la consommation des ressources, la communication avec les riverains, le choix des matériaux et les aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). Elle rappelle également des exigences fortes, telles qu'un taux de valorisation des déchets d'au moins 70% et un recours à du bois certifié PEFC ou FSC à hauteur de 80%.

Pour aller plus loin et en fonction des typologies d'immeubles, Covivio noue des partenariats avec des acteurs locaux, notamment des associations œuvrant dans le domaine de l'insertion professionnelle et du retour à l'emploi. Ces collaborations sont particulièrement pertinentes pour les opérations nécessitant des travaux de démontage, de manutention et de tri, renforçant ainsi l'impact social des projets. En France, une clause d'insertion est intégrée au cahier des charges global des opérations.

Covivio participe activement aux travaux sur l'économie circulaire en lien avec des associations professionnelles (Alliance HQE-GBC, BBCA, Orée, IFPEB, Sekoya), des fournisseurs et le monde universitaire. En 2020, le projet So Pop a ainsi contribué au test HQE Performance Économie Circulaire organisé par l'Alliance HQE-GBC, permettant d'expérimenter l'analyse de flux de matières (MFA Bâtiment) pour calculer des indicateurs de circularité sur l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment.

3.2.5.3.2 Plan d'action : Optimiser la gestion des ressources et réduire la production de déchets (E5-4)

Dans la continuité de la démarche d'économie circulaire du Groupe, Covivio s'engage à réduire sa consommation de ressources naturelles à la source et sa production de déchets tout au long du cycle de vie de l'immeuble.

Identifier les ressources clés et réduire le recours aux ressources primaires (Groupe - Toutes les activités)

Le Groupe considère la traçabilité des matériaux et le recours à des matériaux recyclés ou réemployés comme un élément clé de sa stratégie Nature. L'analyse des impacts réalisée en 2023-2024 (3.2.4.1.1) a montré que près de deux tiers des impacts statiques du Groupe sur la nature sont liés à l'approvisionnement en matières premières – notamment aluminium, ciment, acier et bois – pour les activités de construction et de rénovation.

Au-delà de l'aspect environnemental, l'enjeu est clé en termes d'accessibilité aux ressources et de risque de rupture d'approvisionnement. Les chaînes de valeur sont en effet exposées à des risques croissants liés aux événements physiques extrêmes (vagues de chaleur, feux de forêt) et chroniques (épuisement des ressources en eau), ainsi qu'aux tensions géopolitiques et à l'évolution des réglementations.

Impacts observés et tendances :

- bois : La production dépend fortement de la santé des écosystèmes. Une hausse de la demande combinée à une baisse de productivité accroît la vulnérabilité. En 2021, les feux de forêts en Colombie-Britannique ont provoqué une flambée immédiate des prix du bois aux États-Unis
- béton : Étroitement lié à la disponibilité en eau, ce matériau est menacé par le stress hydrique. D'ici 2050, 75% des zones de captage (1) nécessaires à sa production seront situées en zones de stress hydrique
- sable : Deuxième ressource la plus consommée après l'eau, sa demande mondiale pourrait augmenter de 45% d'ici 2060, accentuant les tensions sur cette ressource finie (2).

Pour atténuer ces risques, Covivio recourt à des sociétés de construction travaillant avec un panel diversifié de fournisseurs. Cette diversification accroît la résilience mais n'élimine pas la vulnérabilité du Groupe aux fluctuations de prix et aux ruptures sur des matériaux clés, en particulier ceux liés à la performance environnementale (bois, sable, béton). Dans ce contexte, l'amélioration de la traçabilité, la réduction du recours aux matériaux neufs et la meilleure connaissance des fournisseurs constituent des axes majeurs de la stratégie Nature (Pilier 1, axe 3).

Identification des ressources clés

Les principaux flux de ressources à l'échelle du Groupe concernent :

- **matériaux de construction et équipements** mis en œuvre sur les projets et immeubles en exploitation pour en assurer la bonne gestion. Ce poste fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la stratégie Nature
- **produits et fournitures pour l'exploitation** : tels que le mobilier ou la décoration, les produits alimentaires et boissons, les articles d'hygiène et de nettoyage.

Ces produits et matériaux sont principalement des produits finis au moment où ils sont mis en œuvre sur les projets et immeubles. Certains d'entre eux font l'objet d'une attention particulière pour assurer une bonne traçabilité des matières premières. C'est notamment le cas des ressources forestières qui sont utilisées à différents niveaux : bois de construction, mobilier, carton, papier. Covivio s'engage ainsi à utiliser des produits forestiers provenant de forêts gérées durablement, en recourant aux labels PEFC ou FSC. Cet engagement est rappelé aux parties prenantes dans les chartes chantiers à faibles nuisances et intégré dans les commandes passées avec les fournisseurs du périmètre *corporate*.

(1) Impacts of booming concrete production on water resources worldwide, A Miller et al, Nature Sustainability, 2018
(2) NewScientist – We are running out of sand and global demand could soar 45 % by 2060

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Recours à des matériaux durables, réemployés et recyclés

Un des premiers leviers de réduction du recours à des matières premières est le fait d'identifier et d'utiliser des matériaux réemployés ou recyclés et plus facilement recyclables. Cette pratique est aujourd'hui intégrée dans les pratiques du Groupe et est aussi un enjeu de conformité réglementaire dans certains cas (pour l'atteinte des seuils carbone RE2020 par exemple). Ce levier est réaffirmé dans la stratégie Nature, qui fixe de nouveaux objectifs pour augmenter le recours aux matériaux recyclés et réemployés. Le groupe de travail dédié à la Direction du Développement en France a également travaillé à l'intégration de cet impératif dans le cahier des charges définissant la mission d'un AMO réemploi. Au-delà de l'accompagnement en phase curage et déconstruction sélective, celui-ci doit également accompagner Covivio et ses partenaires sur une opération dans l'approvisionnement en réemploi. Cette mission vient en complément des démarches environnementales initiées dans le cadre des certifications, notamment en matière de construction bas carbone.

Certaines ressources, longtemps considérées comme difficiles à recycler, font l'objet d'initiatives spécifiques. La façade représente 10 à 25 % du poids carbone d'un bâtiment (Hub des Prescripteurs bas carbone - Brief façade), ce qui rend la revalorisation des vitrages essentielle pour réduire l'empreinte du projet. En lien avec ses partenaires, Covivio a participé à deux projets de circularité sur le verre :

- projet The Line (Paris 8e) : expérimentation de solutions pour revaloriser les vitrages en fin de vie et utilisation de fenêtres recyclées en remplacement (vitrages et aluminium), permettant une économie de 32 kgeqCO_2/m^2 (données fournisseurs). Il s'agit du premier chantier 100 % circulaire de dépose-repose en France
- projet Monceau (Paris 17e) : collecte de 12,5 tonnes de calcin en phase curage, puis utilisation de vitrage bas carbone contenant au moins 57 % de calcin recyclé (82 tonnes), permettant d'éviter 46 tonnes de CO_2 (données fournisseurs).

Sensibilisation et pratiques opérationnelles

Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes pour intégrer ces enjeux dans les pratiques du quotidien. En Allemagne, par exemple, l'utilisation de laine de verre ou d'autres matériaux recyclables est systématisée pour l'isolation des façades et des toitures des logements. Ces pratiques sont couvertes par les certifications visées, notamment la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », qui porte sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

Suivre la gestion et la production des déchets sur les chantiers (Groupe - Développement)

Pour l'ensemble de ses programmes de rénovation de bâtiments, Covivio s'attache à être en conformité avec la législation européenne sur les déchets. La Directive 2008/98/CE impose que 70% (en poids) des déchets de construction et de démolition non dangereux soient traités pour réutilisation, valorisation ou recyclage. Ce critère de 70% est repris comme critère par la Taxonomie, et par Covivio comme objectif *a minima* sur ses chantiers.

Les opérations de développement et les rénovations font également l'objet d'un contrôle rigoureux quant au traitement des déchets. Ainsi, des procédures dédiées sont mises en place sur les chantiers afin d'assurer le recyclage en application de ces chartes chantier à faibles nuisances. Dans le cadre de la mise en œuvre de la taxonomie européenne pour l'activité de construction, **Covivio Immobilien** a initié un test sur deux projets pour automatiser le reporting des déchets de chantiers et assurer un objectif de valorisation supérieur à 70 %. Sur le projet de rénovation LOFT à Berlin, l'outil a fait remonter un taux de valorisation de 89%, et dépassant les 90% pour la brique, le ciment et le béton. **En Italie**, les résultats obtenus sur le reporting des chantiers font ressortir un taux de recyclage et revalorisation de plus de 90 % sur les actifs en développement en sachant que l'objectif *a minima* est de 75% sur les développements en cours.

Du déchet à la ressource : le cas du Touquet

Dans le cadre de la démarche d'économie circulaire initiée par la Direction du Développement en France, la gestion logistique et la revalorisation du mobilier et des équipements existants a fait l'objet d'attentions spécifiques lors de la rénovation de l'hôtel Holiday Inn au Touquet avant sa fermeture pour travaux. Pour y parvenir, Covivio a fait appel à Smartback, spécialiste de la revalorisation du mobilier et des équipements. Pour ce chantier, les équipes de SmartBack ont proposé une solution de valorisation pour plus de 2 500 objets – soit 38 tonnes de meubles – incluant le mobilier et la literie des 88 chambres, les équipements des espaces communs et des extérieurs, et les équipements techniques de l'hôtel.

Grâce à ce partenariat innovant, chaque pièce a trouvé une seconde vie : un tiers du mobilier a été vendu à des repreneurs professionnels et à des salariés de l'hôtel. Les recettes de la vente ont ensuite pu être reversées au profit de l'association Les Hôtels Solidaires. Les 2/3 restants ont été donnés à des associations locales (Emmaüs, Foyer International d'Accueil et de Culture – FIAC, Artois Tenois Récupération Emploi – ATRE, Il était deux fois), pour soutenir le réemploi solidaire et l'insertion professionnelle.

Cette opération exemplaire a permis d'éviter l'émission de 88 tonnes eq. CO_2 et la mise en décharge de 35 bennes de mobilier, tout en générant un impact social fort grâce à la mobilisation d'un écosystème local : près de 50 personnes ont contribué au chantier, dont plus de 30 en parcours d'insertion. Les dons permettent aujourd'hui d'équiper des logements sociaux, des habitats intergénérationnels et des commerces solidaires, en circuit court, à moins de 200 km du site.

▸ Plus d'informations dans le Livre blanc Rénovation hôtelière.

Suivre la gestion et la production des déchets sur le patrimoine en exploitation (Groupe – Exploitation)

Les communes ou leurs concessionnaires en charge de l'enlèvement ne communiquent pas d'éléments sur les volumes ou tonnages de déchets. Dans ce contexte, depuis plus de dix ans, Covivio a mis en œuvre un suivi de la production de déchets dans le cadre de son reporting annuel sur ses différents portefeuilles en exploitation et s'assure de la présence d'équipements de collecte sélective sur tous ses immeubles. Ce reporting a permis de nourrir la politique en lien avec ce sujet, qui repose principalement sur deux actions :

- la mise à disposition d'équipements de collecte sélective pour l'enlèvement des déchets. En 2024, tous les sites sont équipés de points de collecte sélective
- la sensibilisation des utilisateurs finaux (sur les immeubles de sièges, les locaux exploités par Wellio, ou encore les hôtels détenus en murs et fonds) : selon les niveaux de contrôle opérationnel de Covivio sur les actifs détenus, différentes mesures peuvent être mises en œuvre pour améliorer la qualité du tri et la réduction à la source de la production de déchets. Par exemple, la pesée régulière des flux permet d'identifier les leviers d'optimisation et de sensibiliser les équipes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Périmètre : Bureaux : Pour les bureaux, la production de déchets est suivie annuellement, avec ajustement des pratiques et de la sensibilisation des équipes. Dans certains immeubles tertiaires, c'est une entreprise privée qui assure l'enlèvement. En ce cas, une pesée est effectuée, permettant d'évaluer les progrès en termes de diminution de la production de déchets.

Périmètre : Résidentiel, Allemagne : Covivio a recours en Allemagne au service de *waste managers* pour plusieurs de ses immeubles de logements, accompagnant les locataires afin de les sensibiliser au recyclage et améliorer la qualité du tri des déchets. Ces mesures ont permis de réduire le nombre de containers de collecte ; dans la mesure où ils sont en location, cela permet de réduire les charges d'exploitation.

Périmètre : Hotels M&F : L'exploitation des immeubles détenus par Covivio Hotels est réalisée selon les standards définis par les différentes enseignes. Sur le périmètre détenu et exploité en murs et fonds, Covivio Hotels prévoit dans les contrats (de franchise ou de management) un cadre ambitieux en faveur de la gestion des déchets et de la lutte contre le gaspillage alimentaire. Ces dispositions rejoignent les plans d'actions conduits par les enseignes en ce domaine et les exigences du label Green Key que chaque hôtel du périmètre en exploitation doit obtenir (86 % à fin 2025).

La rubrique déchets du label Green Key (ou Clef Verte en France), comporte 16 critères dont 14 obligatoires. Le label comporte en tout 120 critères dont 69 obligatoires. Ainsi, selon la grille d'analyse Green Key, les hôtels doivent mettre en place ou renforcer 8 actions pour le tri des déchets et 8 actions pour la réduction des déchets .

Les 16 critères du label Green Key

Tri des déchets	Réduction des déchets
Mise en place du tri pour toutes les catégories de déchets	Au maximum, cinq catégories de produits alimentaires sont conditionnées en emballage individuel
Gestion appropriée et sécurisée des déchets dangereux	Suppression de la vaisselle jetable
Fréquence de collecte et nombre de conteneurs suffisant pour gérer le volume	Limitation de l'utilisation de papier d'impression et brochure
Mise en place de solutions au cas où la fréquence ne serait pas suffisante ou si les autorités locales ne collectent pas les déchets séparés	Mise en place d'initiatives pour limiter le gaspillage alimentaire
Compost des déchets organiques (sur site ou *via* un prestataire)	Mise à disposition d'eau en carafe aux clients quand la qualité de l'eau le permet
Mesure/estimation du poids/volume des déchets	Suppression des produits d'hygiène corporelle en conditionnement individuel
Tri possible dans les chambres ou *a minima* dans l'établissement	Mise à disposition des produits d'accueil sur demande (critère conseillé)
Communication claire et visible concernant les lieux et consignes de tri	Politique d'achat visant à réduire le volume de déchet et l'usage du plastique (critère conseillé)

Déployer des actions ciblées sur le portefeuille en exploitation pour réduire la production de déchets (Périmètre défini pour chaque action)

- **Éliminer les plastiques à usage unique (Groupe - Toutes les activités)**

La production de déchets plastiques chez Covivio provient principalement des activités d'exploitation des bâtiments. Conscient de l'impact environnemental de ces déchets, le Groupe s'est engagé dans une démarche ambitieuse visant à supprimer progressivement le recours aux plastiques à usage unique sur l'ensemble des sites gérés en direct. Cette initiative s'inscrit dans le cadre du projet **Covivio for Climate (C4C)** et reflète la volonté du Groupe de promouvoir des pratiques responsables et durables. Pour ce faire, un inventaire des cas d'utilisation du plastique a été fait et des actions concrètes ont été déployées pour identifier des alternatives au plastique.

Sur les sites Wellio et dans les immeubles de siège en France, Allemagne et Italie, des fontaines à eau ont été installées et la vaisselle réutilisable est désormais proposée à l'ensemble des collaborateurs. Cette évolution s'accompagne d'une campagne de sensibilisation interne pour encourager les comportements responsables, notamment en matière d'emballages alimentaires, qui constituent l'un des principaux flux de déchets plastiques dans les bureaux.

La démarche s'étend également à l'activité hôtelière. Tous les hôtels détenus et exploités par Covivio Hotels sont engagés dans une politique « zéro plastique », avec des initiatives adaptées à chaque enseigne : suppression des bouteilles d'eau individuelles dans les chambres, remplacement des mini-flacons de produits d'accueil par des flacons rechargeables, et mise en place de solutions innovantes pour réduire les emballages à usage unique.

- **Lutter contre le gaspillage alimentaire (France)**

- **Bureaux multi-locataires**

Une offre de restauration est proposée dans 90% des immeubles de bureaux multilocataires détenus en France par Covivio. Dans ces restaurants, qui peuvent servir de 150 à 1 000 couverts par jour, les prestataires mettent en œuvre des politiques de lutte contre le gaspillage alimentaire. La généralisation du télétravail a engendré des changements dans les fréquentations des restaurants. Ainsi, ils doivent s'adapter pour continuer à maîtriser leurs pertes alimentaires.

- **Hôtels WiZiU**

Depuis plusieurs années, les hôtels exploités par WiZiU ont inclus la lutte contre le gaspillage alimentaire dans leur stratégie et déclinent cet objectif à l'échelle des hôtels. Au Méridien Nice par exemple, l'établissement est partenaire de Too Good To Go. Cette application mobile offre à ses utilisateurs la possibilité de récupérer des produits frais auprès de restaurants ou commerces locaux, permettant ainsi de lutter contre le gaspillage de ces denrées.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Développer un approvisionnement durable

Les hôtels détenus par Covivio (en bail ou murs et fonds) et disposant d'un restaurant possèdent des politiques d'Achats Responsables pour les aliments et boissons. Celles-ci sont variables selon les enseignes, mais dans l'ensemble, l'accent est mis sur les engagements suivants :

- achats de poissons issus de la pêche durable (MSC) ou saisonnière
- carte exemptée de produits issus d'espèces menacées (produits carnés, poissons, crustacés)
- produit carné ayant un label de durabilité ou circuit court, utilisation des produits provenant de volaille élevée en plein air ou bio
- mise en place d'un quota minimum de produits issus de l'agriculture biologique, commerce équitable, produits localement dans le respect de l'environnement et/ou issus des circuits courts
- proposition d'un plat minimum végétarien sur la carte restauration des établissements ; achats de fruits et légumes de saisons
- communication et engagement auprès des fournisseurs et prestataires
- meubles recourant à du bois FSC ou PEFC
- articles de papier (bureau et hygiène) issus de forêts gérées durablement.

Des pratiques analogues sont également mises en place sur les espaces de restauration dans les espaces de bureaux directement gérés (immeubles ayant des espaces Wellio notamment).

3.2.5.3.3 Exemples de déploiement des politiques liées à l'économie circulaire et à la gestion des ressources dans les projets de Développement de Covivio

Nom du projet	Description
Helios II : intégration du réemploi	Plusieurs actions ont été mises en œuvre sur le projet, permettant d'atteindre les objectifs carbone RE2020 : • Peinture Circouleur :100% des bureaux/sanitaires hors cloisons amovibles • Gaines ventilation : Objectif de base : 5km / Réalisé : 1,17km • Portes façades sanitaires (100%) : gain 2 $kgCO_2eq/m^2$ • Faux-plancher (100% soit 1 922 m^2) : Gamma avec gisement sur Vélizy : gain 1,6 $kgeqCO_2/m^2$ • Gravillons (100% soit 155 m^3) : gain de 1 $kgeqCO_2/m^2$ • Dallettes ciments (100% soit 270 m^2) : gain 1 $kgeqCO_2/m^2$ • Cuvettes PMR (12,5% soit 11u) • Meulières (100% soit 95m^3) : meulières du site réemployées dans les rivières sèches et aménagements paysagers.
Un curage circulaire : le site Bobillot à Paris	Le curage du site de Bobillot à Paris a fait l'objet d'un travail préparatoire important afin d'optimiser le réemploi et le recyclage des matériaux et équipements présents sur site. Sur le chantier de curage, une quarantaine de matériaux réemployables ont été identifiés. Les équipes ont ainsi mobilisé tout un écosystème d'acteurs de l'économie circulaire implantés en région parisienne : fournisseurs de matériaux, plateforme de centralisation, bureaux d'étude spécialisés. Parmi les solutions de reprise identifiées : faux-plancher, lots techniques (WC, radiateurs en fonte, gaines et chemins de câble), portes et fenêtres. Les radiateurs de Bobillot ont été récupérés au profit de l'opération Beige (Paris 8e). Au total, le site de Bobillot affiche un taux significatif de réemploi de 40% (matériel déposé/matériel réemployé). Cette opération a également permis de mieux cerner les difficultés, en termes de contraintes logistiques (calendrier, stockage, tarifs) notamment. Elle servira à nourrir l'expérience pour les futures opérations et à préciser la stratégie de Covivio en la matière.
Une déconstruction exemplaire : les bâtiments B2/B3 du parc Majoria à Montpellier	Dans le cadre de la déconstruction de ces deux bâtiments construits dans les années 1960/1970 d'une surface totale de 26 000 m^2, Covivio a accordé une attention particulière à la réutilisation et au réemploi des matériaux sur site : • 839 tonnes de matériaux recyclés et 94 tonnes de matériaux valorisés (84% du total des déchets) • 237 tonnes de matériaux réutilisés sur site (principalement les sols, aménagement et isolations) • 23 000 tonnes de béton concassées sur site, évitant 11 660 trajets jusqu'à la carrière (soit 32,5 $teqCO_2$) • 789 heures d'insertion sociale et 4 associations bénéficiaires des matériaux réemployés. (Associations de l'opération de démolition conduite avec Eiffage-Demcy : Force ; Macondo ; Le Spot ; La Grande Conserve).
Un diagnostic PEMD ambitieux : le Siège Vinci à Rueil Malmaison	En 2024, sur le projet de conversion Bureaux-Résidentiel situé à Rueil-Malmaison sur l'ancien siège VINCI, Covivio a fait appel aux services de Cycle Up pour réaliser le diagnostic PEMD. Cette mission a favorisé le réemploi dans le cadre de la démolition des trois quarts des surfaces préexistantes et de la réhabilitation du reste du site. Au global, le taux de valorisation atteignable a été estimé par Cycle Up entre 78% et 94% des PEMD en masse. Par ailleurs, le potentiel de réemploi sur le site s'élève à 1 180 tonnes (masse des PEMD), représentant un gain potentiel d'environ 65 K€ ou encore 425 $teqCO_2$ évitées, lesquelles correspondent à la construction de 800 m2 de logements collectifs (source ADEME).

3.2.5.4 Objectifs pour l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-3)

La **Stratégie Nature** de Covivio repose sur trois piliers et 21 objectifs, conçus pour aller au-delà des exigences réglementaires et renforcer l'intégration des enjeux environnementaux dans les activités du Groupe. À l'issue des analyses menées, l'économie circulaire s'est imposée comme un levier clé pour atteindre les objectifs en matière de climat et de biodiversité.

Dans ce cadre, Covivio a défini des objectifs ambitieux visant à intégrer l'économie circulaire et la gestion durable des ressources à toutes les étapes de ses activités : développement, rénovation, exploitation et déconstruction des bâtiments. Ces objectifs, alignés avec les politiques internes de gestion des ressources, s'inscrivent pleinement dans la Stratégie Nature, qui vise à concilier performance économique, performance environnementale et impact social positif. La mise en œuvre de ces objectifs s'appuie sur deux principes clés :

- maximiser la circularité des matériaux et équipements, en favorisant le réemploi, le recyclage et l'allongement de la durée de vie des bâtiments
- mesurer et piloter la performance environnementale, en suivant des indicateurs précis sur les flux de matières, les déchets, les matériaux recyclés et les impacts associés.

En lien avec le groupe de travail dédié constitué en France, des objectifs ont été fixés pour chaque projet de développement. Ces objectifs traduisent les politiques en actions mesurables. Ils constituent les prérequis à respecter *a minima* et devront être complétés suivant les possibilités offertes par chaque projet. Ils sont rappelés dans le cahier des charges AMO économie circulaire des projets. Ce cahier des charges a pour vocation à être inclus sur tous les nouveaux projets en France et à être partagé à l'échelle européenne. En définissant des objectifs liés à l'usage de matériaux recyclés, Covivio contribue à limiter la pression exercée sur le stock des ressources planétaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Politique	Périmètre	Objectifs	Échéance	Situation au 31/12/25
Accélérer la transition vers l'économie circulaire	Développement - Bureaux	Obtenir le label BBCA pour 75% des opérations en France et le label LCBI pour 50% des opérations nouvelles en Allemagne et en Italie	Permanent	80% en France 14% en Allemagne/Italie
	Développement	Expérimenter une certification ou un label économie circulaire de type CircoLab, Ecocycle, 2EC, Cradle to Cradle	2026 à 2030	Expérimentation du label Circolab dans le cadre d'un projet de rénovation à Paris (1er)
	Développement	S'engager dans une démarche de recyclage des vitrages existants, matériaux qui se retrouvent dans les actifs Covivio et utilisant des ressources en tension (eau, sable...) ; et mettre en œuvre des vitrages bas carbone.	Permanent	Réalisé sur The Line, Beige
	Développement	Pour chaque opération, mettre en place une démarche économie circulaire et réaliser systématiquement un diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) en phase curage pour toutes les opérations de démolition à grande échelle (> 5 000 m² de surface locative) et engagement à conserver/réutiliser *(in-situ* ou *ex-situ* 30% des matériaux (calcul en masse) N	Fin-2030 et permanent	Réalisé sur Le Touquet
	Groupe	Développement de partenariats avec des acteurs clés du secteur de la réutilisation et des matériaux durables, par pays N	Permanent	Exemple de Smartback sur le Touquet, ou Proclus sur CB21
Optimiser la gestion des ressources et déchets	Développement - Bureaux et Résidentiel	Structurer un processus de traçabilité des principaux matériaux de construction (béton, verre, acier, etc.) utilisés dans les opérations N	Fin 2026	Expérimentation d'un outil de suivi des ACV sur 3 projets en France permettant d'identifier les principaux produits de construction
	Développement - Bureaux et Résidentiel	Suivi de la consommation des matériaux ayant le plus grand impact sur au moins 80% des nouvelles opérations de développement (par exemple, le béton, le verre, l'acier et l'aluminium). N	Fin-2026	
	Groupe (avec un focus particulier sur les activités de développement)	Renforcer la politique d'Achats Responsables en intégrant et en déployant de nouveaux critères pour les matériaux clés (recyclés, à faible teneur en carbone, origine, etc.) N	Fin 2028	Ajout de critères et objectifs liés à l'économie circulaire dans les cahiers des charges dans le cadre de projets de restructuration (France)
	Développement (puis exploitation)	Développement de l'utilisation de [30*] % d'acier recyclé, [30*] % d'aluminium recyclé et [30*] % de béton bas carbone et augmentation des volumes de matériaux recyclés par m² construit N	Fin-2030 et permanent	Pilote sur deux opérations concernant l'utilisation de fenêtres bas carbone (vitrages et aluminum recyclés)
	Développement	Atteindre un taux de revalorisation de 80% de la masse totale des déchets dont 50% par une valorisation matière et 100% pour les déchets inertes ;	Permanent	96% de valorisation (dont 94% de recyclage/réemploi) sur les projets (72% des projets livrés ou en cours en 2025) 99% sur les déchets inertes
	Exploitation	Collecte sélective généralisée dans 100% des sites	Permanent	100% des sites
		Objectif zéro plastique sur tous les sites gérés directement, avec inventaire et identification des alternatives	Fin 2026	Politique déployée sur les sites directement gérés
	Exploitation - Bureaux/Hôtels	Diminution de 15% de l'intensité de production de déchets sur le portefeuille bureaux (année de référence 2024), avec suivi annuel	2030	Baisse de 13% *vs* 2024 Taux de collecte : 86%

N *Objectif Stratégie Nature*

3.2.5.5 Indicateurs et ressources pour l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-4)

Covivio s'appuie sur un ensemble structuré d'indicateurs et de ressources pour assurer la mise en œuvre de ses politiques de gestion des ressources et d'économie circulaire. Ces dispositifs permettent de couvrir à la fois les flux entrants (ressources consommées : eau, énergie, matériaux) et les flux sortants (déchets générés et valorisés), sur les phases de développement et d'exploitation. Ces éléments permettent de :

- mesurer la performance environnementale
- piloter les actions sur les chantiers et en exploitation
- communiquer de manière transparente auprès des investisseurs et autres parties prenantes.

Les indicateurs sont collectés à la fois au niveau des projets et consolidés au niveau Groupe, garantissant un suivi fin et transversal des performances en matière de circularité. Le suivi des déchets et des ressources repose sur :

- des reportings réguliers réalisés par les responsables environnement des projets et les facility managers
- la collecte des données auprès des locataires et des prestataires selon les modalités d'exploitation (immeubles multilocataires ou monolocataires, hôtels, résidentiel).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.5.1 Ressources sortantes - Inventaire des typologies de déchets (E5-5)

La gestion des déchets constitue un enjeu majeur de circularité pour Covivio, aussi bien en phase de chantier qu'en exploitation. Le Groupe applique les obligations réglementaires de tri et de traçabilité, tout en intégrant des objectifs internes de réemploi et de valorisation.

3.2.5.5.1.a Déchets de chantier

Les opérations de construction et de rénovation génèrent trois grandes catégories de déchets :

- **Déchets inertes** (≈ 83% sur la base des moyennes nationales) : Déchets qui ne subissent aucune modification physique, chimique ou biologique significative (béton, briques, pierres, gravats, terre non polluée). Traitement : valorisation matière (remblaiement, concassage), stockage en installation dédiée.
- **Déchets non dangereux - DND** (≈ 13,4%) : Déchets ne présentant pas de risque particulier pour la santé ou l'environnement (bois non traité, métaux, plastiques, cartons, terre végétale). Traitement : recyclage, valorisation énergétique ou compostage selon la nature.
- **Déchets dangereux – DD** (≈ 3,6%) : Déchets toxiques, corrosifs, inflammables, mutagènes ou polluants (solvants, huiles usagées, peintures, bois traité, amiante, DEEE (Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques). Traitement : filières spécialisées avec traçabilité obligatoire via bordereaux.

La réglementation impose un tri à la source et une valorisation minimale de 70%. Covivio dépasse cette exigence avec un objectif sur les projets certifiés de 80%, dont 50% de valorisation matière.

Le suivi est assuré par les responsables environnement des projets et les collecteurs agréés. Les données sont consolidées afin de :

- contrôler le respect des obligations de tri
- garantir la traçabilité
- mesurer la performance des chantiers (réemploi, recyclage, valorisation).

3.2.5.5.1.b Déchets en exploitation

Le portefeuille en exploitation est soumis aux obligations réglementaires de tri des 7 flux (papier/carton, métal, plastique, verre, bois, plâtre et fractions minérales pour les entreprises de construction), auxquelles s'ajoute depuis 2024 la collecte obligatoire des biodéchets.

Les déchets non recyclables sont orientés vers :

- les DIB (déchets industriels banals) pour le tertiaire
- les déchets ménagers pour le résidentiel. Ces déchets sont souvent valorisés par incinération avec récupération d'énergie.

Méthodes de collecte et de suivi

- Pour les immeubles multilocataires : données collectées par les *facility managers* ou les sociétés de collecte, couvrant parties communes et privatives.
- Pour les immeubles monolocataires et hôtels en gestion directe : données fournies par les locataires ou structures de gestion.
- Les données sont soit :
  - des relevés précis fournis par les prestataires ;
  - soit des estimations (par fréquences et volumes de ramassage). Dans ce cas, Covivio précise la part estimée.

Facteurs influençant la production de déchets

La production varie fortement selon les usages et services présents sur site :

- présence de restaurants ou espaces événementiels → plus de biodéchets et de verre
- existence d'espaces verts → production de déchets verts, souvent gérés directement par les sociétés d'entretien.

Spécificités sectorielles

Bureaux	Hôtels	Résidentiel
Le flux papier/carton reste majoritaire dans la plupart des cas, suivi des DIB recyclables et non recyclables, générés notamment par les déchets alimentaires et les emballages plastiques alimentaires et métalliques (bouteilles, canettes, boîtes repas, etc.).	Le flux emballages plastiques a été réduit ces dernières années grâce aux politiques engagées par les opérateurs. En revanche, les déchets alimentaires sont plus élevés que sur les autres secteurs (petits-déjeuners, restauration). Il est également possible d'avoir des déchets textiles.	L'office allemand de la statistique considère la répartition suivante pour la production de déchets ménagers : 50% de déchets non recyclables, 20% de déchets papiers et cartons, 20% de déchets organiques et 10% d'emballages.

Reporting et consolidation

Pour les actifs disposant de contrats avec une société spécialisée, un reporting déchets est mis à disposition et permet de suivre :

- la performance du tri
- la proportion de recyclage, réemploi et compostage
- les flux générés par catégorie.

À ce stade, les précisions sur les modes de traitement (recyclage, valorisation énergétique, enfouissement) ne sont pas systématiquement disponibles de manière fiable, ce qui empêche une consolidation complète au niveau Groupe. Covivio rend donc compte prioritairement de la part de déchets recyclés, réutilisés ou compostés.

3.2.5.5.1.c Déchets dangereux et DEEE

Covivio et ses sous-traitants peuvent générer ou collecter des déchets dangereux, qui font l'objet de procédures spécifiques :

- Traçabilité obligatoire via bordereaux réglementaires
- Prise en charge par des filières spécialisées et agréées
- Suivi intégré dans les contrats de *facility management*, garantissant la conformité et la sécurité des opérations.

Pour les équipements numériques (ordinateurs, smartphones), Covivio a développé des initiatives sur son périmètre *Corporate* afin de maximiser leur réemploi. Des prestataires spécialisés assurent la remise en état (nettoyage, sécurisation des données) avant redistribution, notamment auprès d'associations partenaires de la Fondation Covivio. Covivio considère toutefois que, compte tenu de son activité, les DEEE restent un flux non matériel à l'échelle du Groupe et ne sont donc pas intégrés dans les tableaux de reporting consolidé.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.5.2 Ressources sortantes – Reporting (E5-5)

Covivio assure le suivi consolidé des données déchets de son portefeuille afin de mesurer la performance environnementale, d'assurer la transparence vis-à-vis de ses parties prenantes et de piloter ses plans d'action.

3.2.5.5.2.a Patrimoine en exploitation

Les tableaux qui suivent présentent la couverture du périmètre [1] (m², nombre d'immeubles), la part de données estimées, les volumes de déchets non dangereux (et leur valorisation) ainsi que l'intensité déchets (kg/m²). La tendance 2024 d'amélioration de la qualité des données (baisse des estimations, meilleure couverture) se confirme cette année. Les taux de valorisation sont stables autour de 35 % pour les bureaux et inférieur à 30 % pour les hôtels et le résidentiel. Selon les pays. A périmètre constant (Waste-LfL), la production de déchets évolue comme suit entre 2024 et 2025 : Bureaux France -11 % / Bureaux Italie -7 % / Bureaux Allemagne -33 % / Résidentiel Allemagne 0 % / Hôtels Europe -7 %.

Données du reporting

Déchets - Tonnes - Périmètre opérationnel	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	244 873	209 379	133 996	134 690	215 645	321 213
Couverture du périmètre (%)	**73%**	**75%**	**100%**	**89%**	**79%**	**100%**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)	12/18	12/18	11/11	11/12	15/18	18/18
Proportion de données estimées	8%	60%	100%	100%	100%	100%
Total déchets dangereux (tonnes)	-	-	-	-	-	-
Intensité déchets (kg/m²)	**2,5**	**2,4**	**9,8**	**7,8**	**3,5**	**2,8**
Total déchets non dangereux (tonnes)	**609**	**501**	**1 309**	**1 047**	**749**	**898**
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	220	151	495	418	271	325
soit en %	**36%**	**30%**	**38%**	**40%**	**36%**	**36%**
Actifs équipés de dispositifs de tri sélectif	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Production totale de déchets extrapolée	828	672	1 309	1 174	944	898

Déchets - Tonnes - Périmètre total	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	418 501	418 569	159 895	160 593	215 645	321 213
Couverture du périmètre (%)	**62%**	**73%**	**30%**	**32%**	**79%**	**100%**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)	22/47	23/41	15/44	15/41	15/18	18/18
Proportion de données estimées	27%	36%	100%	100%	100%	100%
Total déchets dangereux (tonnes)	-	0,01	-	-	-	-
Intensité déchets (kg/m²)	**2,4**	**2,4**	**13,6**	**11,5**	**3,5**	**2,8**
Total déchets non dangereux (tonnes)	**1 010**	**1 002**	**2 169**	**1 844**	**749**	**898**
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	399	363	844	716	271	325
soit en %	**40%**	**36%**	**39%**	**39%**	**36%**	**36%**
Actifs équipés de dispositifs de tri sélectif	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Production totale de déchets extrapolée	2 073	1 373	7 113	5 787	1 024	898

(1) La méthode d'extrapolation a évolué en 2025, conduisant à un retraitement des données extrapolées pour l'année 2024.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sièges		Total contrôle opérationnel (périmètre historique)		Hôtels murs et fonds		Total contrôle opérationnel (nouveau scope)	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
23 007	23 075	617 521	688 357	409 430	411 657	1 026 951	1 100 013
96%	**96%**	**81%**	**89%**	**72%**	**83%**	**78%**	**86%**
5/6	5/6	43/53	46/54	25/54	38/50	68/107	84/104
12%	89%	74%	92%	26%	40%	49%	64%
–	–	–	–	–	–	–	–
8,2	**8,2**	**4,6**	**3,8**	**8,0**	**7,5**	**6,0**	**5,2**
189	**189**	**2 856**	**2 635**	**3 271**	**3 072**	**6 127**	**5 707**
72	67	1 058	961	1 432	1 066	2 490	2 027
38%	**35%**	**37%**	**36%**	**44%**	**35%**	**0**	**0**
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
196	196	3 277	2 939	4 573	3 700	7 850	6 639

Total Bureaux (yc. sièges)		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Groupe	
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
817 048	923 450	2 887 992	2 878 139	721 534	1 161 059	4 426 573	4 962 648
62%	**65%**	**100%**	**100%**	**43%**	**72%**	**84%**	**84%**
52/109	61/106	Panel de 195 immeubles	Panel de 193 immeubles	49/279	212/268	101/388 (hors rési)	273/374 (hors rési)
78%	83%	100%	100%	37%	50%	92%	92%
–	0,01	–	–	–	–	–	0,01
5,0	**4,3**	**21,6**	**21,5**	**8,7**	**9,3**	**16,4**	**15,5**
4 118	**3 933**	**62 269**	**61 918**	**6 284**	**10 849**	**72 671**	**76 700**
1 586	1 471	12 983	12 902	2 477	3 071	17 046	17 444
39%	**37%**	**21%**	**21%**	**39%**	**28%**	**23%**	**24%**
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
9 963	8 253	62 269	61 918	17 432	14 998	86 696	85 169

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.5.5.2.b Développements

Résumé du reporting environnemental consolidé de quatre chantiers livrés ou en cours en 2025

(Périmètre : 72 % des projets livrés ou en cours en 2025, soit 6 projets)

Surface Bureaux (en m^2 SDP)	114 274 m^2
Énergie consommée	35 987 MWh
Eau consommée sur le chantier	11 028 m^3

Reporting déchets - Développements

	Dont %recyclés / réemploi	Dont % incinérés dont valorisation énergétique	Dont % enfouis / mis en décharge	Dont % gérés par la collectivité	Total (tonnes)
Déchets non dangereux – DIB	**94,0%**	**1,0%**	**5,0%**	**-**	**13 328**
Déchets verts	**0%**	**-**	**-**	**-**	**-**
Déchets non dangereux – Acier	**99,7%**	**-**	**-**	**-**	**626**
Déchets inertes	**99,3%**		**0,6%**	**-**	**4 558**
Déchets bois	**51,0%**		**1,8%**	**-**	**717**
Déchets carton	**100%**	**-**	**-**	**-**	**262**
Total Déchets non dangereux	**93,9%**	**2,5%**	**3,6%**	**0,0 %**	**19 492**
Déchets dangereux					53

3.2.5.5.3 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **Ressources techniques et intellectuelles** : mobilisation d'experts internes et externes (BET/AMO Environnement, AMO économie circulaire, associations locales, entreprises spécialisées), pour garantir la réussite des démarches de réemploi, de recyclage et de valorisation.
- **Ressources humaines** : implication des équipes internes sur les projets de développement et de rénovation, ainsi que sur la gestion opérationnelle des bâtiments, pour assurer le respect des pratiques et favoriser la montée en compétences sur l'économie circulaire. La collecte et la consolidation centralisées sont assurées par les équipes Environnement et Développement Durable.
- **Ressources financières** : budget additionnel nécessaire pour la dépose soignée des équipements et matériaux sur site, l'achat de dispositifs de tri, la sensibilisation des utilisateurs et la valorisation des déchets. Ces coûts peuvent être partiellement compensés par la revente ou le réemploi des matériaux et équipements. À moyen et long terme, la montée en compétence de la filière et l'expérience accumulée permettront d'optimiser ces gains.

En phase de développement, la mobilisation de ces ressources est essentielle pour atteindre les objectifs ambitieux de réemploi et de valorisation sur les chantiers.

En exploitation, les ressources sont orientées vers le suivi des flux de déchets, la collecte sélective, la sensibilisation des utilisateurs et la limitation des plastiques à usage unique.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.6 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable

La finance peut être qualifiée de durable lorsqu'elle prend en compte des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) ; elle regroupe l'investissement socialement responsable (ISR), la finance solidaire ou encore la finance verte [1]. Les investisseurs prennent de plus en plus en compte les critères ESG dans leurs analyses et leurs choix d'investissements. Covivio organise régulièrement des *roadshows*, centrés sur les sujets financiers et ESG, voire exclusivement ESG.

La finance durable est un levier nécessaire pour impulser la transition vers une économie neutre en carbone et susceptible de limiter le réchauffement climatique. En Europe, le plan d'action « Financer la croissance durable » a pour ambition de donner un élan majeur pour favoriser l'investissement responsable. Au premier rang de la dizaine de mesures identifiées, figure la création d'une Taxonomie Européenne (*EU Taxonomy*), dont l'objectif est d'encadrer le marché des produits financiers « verts » ou « durables » et d'orienter les investissements vers des activités compatibles avec les objectifs européens de transition écologique.

3.2.6.1 Quelle conformité avec la taxonomie « verte » européenne ?

La taxonomie « verte » a vocation à devenir le socle sur lequel s'appuieront les futures réglementations européennes portant sur l'investissement durable. La Commission Européenne a déterminé six grands objectifs environnementaux (détaillés dans le tableau synthétique plus bas), et répertorie les activités pouvant y apporter une contribution positive tout en ne nuisant pas à l'atteinte des autres objectifs (*Do No Significantly Harm* – DNSH) et en respectant des garanties minimales portant sur des sujets sociaux et liés aux Droits Humains. Pour chaque activité ainsi identifiée, des critères techniques sont à respecter pour revendiquer un chiffre d'affaires, CAPEX ou OPEX comme aligné au regard de chaque objectif. Compte tenu de la faible part d'OPEX entrant dans le périmètre de la taxonomie par rapport au total des OPEX du Groupe (moins de 15%), cet indicateur est considéré comme non matériel.

Pour se conformer à la réglementation en place depuis 2021, Covivio publie chaque année les indicateurs requis désormais sur l'ensemble des objectifs environnementaux.

Pour ce reporting, Covivio applique la version modifiée du règlement Taxonomie par le règlement délégué 2026/73 du 4 juillet 2025 et publié au Journal Officiel de l'Union Européenne le 8 janvier 2026, Covivio décide de déployer les modifications apportées par ce texte : publication des nouveaux tableaux de reporting des indicateurs, simplification du DNSH Pollution, exemption de publication des OPEX en l'absence de matérialité. En revanche, Covivio ne recourt par à l'exemption de matérialité dans le calcul des indicateurs de chiffre d'affaires et de CAPEX. Au regard de ses activités, Covivio peut être concerné par plusieurs activités (activités éligibles) identifiées par la taxonomie au regard des objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, d'économie circulaire et de biodiversité :

Activités concernées		Objectif environnemental[1]	KPI concernés
Activités immobilières			
7.1/3.1	Construction de nouveaux bâtiments	CCM, CE[2]	Chiffre d'affaires de promotion
7.2/3.2	Rénovation de bâtiments existants	CCM, CE[2]	CAPEX de développement Chiffre d'affaires de promotion
7.3 7.4 7.5 7.6	Installation, entretien et réparation : • Equipements favorisant l'efficacité énergétique • Bornes de recharge pour véhicules électriques • Gestion de la performance énergétique • Énergie renouvelable et technologies connexes	CCM	CAPEX
7.7	Acquisition et détention d'actifs immobiliers	CCM	Chiffre d'affaires lié à la location d'actifs CAPEX sur le patrimoine en exploitation et des nouvelles constructions
9.3	Services spécialisés liés à la performance énergétique des bâtiments	CCM	CAPEX
Autres activités éligibles			
2.1	Hôtels, hébergements de vacances, campings et hébergements similaires	BIO	Chiffre d'affaires des hôtels en gestion
4.1	Production d'électricité grâce à la technologie solaire photovoltaïque	CCM	Chiffre d'affaires lié à la revente de l'énergie

(1) CCM : Atténuation du changement climatique / CE : Transition vers une économie circulaire / BIO : Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

(2) Covivio analyse cette activité au titre des objectifs climat pour qualifier l'alignement.

(1) https://www.novethic.fr/decryptages-dexpert/tout-savoir-sur-la-finance-durable#:~:text=La%20finance%20durable%20d%C3%A9signe%20des,vers%20une%20%C3%A9conomie%20plus%20durable

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Éligibilité du Chiffre d'affaires et des CAPEX

À fin 2025, la part éligible des revenus de Covivio à la taxonomie est de 95,7 %, dont 31,5 % au titre de l'objectif de biodiversité pour l'activité hôtelière. Compte tenu de l'activité de Covivio, 100% de ses CAPEX se rapportent à des activités immobilières et sont donc éligibles au titre des objectifs climat, y compris les CAPEX portant sur des activités non éligibles (Flex Office) étant donné qu'ils sont rattachés à des actifs immobiliers détenus par Covivio.

Alignement du chiffre d'affaires – Qu'est-ce qu'un bâtiment vert au sens de la taxonomie ?

La quasi-totalité du chiffre d'affaires aligné de Covivio est générée par l'activité d'acquisition et de détention immobilière (7.7). Le chiffre d'affaires qu'elle génère ne peut être considéré comme vert qu'au titre de l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Deux critères doivent être pris en compte pour un actif générant du chiffre d'affaires afin d'être considéré comme vert :

1) pour les bâtiments construits avant le 31 décembre 2020, appartenance au top 15% régional en termes de consommation d'énergie primaire : Covivio s'appuie ici sur les études disponibles à date et réalisées à l'échelle nationale ou européenne, à savoir l'OID [1] (France, Bureaux Italie et Allemagne) et l'ESG Index Deepki [2] pour les autres pays ; ou diagnostic de performance énergétique classe A (ou B pour l'Italie et la France au regard de la répartition des diagnostics sur ces pays [3] (source ZEBRA))
2) pour les bâtiments dont le permis de construire est postérieur au 31 décembre 2020, atteinte du seuil NZEB -10% : en France, cela équivaut à RT2012 -10% ou RE2020 en fonction des dates de permis de construire.

La taxonomie impose de retenir le chiffre d'affaires brut à 100%, calculé en conformité avec les normes IFRS. Toutefois, afin de permettre un suivi plus comparable d'année en année et s'approcher de la réalité opérationnelle, Covivio publie également des indicateurs spécifiques à ses activités immobilières. Ces indicateurs s'appuient sur les mêmes données en ne retenant en dénominateur que les activités 7.1 à 7.7 et 9.3. Le périmètre immobilier porte sur 64,1 % des revenus du Groupe, éligibles au titre de l'objectif d'atténuation du changement climatique.

À cela s'ajoutent d'autres exigences de contribution substantielle : les bâtiments d'une taille supérieure à 5 000 m^2 doivent également être équipés d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) et les nouveaux bâtiments non résidentiels doivent faire l'objet d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie) et d'une étude thermique et d'étanchéité à l'air au moment de la construction.

Le chiffre d'affaires lié à la promotion immobilière (développement pour vendre à la livraison, soit 1% du CA) a également été analysé au titre de l'activité 7.1 – Construction d'actifs immobiliers avec pour critère de contribution substantielle NZEB -10% en tenant compte des DNSH attachés à cette activité. Plus à la marge, les revenus issus de la production photovoltaïque (moins de 0,1% du CA) ont été intégrés et sont considérés par nature comme alignés au titre de l'activité 4.1 – Production d'électricité *via* photovoltaïque solaire. L'activité de coworking n'étant pas visée par les textes, la part du chiffre d'affaires liée à l'occupation des espaces est assimilée aux loyers dans les calculs et retranchée du chiffre d'affaires de coworking, lequel n'est pas éligible à la taxonomie.

En s'arrêtant sur la définition immobilière, les résultats suivants sont atteints au 31/12/2025 :

Alignement du Chiffre d'affaires par activité - Périmètre immobilier	Bureaux	Hôtels (Covivio Hotels)	Résidentiel (Covivio Immobilien)	Groupe - Activités immobilières
Objectif d'atténuation du changement climatique				
Activité 7.1 – Construction d'immeubles neufs	93,3%	0,0%	0,0%	67,0%
Activité 7.2 – Rénovation de bâtiments	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Activité 7.7 – Acquisition et détention	56,0%	61,6%	41,4%	47,3%
Total CA aligné sur activités immobilières	**57,5%**	**40,2%**	**40,9%**	**47,9%**
Soit	237 165 009 €	92 688 464 €	128 814 352 €	458 667 825 €
vs. N-1	*32,1%*	*31,9%*	*41,3%*	*33,6%*

Facteurs d'influence sur le taux d'alignement

Le taux global est en progression cette année, notamment grâce à une amélioration de la collecte de données. L'impact de l'évolution des seuils des top 15% et top 30% est compensé à l'échelle du Groupe mais reste inégal d'un pays à un autre. Certaines classes d'actif subissent également une baisse importante de leur seuil, notamment les hôtels au Royaume-Uni et les bureaux Haussmanniens (-10%) mais aussi le résidentiel en Allemagne avec une baisse du seuil de 12% (le taux d'alignement sur ce portefeuille serait de 43,7 % en retenant le seuil de l'an passé).

L'analyse conduite à la maille actif depuis plusieurs années dans le cadre de la mise en œuvre des indicateurs taxonomie a permis d'identifier des leviers d'amélioration rapides pour certains actifs. L'importante campagne de renouvellement des DPE lancée en 2024 afin de refléter la performance énergétique actuelle des sites a également permis d'aligner de nouveaux actifs. Les travaux conduits dans le cadre de la mise en œuvre de la trajectoire carbone du Groupe (3.3) permettent aussi d'accroître la part d'actifs alignés au fil des années tant grâce à l'amélioration de la performance du patrimoine en exploitation qu'aux engagements de Covivio en matière de construction bas carbone. De plus, l'amélioration du process de collecte de données à la maille chantier (taux de valorisation des déchets, étiquettes énergétiques des équipements, débits d'eau des installations sanitaires) est un levier identifié pour affiner les calculs sur l'activité de promotion.

(1) https://resources.taloen.fr/resources/documents/6716_Taxinomie_OID__01.pdf
(2) https://index-esg.com/
(3) https://zebra-monitoring.enerdata.net/

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Alignement des CAPEX – Qu'est-ce qu'un CAPEX vert au sens de la taxonomie ?

Suite à une évolution de l'interprétation relative aux CAPEX éligibles à l'objectif d'adaptation, le pourcentage d'éligibilité à l'activité CCA 7.7 (adaptation) évolue de manière matérielle. Cette nouvelle interprétation conduit à ne comptabiliser que les CAPEX liés à la mise en œuvre des plans d'adaptation des actifs comme éligibles à l'activité CCA 7.7.

La méthodologie adoptée ces dernières années visait à prendre en compte tous les CAPEX liés aux actifs comme alignés dès lors qu'une analyse des risques climatiques et un plan d'adaptation (si un risque est avéré) étaient mis en œuvre et que le DNSH atténuation était respecté (DPE C, top 30%). Cette méthodologie faisait ressortir un taux d'alignement des CAPEX de 84% tel que publié en 2024. En conséquence, et bien que dommageable dans une logique de valorisation de la démarche d'amélioration continue de la performance environnementale de son portefeuille immobilier, Covivio publiera désormais ses indicateurs uniquement au titre de l'objectif d'atténuation (à l'instar de ce qui était déjà fait pour l'indicateur du chiffre d'affaires). Conformément à la FAQ 8 C/2023/305, le Groupe n'étant pas en mesure d'isoler les CAPEX relatifs aux mesures d'adaptation, il publiera l'intégralité de ses CAPEX alignés au titre de l'objectif d'atténuation (à l'instar de ce qui était déjà fait sur l'indicateur du chiffre d'affaires). Afin de présenter des données comparables entre les deux exercices, les résultats présentés ci-après sont calculés à iso-méthodologie en ne retenant que l'objectif d'atténuation.

Objectif Atténuation du changement climatique	Acquisition et détention	Rénovation de bâtiments existants	CAPEX verts « par nature »
Type de CAPEX	CAPEX d'exploitation et de maintenance CAPEX de développements neufs (pour détention future)	CAPEX de développement liés aux opérations de restructuration	CAPEX d'exploitation visant à améliorer la performance environnementale des immeubles
Critère de contribution (voir ci-dessous pour les DNSH à respecte)	Respect de la définition d'un bâtiment vert (ci-dessus)	Gain de 30% en énergie primaire par rapport à l'état initial	Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (en respectant les meilleurs standards), stations de recharge pour véhicules électriques, systèmes de management de la performance énergétique ou d'équipements de production d'énergie renouvelable

À fin 2025, **78,4 %** des CAPEX de Covivio étaient ainsi alignés au sens de la taxonomie au regard de l'objectif d'atténuation. Ce taux est en progression par rapport à l'an dernier. Grâce à un important travail de remontée d'information et une accélération dans le déploiement du plan de CAPEX liés à la trajectoire carbone, Covivio a identifié environ 52 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique (*vs.* 40 M€ en 2024, 28 M€ en 2023 et 17 M€ en 2022), soit 8,6% des CAPEX totaux.

Décomposition des CAPEX alignés par sous-activité

Objectif d'atténuation (CCM)	Bureaux	Hôtels (Covivio Hotels)	Résidentiel (Covivio Immobilien)	Groupe
Activité 7.2 – Rénovation de bâtiments	17,9%	4,5%	0,0%	11,8%
Activités 7.3 à 7.6 - Mesures d'efficacité sur les bâtiments existants	3,3%	12,7%	20,3%	8,6%
Activité 7.7 – Acquisitions, CAPEX sur actifs alignés et développements de bâtiments neufs (1)	64,4%	68,5%	34,0%	58,0%
Activité 9.3 - Services liés à la performance énergétique des bâtiments	0,1%	0,09%	0,0%	0,1%
Total (hors doubles comptages (1))	**85,5%**	**85,8%**	**54,3%**	**78,4%**
vs. N-1 (tel que publié, intègrant l'objectif d'adaptation)	*92,1%*	*84,0%*	*62,9%*	*83,0%*

(1) *Le double compte est éliminé sur l'activité 7.7 en cas de CAPEX alignés sur plusieurs activités.*

Analyse climatique

En tant que critère de contribution substantielle pour les CAPEX d'adaptation (dans le cadre d'un plan d'adaptation) ou de DNSH pour l'objectif d'atténuation, la réalisation d'une analyse de risques climatiques est obligatoire dans tous les cas, afin de qualifier une activité verte. Pour répondre à cette nécessité, Covivio s'est appuyé sur l'étude MSCI Climate Value at-Risk réalisée depuis 2020 à la maille actif (3.2.1.1.12). Dans le cadre de cette analyse, Covivio retient le *worst case scenario*, tel que requis par le règlement taxonomie, soit le scénario RCP8.5. En complément, Covivio s'appuie également sur les analyses réglementaires, notamment pour les actifs inclus dans des plans de prévention des risques (au sens réglementaire, voir 3.2.2.2). Si un risque est considéré comme matériel pour l'actif analysé, des mesures d'adaptation et de prévention doivent être identifiées et mises en œuvre. Covivio s'appuie notamment sur le guide des actions adaptatives de l'OID (1) pour recenser les mesures mises en œuvre ou pouvant être mises en œuvre sur l'actif (3 .2.1.1). En cas d'absence de plan d'adaptation, l'actif est considéré comme non aligné de fait (que ce soit en critère d'alignement ou en DNSH).

(1) https://resources.taloen.fr/resources/documents/8691_OID21_Guide_des_actions_adaptatives_au_changement_climatique.pdf

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Respect des DNSH hors climat

Si l'alignement à un objectif climat pour l'activité principale de Covivio (7.7 – Acquisition et détention d'actifs immobiliers) ne requiert pas l'analyse d'autres DNSH au-delà des objectifs d'atténuation et d'adaptation, ce n'est pas le cas d'autres activités générant du chiffre d'affaires et des CAPEX alignés pour Covivio. On note principalement :

DNSH	Activités	Principaux prérequis [1]	Vérification de l'alignement
Prévention et maîtrise de la pollution	7.1, 7.2, 7.3	Réduction des nuisances en phase chantier et étude pollution en cas de travaux en zone potentiellement contaminée. (7.1, 7.2). Analyse des produits contenant des substances préoccupantes (Annexe C Taxonomie, principalement pour le secteur : l'amiante, le plomb, le mercure et les fluides frigorigènes), recours à des produits peu émissifs en COV.	**Pour les développements :** • Inclusion de critères dans les CCTP et recueil des fiches techniques des produits. • Etude des sols et état des risques et pollutions • Charte chantier à faibles nuisances • Les certifications mises en œuvre sur les projets permettent également de garantir le respect d'exigences dépassant le niveau réglementaire [2]. Par exemple, le critère QAIR 1.2 du HQE BD v4 demande de s'assurer que le seuil maximal d'émissions Formaldéhyde sur tous les composants et matériaux de construction utilisés susceptibles d'entrer en contact avec les occupants est de 60 ug/m^3 et d'évaluer le niveau atteint en qualité de l'air intérieur sur la base des évaluations par BH (polluants concernés : COVT, Formaldéhyde, Benzène, NO2, PM2,5, PM10, CO_2). Le respect du critère oblige les acteurs à ne pas employer des matériaux de construction contenant les substances chimiques présentes dans la liste candidate du règlement (CE) n° 1907/2006 REACH. **Pour les actifs en exploitation :** • Inclusion dans les procédures d'achat et recueil des fiches techniques des produits utilisés permettant de vérifier l'absence de recours à des substances préoccupantes, notamment concernant les produits d'isolation, solvants, colles et peintures.
Utilisation et protection des ressources aquatiques et marines	7.1, 7.2	ECAU label A OU respect d'un certain flux par minute pour les équipements : robinets 6L/min / Douches 8L/min / WC 3-6L, etc. Etude sur la qualité de l'eau (7.1)	• Inclusion dans les CCTP (cahier des clauses techniques particulières) pour les éléments de plomberie. • Fiches techniques des équipements. • Charte chantier faibles nuisances et étude liée à la qualité de l'eau (en lien avec les schémas d'urbanisme locaux).
Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	7.1	Analyse de site et étude d'impact Non construction sur une zone protégée ou des terres arables, cultivées et fertile ou en forêt	• Etude préalable des sols • Etude d'impact écologique pour les grands projets • Engagement Zéro Artificialisation nette
Transition vers une économie circulaire	7.1, 7.2	Valorisation matière d'au moins 70% des déchets de construction et démolition (en poids) Etude liée à la circularité et à l'adaptabilité du bâtiment	• Suivi des déchets de chantier • Fixation d'objectifs en amont du projet • Diagnostic PEMD en cas de démolition • Etude d'adaptabilité et de démontabilité.

Les politiques, actions et objectifs liés à ces thématiques sont détaillés dans les ESRS correspondants (E1 à E5).

Respect des garanties minimales

Covivio a travaillé avec un tiers pour étudier la conformité de ses procédures et politiques en place en matière de garanties minimales. Les garanties minimales visées à l'article 3, point c) du règlement taxonomie sont des procédures qu'une entreprise met en œuvre pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'attention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Ces derniers comprennent les principes et les droits fixés par la Charte internationale des droits de l'homme et les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail.

L'analyse conduite par Covivio s'est appuyée sur ces principes directeurs ainsi que les documents déjà publiés et les engagements pris par le Groupe : Charte Éthique Groupe et procédures internes, document d'enregistrement universel, *Communication on Progress du Global Compact*, Charte de la Diversité, Charte Achats Responsables, etc. Aucun point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique Droits Humains ; Cartographie des risques Droits Humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anti-corruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses). En tant que signataire de la Charte de la Diversité et du Pacte Mondial où il atteint le niveau *GC Advanced (Global Compact* – niveau avancé), Covivio s'attache à observer les huit conventions fondamentales de l'OIT, et à la faire respecter par ses fournisseurs.

▸ Plus d'informations concernant les principes éthiques du Groupe en section 3.4.1 et concernant les droits humains en section 3.3.1.

(1) Ce tableau vise à présenter une vision succincte des critères, les précisions et définitions sont incluses dans le Règlement Taxonomie ainsi que sur le site dédié de la Commission Européenne : EU Taxonomy Compass

(2) Les liens avec les certifications sont indiqués en faisant référence aux notices techniques de l'OID, auxquelles Covivio a contribué : https://www.taloen.fr/ressources/60ff0e06-ab36-4f44-8c53-8e7fcddfc402

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau récapitulatif des indicateurs taxonomiques au 31 décembre 2025

	Part de CA/CA		Part de CAPEX/CAPEX	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
Atténuation du changement climatique	30,7%	64,2%	78,4%	100%
Adaptation au changement climatique	0%	0%	0%	100%
Ressources aquatiques et marines	0%	0%	0%	0%
Économie circulaire	0%	1,3%	0%	0%
Pollution	0%	0%	0%	0%
Biodiversité et écosystèmes	0%	31,5%	0%	0%
TOTAL DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE	**30,7%**	**95,7%**	**78,4%**	**100%**
TOTAL DÉFINITION IMMOBILIÈRE	**57,5% (/activités immo)**	**64,2% (climat)**	**78,4%**	**100%**

Les résultats au niveau des filiales de Covivio sont les suivants :

- **Covivio Immobilien :** chiffre d'affaires : 40,2% alignés (98,2% éligibles) /CAPEX : 54,3% alignés (100% éligibles) ;
- **Covivio Hotels :** chiffre d'affaires : 13,3% alignés (100% éligibles) /CAPEX : 86% alignés (100% éligibles).

Focus sur l'activité hôtelière au titre de l'objectif de protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

L'Acte Délégué [1] relatif aux quatre autres objectifs environnementaux, dont la protection de la biodiversité, a été publié en juin 2023. Il introduit l'activité hôtelière dans le scope de la taxonomie. Cela signifie pour Covivio que le chiffre d'affaires généré par ses hôtels en exploitation est éligible à la taxonomie. Le calcul d'alignement nécessite de respecter cinq conditions techniques incluant elles-mêmes des sous-critères détaillés :

- contribution aux activités de conservation ou de restauration
- plan d'action pour contribuer à la conservation de la nature
- chaîne d'approvisionnement et système de management environnemental durables
- exigences minimales pour qualifier la performance
- audit des informations mentionnées ci-dessus.

Covivio a initié en 2023 les premiers travaux d'analyse de ces critères afin de lancer une collecte d'information sur ses hôtels murs & fonds dès 2024 permettant d'identifier les sites pouvant être éligibles et sur lesquels prioriser le plan d'actions. À ce jour, compte tenu de la typologie des actifs de Covivio Hotels (principalement en cœur de ville, hors de zones d'intérêt majeur en termes de biodiversité) et de la complexité des critères d'alignement au titre de ces objectifs, le taux d'alignement reste à zéro.

Liens avec les obligations vertes

Les cadres de financement de Covivio intègrent la taxonomie à plusieurs niveaux en tant que critère d'éligibilité dans les *Green bond frameworks* de Covivio et Covivio Hotels au titre des activités 7.2, 7.3 et 7.7 (objectif atténuation) ainsi que dans le cadre de sa *factsheet* EU *Green Bond*. Les modalités d'application concernant l'indicateur de chiffre d'affaires restant incertaines, l'indicateur retraité ne peut être fourni que sur les CAPEX. A fin 2025, 278 M€ de CAPEX alignés à la taxonomie sont liés à des développements. Pour éviter les double comptages, seuls les CAPEX d'efficacité énergétiques sur des actifs non éligibles au *Green Bond* sont financés dans le cadre des *green bonds*, soit 10,6 M€ en 2025. Le taux d'alignement de CAPEX retraité est donc de 76,6 %.

(1) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202302486

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.6.2 Des financements indexés sur des critères ESG

Pionnier dans l'émission d'obligations vertes (*Green Bonds*) depuis 2016, Covivio a franchi une étape clé dans l'alignement de sa politique financière avec ses ambitions ESG, en finalisant la transformation de ses souches obligataires en *Green Bonds*, lui permettant ainsi d'avoir un portefeuille d'obligations Covivio et Covivio Hotels (3,7 Mds€ et 1,1 Mds€ Covivio Hotels) 100% vert. Par ailleurs, Covivio a signé de nouvelles lignes de crédit *corporate* intégrant des critères ESG, pour atteindre 74% de sa dette totale (*vs.* 64% en 2024).

3.2.6.2.1 Covivio, pionnier dans l'émission d'obligations vertes

Dans le cadre du nouveau *Sustainable Bond Framework* publié en 2022 pour son activité de bureaux, intégrant progressivement les critères de la Taxonomie européenne et dont l'alignement aux *Green Bond Principles* et aux *Sustainability Linked Bond Principles* (publiés par l'International Capital Market Association) a été confirmé par Moody's ESG [(1)], les actifs éligibles aux *Sustainable Bonds* devront :

1) présenter une certification d'un niveau minimum HQE Excellent, BREEAM Excellent (*Very Good* pour les actifs déjà livrés), LEED ou DGNB Gold ; ou répondre aux critères de contribution substantielle de l'objectif atténuation du changement de la taxonomie pour les activités 7.1 à 7.3 et 7.7 [(2)]
2) être situé à moins de 500 m d'un transport en commun
3) disposer d'une annexe ou de clauses vertes sur les baux en France et les nouveaux baux en Italie et en Allemagne.

Moody's ESG, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la cohérence du *Sustainable Bond Framework* avec la stratégie et les objectifs RSE de Covivio, et attribue une note [« Robuste »] à la contribution, impacts attendus, et gestion des risques RSE du *Framework* couvrant les *Green Bonds*. Les indicateurs clés de performance et les objectifs de réduction d'empreinte carbone de Covivio bénéficient quant à eux de la meilleure note « Avancé », tout comme la performance RSE globale de Covivio. Le succès de ces émissions marque la reconnaissance de la stratégie de Covivio en matière de Développement Durable et a permis à Covivio d'élargir sensiblement le cercle des acteurs qui le financent, avec une belle diversité au plan international.

En juin 2025, Covivio est devenu le premier acteur du secteur à émettre un *green bond* (500 M€, 9 ans) au format EU GB. Entré en vigueur le 21 décembre 2024, ce nouveau format vise à harmoniser et renforcer l'exigence des obligations vertes. Cette nouvelle réglementation européenne d'application volontaire (*EU Green Bond Standards*) s'appuie sur la taxonomie européenne et précise les règles à suivre en matière de transparence, de reporting et de vérification. Le produit de l'émission est destiné à financer ou refinancer des actifs alignés à la taxonomie au titre de l'activité 7.7 (acquisition et détention d'actifs immobiliers), selon les principes de la EU *Green Bond* factsheet [(3)]publiée en avril dernier, et ayant fait l'objet d'un avis positif après examen par un vérificateur externe.

3.2.6.2.2 Covivio Hotels, une étape supplémentaire franchie en 2023

Afin d'aligner sa politique financière avec ses ambitions ESG et de confirmer son rôle pionnier dans l'industrie hôtelière, Covivio Hotels est devenue la première foncière hôtelière en Europe à se doter d'un *Green Financing Framework*, avec l'engagement que ses prochaines émissions obligataires soient réalisées sous format *Green Bonds*. Dans le cadre de ce *Green Financing Framework*, les actifs éligibles en exploitation devront répondre à au moins un des critères suivants :

1) intensité carbone de l'actif inférieure au seuil de consommation nécessaire pour respecter la trajectoire 1,5 °C de l'Accord de Paris telle que définie par le CRREM et validée par SBTi *(Science Based Targets initiatives)*
2) alignement complet à la taxonomie pour l'activité d'acquisition et de détention d'actifs immobiliers
3) certification HQE 'Excellent'/BREEAM 'Excellent'/LEED ou DGNB 'Gold' ou supérieur.

En lien avec ses engagements historiques, les actifs devront également être situés à moins de 500 m des transports en commun et les nouveaux baux devront bénéficier de clauses vertes.

Par ailleurs, Covivio Hotels a prévu la possibilité d'inclure le financement de constructions neuves, de restructurations, d'installations d'équipements de production d'énergie renouvelable ainsi que de travaux d'efficacité énergétique.

Moody's Investors Services, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la qualité du Green Financing Framework en lui attribuant la note SQS 2 *Very Good*, en ligne avec les meilleures notations au sein du secteur des foncières européennes. La contribution globale du *Green Financing Framework* au développement durable est qualifiée de 'Significant' et son alignement aux *Green Loan/Bond Principles* de 'Best Practices'.

3.2.6.2.3 Une performance vérifiée

Au-delà des vérifications menées en interne pour s'assurer de la conformité aux critères d'éligibilité, Covivio a de nouveau fait appel à Moody's ESG (ex Vigeo-Eiris) pour réaliser une *Second Party Opinion*. Par ailleurs, pour vérifier la bonne allocation des fonds conformément aux principes énoncés dans le *Green Bond Framework*, ainsi que les indicateurs de performance environnementale, Covivio s'engage à faire appel à un tiers indépendant annuellement. Le rapport de vérification du tiers indépendant ainsi que la liste des actifs sélections sont publiés dans l'Impact report, disponible à la page Dettes du site internet de Covivio. Les indicateurs sélectionnés dans le cadre du *Green Bond* et vérifiés par le tiers indépendant sont en cohérence avec les indicateurs GRI Standards et les recommandations des *Green Bond Principles*. Ils couvrent les indicateurs de reporting du portefeuille (3.2.1.5).

(1) https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/Covivio-Second-Party-Opinion-on-Green-Bonds.pdf
(2) À noter que dans un souci d'alignement avec son reporting, Covivio ne considère dans le portefeuille éligible que les actifs pleinement alignés (critère de contribution, DNSH et garanties minimales) bien que son Framework ne requière que le critère de contribution substantielle.
(3) https://www.covivio.eu/app/uploads/sites/6/2025/04/Covivio-EU-Green-Bonds-Factsheet.pdf

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.6.3 Informations relatives à la réglementation SFDR à destination des partenaires financiers de Covivio

Informations à destination des institutions financières dans le cadre de la réglementation SFDR (Directive européenne sur le reporting extra-financier pour les institutions financières).

Impacts négatifs sur les facteurs de durabilité		Métrique	Impact [2025]	Explications	Actions prises et actions prévues et objectifs fixés pour la prochaine année de référence
Combustibles fossiles	1. Exposition à des combustibles fossiles *via* des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	Covivio investit dans des actifs immobiliers. Aucun de ces bâtiments n'est dédié à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles.	
Efficacité énergétique	2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Covivio (Groupe) : 32,8% Covivio Hotels : 36% Covivio Immobilien : 47,8%	Part d'actifs (en valeur) n'ayant pas un DPE classe C ou n'appartenant pas au top 30% régional (voir méthodologie retenue pour la taxonomie [1])	Énergie : 3.2.1.5 Carbone : 3.2.1.3

(1) Dans une logique d'harmonisation avec la taxonomie, Covivio retient le DNSH relatif l'atténuation du changement climatique compte tenu du fait des limites liées à la prise en compte seule du DPE comme critère d'évaluation de l'efficacité énergétique.

L'ensemble des données environnementales (énergie, carbone, énergies renouvelables, eau, déchets) relatives au Groupe et aux sociétés Covivio Hotels et Covivio Immobilien sont présentées respectivement aux sections 3.2.1.5, 3.2.1.6, 3.2.3.4 et 3.2.5.5.

Les critères de gouvernance, d'éthique et ceux liés aux ressources humaines sont également présents dans ce document, notamment aux sections :

- 5.3 : structure de gouvernance et composition des instances de gouvernance
- 3.1.2.4.2 et 3.1.2.2.5 : analyse de double matérialité et cartographie des risques RSE
- 3.3.1.3 : relations collaborateurs et dialogue social
- 3.3.1.5 : rémunération et écarts de rémunération
- 4.2.6.9 : imposition
- 3.3.2.2.2 : Droits Humains.

La Charte Éthique de Covivio est également à disposition de toutes ses parties prenantes sur son site Internet .

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.2.6.4 Une stratégie RSE reconnue par le secteur financier et les organismes de notation

Covivio continue de bénéficier de bonnes notations auprès des agences ESG. Celles-ci reconnaissent la pertinence et la performance de certains axes forts de sa stratégie. C'est particulièrement le cas de sa politique climat et de son programme de certification environnementale des actifs, salués par des agences comme le CDP ou le GRESB. Dans une logique de transparence et de dialogue, Covivio répond également aux sollicitations directes de ses partenaires et investisseurs souhaitant compléter leur analyse sur les enjeux ESG.

Covivio est également présent dans les indices DJSI World et Europe, Ethibel Sustainability Index, FTSE4Good, Gaïa de Ethifinance, MSCI, STOXX Europe Sustainability et Global ESG Impact, Vigeo-Eiris 20 France, 120 Europe, 120 Eurozone, 120 Monde. En outre, le Groupe reçoit régulièrement des trophées et prix dans les différents compartiments de la RSE, comme par exemple le Grand Prix Compliance en 2020 au Grand Prix AGEFI du gouvernement d'entreprise, plusieurs récompenses pour saluer la restructuration de la tour Silex2 à Lyon (Trophée du Cadre de vie du Festival FimbACTE 2021, Grand Prix SIMI 2021 dans la catégorie « Tour de bureaux » 2021, etc.), la réalisation de l'immeuble So Pop, à Saint-Ouen (93) (Grand Prix SIMI 2022 « Immeuble de bureaux neuf + 10 000 m^2 ») ou encore l'Atelier (Grand Prix SIMI Bureaux Restructurés 2024, Grand Prix BBCA 2025), les performances énergétiques de ses immeubles (Tour CB21 lauréate en 2022 dans la catégorie « Bâtiment de la ligue Cube Paris La Défense » du trophée CUBE 2020) ou encore la reconnaissance des actions conduites par sa Fondation au SIMI 2023 (prix SIMI 2023 « Mécénat & Solidarités dans la ville », catégorie « Engagement sociétal »). L'immeuble Stream Building a quant à lui reçu le prix The Plan Award à la catégorie Mixed-use face à 33 projets internationaux et le prix décerné par l'association Urban Land Institute (ULI) récompensant les meilleures pratiques et les projets les plus remarquables en matière de développement urbain.

Évolution des notations extra-financières 2024-2025

		2024		2025
SUSTAINALYTICS a Morningstar company	Sustainanalytics ESG Risk Rating *(échelle inversée de 0 à 100, où 0 qualifie un risque nul)*	5 Rang secteur : 4/1009 Monde : 13/15111	◥	4 Rang secteur : 1/964 Monde : 2/14730
ISS ESG	ISS-ESG Prime depuis 2015	B-	◥	B
GRESB	GRESB Green Star depuis 2013	88/100 (5-stars)	◥	91/100 (5-stars)
S&P Global Ratings	CSA S&P (Ex DJSI) Indice World depuis 2013, Indice Europe depuis 2016	70/100 (Percentile 99 Yearbook member)	◥	71/100 (Yearbook Top 10% Global CSA score)
CDP DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	CDP Participation depuis 2012	A-	◥	A
MSCI	MSCI	AAA	▶	AAA
ecovadis	Ecovadis	70/100	◥	74/100

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3 Informations sociales

Documents clés en lien avec les politiques liées aux parties prenantes des normes sociales ESRS S1 à S4

S1- Effectifs propres	S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	S3 - Communautés affectées	S4 – Clients et utilisateurs finaux
Raison d'Être			
Stratégie Développement Durable / ESG - Politique Nature			
Politique Droits Humains			
Charte Ethique			
Procédure d'alerte			
Dispositifs Santé Sécurité, protection des données			
Charte Achats Responsables			
Charte de la Diversité Accord Egalité professionnelle et Diversité	Dispositions prises dans le cadre des chantiers: • Charte chantiers à faibles nuisances • Clauses dans les contrats • Mise à disposition d'outils de communication		Annexe environnementale et cahier des charges preneur (baux tertiaires) Livret d'accueil (résidentiel)
Accord Qualité de Vie au Travail			

Engagements et Politique en matière de Droits Humains (MDR-P)

Covivio opère dans des pays dotés de cadres légaux robustes en matière de droits sociaux et de protection des travailleurs. Les risques relatifs aux Droits Humains y sont donc modérés. Cependant, l'étude de double matérialité (ESRS 2, section 3.1.2.4.2) a fait ressortir que les activités du Groupe et celles de sa chaîne de valeur peuvent avoir des impacts directs ou indirects sur les parties prenantes.

Cet enjeu n'est pas seulement réglementaire : il constitue aussi un levier de confiance, d'attractivité employeur et de compétitivité vis-à-vis des investisseurs et clients.

Au-delà du respect strict des obligations légales, Covivio assume sa responsabilité d'entreprise et s'attache à respecter et promouvoir les Droits Humains tant dans le cadre de ses activités propres que sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.

En 2024, le Groupe a publié une Politique Droits Humains qui constitue un engagement global en tant qu'employeur, donneur d'ordre et fournisseur de services. Cette politique s'inscrit dans la continuité des principes établis dans la Charte Éthique du Groupe (code de conduite au sens de la loi Sapin 2), la Charte Achats Responsables et les différents documents contractuels notamment dans le cadre des chantiers (chartes chantiers à faibles nuisances, clauses RSE). L'aspect Droits Humains a été renforcé dans la version actualisée de 2025 de la Charte éthique afin de rappeler notamment les valeurs de Covivio et les références aux grands principes internationaux sur le sujet. Ces documents servent de socle commun et sont diffusés auprès de l'ensemble des collaborateurs, des fournisseurs stratégiques et des parties prenantes externes.

Extrait de la Charte Éthique : « *Nous attendons également de nos parties prenantes (fournisseurs, partenaires, clients…) et plus généralement de toute personne avec laquelle Covivio est amené à collaborer, une adhésion aux principes édictés dans notre Charte Éthique* ».

Le respect de la Politique Droits Humains relève des Directeurs de chaque pays, en coordination avec les directions des ressources humaines. Son périmètre couvre ainsi l'ensemble des salariés et des entités du Groupe ainsi que toutes les opérations, y compris l'activité hôtelière gérée en direct.

L'engagement de Covivio repose sur un alignement avec les référentiels internationaux les plus exigeants :

- Charte internationale des Droits de l'Homme
- Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits Humains
- Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales sur la conduite responsable des entreprises
- Déclaration de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relative aux principes et droits fondamentaux au travail et ses huit Conventions fondamentales
- Dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies (signataire depuis 2011)
- Objectifs de Développement Durable des Nations Unies pour 2030)
- Charte de la Diversité (et ses équivalents en Allemagne et en Italie), dont Covivio est signataire depuis 2010

Ces références garantissent la cohérence des pratiques du Groupe avec les normes internationales en matière de Droits Humains et de conduite responsable des entreprises.

La Politique Droits Humains s'applique à l'ensemble des parties prenantes couvertes par les quatre ESRS sociaux :

- **S1 – Effectifs propres** : collaborateurs permanents et temporaires, ainsi que les non-salariés travaillant sous contrat direct avec Covivio.
- **S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur** : salariés des fournisseurs, sous-traitants et prestataires intervenant sur les chantiers, en gestion ou maintenance.
- **S3 – Communautés affectées** : riverains, usagers des espaces publics et populations concernées par les projets immobiliers.
- **S4 – Clients et utilisateurs finaux** : occupants d'immeubles, hôtes d'hôtels et usagers des services du Groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En 2024, une revue indépendante a confirmé la conformité du dispositif de Covivio aux garanties minimales prévues par la Taxonomie européenne, sans relever de points d'attention. Cette analyse externe a confirmé que les procédures du Groupe (Charte Éthique, Politique Droits Humains, Charte Achats Responsables, documents RSE, communication au Global Compact, etc.) satisfont aux exigences de l'article 3, point c) du Règlement Taxonomie, notamment sur la prévention des risques liés aux droits fondamentaux du travail, à la corruption, à la concurrence et à la fiscalité. Aucun point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique Droits Humains ; Cartographie des risques Droits Humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anticorruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses).

Actions liées au respect des Droits Humains (MDR-A)

La mise en œuvre de la Politique Droits Humains repose sur un ensemble d'actions concrètes déployées par Covivio et intégrées à ses pratiques opérationnelles. Ces actions traduisent les engagements du Groupe en dispositifs mesurables et ciblés, différenciés selon les parties prenantes concernées (S1 à S4). Conformément aux exigences des ESRS, les cibles et indicateurs sont détaillés dans les sections S1 à S4, afin d'assurer la cohérence entre les engagements, les indicateurs et les populations concernées.

Mesures de recours et système d'alerte

Afin de garantir un traitement rapide et équitable des situations pouvant constituer une atteinte aux Droits Humains, Covivio a déployé un système d'alerte confidentiel accessible à tous : collaborateurs, fournisseurs, sous-traitants et parties prenantes externes. Ce mécanisme incarne la volonté du Groupe de favoriser la transparence et de donner à chacun la possibilité de signaler des manquements sans crainte de représailles.

Ce dispositif permet de signaler :

- fraude, corruption ou trafic d'influence
- discrimination, harcèlement moral ou sexuel
- atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes
- violations des Droits Humains ou des dispositions de la Charte Éthique.

La plateforme est accessible dans tous les pays d'implantation, rappelée dans la Charte Achats Responsables et mise en avant sur le site Internet. Pour l'activité hôtelière, les plateformes d'alerte mises à disposition par les marques hôtelières sont accessibles aux différentes parties prenantes. En parallèle, WiZiU a déployé son propre dispositif d'alerte interne, destiné à ses salariés. Chaque signalement est traité de manière confidentielle et indépendante, avec la mise en place de mesures correctives si nécessaire.

▸ Pour plus d'informations sur le système d'alerte de Covivio : ESRS G1, section 3.4.4.1

Lutte contre le travail forcé et le travail des enfants

Covivio opère dans des pays dotés de systèmes sociaux robustes interdisant le travail forcé et le travail des enfants. Aucun de ces pays n'est considéré comme étant à risque au sens de la classification définie par Éthifinance dans le cadre de sa notation Gaia.

Bien que ce risque soit jugé faible pour le Groupe, Covivio le prend en compte dans ses politiques et pratiques :

- rappel explicite de son engagement à respecter les conventions internationales (notamment celles de l'OIT) dans la Charte Achats Responsables et les autres documents de gouvernance
- vigilance accrue sur la traçabilité des matériaux et sur certains secteurs de la chaîne de valeur plus exposés à ces risques
- recours à la plateforme EcoVadis et à sa veille 360° pour détecter d'éventuelles controverses liées au travail forcé ou au travail des enfants chez ses fournisseurs
- possibilité de mettre fin à toute relation commerciale en cas de manquement avéré ou persistant.

Cet engagement va au-delà d'une simple conformité réglementaire. Il illustre la volonté de Covivio d'assumer pleinement sa responsabilité dans la chaîne de valeur, en refusant toute forme d'exploitation et en renforçant la confiance des parties prenantes.

Mise en œuvre de la vigilance raisonnable

La vigilance raisonnable (ou « diligence responsable ») appliquée aux Droits Humains s'inscrit dans le cadre global présenté en ESRS 2 (section 3.1.2.2.6). Elle se traduit par des dispositifs spécifiques pour les parties prenantes sociales (effectifs propres, travailleurs de la chaine de valeur, communautés affectées et consommateurs et utilisateurs finaux - S1 à S4), en lien avec la Politique Droits Humains et la Charte Éthique. Celle-ci ne se limite pas à répondre à une obligation réglementaire : elle traduit la volonté du Groupe d'anticiper les risques, de protéger toutes les parties prenantes (salariés, partenaires, communautés, usagers) et de renforcer la confiance dans sa chaîne de valeur.

Ces dispositifs incluent : politiques (Charte Éthique, Charte Achats Responsables), actions clés (clauses RSE, évaluations EcoVadis, formations anti-discrimination, accessibilité PMR) et indicateurs détaillés dans les sections S1 à S4.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le tableau ci-dessous présente l'application concrète de cette démarche aux Droits Humains.

Étape	Dispositif en place chez Covivio	Exemples concrets	Parties prenantes concernées
Identification et évaluation	• Étude de double matérialité (ESRS 2) • Évaluations fournisseurs via EcoVadis • Veille « 360° » sur controverses Droits Humains • Encadrement de la sous-traitance et vérification administrative	• Suivi des cartes BTP (carte professionnelle Bâtiment Travaux Publics) sur chaque chantier •	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3
Prévention et atténuation	• Clauses contractuelles intégrées progressivement (en anticipation de la directive européenne sur le devoir de vigilance) • Chartes (Achats Responsables, Éthique, Chantiers à faibles nuisances) • Santé-sécurité : suivi hebdomadaire accidentologie, coordonnateur SPS	• Clause RSE dans les appels d'offres • Formation des acheteurs et diffusion d'outils pour sensibiliser les fournisseurs •	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4
Remédiation et recours	Dispositif d'alerte confidentiel accessible aux collaborateurs, sous-traitants et parties prenantes externes	• Signalement possible en cas de fraude, corruption, harcèlement ou atteinte aux Droits Humains	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4
Suivi et amélioration	• Impulsion et suivi par la Direction Développement Durable en coordination avec les équipes opérationnelles • Supervision par le Comité RSE (revue annuelle des indicateurs clés) • Analyse indépendante des « garanties minimales » Taxonomie (art. 3, c)	• Aucune non-conformité relevée lors de la revue 2024	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4

Détails par catégorie de parties prenantes

S1 – Effectifs propres

Covivio met en œuvre une politique active de diversité, d'égalité des chances et de prévention des discriminations. La Qualité de Vie au Travail (QVT), la santé-sécurité et le dialogue social sont des priorités du Groupe. Pour chacun de ces enjeux, les politiques, actions et objectifs sont présentés dans les sections correspondantes du chapitre 3.3.1.

Ces actions se traduisent concrètement par des accords collectifs négociés dans chaque pays, des dispositifs de prévention des risques psychosociaux (cellules d'écoute, enquêtes QVT) et un accompagnement individuel via la formation continue et le développement des compétences. Par ailleurs, la Charte éthique du Groupe, qui intègre le respect de la personne et des Droits Humains, tient lieu de code de conduite et est opposable aux collaborateurs. Cette charte est traduite en allemand, italien et anglais et est partagée à l'ensemble des collaborateurs dès leur arrivée. Covivio rappelle que, comme pour l'ensemble des principes énoncés dans cette Charte Ethique, tout comportement nuisant au respect des Droits Humains est prohibé. Ainsi, tout collaborateur (salarié ou dirigeant) se livrant à des agissements prohibés, dans le cadre de ses activités professionnelles, s'expose, outre les sanctions prévues par la loi, à des sanctions disciplinaires pouvant aller jusqu'au licenciement ou à la cessation des fonctions ou mandats.

WiZiU, la plateforme d'exploitation hôtelière de Covivio, possède sa propre Charte Ethique, adaptée aux enjeux du secteur. Pour les hôtels en murs et fonds opérés par d'autres gestionnaires, ce sont les chartes Ethiques des marques hôtelières qui s'appliquent.

S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur

La chaîne d'approvisionnement constitue un levier majeur d'action. Depuis 2025, Covivio intègre des clauses contractuelles relatives aux Droits Humains et aux critères RSE dans les contrats de travaux et de gestion, en anticipation de la directive européenne sur le devoir de vigilance.

Les dispositifs clés incluent :

- Charte Achats Responsables : Les contrats de travaux ainsi que les contrats de gestion courante des activités comportent une clause au terme de laquelle le fournisseur s'engage à signer la Charte Achats Responsables de Covivio et à en respecter les différents principes, tant en matière d'éthique, de respect des Droits Humains et du travail, etc. Dans le cadre des appels d'offres et des renouvellements de contrats, les acheteurs ont été formés et disposent d'outils de communication (fiches, emails types, etc.) afin d'expliquer aux fournisseurs les motivations et les ressorts de sa politique Achats Responsables
- Évaluation RSE des fournisseurs : recours à EcoVadis et à une veille « 360° » pour identifier d'éventuels controverses et litiges
- Contrôle de la sous-traitance : Pour chaque chantier, Covivio exige de ses partenaires une déclaration des sous-traitants ainsi qu'une preuve que les travailleurs sont tous en situation régulière. Pour cela, une vérification systématique des cartes BTP est demandée sur chaque chantier
- Santé-sécurité : suivi hebdomadaire de l'accidentologie, désignation de coordonnateurs SPS pour encadrer la co-activité sur chantiers
- Sensibilisation : formation des acheteurs, diffusion d'outils pédagogiques et accompagnement des fournisseurs pour expliquer les exigences Droits Humains.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

S3 – Communautés affectées

Covivio organise des concertations locales en amont de chaque projet immobilier et mène des études d'impact social et environnemental. Les chartes chantiers à faibles nuisances fixent des engagements concrets pour limiter les atteintes aux riverains (bruit, déchets, sécurité, accès aux services de proximité). Ces démarches dépassent le simple respect réglementaire : elles visent à instaurer un dialogue de confiance avec les communautés locales et à réduire les nuisances au quotidien. Elles sont complétées par des actions de mécénat et de solidarité portées par la Fondation Covivio, afin de contribuer positivement aux territoires dans lesquels le Groupe est implanté.

S4 – Clients et utilisateurs finaux

Covivio veille à la protection des droits fondamentaux dans l'usage de ses immeubles et hôtels :

- politique stricte de tolérance zéro face à la traite des êtres humains et à l'exploitation sexuelle, notamment des mineurs
- formation des salariés hôteliers sous gestion directe à la détection des signaux faibles
- intégration de standards éthiques dans les processus de relation client.

Indicateurs et objectifs (MDR-T)

Principaux indicateurs en lien avec les Droits Humains et les incidents liés au non-respect des Droits Humains- Périmètre immobilier et WiZiU

Indicateurs	Situation au 31/12/2025
Périmètre des salariés de Covivio	
Index égalité professionnelle – Périmètre immobilier France	94/100
Part de salariés couverts par une convention collective	100%
Part de salariés formés aux principes de la Charte éthique	100%
Nombre de plaintes reçues sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement et la discrimination dans toutes ses formes)	3
Remontées d'incidents graves en matière de Droits Humains liés à sa main-d'œuvre (par le Déontologue ou la plateforme d'alerte)	0
Montant total des amendes, pénalités et réparations matérielles résultant des incidents et plaintes mentionnés ci-dessus, ainsi qu'un rapprochement de ces montants monétaires avec le montant le plus pertinent présenté dans les états financiers	0€
Périmètre des parties prenantes externes : S2 - Travailleurs de la chaîne de valeur	
Part de dépenses stratégiques couvertes par la politique Achats Responsables	48% (88% en France) - section 33242
Nombre d'accidents de travail avec arrêt et taux de fréquence des accidents	6 et taux de 4,93
Nombre d'alertes reçues de la part de fournisseurs sur le dispositif de *whistleblowing*	0
Périmètre des parties prenantes externes : S3 - Communautés affectées	
Nombre d'associations soutenues par la Fondation d'entreprise Covivio en lien avec la lutte pour l'égalité des chances	19
Périmètre des parties prenantes externes : S4 – Clients et utilisateurs finaux	
Nombre de plaintes reçues des clients et utilisateurs finaux via le dispositif de *whistleblowing*	0

Les objectifs en lien avec les Droits Humains

Covivio décline sa Politique Droits Humains à travers des objectifs précis adaptés à chaque catégorie de parties prenantes (S1 à S4).

Ces objectifs couvrent à la fois la prévention des risques, la mise en conformité réglementaire et l'amélioration continue. Ils portent par exemple sur la réduction de l'accidentologie (S1–S2), l'évaluation systématique des fournisseurs stratégiques (S2), la couverture des appels d'offres par des critères RSE (S2), ou encore la vigilance renforcée dans l'activité hôtelière (S4).

Ces objectifs constituent la traduction opérationnelle des engagements du Groupe en ce domaine et leur suivi permet de mesurer les progrès réalisés. Pour plus d'information concernant ces objectifs, se référer aux sections propres à chaque ESRS.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1)

La norme ESRS S1 a pour but d'expliciter la stratégie de l'entreprise concernant ses effectifs propres, en distinguant les salariés et les non-salariés. Cette norme porte sur un ensemble de thématiques ayant trait aux conditions de travail, au dialogue social, à la négociation collective, à l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée, la santé et la sécurité, l'égalité de traitement, etc. Elle vise également à s'assurer de la conformité des pratiques de l'entreprise vis-à-vis des conventions internationales en matière de Droits Humains.

3.3.1.1 Les effectifs propres de Covivio (périmètre et indicateurs)

Convaincu qu'un succès durable repose sur une politique de ressources humaines ambitieuse et axée sur le long terme, Covivio s'emploie, au quotidien, à créer les conditions pour que les femmes et les hommes qui composent ses équipes puissent développer tout leur potentiel. Situé exclusivement sur le territoire de l'Union Européenne, l'effectif salarié et non salarié de Covivio bénéficie d'un modèle social favorable du fait des réglementations, et dans lequel Covivio s'inscrit, en allant plus loin sur certains enjeux matériels pour le Groupe.

Dans les différents métiers exercés au sein de Covivio, le niveau d'expertise et de compétence joue un rôle déterminant à tous les échelons. Attirer les meilleurs talents ne suffit pas, il faut également les retenir et favoriser leur développement, ce qui passe par un suivi de chaque parcours professionnel.

Répartition géographique

Nombre de collaborateurs au 31/12/2025	Covivio - périmètre immobilier	Covivio - Hôtels en exploitation	Total
France	304	1 241	1 569
Allemagne	619	672	1 291
Belgique	-	375	375
Italie	109	-	109
Irlande	-	102	102
Luxembourg (1)	-	4	4
Espagne (1)	-	2	2
Total	**1 032**	**2 396**	**3 452**

Répartition par genre

Nombre de collaborateurs au 31/12/2025	Covivio - périmètre immobilier	Covivio - Hôtels en exploitation	Total
Hommes	523	1 278	1 812
Femmes	509	1 118	1 640
Autres	-	-	-
Non communiqué	-	-	-
Total	**1 032**	**2 396**	**3 452**

Répartition par type de contrat

Nombres de collaborateurs au 31/12/2025	Femmes	Hommes	Autres	Non communiqué	Total
Contrats à durée indéterminée (CDI)	1 480	1 403	-	-	**2 883**
Contrats à durée déterminée (CDD)	158	93	-	-	**251**
Minijobs (Allemagne)	33	44	-	-	**77**
Contrats à heures non garanties	-	-	-	-	**-**
Contrat d'apprentissage et de professionnalisation	141	100	-	-	**241**
TOTAL	**1 812**	**1 640**	**-**	**-**	**3 452**

Les informations sont présentées dans ces tableaux de manière consolidée à l'échelle de l'ensemble des sociétés consolidées du Groupe Covivio, y compris les collaborateurs présents dans les hôtels exploités pour lesquels Covivio Hotels est propriétaire du fond de commerce. Toutefois, compte tenu des disparités entre les périmètre immobilier et hôtelier, le chapitre présenté dans ce document ne concerne que les salariés du périmètre immobilier en France, Allemagne et Italie, soit 1032 collaborateurs :

Activité	Pays	Effectifs salariés	Effectifs non-salariés	Présenté dans
Gestion de patrimoine immobilier	Allemagne, UES France, Italie	Contrat de travail direct	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio
Développement d'immeubles				
Activités de siège et services supports				

(1) Etant gérés indépendamment, les collaborateurs au Luxembourg (4) et en Espagne (2) ne sont pas inclus dans les indicateurs présentés dans ce chapitre

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'ensemble des politiques, actions et indicateurs liés au périmètre hôtelier (salariés des hôtels en exploitation via sa filiale Wiziu ou des gestionnaires tiers) est présenté dans le DEU de Covivio Hotels, chapitre 3.3.1. Ce périmètre est défini comme suit :

Activités	Pays	Effectifs salariés	Effectifs non-salariés	Présenté dans
Gestion de patrimoine immobilier et activités de siège	France	Contrat de travail direct	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio et DEU Covivio Hotels
WiZiU : Hôtels détenus en murs et fonds exploités par la filiale de Covivio Hotels	France et Belgique	Contrat de travail direct avec les entités WiZiU concernées		DEU Covivio Hotels
Gestionnaires tiers des hôtels détenus en murs et fonds	France, Allemagne, Belgique, Irlande	Contrat de travail en gestion déléguée		

La politique sociale de Covivio Hotels se décline à partir de celle du Groupe Covivio et s'inscrit dans une logique de long terme. Elle vise à garantir des conditions de travail respectueuses, à promouvoir la diversité et à soutenir le développement des compétences, en cohérence avec les standards européens et les valeurs du Groupe. Chacun possède ses propres politiques liées au recrutement et à la gestion du personnel. Néanmoins, celles-ci présentent de fortes similitudes, en raison des spécificités du secteur hôtelier. Un tableau de concordance est présenté en section 3.3.1.6

Les différents types de contrats :

- **contrats directs** : conclus par Covivio
  - sont désignés comme « salariés » : l'effectif en CDI (contrat à durée indéterminée), CDD (contrat à durée déterminée), *minijobs* en Allemagne, Contrats en alternance (apprentissage et professionnalisation) pour les étudiants en formation initiale ;
  - sont désignés comme « non-salariés » : les travailleurs indépendants, les travailleurs mis à disposition au travers de contrats conclus avec des agences d'intérim et de placement (en référence au code NACE N78), stagiaires sous convention. Les personnels amenés à être présents sur site mais relevant d'une prestation de service réalisée par une société tierce les employant au titre de l'exécution de prestations de gardiennage ou de maintenance informatique par exemple, ne relèvent pas de ce périmètre mais de la sous-traitance.
- **contrats en gestion déléguée** : conclus par une filiale de Covivio relevant de l'activité de gestion hôtelière pour lesquels la gestion effective de la politique RH revient au gestionnaire et non directement à Covivio Hotels.

Si certains sujets sont traités localement (recrutements, négociation d'accords, etc.) compte tenu des pratiques et réglementations nationales, de nombreux autres, véhiculant des objectifs et des valeurs partagées à l'échelle du Groupe, font l'objet d'un déploiement similaire dans les trois pays. Diversité, dialogue social, développement personnel, qualité de vie au travail, équilibre vie personnelle/vie professionnelle et prévention de toute forme de discrimination sont autant d'ambitions communes qui sous-tendent la politique RH de Covivio à l'échelle européenne.

3.3.1.2 Impacts, risques et opportunités liés aux effectifs propres (S1.SBM-3)

Tableau récapitulatif des IRO liés aux effectifs propres

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S1 - Conditions de travail / Diversité et égalité des chances / Respect des droits du travail et Droits Humains	Impacts		■		Conditions de travail: Impacts en termes de santé et sécurité des salariés (accidentologie, maladies professionnelles, risques psycho-sociaux)				
			■		Diversité et égalité: Impact potentiel sur le bien-être psychologique des employés en cas de discrimination avérée. Impact limité à l'échelle du Groupe compte tenu de ses activités directes et de ses engagements en faveur de l'égalité des chances				
			■		Droits humains : Impact limité en fréquence mais qui pourrait être important sur le bien-être des collaborateurs en cas de survenance (y compris pour l'aspect respect des données personnelles)				
			■		Impact positif : Amélioration du bien être des salariés				
	Risques		■		Risques financiers liés à une potentielle mauvaise gestion des aspects liés à la sécurité et le bien-être des salariés pouvant conduire à une hausse de l'absentéisme et une baisse de la productivité	✓	■		
			■		Risque éventuel de pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents. Ce risque de perte de compétences peut engendrer un risque sur la compétitivité de l'entreprise.	✓			
			■		Risque financier et/ou réputationnel en cas de non respect des Droits Humains, pouvant conduire à une mauvaise appréciation de parties prenantes externes (investisseurs, clients, agences de notation)				
			■		Risque financier, pénal et réputationnel en cas de pratiques discriminatoires	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.3 Politiques liées aux effectifs propres (S1-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités
Supervision	• Direction des Ressources Humaines Groupe et Directions RH locales (Allemagne, Italie) • Directions Pays
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Conventions fondamentales Organisation Internationale du Travail (OIT) • Principes directeurs des Nations Unies (UNGP) • Charte de la Diversité (signataire depuis 2010) • Pacte Mondial des Nations Unies (signataire depuis 2011) et Objectifs de Développement Durable (ODD) • Normes nationales (Code du travail FR, DE, IT)
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et*** / ***ses parties prenantes :*** • Livret d'accueil • Charte Éthique • Accord Qualité de Vie au Travail et accord Télétravail • Accord Séniors et accord Egalité professionnelle et Diversité • Portails Digital Workplace et Covivio Academy • Salariés de Covivio

Les politiques présentées ci-dessous concernent l'ensemble des salariés du Groupe sur le périmètre immobilier (Allemagne, France, Italie). Celles liées à la santé, sécurité au travail s'appliquent également aux non-salariés de Covivio. Le déploiement de la Politique Sociale sur ce périmètre est piloté par une gouvernance RH Européenne. Chaque direction pays dispose de son équipe Ressources Humaines, afin d'offrir un service au plus proche des besoins des équipes opérationnelles, pour toutes leurs problématiques sociales. Le Comité RH Groupe, composé du Directeur Général, du Directeur Général Délégué, du Secrétaire Général et de la Directrice des Ressources Humaines (qui siège aux Comités RH italien et allemand), est le garant du déploiement opérationnel de ces principes.

Attirer des talents en phase avec la stratégie

Covivio vise à renforcer son attractivité sur des marchés compétitifs en mettant en avant sa marque employeur et en garantissant des processus de recrutement équitables et transparents. Cette politique cherche à sécuriser les compétences clés nécessaires à la réalisation des projets stratégiques et à anticiper les évolutions des métiers.

Lien avec les IRO : *Continuité de l'activité, résilience du modèle d'affaires*

Développer les compétences

Covivio entend favoriser l'employabilité durable de ses collaborateurs par une politique de formation continue et de développement des compétences métiers, digitales et comportementales. Cette approche s'attache à anticiper les évolutions technologiques et réglementaires et à soutenir la transformation digitale du Groupe.

Lien avec les IRO : *Bien-être des salariés, continuité de l'activité*

Favoriser une évolution des carrières

Covivio s'attache à offrir des parcours professionnels évolutifs et à promouvoir la mobilité interne, afin de fidéliser les talents et d'accompagner leur développement dans la durée. Cette politique vise à anticiper les besoins futurs en compétences et à renforcer la motivation des équipes.

Lien avec les IRO : *Continuité de l'activité, risques financiers liés à l'absentéisme*

Retenir les talents

Covivio s'efforce de garantir une rémunération équitable et transparente, de valoriser la performance individuelle et collective, et de maintenir des dispositifs de partage de la valeur adaptés aux contextes locaux. Cette politique contribue à soutenir l'engagement et la stabilité des équipes.

Lien avec les IRO : *Développement de la marque employeur*

Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail

Covivio met en œuvre une politique globale de prévention des risques, de santé et sécurité, et de qualité de vie au travail pour protéger ses collaborateurs et améliorer leur bien-être. Cette politique repose sur des dispositifs collectifs et individuels visant à prévenir les risques psychosociaux et à favoriser l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle.

Lien avec les IRO : *Bien-être des collaborateurs, marque employeur*

S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion

Covivio affirme sa volonté de promouvoir l'égalité des chances et la non-discrimination, et renforce l'inclusion des personnes en situation de handicap pour garantir un environnement de travail respectueux et innovant. Cette politique s'inscrit dans une démarche proactive visant à refléter la diversité des talents et à créer une culture inclusive.

Lien avec les IRO : *Bien-être des collaborateurs, réduction du risque réputationnel*

Favoriser l'engagement et le dialogue social

Covivio entend maintenir un dialogue social transparent et constructif, et mesure régulièrement l'engagement des collaborateurs pour anticiper les attentes et prévenir les risques sociaux. Cette politique favorise la cohésion et la performance collective à travers des instances représentatives actives et des dispositifs d'écoute.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4 Plan d'action lié aux effectifs propres (S1-2)

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus et lien avec le modèle d'affaires
Attirer des talents en phase avec la stratégie	Développer une marque employeur européenne forte	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Managers	Nombre d'ambassadeurs de la marque employeurs actifs Great Place to Work	Attractivité renforcée, visibilité accrue auprès des talents clés, meilleure capacité à recruter sur des profils recherchés
	Offrir une expérience candidat harmonisée et un cadre d'emploi durable		Ancienneté moyenne des CDI Part de CDI dans l'effectif total Taux Turnover	Réduction du turnover, recrutement plus efficace, meilleure adéquation des profils au projet d'entreprise
	Favoriser l'emploi des jeunes talents et les parcours européens		Nombre de collaborateurs impliqués dans des programmes européens Effectif par tranche d'âge	Renouvellement des compétences, vivier de talents diversifié, préparation des compétences futures
Développer les compétences	Structurer les priorités de formation	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Managers	% de collaborateurs formés Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur	Alignement des compétences aux priorités stratégiques, montée en compétence ciblée, meilleure efficacité opérationnelle
	Investir dans la formation continue			Employabilité renforcée, adaptation aux évolutions technologiques et réglementaires, diffusion homogène des standards du Groupe Professionnalisation du management, amélioration du leadership, réduction des risques psycho-sociaux
Favoriser une évolution des carrières	Structurer le dialogue de performance et de développement individuel	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Direction Pays	% de collaborateurs ayant réalisé lun entretien annuel	Alignement des objectifs, développement personnalisé, meilleure performance individuelle et collective
	Favoriser les mobilités internes et les transitions professionnelles		Nombre de mobilités internes	Valorisation des compétences internes, fidélisation, limitation du turnover non souhaité
Retenir les talents	Soutenir l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle pour renforcer la fidélisation	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays	% de collaborateurs éligibles au télétravail	Amélioration de la qualité de vie, attractivité accrue, réduction des départs liés aux contraintes organisationnelles
	Renforcer l'accompagnement des situations individuelles et des responsabilités familiales		Nombre de berceaux crèches utilisés-périmètre France Nombre de collaborateurs accompagnés par Prev&Care-périmètre France	Soutien aux parents et aidants, réduction des ruptures de parcours
	Assurer une politique de rémunération attractive et équitable		% de salariés couverts par un dispositif de rémunération variable % de collaborateurs qui ont bénéficié de l'attribution d'actions gratuites	Motivation accrue, équité interne renforcée, résistance aux tensions du marché de l'emploi, alignement des collaborateurs avec la performance du Groupe
Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail	Prévenir les risques professionnels et garantir des conditions de travail sûres	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Direction Pays	Taux d'accidents du travail Nombre de formations santé-sécurité	Réduction des accidents, conformité réglementaire, diminution des absences, prévention des troubles physiques,
	Prévenir les risques psychosociaux		Taux d'absentéisme	Maintien dans l'emploi, bien-être accru, Climat de travail stabilisé, baisse des risques psycho-sociaux
	Garantir une protection sociale solide et équitable		Part de salariés couverts	Sécurisation des parcours, attractivité et confiance renforcées dans la politique sociale
S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion	Garantir un recrutement et un environnement de travail sans discrimination	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Managers	Part de collaborateurs formés sur le sujet	Création d'un environnement de travail inclusif, amélioration du climat social et renforcement de la performance collective grâce à la diversité des profils
	Promouvoir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes		% de femmes dans les effectifs % de femmes managers Index égalité professionnelle F/H	Diversité managériale accrue, performance collective améliorée, réduction des écarts F/H
	Favoriser l'inclusion et l'accompagnement des personnes en situation de handicap		% de salariés en situation de handicap	Inclusion sociale renforcée, innovation par diversité des profils,
	Accompagner l'emploi et la transition professionnelle des seniors		Nombre de collaborateurs bénéficiant du temps partiel senior	Maintien dans l'emploi, transfert des savoirs, transition maîtrisée des fins de carrière
Favoriser l'engagement et le dialogue social	Développer l'engagement des collaborateurs	DG, DGD, SG et DRH RH locales pays Direction pays	Taux de participation au Baromètre Engagement Score global d'engagement et résultats par item (intérêt du travail, confiance, satisfaction)	Climat social positif, détection précoce des signaux faibles, ajustements managériaux ciblés
	Structurer et garantir un dialogue social de qualité		% de salariés couverts par une convention collective et par des instances représentatives du personnel	Relations sociales stabilisées, prévention des conflits, co-construction renforcée avec les représentants

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4.1 Plan d'action : Attirer des talents en phase avec la stratégie

3.3.1.4.1.a Développer une marque employeur européenne forte

La politique de marque employeur de Covivio, mise en place en 2019 lors du changement d'identité du Groupe, vise à renforcer l'attractivité et la visibilité du Groupe à l'échelle européenne, en valorisant la diversité de ses métiers, de ses implantations et de ses parcours. Elle s'appuie sur la Raison d'Être *« Construire du bien-être et des liens durables »* et sur les valeurs du Groupe, qui constituent le socle de sa culture européenne commune et guident le comportement attendu des collaborateurs au quotidien.

L'objectif est double :

- attirer des talents partageant les valeurs humaines et européennes de Covivio
- renforcer la cohésion interne en diffusant une culture commune, visible, incarnée et vécue dans l'ensemble des trois pays.

Cette démarche s'appuie sur deux leviers complémentaires :

L'animation du réseau d'ambassadeurs de la marque employeur

Composé de collaborateurs volontaires issus des trois pays, ce réseau incarne la culture et les valeurs de Covivio, en interne comme à l'externe. Les ambassadeurs représentent le Groupe et ses métiers lors de forums écoles, d'événements étudiants ou de rencontres professionnelles, mais aussi sur les réseaux sociaux où ils relaient les actualités, les offres d'emploi et les initiatives RH.

Ils bénéficient d'une formation à la communication digitale et disposent d'une plateforme de ressources partagée (Teams, *booklet* ambassadeurs) leur permettant d'accéder à des outils communs et de partager leurs bonnes pratiques.

L'animation du réseau repose également sur des temps forts collectifs, tels que des séminaires européens, qui renforcent la cohésion et favorisent l'émergence d'idées nouvelles en matière d'attractivité et de rayonnement.

Un programme de networking et de développement des talents, lancé en 2025, vient compléter la dynamique du réseau à l'échelle européenne.

Le développement d'initiatives fédératrices et de communication

Pour renforcer la cohésion et faire vivre cette culture commune, Covivio développe des actions de communication et d'échange à travers les pays : campagnes internes, interventions dans les écoles, et événements tels que les Covivio Talks ou la Covivio Party. Ces moments de partage permettent autant de fédérer les équipes en interne, en diffusant les valeurs du Groupe, en valorisant les réussites collectives et en renforçant le sentiment d'appartenance, que de promouvoir l'image de Covivio à l'externe.

Covivio renforce ainsi sa visibilité externe grâce à des initiatives portées par les équipes RH dans chaque pays : en 2025, la DRH Allemagne a poursuivi ses efforts en matière de développement de la marque employeur, notamment à travers les réseaux sociaux (campagne LinkedIn sur les valeurs, ciblage de profils pénuriques), la création d'une brochure Marque employeur, ou encore l'affichage de Covivio sur les sites de construction et dans l'édition spéciale du journal d'ExpoReal (salon de référence de l'Immobilier en Europe). Cette qualité de vie, reconnue par les collaborateurs eux-mêmes, a conduit au renouvellement pour la 5e année consécutive du label *Top Company* remis par le réseau social Kununu, confirmant la reconnaissance du Groupe comme employeur attractif et responsable, avec un taux de recommandation de 83% (note globale de 4,4/5).

L'obtention du label Great Place to Work en 2025 dans les trois pays participe également à renforcer la marque employeur du Groupe.

Indicateurs clés	2024	2025
Nombre d'ambassadeurs de la marque employeur actifs	53	33

3.3.1.4.1.b Offrir une expérience candidat harmonisée et un cadre d'emploi durable

Covivio évolue dans un secteur où les compétences et l'attractivité des talents constituent des enjeux majeurs, identifiés comme matériels dans l'analyse de double matérialité.

Le recrutement s'inscrit dans une politique de gestion des talents directement alignée sur la stratégie du Groupe. L'enjeu est de proposer un processus harmonisé à l'échelle européenne tout en tenant compte des spécificités locales des trois entités : l'UES France (Bureaux et Hôtels), l'Italie (Bureaux) et l'Allemagne (Résidentiel et Bureaux). Cette approche vise à attirer les profils les plus pertinents, en cohérence avec la culture et les valeurs de Covivio, tout en garantissant une expérience candidat qualitative et respectueuse.

1. Attirer : un cadre d'emploi stable et durable

Le **contrat à durée indéterminée (CDI)** est la forme privilégiée de relation de travail au sein du Groupe, symbole de stabilité et de confiance, participant ainsi à renforcer l'attractivité et la solidité du modèle social. Le positionnement de Covivio en faveur d'un cadre d'emploi durable complète ainsi le processus de recrutement harmonisé présenté plus loin. Le recours aux **contrats à durée déterminée (CDD)** et à l'intérim est limité aux remplacements, ainsi qu'aux surcroîts d'activité temporaires, et constitue un vivier de recrutement CDI en cas d'ouverture de poste. Cette approche traduit la volonté de Covivio d'offrir un environnement professionnel sûr, durable et équitable.

L'ancienneté moyenne élevée et la part importante de CDI témoignent de la solidité du modèle social de Covivio et de la qualité du climat de travail.

Indicateurs clés 2025	France	Italie	Allemagne	Groupe
Part de CDI dans l'effectif total	89,1%	94,5%	95,1%	**93,3%**
Ancienneté moyenne des CDI	11,3	19,7	10,2	**11,5**

Les besoins en recrutement sont étudiés et arbitrés par la Direction Générale, en fonction des priorités et enjeux pluriannuels. Les entretiens de mi-année, de fin d'année et les *People Reviews* permettent d'ajuster la gestion des compétences, d'évaluer la charge des équipes et d'anticiper les évolutions à venir. L'ensemble alimente un plan de recrutement piloté mensuellement dans les trois pays.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Répartition des effectifs par type de contrat (Covivio – périmètre immobilier)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	**CDI**	**267**	**271**	**98**	**103**	**576**	**589**	**941**	**963**
	Hommes	115	117	50	52	303	311	468	480
	Femmes	152	154	48	51	273	278	473	483
	CDD	**8**	**3**	**7**	**6**	**18**	**12**	**33**	**21**
	Hommes	2	1	3	3	6	5	11	9
	Femmes	6	2	4	3	12	7	22	12
	Minijobs (1) (Allemagne)					NC	5	-	5
	Hommes					NC	2		2
	Femmes					NC	3		3
	CAP	**28**	**30**	**0**	**0**	**11**	**13**	**39**	**43**
	Hommes	8	9	0	0	9	9	17	18
	Femmes	20	21	0	0	2	4	22	25
Effectif total par type d'emploi reporté par genre	**Temps plein**	**288**	**288**	**100**	**103**	**505**	**521**	**893**	**912**
	Hommes	121	123	53	55	310	317	484	495
	Femmes	167	165	47	48	195	204	409	417
	Temps partiel	**15**	**16**	**5**	**6**	**100**	**98**	**120**	**120**
	Hommes	4	4	0	0	8	10	12	14
	Femmes	11	12	5	6	92	88	108	106

Informations sur l'effectif non salarié

Afin de répondre aux obligations de la CSRD, Covivio a collecté des informations concernant les effectifs non salariés. Ces effectifs ne sont toutefois pas inclus dans le calcul des différents indicateurs présentés dans ce chapitre.

Effectif moyen ou équivalent temps plein	Femmes	Hommes	Autres	Non communiqué	Total 2025
Etudiants stagiaires	44	49	0	0	**93**
Travailleurs temporaires - Intérimaires, indépendants	1	1	0	0	**2**
Mandataires sociaux	0	4	0	0	**4**
Total	**47**	**58**	**0**	**0**	**105**
Part des non salariés dans l'effectif total	4%	5%	0%	0%	**4%**

2. Sélectionner : harmonisation du processus de recrutement européen

Cette deuxième étape du parcours candidat repose sur un processus de sélection harmonisé, garantissant une expérience cohérente entre les pays, homogène, fondée sur des principes de transparence, de respect et de proximité.

Parcours type de recrutement européen

Le dispositif prévoit plusieurs entretiens, conçus comme de véritables échanges, permettant aux candidats d'obtenir une vision concrète de l'entreprise, de ses métiers et de ses enjeux stratégiques. Chaque étape vise à instaurer un dialogue équilibré entre le candidat, les managers et la Direction, pour construire dès le départ une relation de confiance.

Les différentes phases du parcours incluent :

- Un questionnaire de personnalité, proposé aux candidats **français et italiens**, afin d'évaluer leurs compétences comportementales et leurs motivations. Les synthèses générées servent de point d'appui pour les échanges lors des entretiens RH, et les résultats sont accessibles aux candidats.
- Un entretien avec un membre de la Direction Générale, qui vient clore le processus, marquant la première étape d'un véritable partenariat de travail. Une évaluation du niveau d'anglais est réalisée au cours du parcours, en cohérence avec les exigences d'intégration européenne du Groupe.

3. Intégrer : une expérience candidat et une intégration qualitative

L'intégration constitue la continuité naturelle du recrutement et contribue à transformer l'expérience candidat en engagement durable.

Un accompagnement structuré dès l'arrivée

Dans chacun des trois pays d'implantation, les collaborateurs bénéficient d'un accompagnement RH structuré dès leur prise de poste, afin de favoriser une intégration rapide et durable. Un livret d'accueil leur est remis, regroupant les informations clés sur la vie dans l'entreprise (processus d'intégration, structure de la rémunération, gestion du temps et des absences, etc.).

(1) Les minijobs en Allemagne correspondent à des contrats de travail dont le montant maximum de revenus est de 603€ par mois

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En France, chaque nouveau collaborateur suit un parcours d'intégration complet, comprenant :

- un module e-learning sur les fondamentaux de l'immobilier (Covivio Academy)
- un programme de parrainage ("Buddy Program")
- une journée d'intégration avec des représentants de chaque direction
- un rapport d'étonnement auprès de deux membres du Comité de Direction
- et le processus d'intégration s'achève par un moment convivial avec le Directeur Général.

Les nouveaux arrivants sont également prioritaires lors des visites de sites organisées chaque trimestre pour l'ensemble des collaborateurs, afin de découvrir les actifs du Groupe et de renforcer la transversalité entre métiers.

En **Allemagne**, une attention particulière est portée à la période précédant la prise de poste, avec l'envoi d'une carte de bienvenue dès la signature du contrat. Durant la première semaine, les nouveaux collaborateurs bénéficient d'un accompagnement via des formations (RGPD, règles de sécurité). Un événement trimestriel en distanciel réunit les nouvelles recrues, tandis que des visites d'actifs et de sites emblématiques permettent d'approfondir la connaissance du patrimoine du Groupe.

Ainsi, le dispositif d'intégration s'appuie à la fois sur des outils communs et sur des pratiques locales adaptées, renforçant le sentiment d'appartenance dès les premiers mois.

4. Suivi des indicateurs RH

Le suivi RH constitue un pilier de pilotage transversal, garantissant la cohérence entre attraction, sélection, intégration et fidélisation. Le suivi consolidé des recrutements, des effectifs et du turnover permet de mesurer la performance et la cohérence de la politique de recrutement et d'intégration à l'échelle européenne.

Informations sur le recrutement (Covivio – périmètre immobilier, GRI 401-1, EPRA Emp-Turnover)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	**Taux de recrutement (tous contrats)**	**21,4%**	**17,5%**	**10,9%**	**6,7%**	**9,2%**	**12,7%**	**13,3%**	**13,5%**
	Taux de recrutement (CDI)	**8,8%**	**11,2%**	**4,0%**	**2,0%**	**8,4%**	**12,5%**	**8,1%**	**11,1%**
	Total des entrées	**59**	**53**	**11**	**7**	**58**	**77**	**128**	**137**
	dont CDD	24	30	7	5	8	1	78	104
	dont CAP [1]	NC	21	NC	0	NC	4		25
	dont recrutement CDI	**24**	**30**	**4**	**2**	**50**	**72**	**78**	**104**
	dont création de postes (EPRA Emp-Turnover)	NC	11	NC	0	NC	10	NC	21
	Hommes	10	13	3	1	22	39	35	53
	Femmes	14	17	1	1	28	33	43	51
	Moins de 30 ans	12	13	1	1	15	22	28	36
	30-50 ans	11	15	1	1	31	34	43	50
	Plus de 50 ans	1	2	2		4	16	7	18

Les recrutements CDD ont été justifiés par les motifs suivants : remplacement (5), surcroît de travail (2), autres motifs (1).

En 2025, les recrutements ont principalement visé à remplacer les départs, à consolider les expertises existantes dans les métiers corporate, à continuer d'accompagner le développement de l'offre événementielle et à renforcer la gestion du patrimoine Bureaux en Allemagne. Les métiers financiers, audit et IT ont fait partie des priorités, dans un marché compétitif pour ces profils clés contribuant à la sécurisation des activités et des processus du Groupe.

Gestion du turnover

La fidélisation s'inscrit comme la dernière étape du parcours collaborateur, permettant d'évaluer la robustesse du modèle social et l'efficacité des actions menées précédemment. Le suivi du turnover permet d'évaluer la rétention des talents, d'identifier d'éventuels signaux faibles et d'anticiper les besoins futurs en matière de gestion des compétences. Les niveaux observés restent cohérents avec les tendances actuelles du marché de l'emploi. À titre de comparaison :

- Turnover moyen en France en 2024 : 15,5% (INSEE)

En 2025, le ralentissement du marché de l'emploi dans le secteur immobilier des Bureaux minimise le risque de départs subis par l'entreprise. Il demeure toutefois suivi dans la cartographie des risques RSE et fait l'objet de mesures correctrices (mobilités, évolution de carrière, rémunération, QVT…).

Covivio n'a eu recours à aucune forme de chômage partiel ou de réduction d'effectif pour motif économique en 2025 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2026 en France, en Allemagne, ou en Italie.

(1) CAP: Contrat d'Apprentissage et de Professionnalisation

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Informations sur le turnover des départs (Covivio – périmètre immobilier, GRI 401-1, EPRA Emp-Turnover)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	**Total des départs CDI + CDD**	**33**	**33**	**7**	**3**	**67**	**70**	**107**	**106**
	dont CDD	-	6	-	0	1-	8	-	14
	Turnover CDI + CDD	**12,0%**	**12%**	**6,9%**	**2,9%**	**10,9%**	**11,8%**	**10,8%**	**10,9%**
	Turnover CDI	**10,9%**	**10,1%**	**6,0%**	**3,1%**	**9,8%**	**10,8%**	**9,7%**	**9,8%**
	Hommes	-	12	-	2	-	33	-	47
	Femmes	-	15	-	1	-	29	-	45
	Moins de 30 ans	-	12	-	0	-	12	-	24
	30-50 ans	-	11		2	-	28	-	41
	Plus de 50 ans	-	4	-	1	-	22	-	27

Répartition des départs par motifs

Motif	Licenciement	Retraite	Rupture conventionnelle	Fin de période d'essai	Démission	Fin de CDD	Décès	Autres raisons	Total
Nombre	11	7	11	15	48	11	3	0	106

3.3.1.4.1.c Favoriser l'emploi des jeunes talents et les parcours européens

Covivio s'attache à favoriser l'accès à l'emploi des jeunes et à construire des parcours de développement à dimension européenne. Dans un secteur où les compétences humaines et techniques constituent un levier essentiel de performance, le Groupe fait de la formation initiale et de l'insertion professionnelle un pilier de sa politique RH. Cette ambition se traduit par un accompagnement des jeunes à toutes les étapes de leur parcours, depuis la formation jusqu'à l'embauche durable.

Répartition des effectifs par tranche d'âge (Covivio – périmètre immobilier, GRI 401-1)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Effectif total reporté par tranche d'âge	Moins de 30 ans	73	66	8	10	86	85	167	161
	30-50 ans	143	150	59	59	327	318	529	527
	Plus de 50 ans	87	88	38	40	192	216	317	344

Une politique européenne de développement des jeunes talents

Traditionnellement orienté vers la détection et la montée en compétences des jeunes diplômés, Covivio poursuit une politique dite de « pépinière », visant à accueillir de jeunes collaborateurs en début de carrière, à les former et à leur offrir des perspectives d'évolution dans les trois pays du Groupe. Le Groupe participe à différents forums école : ESTP, HEC, ESSEC en France / Politecnico di Milano, Bocconi en Italie. Covivio s'appuie également sur des outils permettant d'accroître la visibilité auprès de ces cibles, comme Jobteaser en France ou Uni-Now en Allemagne. En 2025, le partenariat avec la Fachhochschule Bochum s'est poursuivi avec l'accueil d'étudiants pour des rencontres avec les professionnels de Covivio. La Chambre de Commerce et d'Industrie a récompensé en Allemagne le programme d'apprentissage mis en œuvre par Covivio.

Covivio a également déployé depuis 2020 un Graduate Program européen, un parcours de 18 mois au sein de trois services Covivio différents en Europe. Un participant français a rejoint le programme en 2025 en commençant sont parcours avec les équipes financières à Oberhausen.

Une politique active d'alternance et de stages

Covivio mène une politique dynamique d'accueil et d'accompagnement des apprentis et stagiaires, avec l'objectif d'offrir une première expérience professionnelle valorisante et formatrice. Chaque étudiant se voit attribuer un tuteur ayant obligatoirement suivi une formation au management de l'alternance, et bénéficie d'un suivi individualisé assuré par la Direction des Ressources Humaines tout au long de son parcours.

En France, une journée d'intégration spécifique leur est dédiée, en présence de représentants du Comité de Direction, afin de favoriser la découverte de l'organisation et des métiers du Groupe. Un entretien de mi-année permet d'évaluer les missions, la charge de travail et les perspectives d'évolution de chaque alternant.

La qualité de cet accompagnement s'est traduite par le renouvellement en 2025 du label « Happy Trainees », attribué par l'organisme *ChooseMyCompany* sur la base d'une enquête anonyme menée auprès des stagiaires et apprentis présents en 2024. Obtenue pour la septième année consécutive, cette distinction confirme la qualité de l'environnement d'apprentissage et la reconnaissance de Covivio en tant qu'employeur formateur (taux de recommandation de 93,8% et une note globale de 83,9/100).

Covivio poursuit sa politique d'alternance permettant à 43 étudiants de bénéficier d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation au sein du Groupe. 13 stagiaires sous convention en France se sont ajoutés, au fil de l'année, aux apprentis présents en Europe au 31 décembre 2025 auxquels s'ajoutent en Allemagne 89 étudiants en CDD de 20 heures par semaine maximum, conformément à la législation allemande (non comptabilisés à l'effectif salarié, de même que les stagiaires sous convention). Des étudiants sont également embauchés en France, notamment dans le cadre du partenariat Passerelle avec le lycée Louise Michel de Bobigny, pour des jobs d'été ou contrats de courte durée (3 CDD en 2025).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Programme « Explorer » pour le développement des jeunes talents

En 2025 Covivio a lancé un programme de formation animé en anglais à destination de 12 collaborateurs (5 Français, 3 Italiens, 3 Allemands, 1 Espagnole) à haut potentiel, sélectionnés par les comités de direction nationaux. Organisé en 3 modules de deux jours ainsi qu'une *learning expedition* de clôture, ce programme a pour vocation principale de développer les *softs skills* au travers d'une pédagogie innovante (*equicoaching*, *storytelling* et *stand up comedy*…), et de permettre aux participants de rencontrer le *Top management* du Groupe à Paris, Milan et Berlin. En offrant des expériences mémorables à cette première promotion, Covivio a l'ambition de développer un réseau européen et d'aller plus loin dans la compréhension mutuelle des pays, produits et différents métiers.

3.3.1.4.2 Plan d'action : Développer les compétences

Le développement des compétences constitue un levier essentiel de performance et d'engagement pour Covivio. L'objectif est double : assurer un haut niveau d'expertise au service des clients et partenaires et offrir à chaque collaborateur un parcours d'évolution attractif et durable. Chaque pays élabore un plan de formation annuel aligné sur la stratégie du Groupe et les priorités identifiées par métier.

3.3.1.4.2.a Structurer les priorités de formation

En matière de développement des compétences, Covivio poursuit une logique d'alignement du plan de formation à la stratégie de l'entreprise et au développement individuel des collaborateurs. Les formations de base à la sécurité informatique et à la compliance sont également dispensées aux non-salariés (intérimaires) afin de garantir un socle commun de compétences.

Le plan de formation s'articule autour de deux piliers complémentaires :

- le développement des expertises métiers, au cœur des priorités de chaque entité
- le renforcement des compétences transversales, notamment linguistiques, digitales et comportementales.

Les formations métiers constituent le socle principal du dispositif. Elles sont complétées par des actions dédiées aux *soft skills* (communication, management, adaptabilité, *leadership*), favorisant la performance collective et la coopération entre les équipes européennes.

Chaque année, les directions d'activité, en lien avec la DRH, définissent les priorités de formation pluriannuelles. (3.3.1.4.3). Les entretiens annuels permettent ensuite d'identifier les besoins spécifiques de chaque collaborateur.

3.3.1.4.2.b Investir dans la formation continue

Langues et collaboration européenne

Depuis 2017, la maitrise de la langue anglaise constitue un axe prioritaire. Elle est primordiale dans une logique de collaboration entre les différentes équipes du Groupe. Des sessions de formation collectives ou individuelles sont organisées et les projets européens (SAP, Covivio for Nature, Explorer ou Ex Aequo par exemple) permettent aux collaborateurs de développer leurs compétences linguistiques.

Indicateurs clés	2024	2025
Part de salariés ayant suivi une formation linguistique	15 %	17 %

Formation digitale et apprentissage continu

En matière de digitalisation, un cap a été franchi en 2023 avec le déploiement européen du LMS 365. Cette plateforme, appelée Covivio Academy, est alimentée par la DRH et accessible à tous. Elle propose de la formation en ligne (modules *e-learning* et webinaires) et permet de faciliter l'inscription des collaborateurs aux formations. Covivio Academy permet également de regrouper des guides utilisateurs de différents outils (Teams, Microsoft 365 ou encore SAP) et a vocation à rassembler les formations sur les procédures et la compliance.

En France, elle a été complétée par l'introduction du portail Edflex en mars 2024 : directement accessible depuis Covivio Academy, cet outil permet de consulter des ressources aux formats variés (*e-learning*, parcours certifiants, podcasts, vidéos et articles), librement et toute l'année, sur la gestion de projet, l'immobilier, la RSE, l'Intelligence Artificielle, ou encore le management. Il vient compléter les actions de formations classiques et ouvre une toute nouvelle approche *via* l'autoformation par modules courts, une approche très prisée au sein des jeunes générations. En 2025 le portail a été déployé en Italie.

Cette approche d'autoformation favorise l'autonomie et la montée en compétences en continu.

Expertises métiers et formations techniques

Au-delà des dispositifs transversaux, Covivio investit dans le renforcement des compétences techniques et opérationnelles de ses équipes. Les formations métiers dispensées dans les trois pays visent à approfondir l'expertise dans les domaines de l'immobilier (construction, réhabilitation, valorisation d'actifs), de la finance (comptabilité, fiscalité, financement d'actifs immobiliers) et de la maîtrise des outils informatiques (SAP, BFC, Excel avancé, Office 365). Certains collaborateurs ont également pu bénéficier de parcours certifiants d'écoles et universités reconnues, leur permettant d'accroître leur expertise sur un sujet.

Indicateurs clés : Part de salariés ayant suivi une formation sur les thématiques suivantes	2025
Formation métier (compétences techniques)	59,4 %
Digital et systèmes d'information	99,8 %
Management	10,1 %

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Soft skills et formation des managers

Covivio investit dans le développement des compétences managériales et comportementales, à travers des programmes de *leadership* et de *coaching* individuel. Elles visent à renforcer la posture managériale, la communication, la gestion du changement et la capacité d'adaptation des équipes.

Tous les nouveaux managers, qu'ils soient promus ou recrutés, bénéficient d'un accompagnement par la DRH afin de faciliter leur prise de poste et de renforcer la cohésion au sein de leurs équipes.

Indicateurs clés	2024	2025
Part de salariés ayant suivi une formation *soft skills*	-	27,1 %
Nombre de collaborateurs ayant été accompagnés par CoachHub (coaching individualisé sur une période de 3 ou 6 mois) - Périmètre France, Italie	9	7
Managers participant au programme de leadership (parcours de formation en communication, gestion du changement et coopération d'équipe) – Périmètre Allemagne	-	24

Sensibilisation et transition environnementale

Les actions de sensibilisation aux enjeux climatiques se poursuivent dans le cadre du projet *Covivio for Nature* (*C4N*). En 2025 s'est tenu un atelier sur la fresque de la biodiversité et une salariée s'est formée à la fresque du climat en tant qu'animatrice. En 2024, des ateliers "2 tonnes" avaient réuni des collaborateurs autour d'une réflexion concrète sur leurs émissions individuelles et collectives, et sur les leviers d'action au quotidien.

L'essentiel des formations en matière environnementale concerne l'efficacité énergétique des bâtiments, la dépollution des bâtiments anciens, ou les techniques de construction durable.

Indicateurs clés	2025
Nombre de salariés ayant suivi une formation en lien direct avec la RSE (hors actions de sensibilisation)	38

Indicateurs liés à la formation et au développement des compétences (Covivio – périmètre immobilier, GRI 404-1/3, EPRA Emp-Training)

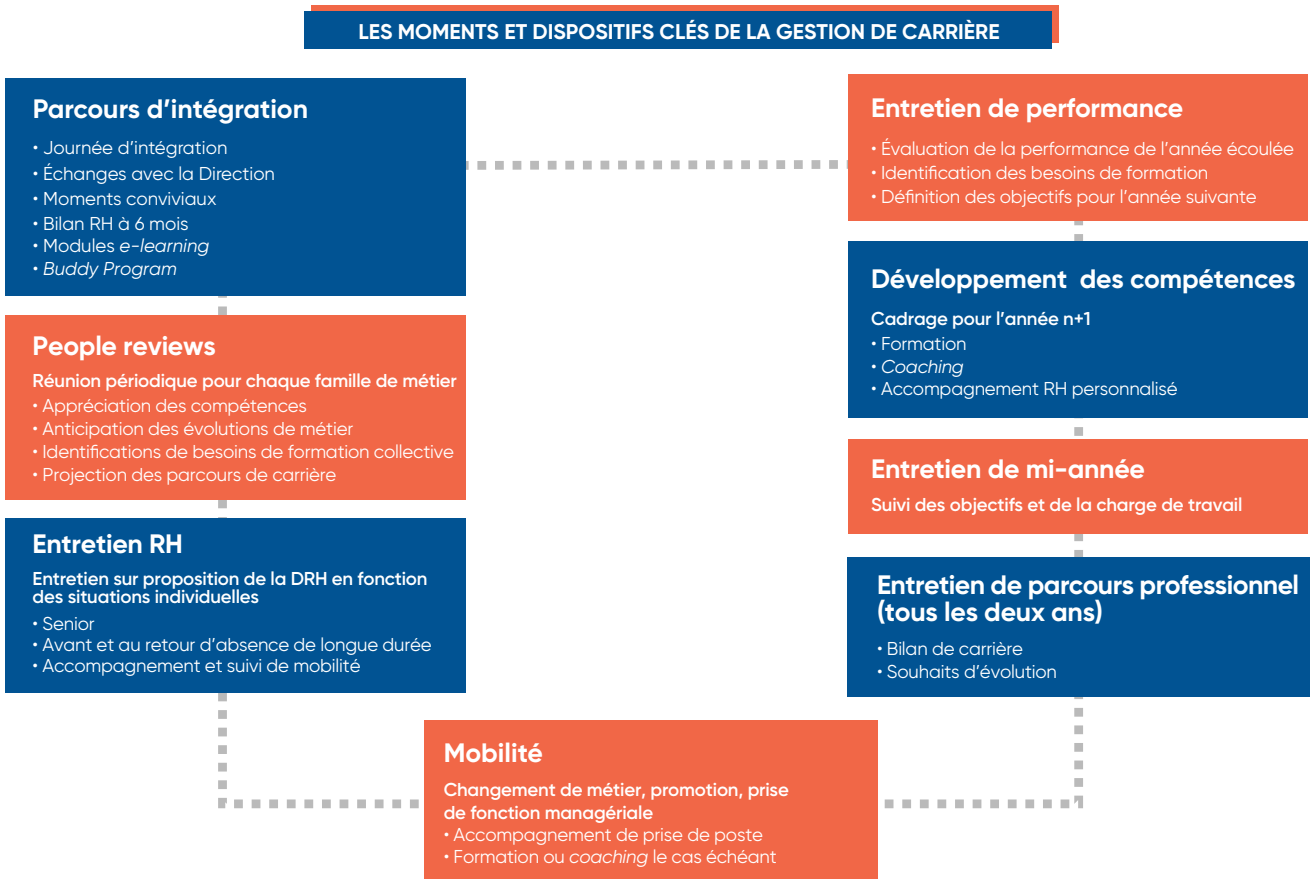
		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
% du personnel qui a reçu une formation	**Total**	**285**	**286**	**105**	**109**	**487**	**619**	**877**	**1014**
	Taux de formation	**94,3%**	**94%**	**100%**	**100%**	**80%**	**100%**	**87%**	**98,3%**
	Hommes	120	122	53	55	256	327	429	504
	Femmes	165	164	52	54	231	292	448	510
	Managers	45	246	10	10	71	86	126	342
	Non Managers	240	40	95	99	416	533	750	672
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle	**Total heures de formation par salarié formé**	**11,3**	**13,4**	**24,6**	**27,2**	**13**	**15,9**	**13,8**	**16,4**
	Hommes	11,0	13,6	25,1	26	13,9	16,1	14,3	16,6
	Femmes	11,5	13,2	26,3	28,4	12,0	15,7	13,3	16,2
	Managers	4,7	14,6	11,7	21,4	23,4	25,1	14,4	17,4
	Non Managers	13,3	6	27,2	27,8	11,4	14,4	13,7	15,9
Nombre total d'heures de formation reporté par sexe et par catégorie professionnelle	**Nombre total d'heures de formation**	**3 429**	**3 836**	**2 625**	**2 965**	**7 837**	**9 860**	**13 891**	**16 660**
	Hommes	1 375	1 664	1 246	1 431	4 406	5 275	7 027	8 370
	Femmes	2 053	2 172	1 385	1 535	3 431	4 585	6 869	8 292
	Managers	3 096	3 595	129	214	1 800	2 159	5 026	5 968
	Non Managers	332	241	2 480	2 752	6 037	7 701	8 849	10 694
% de la masse salariale consacrée à la formation	**Total**	**2,9%**	**2,9%**	**1,8%**	**2%**	**1,4%**	**1,26%**	**1,9%**	**1,8%**

3.3.1.4.3 Plan d'action : Favoriser une évolution des carrières

Le développement des carrières chez Covivio repose sur une approche intégrée combinant la gestion proactive des talents, l'accompagnement individuel et la promotion de la mobilité interne. Cette politique vise à offrir à chaque collaborateur des perspectives d'évolution cohérentes avec les besoins du Groupe et l'évolution des métiers.

Covivio développe une gestion intégrée des talents, fondée sur une analyse régulière du vivier et des besoins d'évolution. Différentes étapes dans le parcours du collaborateur permettent de faire le point sur sa carrière, ses souhaits d'évolution ou ses besoins de formation.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E



People reviews

People* ou *Talent Reviews organisées dans chaque pays permettent d'identifier les enjeux de rétention, de développement et de recrutement, en cohérence avec l'évolution des métiers et du marché de l'emploi. Organisées ponctuellement pour les collaborateurs permanents, elles visent une population en particulier (jeunes talents, collaborateurs d'une direction ciblée) et débouchent sur un plan d'action individualisé pour accompagner la carrière des collaborateurs concernés.

En 2025, les Comités de Direction ont chacun passé en revue les talents clés en interne, sur proposition de chacun de leurs membres, afin d'en partager la connaissance et d'identifier les opportunités de mobilité et de promotion susceptible de les concerner à court ou moyen terme.

3.3.1.4.3.a Structurer le dialogue de performance et de développement individuel

L'entretien annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines, sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié. 100 % des salariés en CDI sont éligibles à cet entretien, et seule une absence ou une arrivée en fin d'année peut justifier un report de l'entretien. Il s'articule autour de deux volets : l'évaluation de la performance (objectifs, résultats, performance globale, efficacité de l'organisation) ; le développement des compétences et la formation. Cet entretien est complété par un entretien de mi-année en France et en Italie. En Allemagne, les salariés peuvent demander à réaliser un entretien annuel avec leur manager.

Par ailleurs, les alternants français bénéficient également d'un entretien de mi-parcours et de fin d'alternance avec leur tuteur.

Nombre de salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre (Covivio – périmètre immobilier, GRI 404-1/3, EPRA Emp-Training)

	France		Italie		Allemagne		Groupe	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Total	**254**	**264**	**91**	**98**	**531**	**601**	**876 (86% de l'effectif)**	**963 (93% de l'effectif)**
Hommes	113	111	47	50	284	316	444	477
Femmes	141	153	44	48	247	285	432	486

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4.3.b Favoriser les mobilités internes et les transitions professionnelles

La mobilité interne est encouragée à l'échelle du Groupe et constitue un axe fort de fidélisation. Depuis 2019, l'échange sur le parcours et le développement de la carrière des collaborateurs français se fait lors d'un entretien spécifique, dit « entretien de parcours », mené au minimum tous les deux ans. Il est l'occasion d'un dialogue nourri entre manager et collaborateur sur les attentes de ce dernier. Les managers ont été formés à la conduite de cet entretien, qui suppose une posture différente de celle de l'entretien de fin d'année, et nécessite une approche de « manager coach ». Cet entretien de parcours pourra être suivi d'un entretien RH pour qualifier la faisabilité d'un éventuel projet et mettre en place les accompagnements nécessaires (bilan de compétences, compte personnel de formation, transition professionnelle, conseils en évolution professionnelle, coaching, formations métier, etc.).

L'expression d'un projet de mobilité à court terme (1 an) ou à moyen terme (3 ans) dans le cadre de cet entretien déclenche systématiquement un entretien exploratoire avec l'équipe RH et la recherche de pistes d'évolution à court terme en interne.

Indicateurs clés	France	Italie	Allemagne	Groupe
Nombre de mobilités internes en 2025 (Covivio – périmètre immobilier)	**10**	**3**	**13**	**26**

3.3.1.4.4 Plan d'action : Retenir les talents

3.3.1.4.4.a Soutenir l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle pour renforcer la fidélisation (S1-16)

Covivio a progressivement structuré un ensemble cohérent de dispositifs visant à soutenir l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle dans l'ensemble des pays où le Groupe est implanté. Ces dispositifs reposent notamment sur le développement du télétravail, l'amélioration des conditions de travail et la mise en place de solutions d'accompagnement adaptées à chaque pays, afin d'offrir un cadre propice à la fidélisation et au bien-être durable des collaborateurs.

Télétravail : un levier d'organisation et d'attractivité

Le télétravail est intégré dans les modes de fonctionnement du Groupe, avec des modalités adaptées selon les pays. Tous les collaborateurs y ont accès selon des modes d'organisation différents en fonction du pays avec un jour a minima. En France et en Allemagne, les collaborateurs en CDI peuvent télétravailler jusqu'à deux jours par semaine.

▸ **Maintenir le lien social malgré la distance** :

Pour accompagner le développement du travail hybride, Covivio déploie des dispositifs favorisant la cohésion entre les équipes, en présentiel comme à distance. Les outils collaboratifs (Office 365, Teams) sont désormais utilisés quotidiennement dans les trois pays, soutenant une dynamique de Smart Working permettant de préserver la cohésion et la fluidité des échanges, y compris à distance. En 2025, trois **Covivio Talks** ont permis à la Direction de partager les résultats et ambitions du Groupe avec l'ensemble des collaborateurs. **En France**, des Covivio Meetings donnent la parole à des experts sur des thématiques métiers ou transverses (Intelligence artificielle, bâtiment bas carbone, Économie circulaire et alimentation, etc.) ; ces actions de sensibilisation ont rassemblé de nombreux salariés tout au long de l'année. **En Allemagne**, des sessions d'échanges en distanciel avec les dirigeants sur des thématiques transverses sont proposées régulièrement.

Une politique Qualité de Vie au Travail modernisée et renforcée

Parallèlement, Covivio poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail (QVT), dans le cadre notamment de son accord dédié. Signé en France pour la première fois en 2014 et reconduit en 2018, cet accord a été entièrement révisé en 2023 afin d'intégrer les évolutions des modes de travail et de renforcer les mesures liées au droit à la déconnexion, au bon usage des outils numériques et à la prévention des risques psychosociaux. L'accord actualisé couvre également les pratiques organisationnelles contribuant à la qualité du travail et des conditions de travail : relation managériale, formation des managers, ergonomie et aménagement des postes, organisation du travail, communication interne et clarté des missions de chacun.

Droit à la déconnexion et usage responsable des outils numériques

Afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs au bon usage de la messagerie professionnelle et des outils de communication, une charte de bonnes pratiques a été diffusée. Elle rappelle notamment l'importance de s'interroger sur le moment opportun pour envoyer un email, un message instantané ou passer un appel, ainsi que l'absence d'obligation de réponse immédiate en dehors des situations d'urgence. Un message d'information automatique intégré à la signature des emails rappelle l'engagement du Groupe : *« Si vous recevez cet email en dehors de vos heures habituelles de travail ou pendant vos congés, vous ne pouvez être tenu d'y répondre immédiatement. »*

3.3.1.4.4.b Renforcer l'accompagnement des situations individuelles et des responsabilités familiales

Covivio met en place, dans chacun des pays où le Groupe est présent, des dispositifs adaptés pour accompagner les collaborateurs confrontés à des responsabilités familiales ou personnelles. L'objectif est de faciliter l'organisation du quotidien, de soutenir les salariés aidants et de proposer des solutions de garde ou d'accompagnement adaptées au contexte local.

Accompagner la parentalité

Différents dispositifs existent à l'échelle du Groupe pour aider les parents à trouver un équilibre vie personnelle et vie professionnelle :

- Flexibilité horaire et aménagement du temps de travail pour tous les collaborateurs concernés en fonction de l'organisation du pays (forfait jour en France, plages horaires décalées en Italie et Allemagne).
- Accompagnement de la DRH dans les démarches administratives liées à la parentalité pour simplifier les formalités, et identification d'un référent parentalité au sein des équipes RH locales.
- Réservation de berceaux en crèche interentreprises pour un accueil régulier, occasionnel ou d'urgence depuis 2022 en France. 8 collaborateurs ont pu en bénéficier en 2025.
- Mise en relation et cofinancement en Allemagne de garde d'enfants à domicile en cas de défaut de la garde habituelle.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les dispositifs légaux des trois pays d'opération sont assez favorables et sont complétés dans certains cas par Covivio :

	Congé maternité	Congé paternité	Congé parental
France	Légal : 16 semaines + 2 de congé pathologique + : Maintien du salaire à 100%	Légal : 28 jours + :Maintien du salaire à 100%	Légal : Possibilité de temps partiel ou suspension de contrat pour les enfants < 3 ans. + : Possibilité de temps partiel au-delà des 3 ans de l'enfant 5 jours de congés offerts (convention)
Allemagne	Légal : 14 à 18 semaines Maintien du salaire à 100%	Légal : 2 x 4 semaines à prendre jusqu'aux 3 ans de l'enfant	Légal : jusqu'à 3 ans (66% du salaire la 1ère année et 33% ensuite) 2 jours de congés offerts (convention)
Italie	Légal : 20 à 30 semaines Maintien du salaire à 100%	Légal : 10 jours Maintien à 100%	Légal : 3 mois pour chaque parend à prendre dans les 3 premières années de l'enfant

Enfin, en France, les collaborateurs de retour en entreprise après une absence de plus de 3 mois (maladie, congé maternité) bénéficient d'un accompagnement spécifique afin de faciliter leur reprise. Un entretien RH est systématiquement organisé pour échanger sur les conditions et le rythme de travail envisagés. À la suite de cet entretien, un aménagement des horaires ou l'intervention d'un ergonome peuvent être mis en place en fonction des besoins du collaborateur.

Soutenir les salariés aidants

Afin d'accompagner les salariés aidants en France, ceux-ci peuvent bénéficier depuis 2022 d'un accompagnement personnalisé via le partenaire Prev & Care. 5 collaborateurs ont ainsi pu recevoir en 2025 l'aide d'un « Care Manager » qui les assiste dans l'organisation de soins à domicile, la constitution de dossiers d'aide financière ou toute autre démarche administrative.

Les congés familiaux

En Allemagne, en France et en Italie, les employés ont droit à des jours d'absence pour des événements familiaux spécifiques, tels que le mariage, la naissance d'un enfant, ou le décès d'un proche. La durée de ces congés peut varier en fonction de l'événement et des réglementations nationales. **Ils concernent 100% de l'effectif salarié et non salarié.**

Ces congés permettent aux employés de prendre le temps nécessaire pour gérer des événements importants dans leur vie personnelle, sans perte de salaire. Leur existence est communiquée sur l'intranet et dans les documents remis lors de l'intégration, et ils sont accordés sur communication du justificatif, sans aucune autre forme de demande d'autorisation.

Indicateurs en lien avec l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle (GRI 414-2)

		France	Italie	Allemagne	Groupe
		2025	2025	2025	2025
Congés parentaux	**Nombre d'employés ayant droit au congé parental (avec des enfants de moins de 3 ans)**	**24**	**NC**	**54**	**78**
	Hommes	9	NC	20	29
	Femmes	15	NC	34	49
	Employés ayant fait valoir leur droit au congé parental (temps plein ou temps partiel)	**2**	**8**	**16**	**26**
	Hommes	0	3	6	9
	Femmes	2	5	10	17
Prêts aux employés (nouveaux employés bénéficiant d'un prêt en % de l'effectif total)	**Total**	**1,1%**	**0%**	**1,9%**	**1,5%**

3.3.1.4.4.c Assurer une politique de rémunération attractive et équitable

Dans un contexte où la compétitivité du marché de l'emploi s'intensifie, Covivio mène une politique de rémunération conçue pour attirer, reconnaître et fidéliser durablement les talents.

Une politique de rémunération variable alignée sur la performance

En France et **en Italie**, la politique d'attribution des parts variables repose sur la performance individuelle mesurée lors de l'entretien annuel. **En Allemagne**, un accord négocié en 2017 avec les instances locales de représentation a donné le choix aux collaborateurs d'adhérer à un système de rémunération variable ou de rester sous le régime de l'accord de branche. Ces dispositifs visent à rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, la mesure de sa contribution aux performances du Groupe.

Des mesures régulières pour renforcer le partage de la valeur et le pouvoir d'achat

Covivio met en place chaque année des mesures destinées à renforcer l'attractivité, soutenir le pouvoir d'achat et favoriser le partage de la valeur entre l'entreprise et ses collaborateurs. Dans les trois pays, des mesures de soutien face à l'inflation ont été mises en place.

En France, les Négociations Annuelles Obligatoires (NAO) avec les délégués syndicaux encadrent ces dispositifs : principalement la rémunération et le partage de la valeur ajoutée, mais aussi le temps de travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la qualité de vie au travail. En 2025, ces négociations ont débouché sur plusieurs mesures qui ont été mises en place ou reconduites, comme l'attribution collective de 30 actions gratuites pour récompenser l'implication des équipes, ou le versement d'une prime de partage de la valeur d'un montant de 1 000 € à tous les collaborateurs en janvier 2026.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En Allemagne, une somme pouvant aller jusqu'à 1 500 € pour les collaborateurs à temps plein a été versée en 2024, avec un versement partiellement mensualisé, et cette aide a été pérennisée en 2025 via son intégration dans le salaire de base.

En Italie, une prime de 2 000 € a été versée sous forme de bons d'achat. Elle s'ajoute à un dispositif mis en place depuis décembre 2022, qui permet aux salariés de bénéficier de réductions sur les frais de garde d'enfants, les dépenses scolaires, les transports et diverses activités culturelles (cinéma, concerts, musées, etc.). Ce dispositif a été reconduit en 2024 et 2025.

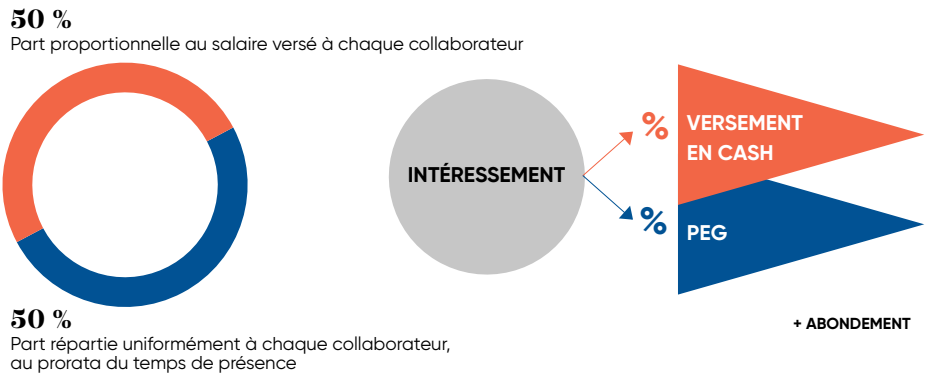
Indicateurs clés – Covivio – Périmètre immobilier	2024	2025
% de collaborateurs qui ont bénéficié d'attribution d'actions gratuites	52,7%	51,6% (100% en France)
% de collaborateurs permanents pouvant bénéficier d'une rémunération variable liée à la performance collective et/ou individuelle	82%	90%
% de collaborateurs ayant bénéficié d'une prime de pouvoir d'achat	100%	100%

Renforcer l'ancrage de long terme via l'épargne salariale et l'actionnariat salarié

Covivio fait profiter ses salariés français d'un dispositif encadré par la loi permettant d'associer les collaborateurs aux résultats du Groupe via des accords collectifs négociés avec les partenaires sociaux. Tous les ans, chaque salarié peut placer sa prime d'intéressement (en moyenne 8% de la rémunération annuelle) dans un Plan d'Épargne Entreprise, en numéraire ou en titres Covivio.

En 2025, l'épargne salariale a rencontré une forte adhésion : 87% des bénéficiaires ont placé tout ou partie de leur intéressement sur le Plan d'Épargne Groupe, dont 80% en titres Covivio, bénéficiant ainsi d'un abondement supplémentaire destiné à encourager l'actionnariat salarié.

Répartition de l'intéressement



Salaire décent et ratios d'équité (S1-10)

Le salaire décent ne correspond pas au salaire minimum légal de chaque pays. Le salaire décent peut être défini comme la rémunération qui permet au salarié et sa famille de couvrir leurs besoins fondamentaux (alimentation, logement, soins de santé, vêtements), mais aussi l'éducation, les transports, les loisirs, et qui offre la possibilité d'épargner.

Covivio n'a pas réalisé d'étude complémentaire concernant ce sujet et ne s'est pas appuyé sur les données d'un organisme tiers pour qualifier le niveau de salarie décent (S1-10). Toutefois, Covivio, à travers sa politique sociale, s'attache à déterminer un salaire équitable en fonction du contexte économique et de son besoin d'attractivité. Avec une rémunération moyenne de 64 609 € en 2025, le Groupe a recours à une grille de salaire qui se veut cohérente avec les pratiques sectorielles et s'attache à assurer un salaire qui permette à chaque salarié de subvenir à ses besoins.

Ratios d'équité (Covivio – périmètre immobilier -GRI 405-2)

		2025
Ratio d'équité	**Ratio d'équité - moyenne**	**15,9**
	Ratio d'équité - médiane	**19,1**

Le calcul de cet indicateur retient l'ensemble des formes de rémunération versées aux salariés de l'entreprise. Le ratio d'équité présenté au chapitre 5, en application du code Afep-MEDEF compare la rémunération des mandataires sociaux à la moyenne des rémunérations de l'entreprise.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4.5 Plan d'action : Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail

La prévention des risques professionnels constitue un pilier essentiel de la politique sociale de Covivio. Le Groupe applique dans chacun de ses pays les huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail (OIT), garantissant la liberté syndicale, la négociation collective, l'élimination du travail forcé ou des discriminations, ainsi que la protection des travailleurs. Cette politique de santé et de sécurité s'applique aux salariés comme aux travailleurs non-salariés ainsi qu'aux travailleurs relevant de la chaîne de valeur (ESRS S2) présents dans les locaux de Covivio.

3.3.1.4.5.a Prévenir les risques professionnels et garantir des conditions de travail sûres

Covivio déploie un ensemble d'actions coordonnées visant à prévenir les risques physiques, organisationnels et opérationnels. La démarche de prévention repose sur une organisation structurée, des procédures formalisées et des actions régulières, permettant de réduire l'exposition aux risques et de garantir un environnement de travail maîtrisé et conforme à la réglementation. A l'échelle du Groupe (périmètre immobilier), le taux d'accident du travail s'élève à 6,2% , sans accident générateur de handicap ni décès.

En France, le Document unique d'évaluation des risques professionnels (DUERP) a été revu en 2025 avec les élus du CSE, afin d'intégrer l'ensemble des risques potentiels pour les salariés et prestataires. Il est partagé avec la médecine du travail et mis à jour chaque année pour tenir compte de l'évolution des activités.

Pour les collaborateurs intervenant sur les chantiers, les règles et équipements de sécurité sont définis dans les procédures nationales, se déclinent en formations obligatoires et font l'objet de rappels réguliers. Les déplacements professionnels sont encadrés par une politique voyage propre à chaque pays, renforçant la prévention des risques liés aux déplacements.

1. Ergonomie et aménagement des espaces de travail

Le Groupe s'assure de l'ergonomie des espaces de travail sur site, notamment à travers l'installation de postes de travail réglables en hauteur, de supports d'écran adaptés, ainsi que la mise à disposition d'équipements spécifiques pour les salariés présentant des troubles musculosquelettiques Des actions de sensibilisation au travail sur écran complètent ces dispositifs, afin de prévenir la fatigue visuelle et les postures inadaptées.

Les espaces de travail évoluent également pour renforcer le confort et la qualité de vie :

- **En France**, le nouveau siège parisien inauguré en 2024, conçu en concertation avec les collaborateurs et les organisations représentatives du personnel, intègre des espaces ergonomiques modernisés, un espace de restauration ouvert à tous et deux salles de sport.
- **En Italie**, les bureaux de Milan, rénovés en 2022, offrent des salles de réunion agrandies et de nouvelles cabines téléphoniques, tandis que les bureaux de Rome ont fait l'objet d'une rénovation complète en 2025.
- **En Allemagne**, le restaurant d'entreprise du siège situé à Oberhausen, rénové en 2024, propose une offre alimentaire améliorée, davantage orientée vers la qualité nutritionnelle.

Par ailleurs, pour favoriser de bonnes conditions de travail à domicile, Covivio finance l'équipement des collaborateurs en télétravail (chaise ergonomique, écran supplémentaire) à hauteur de 50% dans la limite de 100 €.

2. Actions pour le bien-être des collaborateurs

De nombreuses initiatives en faveur de la santé et du bien-être sont déployées dans les trois pays allant au-delà du cadre réglementaire. En France par exemple, deux salles de sport ont été aménagées dans les nouveaux locaux parisien de L'Atelier. Des cours collectifs hebdomadaires (yoga, pilates, renforcement musculaire) ainsi que des tournois internes complètent cette offre. Par ailleurs, le Comité d'Entreprise finance en partie les activités sportives des salariés qui le souhaitent. En Allemagne, un partenariat avec une chaîne nationale de salles de sport permet aux collaborateurs de bénéficier de tarifs préférentiels en plus de cours de yoga proposés au siège.

De nombreuses actions de prévention santé sont par ailleurs déployées, telles que le dépistage de la fatigue oculaire, la prévention des cancers de la peau, la vaccination contre la grippe en France et en Allemagne.

3. Formation des collaborateurs

En France, des actions de sensibilisation et formations sont également dispensées pour les collaborateurs les plus impactés, dépassant les exigences légales :

- Habilitations H0B0 pour l'ensemble des collaborateurs confrontés au risque électrique au sein des directions ingénierie immobilière et des systèmes d'information.
- Formations gestes et postures pour les salariés effectuant des opérations de manutention.
- Formation (nouvelle ou mise à jour) à la sécurité incendie dans le cadre de l'emménagement au nouveau siège (40 collaborateurs).
- Formation Sauveteur Secouriste du Travail (SST) (11% de l'effectif).

En Allemagne, la prévention du risque incendie, les formations obligatoires en matière de sécurité et la gestion des habilitations sont assurées en lien étroit avec les instances représentatives du personnel, conformément aux standards nationaux.

En Italie, une grande attention a été accordée à la formation à la sécurité, dispensée aux personnes de l'entreprise qui occupent des rôles spécifiques définis par la législation italienne en matière de sécurité : les managers opérationnels et certains collaborateurs ont ainsi rejoint le Groupe des « secouristes » déjà formés.

En 2025, 697 personnes au total ont suivi une formation en lien avec la sécurité au travail.

4. Instances représentatives et conformité

Dans les trois pays, les instances représentatives du personnel (CSSCT [1] en France et équivalents en Allemagne et en Italie) vérifient la conformité et le confort des installations, accompagnent les projets d'aménagement et contribuent à l'identification des situations à risque. En Italie, ce comité se réunit au moins une fois par trimestre et un "Manager Sécurité des Travailleurs" assure la mise en œuvre des obligations nationales.

100% des collaborateurs de Covivio sont couverts par une instance représentative du personnel chargée de veiller au respect des normes en vigueur, d'identifier toute situation de trouble en matière de santé et de sécurité, et d'encourager les actions de prévention nécessaires.

(1) Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail "Commission crée au sein du Comité Social et Économique (CSE)"

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Indicateurs liés à la santé et à la sécurité au travail (Covivio – périmètre immobilier, GRI 403-1/2, EPRA H&S Emp)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Taux de maladies professionnelles reporté par genre	**Total**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Hommes	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Femmes	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taux d'accident du travail reporté par genre	**Total**	**1,0%**	**1,3%**	**0%**	**0%**	**1,2%**	**9,7%**	**1,0%**	**6,2%**
	Hommes	0%	0,3%	0%	0%	1,0%	5,2%	0,6%	3,2%
	Femmes	1,0%	1,0%	0%	0%	1,5%	4,5%	1,1%	3%
	dont accidents de trajet	NC	0,7%	NC	0%	NC	1,3%	NC	1,0%
	Taux de fréquence	**0**	**2,06**	**0**	**0**	**5,2400**	**8,87**	**3,2075**	**5,9271**
	Taux de gravité	**0**	**0,01**	**0**	**0**	**0,0500**	**0,12**	**0,0306**	**0,074**
	Nombre de décès en lien avec l'activité	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Part de collaborateurs ayant suivi une formation santé-sécurité									**67,5%**

3.3.1.4.5.b Prévenir les risques psychosociaux (RPS)

Organisation du temps de travail et équilibre vie professionnelle / personnelle

Covivio veille au respect du droit au repos, des durées maximales de travail et des conditions d'un équilibre durable.

En France, Covivio veille au respect des temps de repos des salariés au forfait-jours (92% de la population en CDI). La durée légale de repos est d'au moins 11 heures consécutives et le repos hebdomadaire est d'au moins 24 heures consécutives. Pour les salariés qui ne sont pas concernés par ce forfait-jours, la durée hebdomadaire du travail est de 37 heures, et tout dépassement est récupéré dans les deux semaines qui suivent. Les collaborateurs bénéficient de 5 semaines de congés payés et 8 jours de RTT ainsi que deux jours fériés régionaux. **En Italie**, les salariés à temps plein travaillent 40 heures par semaine et bénéficient de 20 jours de congés par an et 11 jours de RTT. **En Allemagne**, une grande partie des salariés travaillent également 40 heures par semaine et environ 140 collaborateurs disposent d'un contrat spécifique hérité de l'ancien accord collectif et travaillent 37 heures par semaine. Un outil de suivi du temps de travail enregistre les heures effectuées, et tout dépassement est rémunéré. Tous les collaborateurs bénéficient de 30 jours de congés par an, avec la possibilité de convertir une partie de leur rémunération variable en congés supplémentaires (jusqu'à trois jours).

Formation et accompagnement

En France, des formations de prévention des risques psychosociaux (RPS) ont été déployées en 2022 et 2023 et s'inscrivent désormais dans le cadre de l'accord QVT signé en 2023. Ces sessions incluent un module sur le droit à la déconnexion ainsi qu'un webinaire sur la gestion du stress avec un exercice de cohérence cardiaque permettant une relaxation rapide. Ces formations permettent de développer individuellement et collectivement la qualité de vie au travail et permettent à chacun de trouver les ressources pour mieux gérer les situations à risques pour soi et pour les autres. Tous les nouveaux arrivants ont été formés en 2025.

Entretiens de suivi de la charge de travail (France)

Les entretiens de mi-année, prévus par l'accord relatif à l'Aménagement et à la Réduction du Temps de Travail du 25 novembre 2014, permettent d'identifier une surcharge éventuelle et d'activer les mesures de prévention adaptées. La Direction des Ressources Humaines partage une synthèse avec les représentants du personnel, au sein de la Commission QVT, incluant les niveaux de gravité et les actions mises en œuvre. Ces échanges permettent également d'identifier les contraintes personnelles susceptibles d'impacter la vie professionnelle, notamment pour les salariés aidants. Au travers d'une plateforme prévoyance-frais de santé, les collaborateurs peuvent avoir accès à toute l'information et aux contacts sociaux adaptés dans ce type de situation.

Cet dispositif s'appuie sur de nombreux outils en France :

- une commission *ad hoc*, composée des élus de la CSSCT, des délégués syndicaux, de la direction et de représentants des cadres
- une cellule d'écoute téléphonique, accessible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, par le biais d'un numéro d'appel gratuit, et animée exclusivement par des psychologues diplômés
- des entretiens de suivi de la charge de travail tous les semestres
- l'organisation des réunions entre 9h et 18h
- la formation des managers et des collaborateurs à la prévention des risques psychosociaux.

En Allemagne, des formations de prévention du stress et de développement de la résilience sont organisées sur la base du volontariat, de même que des ateliers de gestion du temps. La question de l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle est abordée lors des entretiens annuels. Une procédure confidentielle de gestion des conflits a également été mise en place en collaboration avec les représentants du personnel. Ce dispositif, fondé sur la médiation, permet de traiter rapidement les situations sensibles et a démontré son efficacité. **En Italie**, une évaluation des risques de stress au sein de l'activité est réalisée chaque année selon dix indicateurs légaux et examinée par une instance réunissant l'employeur, le médecin du travail et les représentants du personnel. Au regard de cette évaluation et des conditions de travail en vigueur, aucune alerte n'a été formulée, et le risque est jugé faible.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Taux d'absentéisme par genre (Covivio – Périmètre immobilier, GRI 403-2)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Taux d'absentéisme reporté par genre	**Total**	**2,8%**	**2,4%**	**1,6%**	**1,3%**	**4,1%**	**4,7%**	**3,5%**	**3,7%**
	Hommes	1,1%	1,3%	0,9%	0,8%	3,9%	4,5%	2,8%	3,2%
	Femmes	4,1%	3,3%	2,4%	1,7%	4,4%	4,9%	4,1%	4,1%

Le taux d'absentéisme se calcule comme suit : nombre de jours de travail (excluant congés payés et congés sans solde) *x* effectif moyen.
Les absences incluent : maladie, arrêts de travail pour accident et maladies professionnelles.

3.3.1.4.5.c Garantir une protection sociale solide et équitable (S1-11)

Tous les salariés de Covivio et de ses filiales sont couverts, dans le cadre des dispositifs publics obligatoires et des prestations cofinancées par l'entreprise, par une protection sociale contre les pertes de revenus liées à la maladie, au handicap, aux accidents du travail, au chômage, aux congés maternité et parentaux ainsi qu'au départ à la retraite. Covivio veille à offrir à l'ensemble de ses collaborateurs une protection sociale étendue, combinant dispositifs légaux nationaux et garanties supplémentaires financées par l'entreprise.

Couverture Santé

En France, les collaborateurs bénéficient d'une couverture santé supplémentaire (mutuelle) financée par Covivio à hauteur de 75 % pour les non-cadres et 65% pour les cadres. En cas d'arrêt maladie, le salaire est maintenu à 100% dès le premier jour pendant trois mois, avec une indemnisation pouvant être prolongée jusqu'à trois ans en cas d'affection longue durée.

En Italie, l'assurance santé couvre les frais médicaux du salarié et de sa famille (conjoint et enfants) sur présentation de factures et dans la limite de plafonds prédéfinis. En cas de maladie, la rémunération est assurée par l'Institut National de Prévoyance Sociale (INPS) pour une durée maximale de 180 jours par an, pouvant être prolongée en cas de pathologie grave.

En Allemagne, Covivio finance 50% de l'assurance maladie de ses collaborateurs. En cas d'arrêt de travail, leur salaire est maintenu à 100% pendant les six premières semaines, conformément à la réglementation nationale. Après cette période, le régime légal prévoit une indemnisation pouvant aller jusqu'à 18 mois sur une période de trois ans.

Couverture chômage

Les cotisations dédiées à l'assurance chômage sont :

- versées à parts égales entre employeur et salarié en Allemagne
- entièrement financées par l'employeur en France et en Italie.

3.3.1.4.6 Plan d'action : S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion

3.3.1.4.6.a Instaurer des pratiques et procédures visant à garantir un recrutement et un environnement de travail sans discrimination

Covivio s'engage à combattre toutes formes de discrimination et a mis en place des mesures couvrant l'ensemble des salariés directs de ses activités en Europe. Ces mesures couvrent l'ensemble des critères reconnus par la réglementation et les bonnes pratiques européennes, incluant notamment : l'âge, le sexe, l'identité de genre, le nom, l'origine, la situation de famille, l'orientation sexuelle, les mœurs, les caractéristiques génétiques, l'appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, la langue parlée, l'apparence physique, le handicap, l'état de santé, l'état de grossesse, les opinions politiques, les opinions philosophiques, les convictions religieuses, les activités syndicales, la domiciliation bancaire, le lieu de résidence, la particulière vulnérabilité liée à la situation économique, et la perte d'autonomie.

Des processus de recrutement encadrés et transparents

En matière de recrutement, Covivio analyse systématiquement le suivi des candidatures et des convocations en entretien afin de garantir la diversité réelle des profils considérés pour chaque poste. Dans l'ensemble du Groupe, chaque processus de recrutement doit inclure au moins une candidature de chaque sexe, et le guide du recruteur, à destination des recruteurs RH et des managers, vient rappeler les principes de non-discrimination à l'embauche et les réglementations en la matière.

Les recruteurs au sein de la DRH **France** suivent tous les 3 ans une formation à la lutte contre la discrimination à l'embauche, et un module *e-learning* est diffusé à tous les managers recruteurs.

En Allemagne, à la suite d'une décision de la Cour Constitutionnelle allemande, Covivio ajoute désormais le terme « Divers » à ses offres d'emploi. Cette mention explicite renforce la visibilité de l'engagement du Groupe en faveur de l'inclusion, notamment des personnes transgenres et non-binaires.

Des initiatives élargies pour renforcer l'inclusion

En Allemagne, Covivio est membre de la *Charta der vielfalt* 2, initiative qui met en avant l'inclusion et la diversité en entreprise au travers d'actions en matière de recrutement, de formation, et de développement des compétences. Deux personnes sont désignées officiellement comme référentes en matière de discrimination et peuvent être contactées par les collaborateurs en cas de plainte.

En France un module *e-learning* de 25 minutes « Prévenir les agissements sexistes » a été diffusé à l'occasion de la journée nationale de lutte contre le sexisme en 2024, et reste accessible à tous sur le portail Covivio Academy.

Un dispositif d'alerte actif et renforcé

En 2025, deux alertes ont été remontées *via* l'intermédiaire de la plateforme de *whistleblowing* (ESRS G1), la première n'a révélé aucun manquement avéré aux principes de la charte éthique et la deuxième est toujours en cours d'instruction conformément aux procédures internes. Par ailleurs, un incident impliquant des collaborateurs et en lien avec les Droits Humains a été reporté au déontologue allemand, qui a lui-même instruit ce cas. Ces plaintes n'ont donné lieu à aucune poursuite judiciaire.

En France, un double référent sur le harcèlement sexuel a également été nommé (l'un au sein du Comité d'Entreprise, l'autre au sein de la Direction des Ressources Humaines) dans le cadre de la loi Travail 2017. Il permet de multiplier les canaux possibles d'alerte et d'intervention. Un module e-learning sur la prévention des agissements sexistes est disponible pour l'ensemble des collaborateurs via Covivio Academy.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Suivi des alertes et conformité 2025

	France	Italie	Allemagne	Groupe
Plaintes sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement, la discrimination sous toutes ses formes)	0	0	3	3
Montant des amendes pour motifs éthiques ou de discrimination	0	0	0	0

3.3.1.4.6.b Promouvoir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes

Signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011, Covivio inscrit sa politique RH dans les objectifs de ces accords, notamment grâce à l'analyse systématique des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, à compter d'un positionnement inférieur à 5% de la médiane.

En France, trois membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée à la suite de cet examen en 2025. La note de Covivio sur l'Index Égalité Femmes Hommes est en 2025 de 94/100 (stable par rapport à 2024), confirmant la solidité des actions menées. **En Italie**, les écarts résiduels observés sont essentiellement liés à des différences d'ancienneté moyenne, conformément aux règles de la Convention collective. **En Allemagne**, un exercice est réalisé pour réajuster tous les salaires en décalage, contribuant ainsi à plus d'égalité notamment entre les hommes et les femmes. En 2025, un logiciel spécifique a été mis en place pour permettre à chaque manager de visualiser rapidement tout écart de rémunération pour un même poste et de proposer les plans de rattrapage adaptés.

Vers une représentation équilibrée dans l'encadrement et les fonctions de direction

Les indicateurs confirment que Covivio maintient une dynamique solide en faveur de l'équilibre femmes-hommes, avec une représentation féminine globalement stable dans les effectifs et l'encadrement. Si certains pays affichent déjà une quasi-parité, d'autres montrent des marges de progression, notamment en matière de féminisation du management. La composition des instances de direction reste contrastée selon les zones, mais le Groupe continue de renforcer la présence des femmes au sein de sa gouvernance européenne.

Répartition des effectifs par genre et niveau de management (Covivio – périmètre immobilier)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre	**Manager** (1)	**71**	70	**10**	**10**	**80**	86	**161**	**166**
	Hommes	35	36	5	5	57	58	97	99
	Femmes	36	34	5	5	23	28	64	67
	Non Manager	**232**	234	**95**	99	**525**	533	**852**	**866**
	Hommes	90	91	48	50	261	269	399	410
	Femmes	142	143	47	49	264	264	453	456
Répartition des effectifs du top management (2) (membres des CODIR locaux)	**Total**	**13**	12	**8**	8	**8**	5	**29**	**25**
	Hommes	7	6	4	4	6	3	59%	52%
	Femmes	6	6	4	4	2	2	41%	48%

Féminisation des instances de direction : le COMEX compte 38% de femmes et le Conseil d'Administration 40%.

Informations relatives aux salaires (Covivio – Périmètre immobilier, GRI 405-2, EPRA Diversity-Pay)

		France		Italie		Allemagne		Groupe	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	Salaire de base femme (moyenne)	62 731 €	64 689 €	57 243 €	59 301 €	54 609 €	56 459 €	-	59 184 €
	Salaire de base homme (moyenne)	78 981 €	81 122 €	70 288 €	71 258 €	63 201 €	64 817 €	-	70 300 €
	Rapport F/H (hors CAP et suspension)	**-20,3%**	**-20,3%**	**-19%**	**-16,8%**	**-14%**	**-12,9%**	**-15,1%**	**-15,8%**
	Salaire de base femme (médiane)	51 912 €	54 285 €	45 175 €	45 530 €	52 800 €	55 020 €	-	53 801 €
	Salaire de base homme (médiane)	65 345 €	71 158 €	60 007 €	61 594 €	58 080 €	60 660 €	-	63 851 €
	Rapport F/H (hors CAP et suspension)	**-21%**	**-23,7%**	**-25%**	**-26,1%**	**-9%**	**-9,3%**	**-14%**	**-15,7%**
	Salaire base femme manager	99 291 €	98 896 €	140 671 €	147 280 €	77 622 €	79 987 €	-	92 665 €
	Salaire base homme manager	116 428 €	121 703 €	203 000 €	211 000 €	92 637 €	95 058 €	-	115 153 €
	Rapport F/H manager	**-15%**	**-19%**	**-31%**	**-30%**	**-16%**	**-16%**	**-17%**	**-20%**
	Salaire base femme non manager	51 943 €	55 156 €	47 973 €	49 738 €	52 699 €	54 191 €	-	54 005 €
	Salaire base homme non manager	62 998 €	63 305 €	56 464 €	57 283 €	56 699 €	58 278 €	-	59 654 €
	Rapport F/H non manager	**-18%**	**-13%**	**-15%**	**-13%**	**-7%**	**-7%**	**-11%**	**-9%**

Conformément à la méthodologie requise par la CSRD, les salaires pris en compte sont uniquement les salaires de base bruts (rapportés à 100% pour les temps partiel). Les données Groupe sont des moyennes pondérées sur la base des effectifs de chaque pays.

(1) Conformément au protocole de reporting, un manager est défini comme un collaborateur encadrant au moins une personne
(2) Covivio définit le top management comme les membres des CODIR France / Allemagne / Italie (incluant les membres du COMEX) (S1-9)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le programme Ex-Aequo : un levier structurant pour la progression des femmes

Le Programme Ex-Aequo, lancé en 2017, vise à promouvoir l'égalité des chances via deux volets principaux :

- Des actions de sensibilisation régulières (sondages, ateliers, sessions d'information) sur l'égalité professionnelle. Par exemple, à l'occasion de la journée des droits des femmes, un Covivio *Meeting* à l'échelle européenne a été proposé à l'ensemble des collaborateurs, consacré aux stéréotypes de genre et l'apport des neurosciences.
- Un programme de mentoring, destiné à guider les femmes dans la conduite de leur carrière, en s'appuyant sur l'accompagnement d'un mentor membre de la Direction européenne.

Tous les mentors français, italiens et allemands ont été formés par Gloria, organisme expert en égalité professionnelle. Les *mentees* sont régulièrement invitées à exprimer leurs attentes. La promotion en cours s'est réunie à Milan en juillet 2025 pour un événement incluant notamment un partage d'expérience avec Micaela Le Divelec (administratrice de Covivio) sur la place des femmes en entreprise, l'impact des cultures nationales et les leviers pour progresser, ainsi qu'un atelier de « *Personal Branding* ».

Les *mentees* **françaises** se sont toutes vu proposer en 2025 une adhésion (financée par Covivio) au réseau professionnel féminin de l'immobilier, CREW [1]. Cette adhésion leur permet d'accéder à un large carnet d'adresses, à des sessions de *mentoring* par des femmes dirigeantes et à des événements et tables rondes sur la promotion des femmes au sein des entreprises de l'immobilier. Covivio a accueilli un de ces événements dans ses locaux.

En Italie, un partenariat a été signé avec Valore D, première association professionnelle engagée pour l'égalité femme-homme en Italie. Ainsi, les collaborateurs de Covivio peuvent accéder à des informations sur cette thématique et participer à des événements et initiatives proposées par l'association (conférences, programmes de mentorat, etc.).

Indicateurs clés	2025	Cumul depuis 2017
Nombre de femmes qui bénéficient du programme Ex-Aequo– Périmètre Groupe	24	122

3.3.1.4.6.c Favoriser l'inclusion et l'accompagnement des personnes en situation de handicap

Covivio renforce chaque année son engagement en faveur de l'intégration, du maintien dans l'emploi et de l'accompagnement des collaborateurs en situation de handicap, en s'appuyant sur une politique active et des initiatives déployées dans l'ensemble des pays.

À compétences égales, Covivio favorise les candidatures de personnes en situation de handicap. Le Groupe développe également des formes d'emploi indirect en collaborant avec des ESAT (établissements ou services d'aide par le travail) et des Entreprises Adaptées pour différentes prestations.

Depuis le lancement de la Mission Handicap en 2021, l'entreprise a structuré son action, aboutissant en 2023 à la signature d'une convention avec l'Association nationale de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées (AGEFIPH) avec le soutien du Comité Social et Économique. En signant une convention, Covivio s'engage sur des objectifs de progression concrets à horizon 2026 : continuer la formation en impliquant davantage les managers ; atteindre les 4% d'emplois directs en France ; renforcer l'accompagnement de carrière des collaborateurs RQTH [2] au sein des équipes Covivio ; doubler les achats auprès du secteur adapté et protégé.

En 2025, plusieurs actions concrètes ont été mises en place : la diffusion d'un bulletin handicap mensuel, la création d'une page dédiée à la Mission Handicap sur Coline Care, l'organisation d'une conférence sur les troubles psychiques au travail, ainsi que des interventions d'une nutritionniste-diététicienne sur les liens entre alimentation et maladies chroniques inflammatoires, et d'un ostéopathe sur les troubles musculosquelettiques. L'année a également été marquée par des actions de sensibilisation à la RQTH dès le recrutement, une initiation à la langue des signes française durant la Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), ainsi que par l'organisation d'événements solidaires. Covivio a en outre participé à des initiatives d'insertion telles que le DuoDay, qui consiste à accueillir un stagiaire en situation de handicap durant une journée de découverte.

En Allemagne, le Groupe soutient le projet inclusif Lebenshilfe, porté par la Fondation Covivio, visant à améliorer l'accès à des informations complexes pour les personnes ayant des difficultés d'élocution et de langage, en traduisant le contenu dans un langage et des visuels faciles à comprendre.

Indicateurs 2025	France	Italie	Allemagne	Groupe
Salariés en situation de handicap	2,6%	3,7%	4,4%	3,8%
Recrutement de salariés en situation de handicap	0	0	2	2

3.3.1.4.6.d Accompagner l'emploi et la transition professionnelle des seniors

En matière d'accompagnement des seniors dans l'emploi, Covivio a mis en place un entretien dédié au suivi de carrière des salariés seniors, réalisé dans l'année du 55e anniversaire, entretien renouvelé tous les ans pour les salariés qui le souhaitent. Cet entretien permet de faire le point sur le poste de travail, les évolutions souhaitées et les actions à mettre en place, notamment en matière d'ergonomie. De manière générale, les collaborateurs seniors expriment le souhait de réaliser cet entretien tous les deux ou trois ans plutôt que chaque année, afin qu'il s'inscrive davantage dans les temps clés de leur parcours professionnel.

Un accord relatif aux seniors favorisant le maintien dans l'emploi des salariés âgés et la préservation de leurs conditions de travail a été signé en 2020. Dans ce cadre, les salariés de plus de 55 ans peuvent notamment bénéficier d'un temps partiel avec maintien des cotisations retraite sur une base temps plein facilitant l'adaptation des rythmes de travail en fin de carrière ou encore bénéficier d'un Compte Epargne Temps (CET) afin de partir à la retraite de manière anticipée (7 collaborateurs en bénéficient). Des formations sont par ailleurs proposées aux collaborateurs proches de l'âge de la retraite afin de préparer cette étape d'un point de vue administratif et psychologique. Ce dispositif s'intègre dans une politique plus large visant à soutenir l'employabilité des collaborateurs seniors.

(1) Commercial Real Estate Women
(2) Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.4.7 Plan d'action : Favoriser l'engagement et le dialogue social

3.3.1.4.7.a Développer l'engagement des collaborateurs

La politique d'engagement de Covivio vise à créer un environnement de travail où chaque collaborateur se sent soutenu, valorisé et motivé, impliquant en retour un haut niveau de motivation et une fidélisation dans la durée. Elle s'appuie sur les valeurs et la culture d'entreprise de Covivio, en maintenant une communication ouverte et transparente avec les collaborateurs.

Covivio s'engage à promouvoir une culture de respect et d'inclusion. Chaque collaborateur, indépendamment de son origine, de son genre, de son âge, de sa religion ou de toute autre caractéristique personnelle, doit se sentir valorisé et respecté. Aucune forme de discrimination ou de harcèlement n'est tolérée. Covivio encourage également les collaborateurs à s'impliquer dans des initiatives de responsabilité sociale et environnementale, favorisant la fierté d'appartenance et contribuant à renforcer le sens donné au travail.

Mesure de l'engagement des salariés

Covivio a la conviction qu'un engagement mutuel, nourrit à toutes les étapes de la relation de travail (du recrutement au départ du collaborateur) est la clé du succès à long terme. Il est mesuré au travers du Baromètre Engagement, et chacun des membres du Comité Exécutif, plus haute instance dirigeante exécutive de Covivio, en est le garant au quotidien.

Cette enquête de satisfaction de l'ensemble des collaborateurs européens est menée tous les deux ans depuis 2019 à l'échelle du Groupe. Elle était réalisée jusqu'à présent par l'institut Kantar et désormais par Great Place to Work

Son édition 2025 témoigne, avec un taux de participation de 81%, à la fois du sentiment d'appartenance, de la confiance, et de la qualité des conditions de travail de chacun. Avec une moyenne de réponses positives de 75%, Covivio obtient haut la main la certification Great Place to Work dans ses trois pays (+19 pts au-dessus de l'échantillon représentatif des entreprises européennes).

La crédibilité du management est un point fort, grâce notamment à son accessibilité, sa compétence, son honnêteté et son intégrité :

- Pour 82% des collaborateurs de Covivio, le management est accessible et facile à aborder (+23pts vs benchmark).
- 86% des collaborateurs jugent que le management gère l'entreprise de façon honnête et en respectant des règles éthiques (+26pts benchmark).

Les conditions de travail offertes par Covivio à ses collaborateurs européens sont largement appréciées, tant pour les équipements matériels que pour les avantages dont bénéficient les salariés : la qualité des espaces de travail, l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle, les ressources adaptées, ou encore le soutien apporté au bien-être psychologique et émotionnel.

- 90% des collaborateurs déclarent disposer des ressources et des équipements nécessaires pour faire leur travail (+21pts vs benchmark).
- Pour 82%, la qualité des locaux favorise un cadre de travail agréable (+24pts benchmark).

Les collaborateurs manifestent une grande fierté, tant pour leurs contributions individuelles que pour les réussites collectives et leur appartenance à l'entreprise. Cette fierté favorise l'engagement, renforce l'esprit d'équipe et nourrit une fidélité sur le long terme :

- > 83% déclarent être considérés comme un membre à part entière de l'entreprise, quel que soit leur poste (+19pts benchmark).
- > 80% des collaborateurs sont fiers de déclarer à d'autres qu'ils travaillent pour Covivio (+19pts benchmark).

La convivialité au sein de l'entreprise est aussi plébiscitée par les salariés, reflétant une dimension sociale forte et une culture d'entreprise positive et inclusive :

- > 82% déclarent pouvoir être eux-mêmes chez Covivio (+16pts benchmark).
- > 87% des nouveaux collaborateurs se disent bien accueillis (+19pts benchmark).

Les résultats témoignent d'un niveau élevé de satisfaction, de confiance dans la stratégie et de fierté d'appartenance. Les collaborateurs apprécient à la fois l'intérêt de leur travail, la qualité du management, l'organisation interne et leurs conditions de travail. Les résultats de chaque baromètre sont présentés en COMEX ainsi qu'au Comité RSE. Les actions correctives qui peuvent être identifiées donnent lieu à un plan d'action par pays, suivi au niveau Groupe par la Direction Générale.

3.3.1.4.7.b Structurer et garantir un dialogue social de qualité

Covivio s'appuie sur un dialogue social structuré et régulier, fondé sur la transparence et la confiance mutuelle, afin de garantir l'expression des collaborateurs et la prise en compte de leurs besoins collectifs et individuels. Les instances représentatives du personnel (IRP) sont impliquées dans la négociation des conditions de travail, la sécurité au travail, et les politiques de rémunération. Elles veillent également à ce que les droits des salariés soient respectés, notamment en matière de licenciements, de restructurations et de conditions de travail. En agissant comme médiateurs à la demande des salariés qui le souhaitent, les IRP contribuent à maintenir un climat social apaisé et à favoriser un dialogue constructif entre les différentes parties prenantes de l'entreprise.

Dans ce cadre vertueux, Covivio s'engage à promouvoir le dialogue social et la liberté syndicale. Tout salarié peut librement adhérer au syndicat professionnel de son choix et les syndicats professionnels peuvent s'organiser librement conformément aux dispositions du Code du travail. Covivio s'engage à ne discriminer aucun salarié appartenant à un syndicat, notamment en matière de recrutement, de conduite et de répartition du travail, de formation professionnelle, d'avancement, de rémunération et d'octroi d'avantages sociaux, de mesures de discipline et de rupture du contrat de travail. Tous les élus sont « protégés » par le droit du travail et disposent d'une grande liberté de parole et de temps dédié à leurs responsabilités d'élus. Cette protection s'applique également aux élus et responsables syndicaux allemands et italiens.

Le Directeur Général de chaque pays est directement responsable devant les IRP des engagements pris au nom de Covivio, et les juridictions nationales sont compétentes en matière de contentieux si les IRP considéraient que les engagements ne sont pas tenus. Aucune contestation en la matière n'a jamais été formulée à l'encontre des dirigeants du Groupe. Covivio n'a pas de Comité d'Entreprise Européen (CEE) et n'envisage pas de mettre en œuvre cette instance

Covivio n'a fait l'objet d'aucune condamnation en matière de droit du travail ou de liberté syndicale en 2025.

1. Dialogue social en France

En France, la négociation des accords collectifs se fait avec les délégués syndicaux. Deux organisations syndicales sont représentées au sein de Covivio (CFE-CGC, CFDT). Le Comité Social et Économique (CSE) comprend 11 membres titulaires élus pour quatre ans (mandat démarré le 1er janvier 2024). Il représente les salariés, au nom desquels il est consulté et informé sur les décisions de l'entreprise, organise des activités sociales et culturelles, prévient les risques professionnels, promeut l'égalité

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

professionnelle, et agit de manière générale comme un contre-pouvoir susceptible d'encadrer les décisions de l'entreprise. Le CSE gère et décide en autonomie de l'allocation d'un budget équivalent à 2% de la masse salariale, en vue de financer son propre fonctionnement, ainsi que des activités sociales et culturelles pour les collaborateurs de Covivio.

En 2025, onze réunions ordinaires et extraordinaires ont été tenues. Toutes les consultations réglementaires ont reçu un avis favorable unanime. Les accords existants (Qualité de Vie au Travail, Intéressement et épargne salariale, Égalité et Diversité, Seniors) ont été renouvelés pour trois ans (Intéressement, Egalité et Diversité), ou ont fait l'objet d'avenants (avenant à l'accord Senior, en vue d'allonger la durée d'exercice des jours placés sur le compte épargne temps), et complétés par un accord sur le versement d'une prime de Partage de la Valeur.

2. Dialogue social en Allemagne

En Allemagne, le dialogue social repose notamment sur le Betriebsrat, comité d'entreprise élu pour quatre ans. Chaque mois, une réunion rassemble le management, le DRH et les représentants du personnel pour traiter des sujets organisationnels, sociaux ou stratégiques. Le Betriebsrat exerce des fonctions de co-gestion sur les décisions majeures concernant les conditions de travail. Les responsables de département ont la charge de relayer les informations relatives aux potentielles évolutions des conditions de travail. L'intranet fournit également l'ensemble des informations liées aux accords collectifs, aux principes éthiques, aux principales cessions et acquisitions réalisées par l'entreprise, ou encore à la stratégie et à l'actualité de Covivio.

En 2025, des accords ont été signés concernant la Qualité de Vie au travail :

- mise en place d'une restauration rapide via livraison pour les sites ne disposant pas d'un restaurant d'entreprise
- mise à disposition de vélos de service
- recours à des prestataires de garde d'enfant en cas d'urgence
- renouvellement de l'accord portant à deux jours le nombre maximum de jours de télétravail par semaine jusqu'en 2027.

3. Dialogue social en Italie

En Italie, les représentants syndicaux sont impliqués dans la communication interne, la planification des fermetures annuelles et les discussions relatives au bien-être au travail. Chaque année, une réunion réglementaire rassemble le responsable de la sécurité des travailleurs, personne désignée au sein de Covivio, le représentant de la direction, le médecin du travail et le responsable de la prévention et de la protection.

4. Dispositifs d'alerte et médiation interne

Ces instances permettent une écoute et l'identification de signaux faibles à même de « remédier aux effets négatifs sur ses propres travailleurs » selon la définition de l'ESRS. Les canaux d'alerte sont encadrés en France via l'accord QVT, et au niveau du Groupe via la Charte Ethique avec le système d'alerte anonyme et confidentiel (ESRS G1).

La Direction des Ressources Humaines (DRH) joue également un rôle clé en tant que canal d'écoute au sein de l'entreprise. Elle facilite la communication entre les salariés et la direction, permettant aux employés d'exprimer leurs préoccupations, leurs besoins et leurs suggestions. La DRH est attentive aux feedbacks des employés et travaille à résoudre les problèmes, améliorer le bien-être au travail et créer un environnement de travail apaisé et productif. Toute demande d'entretien est traitée dans un délai raisonnable et les griefs éventuels sont traités en lien avec le management, le membre du Comité de Direction en charge du département concerné étant systématiquement informé, ainsi que le Directeur Général (en fonction de la nature et/ou de la gravité des faits). Le cas échéant, un dispositif d'enquête peut être déclenché, et des mesures de sauvegarde peuvent être prises.

Au cas où un salarié serait en souffrance du fait de son activité chez Covivio, un dispositif permet à l'intéressé, ou à des témoins au sein de l'entreprise, de faire remonter l'information afin de mettre en place une solution adaptée.

	GRI Standards / EPRA	France 2025	Italie 2025	Allemagne 2025	Groupe 2025
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	**102-41**	100%	100%	99,4%	100%
% des salariés couverts par des représentants du personnel		100%	100%	88%	92,8%
Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST	**403-1**	100%	100%	100%	100%
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	**Covivio indicateur**	2,0%	0,0%	0,32%	0,8%

3.3.1.4.8 Ressources déployées

Principales ressources déployées:

Collaborateurs RH En ETP (Equivalent Temps Plein)	France	Allemagne	Italie
Nombre de salariés en charge de la paye	2	3	1
ETP consacrés aux sujets de diversité	0,2	0,2	0

Au-delà des ressources humaines, les politiques s'appuient sur différentes ressources techniques (outils, systèmes d'information) et financières notamment concernant la formation.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.1.5 Objectifs liés aux effectifs propres

Politique	Périmètre/ Responsable	Objectifs	Echéance	Situation au 31/12/25
Attirer des talents en phase avec la stratégie	Groupe / Direction pays / RH locales / Managers	50 ambassadeurs de la marque employeur actifs/an	Permanent	33
		100% des recrutements via processus harmonisé	2025 (mise en conformité Groupe)	Process de recrutement standardisés dans les 3 pays
Développer les compétences	Groupe / Direction pays / RH locales / Managers	≥ 75% des collaborateurs formés/an en Europe	Permanent	98,3 %
		– ≥ 12 h de formation/an/collaborateur (aligné avec les standards du secteur)	Permanent	Heures moyennes par salarié: France: 13,4 Allemagne: 15,9 Italie: 27,2
Favoriser une évolution des carrières	Groupe / Direction pays / RH locales /	≥ 95% d'entretiens annuels réalisés	Permanent	93,3 %
Retenir les talents	Groupe / Direction Pays / RH locales	100% des pays couverts par un accord télétravail	2025	100 %
		80% des CDI FR/IT/DE couverts par un dispositif de rémunération variable	Permanent	90 %
Assurer la santé & sécurité et favoriser la QVT	Groupe / Direction pays / RH locales	Taux d'accidents < 2% (Europe) Aucun salarié victime d'une maladie professionnelle ou d'un accident du travail	2026	6,2 % Respecté en France et Italie (1,3 % et 0 %)
		Taux d'absentéisme < 4%	2026	3,7 %
S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion	Groupe / Direction pays / RH locales	≥ 40% de femmes managers Index égalité F/H > 90/100	Permanent	40,4 % Index de 94/100
		4% de l'effectif Groupe en situation de handicap	2026	3,8 %
Structurer le dialogue social et l'engagement	Groupe / Direction pays / RH locales	Taux de participation au Baromètre ≥ 80%	Biennal	81 %

3.3.1.6 Tableau de concordance concernant le périmètre Hôtels en gestion (Covivio Hotels)

L'ensemble des informations quantitatives et qualitatives se rapportant à ce périmètre sont incluses dans le Document d'Enregistrement Universel de Covivio Hotels. La mise en œuvre de ces politiques est assurée par la Direction des Ressources Humaines de Covivio et le management de Covivio Hotels ainsi que les Directions Ressources Humaines de WiZiU et de chaque gestionnaire / hôtel en exploitation

Politique [1]	Description	Section Covivio Hotels
Attirer des talents en phase avec la stratégie	Les politiques mises en œuvre par WiZiU, les gestionnaires tiers et Covivio Hotels sur leurs périmètres respectifs visent à renforcer leur attractivité sur un marché de l'emploi tendu dans le secteur hôtelier, en mettant en avant la marque employeur et en garantissant des processus de recrutement équitables et transparents.	**3.2.4.1**
Développer les compétences	Covivio Hotels et les gestionnaires hôteliers entendent favoriser l'employabilité durable de leurs collaborateurs par une politique de formation continue et de développement des compétences métiers et comportementales.	**3.2.4.2**
Favoriser une évolution des carrières et retenir les talents	Covivio Hotels s'attache à offrir des parcours professionnels évolutifs et à assurer une rémunération équitable, afin de fidéliser les collaborateurs et d'accompagner leur développement dans la durée. Cette politique vise à anticiper les besoins futurs en compétences et à renforcer la motivation des équipes.	**3.2.4.3**
Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail	Covivio Hotels et les gestionnaires hôteliers mettent en œuvre des mesures visant à prévenir les risques, de santé et sécurité, et de qualité de vie au travail pour protéger leurs collaborateurs et améliorer leur bien-être. Cette politique repose sur des dispositifs collectifs et individuels adaptés à chaque périmètre (sièges et exploitation).	**3.2.4.5**
S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion	Covivio Hotels affirme sa volonté de promouvoir l'égalité des chances et la non-discrimination, et renforce l'inclusion des personnes en situation de handicap pour garantir un environnement de travail respectueux et innovant. Cette politique s'inscrit dans une démarche proactive visant à refléter la diversité des talents et à créer une culture inclusive.	**3.2.4.6**
Favoriser l'engagement et le dialogue social	Covivio Hotels entend maintenir un dialogue social transparent et constructif, et mesure régulièrement l'engagement des collaborateurs pour anticiper les attentes et prévenir les risques sociaux. Cette politique favorise la cohésion et la performance collective à travers des instances représentatives actives et des dispositifs d'écoute.	**3.2.4.7**

(1) Compte tenu des spécificités liées à chaque gestionnaire, les politiques présentées ici ne font pas référence à une politique unique portée à l'échelle de Covivio Hotels mais bien à un ensemble de mesures mises en œuvre sur les différents périmètres.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2)

Bénéficier d'une chaîne d'approvisionnement responsable est un enjeu stratégique pour Covivio. La performance du Groupe et de ses immeubles repose notamment sur celles de ses fournisseurs et sous-traitants.

La norme ESRS S2 a pour objectif de présenter la manière dont Covivio et ses filiales influent sur et interagissent avec les travailleurs au sein de sa chaîne de valeur. Sont concernés tous les travailleurs qui ne sont pas intégrés dans le périmètre de la main-d'œuvre propre, pour lesquels les informations sont communiquées dans la section dédiée (ESRS S1).

3.3.2.1 Impacts, Risques et Opportunités liés aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2.SBM-3)

3.3.2.1.1 Périmètre des travailleurs de la chaîne de valeur

Afin de définir le périmètre couvert et la matérialité de l'enjeu, Covivio a procédé à l'identification des principaux types de travail sur sa chaîne de valeur. Cette analyse s'appuie notamment sur la cartographie des risques RSE liés aux achats, réalisée en 2020 (voir annexe 3.3.2.5).

Deux grandes catégories de travailleurs sont caractérisées :

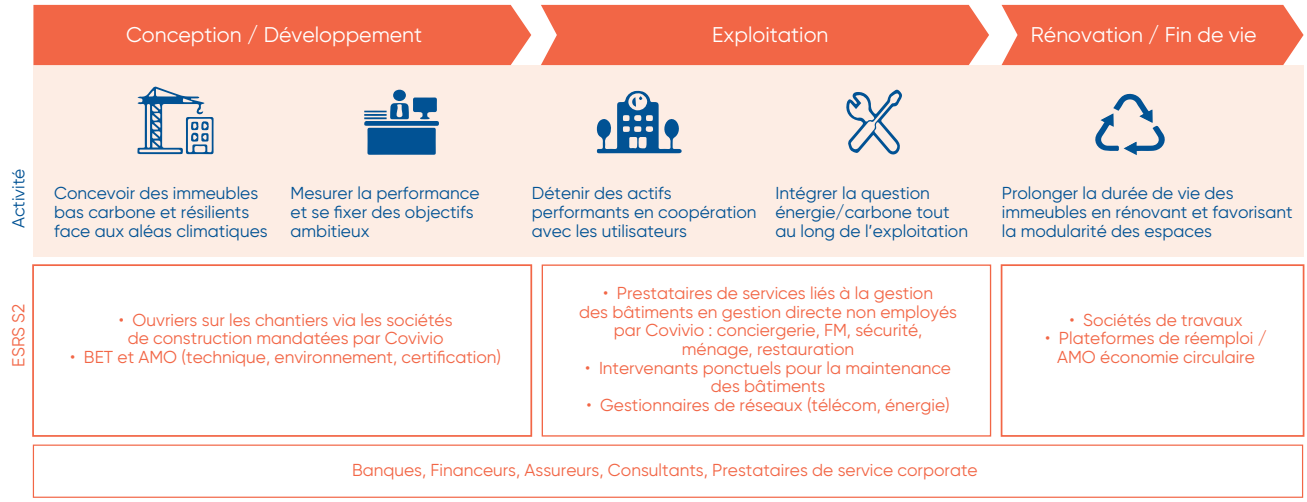
- **en amont** : les salariés des fournisseurs intervenant dans le cadre de la construction ou de la restructuration d'immeubles (personnels des constructeurs, fournisseurs, intervenants : ingénieurs, architectes, techniciens, ouvriers, etc…)
- **en aval** : les travailleurs intervenant dans le cadre de l'exploitation des immeubles loués : *facility managers,* personnels des sociétés de maintenance (ascenseurs, ménage, etc.) ou de sécurité, concierges… Il s'agit aussi des consultants et auditeurs intervenant dans le cadre de la gestion des actifs. Les personnels des acheteurs tiers et investisseurs ne sont pas inclus dans ce périmètre car ils ne sont pas amenés à intervenir sur des sites ou opérations de Covivio.

Ces deux catégories présentent des impacts et risques élevés dans la mesure où :

- les emplois concernés présentent des risques « Santé – Sécurité » et « Droits Humains » (selon la dénomination de la CSRD) plus importants, notamment pour le secteur de la construction ou de l'hôtellerie
- le travail est exécuté sur un site appartenant à Covivio bien que la responsabilité en termes de contrat reste du côté des employeurs (les sociétés avec lesquelles Covivio contractualise pour l'exécution de travaux ou de services).

C'est sur la base de ces éléments que Covivio a établi la cotation des Impacts, Risques et Opportunités (IRO) liés à l'ESRS S2.

Travailleurs de la chaîne de valeur



D'autres catégories de travailleurs ont également été identifiées dans la chaîne de valeur, mais présentent des enjeux jugés moins matériels pour Covivio lors de la cotation des enjeux (ESRS 2). Il s'agit notamment :

- des fournisseurs de matériaux et producteurs de matières premières
- des fabricants de technologies énergétiques et de composants électroniques
- des fabricants de mobilier et des grossistes en équipements.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.1.2 Identification des IRO liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Tableau récapitulatif des IRO liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S2 - Conditions de travail et respect des Droits Humains sur la chaîne de valeur	Impacts	■			Développement : Impact maximal sur la santé/sécurité et le bien-être des personnes sur les chantiers. Les accidents de travail sont plus fréquents dans le secteur du BTP que dans les autres secteurs en raison des conditions de travail souvent exigeantes et des risques inhérents aux activités de construction				
		■			Impact sur les Droits Humains, notamment avec certains emplois précarisés (temps partiel, CDD, intérim) dans le secteur du BTP et de l'hôtellerie				
	Risques	■			Risque pénal limité dans l'activité de travaux car la responsabilité pénale relève du constructeur		■		
		■	■		Risque réputationnel fort en cas d'accident sur un des chantiers ou au sein d'un site en exploitation. Même si la responsabilité pénale relève du constructeur, la réputation de Covivio Hotels qui est donneur d'ordres peut être affectée	✓			
	Opportunités	■	■	■	Attractivité de la marque et de la réputation grâce à des relations de confiance avec les partenaires et fournisseurs				

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — € Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Covivio n'a pas identifié, lors de la cotation de ses enjeux, d'IRO spécifique à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur qui ont un impact sur des groupes spécifiques.

3.3.2.2 Politiques liées aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2-1)

Périmètre d'application	Groupe
Supervision	• Direction Développement Durable. • Direction du Développement. • Directions Opérationnelles. • Directions Pays ;
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Pacte Mondial des Nations Unies. • Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et*** ***ses parties prenantes :*** • Charte Achats Responsables. • Charte chantiers à faibles nuisances. • Cahier des charges techniques. • Charte Ethique. • Contrats de gestion hôtelière. • Fournisseurs et prestataires. • Salariés.

Covivio a défini un ensemble de politiques structurantes visant à garantir des conditions de travail responsables et sûres tout au long de sa chaîne de valeur. Le cadre offert par la politique Droits Humains de Covivio présenté en introduction des ESRS sociaux (3.3) vise à limiter les risques en la matière sur la chaîne de valeur, notamment concernant le travail forcé et le travail des enfants.

Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation (Groupe- Toutes les activités)

Covivio place la santé et la sécurité au cœur de ses engagements. Covivio met en œuvre un ensemble de dispositifs destinés à prévenir les accidents et à renforcer la santé-sécurité des salariés des entreprises partenaires.
Cette politique :

- s'applique à l'ensemble des intervenants externes (prestataires, sous-traitants, partenaires de chantiers, opérateurs de services) agissant sur les sites et chantiers du Groupe
- vise à prévenir les accidents, réduire les situations à risque et garantir un environnement de travail sûr et conforme aux réglementations locales dans tous les pays d'implantation de Covivio
- définit un socle commun d'exigences contractuelles et opérationnelles, et repose sur un principe de vigilance partagée : chaque intervenant doit alerter et agir en cas de danger
- s'inscrit dans une logique d'amélioration continue, fondée sur l'évaluation régulière des risques, le suivi des indicateurs de performance et la diffusion des bonnes pratiques
- est déployée par les Directions du Développement et les Directions Opérationnelles.

Lien avec les IRO *: Bien-être physique des travailleurs de la chaîne de valeur, réduction du risque pénal et de réputation*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Déployer la politique Achats Responsables (Groupe- Développement, Exploitation, Corporate)

Depuis 2011, Covivio s'est doté d'une politique d'Achats Responsables. Celle-ci a été élargie depuis 2022 à toutes ses activités en France, Allemagne et Italie. Cette politique encadre les relations avec les fournisseurs et consultants dits stratégiques ce qui correspond à des commandes supérieures à 200K€ HT pour des travaux et maintenance et 50K€ HT pour des dépenses de la sphère Corporate. Elle repose sur plusieurs engagements structurants : respect des obligations légales (loi Sapin 2), alignement sur les principes du Pacte mondial des Nations Unies, engagements sociaux et sociétaux, etc.

Elle encadre les relations avec les fournisseurs et prestataires en intégrant des critères éthiques, sociaux et environnementaux dès les phases d'appel d'offres et de contractualisation. Elle repose sur des principes clairs : respect des droits fondamentaux des travailleurs, lutte contre le travail forcé ou des enfants, égalité de traitement, santé et sécurité, traçabilité des matières premières et intégrité dans les affaires. Cette politique a pour objectif d'assurer que les produits, travaux et services acquis par Covivio contribuent positivement à la transition durable, tout en préservant les conditions de travail dans toute la chaîne de valeur.

***Lien avec les IRO** : Droits Humains, conformité réglementaire, gestion des risques sociaux dans la chaîne de valeur*

Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE (Groupe- Développement, Exploitation, Corporate)

La sélection des partenaires constitue une étape déterminante pour garantir la qualité, la conformité et la durabilité des activités de Covivio. Sa politique d'évaluation des fournisseurs établit un processus rigoureux visant à vérifier les capacités techniques, financières et sociales des entreprises candidates, ainsi que leur engagement en matière de responsabilité sociétale. Cette politique prévoit l'intégration systématique des critères sociaux et environnementaux dans l'analyse des offres et dans l'évaluation continue des fournisseurs référencés. Les fournisseurs stratégiques et à risque font l'objet d'une attention renforcée, avec des obligations de transparence et de progrès continu avec en particulier le recours au dispositif déployé avec EcoVadis (3.3.2.3.3). En cas de manquements répétés ou graves, des mesures correctives seraient imposées, allant le cas échéant jusqu'au déréférencement.

Cette approche garantit que les relations avec les fournisseurs s'inscrivent dans une logique de partenariat durable, contribuant à la prévention des risques sociaux et à la promotion de conditions de travail responsables.

***Lien avec les IRO** : Continuité des affaires, résilience de la chaîne de valeur, attractivité de la marque*

Ces politiques et ce plan d'action ont été complétés au fil des années en se nourrissant des retours d'expérience de la part des équipes et des partenaires du Groupe. Les travailleurs de la chaîne de valeur n'ont pas été directement consultés et il n'existe pas à ce jour d'accord cadre global entre les différentes entités du Groupe (AR-19).

3.3.2.3 Plan d'action lié aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2-4)

Politique	Actions clés	Périmètre	Responsable	Indicateurs	Impacts attendus
Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation	Déployer la charte chantiers à faibles nuisances	Groupe - Développement	Direction Développement + Direction Technique Pays/produits	Part de chantiers avec charte à faibles nuisances	Respect de l'environnement et de la santé des travailleurs, réduction des accidents, continuité des projets, conformité légale
	Mettre en œuvre des bonnes pratiques en matière de santé-sécurité sur les sites	Groupe - Exploitation	Direction des opérations	Suivi des chantiers couverts par des procédures santé-sécurité	
	Assurer un contrôle et un suivi de la sécurité sur les chantiers	Groupe - Développement	Direction développement + Direction Technique Pays/produits	Taux de fréquence et gravité des accidents	
Déployer la politique Achats Responsables	Faire signer la Charte Achats Responsables aux fournisseurs	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	Inclus dans les contrats de développement	Réduction des risques sociaux et éthiques, conformité réglementaire
	Systématiser le recours aux clauses RSE	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	/	
Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE	Évaluer les fournisseurs via EcoVadis	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	Part des dépenses couvertes par l'évaluation Ratings d'EcoVadis	Amélioration continue des pratiques RSE, réduction des risques réputationnels
	Sensibiliser les acheteurs	Groupe – toutes les activités	Direction Développement Durable	Nombre de services sensibilisés	Renforcement de la culture achats responsables en interne

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.3.1 Plan d'action : Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation

Déployer la charte chantiers à faibles nuisances sur 100% des projets de construction ou de restructuration (Groupe - Développement)

Covivio a mis en place des chartes chantiers à faibles nuisances qui définissent un cadre exigeant en matière de santé, sécurité et conditions de travail. Ces chartes précisent notamment :

- la mise à disposition d'équipements adaptés pour les salariés (toilettes, douches et vestiaires, casiers verrouillables)
- la formation obligatoire en santé-sécurité pour toutes les équipes, avec émargement attestant de la participation
- l'identification des salariés présents via un système de badges avec photo
- des exigences de sécurité du site (archivage systématique des incidents, présence d'un nombre suffisant de secouristes et d'équipements de premiers soins)
- des conditions d'accès sécurisées et appropriées (parkings, navettes, proximité de transports en commun).

Ces chartes sont intégrées aux clauses contractuelles des marchés de travaux. Les mécanismes de contrôle incluent des audits réguliers et un suivi hebdomadaire des conditions de sécurité. Les salariés des sous-traitants de Covivio ont accès à la plateforme d'alerte mise en place par le Groupe pour signaler toute situation de non-conformité (ESRS G1, section 3.4.4.1).

Mettre en œuvre des bonnes pratiques en matière de santé-sécurité sur les sites (Groupe - Exploitation des immeubles)

Différents sous-traitants sont amenés à intervenir sur des sites Covivio afin d'en assurer leur exploitation : gardiennage, ménage, conciergerie, *facility management*, opérateurs de réseaux. Deux niveaux d'atténuation des risques sont identifiés :

- Le contrat régissant la relation entre Covivio et les entreprises employant ces intervenants : rappel des obligations, charte éthique Covivio, responsabilité de l'employeur en matière de santé-sécurité
- Les informations disponibles sur site : règles de sécurité, procédures d'urgence, référents (en lien avec l'ESRS S4 sur les règles régissant l'exploitation des immeubles pour la sécurité des clients).

Assurer un contrôle et un suivi de la sécurité sur les chantiers (Groupe - Développement)

Pour les chantiers, Covivio ne donne pas d'ordres ou d'instruction aux salariés (ouvriers, techniciens, ingénieurs). Néanmoins, en tant que maître d'ouvrage, il donne des recommandations aux entreprises et opère un suivi de l'accidentologie. S'agissant des travailleurs marginalisés ou vulnérables, des exigences sont formulées notamment dans les Chartes chantier à faibles nuisances. Celles-ci prévoient par exemple que des panneaux, notices et livrets doivent être édités dans les langues des minorités étrangères travaillant sur le site.

La délégation de pouvoirs donne tous pouvoirs au fournisseur pour assurer, de manière effective et permanente le strict respect de l'ensemble des règles d'hygiène et de sécurité, et de lutte contre le travail illégal incombant au maître d'ouvrage. En conséquence, c'est le fournisseur qui assume, à titre personnel, le strict respect de ces obligations.

Covivio a également mis en œuvre un suivi de l'accidentologie sur les chantiers afin de caractériser l'occurrence de cet impact sur les travailleurs œuvrant sur les chantiers Covivio (section 3.3.2.4.2).

La cartographie des risques liés aux fournisseurs de Covivio (3.3.2.5), a identifié principalement des risques RSE (déchet, pollution, santé et sécurité) et des risques éthiques. Concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, les risques portent majoritairement sur la santé et la sécurité. Pour y répondre, Covivio a mis en place un dispositif renforcé de suivi et de prévention.

- Sur ses opérations de développement et de restructuration, un suivi systématique de l'accidentologie sur les chantiers est assuré. En France, cette mission est confiée à un coordinateur Santé-Sécurité au Travail (SST).
- Les contrats conclus avec les entreprises de travaux incluent des clauses précises visant à garantir la sécurité des travailleurs, quelle que-soit la taille des chantiers.
- En France, le **Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS)** est missionné pour prévenir les risques liés à la coactivité de plusieurs intervenants. En phase de conception, il prévoit l'usage de moyens communs (logistiques, infrastructures, protections collectives). En phase de réalisation, il s'assure de la mise en œuvre effective des mesures de sécurité. Il est missionné, à raison d'une visite par semaine, afin de contrôler les conditions de travail. À l'issue de sa visite, le coordinateur fait part de ses observations dans un rapport, celles-ci s'imposant à l'entreprise comme autant d'obligations. Un équivalent CSPS existe également en Allemagne et en Italie sur les chantiers.

Lors de la survenue d'un accident d'un travailleur de la chaîne de valeur, le Coordonnateur SPS doit s'assurer que l'accident est signalé et que les mesures correctives sont mises en place pour éviter un autre accident. Il doit également mettre à jour les documents en adaptant le PGC SPS (Plan Général de Coordination en matière de sécurité et protection de la santé) et le DIUO (dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage) si l'accident révèle un risque qui n'était pas identifié. Le coordonnateur SPS centralise les informations des entreprises et sous-traitants et les communique au maître d'ouvrage via les rapports et suivi du PGC et DIUO.

Covivio met ainsi en place les conditions pour réduire autant que possible la survenue d'accident, en collaboration avec ses fournisseurs, tout en rappelant que la responsabilité juridique de la sécurité reste contractuellement portée par ces derniers.

3.3.2.3.2 Plan d'action : Déployer la politique Achats Responsables

Covivio a mis en place, dès 2011, une démarche d'évaluation de ses fournisseurs et conseils. Ce dispositif, déployé en France, reposait sur trois outils : une charte interne, une clause RSE insérée dans les contrats et cahiers des charges, ainsi qu'un questionnaire d'enquête. La diversité des activités et des fournisseurs à l'échelle européenne a mené à un besoin d'harmonisation de la politique des Achats Responsables au niveau du Groupe. La politique a pris un nouvel essor en 2022 lorsque le processus et les outils associés (intégration du dispositif EcoVadis dans les clauses RSE ainsi que dans la charte des Achats Responsables) ont été revus.

Afin de la piloter, Covivio a mis en place plusieurs outils et a notamment fait appel à un dispositif externe : EcoVadis.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Faire signer la Charte Achats Responsables aux fournisseurs (Groupe - Toutes les activités)

La charte constitue le socle d'engagement vis-à-vis de l'ensemble des fournisseurs et partenaires du Groupe. Cette charte s'appuie sur plusieurs initiatives et cadres internationaux de référence, tels que le Pacte Mondial des Nations Unies, la Charte de la Diversité, les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et la Charte Éthique de Covivio.

En la signant, les fournisseurs de Covivio s'engagent non seulement à respecter ses principes, mais également à les répercuter au sein de leurs propres chaînes de valeur, en exerçant un devoir de vigilance renforcé sur les questions sociales, environnementales et éthiques. De la même manière, Covivio partage les mêmes engagements vis à vis de ses fournisseurs. Au travers de cette charte et au-delà des dispositions légales, le prestataire s'engage à réduire son impact environnemental en privilégiant des choix technologiques et produits responsables, en optimisant la consommation d'eau et d'énergie, et en assurant le recyclage ou la destruction appropriée des déchets. Il propose des améliorations pour répondre aux nouvelles réglementations, préserver les ressources et garantir la sécurité des personnes et des biens. Il veille au respect des normes de sécurité et de travail, à la non-discrimination, à la protection des Droits Humains et à la conformité légale, tout en fournissant les fiches techniques et attestations nécessaires.

La Charte formalise onze principes RSE, alignés sur les Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU pour 2030. Parmi eux, plusieurs sont directement liés aux Droits Humains, aux conditions de travail :

- principe 1 « Le fournisseur ou conseil concerné s'engage à initier une politique RSE adaptée et structurée en recourant notamment à la mise en place d'un système de gestion environnementale et sociale en phase avec les exigences environnementales, sociales et sociétales de la présente Charte »
- principe 8 : « Le fournisseur s'engage à garantir dans l'exercice de son activité le respect des règles de sécurité et d'hygiène à l'égard de ses salariés, sous-traitants ou fournisseurs. Dans le cas de réalisation d'un chantier de travaux, il s'engage aussi à mettre en place un système approprié de détection et de prévention des risques et des accidents, ainsi que des procédures d'atténuation en cas de réalisation des risques, en premier lieu en cas d'accidents, comme la disponibilité de kits de premiers secours, la présence d'un médecin ou une rapide évacuation vers la structure hospitalière la plus proche, etc. »
- principe 9 : « Le fournisseur s'engage à promouvoir la diversité en condamnant fermement toute forme de discrimination (âge, origine, sexe, handicap…) telle que définie à l'article 225-1 du Code Pénal et selon les critères de la Charte de la Diversité dont Covivio est signataire. Le fournisseur est notamment encouragé à recourir au secteur adapté et protégé dans le cadre de ses contrats de sous-traitance. »
- principe 10 : « Le fournisseur s'engage à respecter la réglementation du travail en vigueur, notamment les huit Conventions Fondamentales de l'OIT portant notamment sur les questions de juste rémunération, de non-discrimination (âge, origine, sexe, handicap…) ou encore de travail forcé, ainsi qu'à respecter les dispositions de l'article 32 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne portant sur l'interdiction du travail des enfants et la protection des jeunes au travail. Le fournisseur s'engage également à garantir le droit d'association et syndical à ses salariés. »
- principe 11 : « Le fournisseur s'engage à respecter et à promouvoir les droits et libertés inscrits dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme ainsi que les Dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies. ».

Le déploiement de cette charte constitue un levier concret de réduction des risques sociaux, éthiques et réputationnels pour Covivio. En 2024, son périmètre a été élargi aux dépenses corporate, avec une première étape intégrant les dépenses des services RH, Communication et Juridique.

Par ailleurs, pour les hôtels détenus en murs et fonds :

- les hôtels exploités par WiZiU bénéficient d'une Charte Achats Responsables (ESRS S2 de Covivio Hotels, 3.3.2.2)
- Covivio Hotels veille à ce que les contrats avec des gestionnaires prévoient la mise en œuvre d'une politique Achats Responsables tenant compte de critères RSE dans le choix des fournisseurs.

Intégrer une clause RSE dans les contrats (Groupe -Toutes les activités)

Afin de renforcer la diffusion de ses engagements RSE auprès de ses partenaires, Covivio a intégré une clause RSE dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. Les clauses RSE intégrées aux contrats et CCG (cahier des charges général) renvoient à une charte commune : la Charte Achats Responsables. Cette charte est prise comme référentiel contractuel qui porte des engagements RSE (environnement, social, éthique) et rappelle la conformité aux lois et règlements. La Charte est intégrée et opposable aux prestataires. Elle constitue un socle commun d'engagements demandés pour les fournisseurs avec lesquels Covivio travaille. Partagée en France, Allemagne et Italie, les 11 principes s'appliquent aux différentes activités du Groupe (cf. section précédente).

- **En France**, dans la cadre de la norme ISO 50001, Covivio engage ses fournisseurs à contribuer à la réduction des impacts environnementaux en limitant leurs consommations d'énergie et en favorisant des solutions éco-responsables, tout au long de la chaîne d'approvisionnement. Le fournisseur s'engage également à transmettre les critères de performance énergétique et la durée de vie des produits. Ils s'engagent à proposer des alternatives plus performantes énergétiquement lorsque cela est possible économiquement et techniquement.
- **En Italie**, l'équipe de *Property Management* a introduit des clauses vertes dans les contrats de maintenance. Ces clauses couvrent notamment :
  - la gestion responsable des déchets
  - l'utilisation de matériaux et de produits de nettoyage écologiques
  - le respect de consignes liées à l'efficacité énergétique et à la régulation des températures
  - l'assistance technique dans les études énergétiques et microbiologiques.
- **En Allemagne**, la majorité des produits référencés (matériaux, équipements) par Covivio Immobilien disposent d'un label de qualité environnementale allemand, comme le Blauer Engel, garantissant la préservation de la santé des utilisateurs et le respect des normes environnementales strictes.

Cette démarche contribue à homogénéiser les standards RSE dans l'ensemble du Groupe, tout en tenant compte des spécificités locales et réglementaires de chaque pays. Elle permet également à Covivio de mieux maîtriser les risques sociaux et environnementaux liés à sa chaîne de valeur et d'assurer une convergence progressive des pratiques de ses partenaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.3.3 Plan d'action : Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE

Évaluer les fournisseurs via EcoVadis (Groupe - Toutes les activités)

Depuis 2022, Covivio s'appuie sur le dispositif déployé par EcoVadis, ce qui permet à présent une évaluation homogène des fournisseurs à travers l'Europe et de bénéficier d'une plateforme centralisée, avec des données mises à jour en temps réel et des benchmarks sectoriels. EcoVadis évalue les fournisseurs sur 21 critères regroupés en quatre piliers : environnement, social et Droits Humains, éthique et achats responsables. Le dispositif s'applique aux fournisseurs dits « stratégiques », à savoir :

- aux commandes supérieures à 200 K€ HT pour les dépenses immobilières (achats de prestations, travaux, études concourant à la construction, rénovation, le *facility* ou le *property management*, etc.)
- aux commandes supérieures à 50 K€ HT pour les dépenses corporate (achats réalisés par les services supports et par Wellio).

Sont exclus de la démarche : impôts, taxes et redevances, les syndics de copropriété, les huissiers, les frais de financement et les dépenses intragroupe.

Les résultats fournissent une note RSE détaillée des fournisseurs, mettent en évidence les points forts et les axes de progrès. Cette approche peut aussi permettre à un fournisseur qui n'a pas encore structuré sa démarche RSE de se servir de ces résultats et des outils d'accompagnement (webinaires, bonnes pratiques) pour l'initier. Ce dispositif crée un cadre commun qui aide chaque partenaire à progresser sur les enjeux environnementaux, sociaux et éthiques, dans une logique d'amélioration continue.

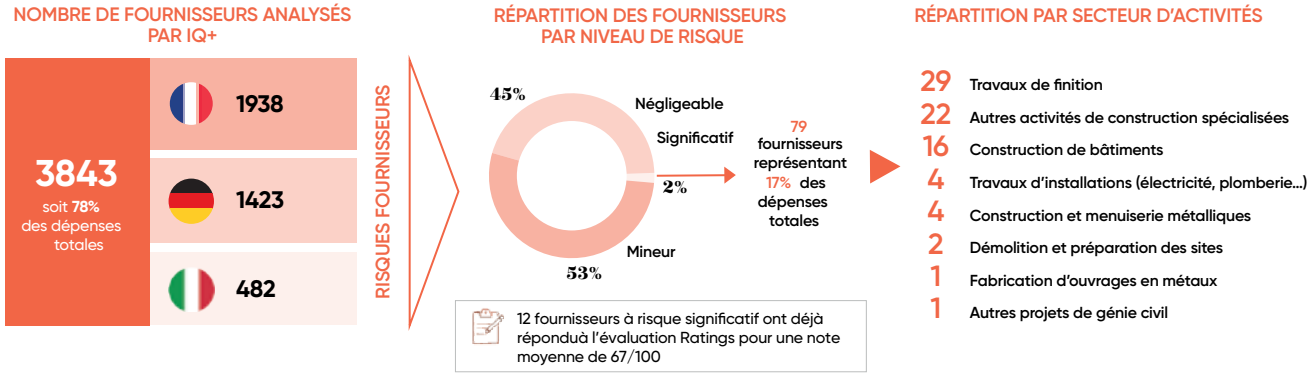
IQ Plus : gérer les risques RSE sur la chaîne de valeur

IQ Plus est un outil développé par EcoVadis pour permettre aux entreprises d'identifier les risques RSE dans leur chaîne d'approvisionnement. Il permet de caractériser des profils détaillés des fournisseurs en intégrant les risques propres au secteur, au pays d'implantation et aux données disponibles sur l'entreprise. Covivio recourt à cet outil depuis 2025 en complément des évaluations sollicitées.

Il a pour objet de :

- **cartographier rapidement les risques RSE** (éthiques, sociaux, environnementaux, achats) sur l'ensemble des fournisseurs
- **accéder à une veille en temps réel** grâce à un suivi automatisé des actualités et des documents publics (certifications, chartes, codes de conduite)
- **répondre aux obligations réglementaires croissantes** (loi Sapin 2, loi allemande LkSG [1] sur la diligence raisonnable dans les chaînes d'approvisionnement, future directive européenne sur la diligence raisonnable…), en priorisant les actions à mettre en place pour prévenir les risques.

Secteur d'activité des fournisseurs représentant un risque significatif



La note IQ Plus est liée au risque inhérent à l'activité (principalement construction, travaux de finition), au pays, etc. ce qui manifestement n'empêche pas les fournisseurs de démontrer une belle performance RSE via Ratings. L'objectif de Covivio va donc être d'inciter plus particulièrement les fournisseurs classés à risque dans IQ Plus à répondre à l'analyse Ratings.

Principales étapes à court et moyen terme concernant l'évaluation et la sélection des fournisseurs

2025-2026	2026-2028	2028-2030
Première analyse des risques RSE avec IQ-Plus Continuer la sensibilisation des acheteurs dans toutes les directions du Groupe	Couvrir ⅔ des dépenses stratégiques et 100% des appels d'offre selon les seuils de 50k€ et 200k€ Inciter plus particulièrement les fournisseurs classés à risque dans IQ Plus à répondre à l'analyse Ratings Soumettre à validation d'un manager les commandes auprès d'un fournisseur stratégique n'ayant pas encore adhéré à la politique Achats Responsables de Covivio	Suivi des fournisseurs identifiés à risque selon IQ-Plus Exclure les fournisseurs en situation de non-conformité récurrente concernant des standards sociaux, environnementaux ou éthiques

(1) (LkSG = Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz, applicable aux entreprises ≥ 1000 salariés depuis le 01/01/2024)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sensibiliser les acheteurs (Groupe - Toutes les activités)

Lors de la mise en place de la politique Achats Responsables, la Direction Développement Durable a organisé des sessions de présentation à destination des différents services concernés, afin de leur exposer les enjeux, les objectifs et le processus interne associé. Ces échanges ont permis de clarifier les rôles et responsabilités de chacun dans l'application de cette politique, tout en favorisant une appropriation collective des bonnes pratiques. Des réunions de suivi sont organisées avec les acheteurs et les équipes des périmètres immobilier et corporate. Elles constituent également un cadre propice pour réactualiser les connaissances des collaborateurs sur le processus interne et renforcer l'alignement entre les services. Les acheteurs ont accès à la plateforme EcoVadis, qui constitue un outil clé dans l'évaluation de la performance RSE des fournisseurs. Covivio encourage vivement ses équipes à suivre les modules de formation disponibles sur cette plateforme, afin de renforcer leur expertise en matière d'achats responsables et de contribuer activement à l'amélioration continue des pratiques.

3.3.2.3.4 Gouvernance et suivi des politiques liées aux travailleurs de la chaîne de valeur

La politique Achats Responsables est impulsée et supervisée par la Direction du Développement Durable de Covivio en coordination avec les différents services du Groupe. Le suivi de ses indicateurs fait l'objet d'un examen régulier lors du Comité de Pilotage Développement Durable mensuel (cf. section 3.1.2.2.3) et d'un reporting auprès du Comité RSE.

La gouvernance des enjeux liés aux travailleurs de la chaîne de valeur repose sur une articulation entre le niveau stratégique et le niveau opérationnel :

- **Supervision centrale** : la Direction du Développement Durable pilote la mise en œuvre des politiques (achats responsables, sélection et évaluation des fournisseurs). Elle coordonne les travaux avec les Directions Pays et s'assure de la cohérence des pratiques sur l'ensemble du Groupe.
- **Implication opérationnelle** :
  - les Directions Développement et Opérationnelles intègrent les exigences sociales dans la gestion des projets de construction et d'exploitation (clauses contractuelles, suivi accidentologie, chartes chantiers)
  - les Directions Pays (France, Allemagne, Italie) déclinent les plans d'action au niveau local en tenant compte des spécificités réglementaires et du tissu fournisseurs.
- **Rôle des Comités** : le suivi est présenté au Comité RSE au moins une fois par an. Ce comité valide l'avancement des engagements (prévention maximale des accidents, taux de couverture EcoVadis, intégration des clauses RSE) et statue sur les priorités d'action. Les résultats les plus significatifs (accidentologie, conformité fournisseurs stratégiques) sont également communiqués au Conseil d'Administration via le Comité d'Audit et RSE.

Cette gouvernance permet d'assurer un suivi continu des risques et opportunités identifiés, et de garantir que les engagements pris en matière de conditions de travail dans la chaîne de valeur soient intégrés dans les décisions d'investissement, les appels d'offres et le pilotage opérationnel des projets.

3.3.2.3.5 Engagement et suivi des parties prenantes dans la chaîne de valeur

Covivio interagit avec les travailleurs de sa chaîne de valeur principalement par l'intermédiaire de leurs employeurs (fournisseurs et prestataires) dans le cadre de relations contractuelles encadrées par les engagements RSE du Groupe.

Ces engagements sont formalisés dès la phase d'appel d'offres et à la signature des contrats, à travers l'intégration de clauses RSE, ainsi que par la Charte Achats Responsables, qui précise les attentes du Groupe en matière de respect des Droits Humains, de sécurité et de performance durable.

Une fois la relation contractuelle établie, le suivi opérationnel est assuré par les équipes de Covivio (responsables de projet, *property managers, asset managers*), qui veillent à la bonne application des politiques du Groupe et à la conformité des pratiques sur le terrain. Les échanges réguliers avec les prestataires permettent d'ajuster les modalités d'exécution, de conduire des audits ou de mettre en œuvre, le cas échéant, des actions correctives.

Covivio ne donne pas d'instructions directes aux salariés des prestataires. Toutefois, ses chartes et clauses contractuelles encadrent les conditions dans lesquelles les prestataires doivent garantir la santé, la sécurité et le respect des droits fondamentaux de leurs employés. Des dispositions spécifiques sont prévues pour les travailleurs potentiellement vulnérables (par exemple, signalétique multilingue sur les chantiers ou exigences renforcées de formation à la sécurité).

Les fournisseurs sont encouragés à proposer des initiatives en matière de réduction d'empreinte carbone, de sobriété énergétique, d'économie d'eau ou d'innovation sociale. Le recueil de ces propositions demeure aujourd'hui essentiellement qualitatif, mais Covivio étudie la mise en place d'un dispositif de suivi consolidé de ces engagements à moyen terme.

Par ailleurs, Covivio met à disposition de toutes ses parties prenantes, y compris les salariés de ses sous-traitants, une plateforme d'alerte. Ce dispositif, présenté dans la section ESRS G1 (3.4.4.1), permet de signaler de manière sécurisée et confidentielle tout manquement présumé aux règles sociales, environnementales ou éthiques.

L'évaluation des besoins des parties prenantes externes (salariés des fournisseurs)

À ce jour, Covivio n'a pas encore déployé de dispositif formalisé d'évaluation des besoins ou attentes des salariés de ses fournisseurs. Aucune enquête spécifique n'a été menée sur le niveau de confiance de ces travailleurs envers le système d'alerte. Cependant, les équipes opérationnelles de Covivio entretiennent un dialogue permanent (dès que cela est nécessaire ou prévu) avec les représentants des fournisseurs dans le cadre des travaux et de la gestion des immeubles. Ces échanges permettent d'identifier des signaux faibles relatifs aux conditions de travail et de proposer, lorsque cela est nécessaire, des actions d'amélioration ciblées. En cas d'accident sur un site exploité ou développé par Covivio, les procédures en place désignent les responsabilités de chacun et les moyens de faire remonter l'information. Cela est rappelé par exemple dans le cahier des clauses générales pour les chantiers.

3.3.2.3.6 Ressources déployées

La mise en œuvre des plans d'actions détaillés précédemment mobilise à la fois des :

- **ressources humaines :** suivi et animation du dispositif (environ 3 ETP répartis sur plusieurs collaborateurs du Groupe)
- **ressources financières** : abonnement annuel à la plateforme EcoVadis, dispositifs de formation interne, suivi santé-sécurité (missions des CSPS externes)
- **ressources techniques** : procédures et politiques, plateformes d'évaluation, outils de suivi, expertise interne et externe.

Les fournisseurs contribuent également au financement via leur abonnement EcoVadis, favorisant une logique de responsabilité partagée et d'amélioration continue.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.4 Objectifs et indicateurs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2-5)

3.3.2.4.1 Objectifs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Covivio n'implique pas les fournisseurs ni les travailleurs de sa chaîne de valeur dans la définition de ses objectifs, mais les implique dans la réalisation de ceux-ci.

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation	Groupe – Développement	100% des chantiers couverts par des procédures santé-sécurité	Permanent	100 % des chantiers couverts 90 % des chantiers avec un suivi d'accidentologie 0 décès recensé en 2025
Evaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE	Groupe – Toutes les activités	Conduire annuellement une analyse des risques RSE sur l'ensemble des fournisseurs	2026	Analyse IQ+ réalisée sur 78 % des dépenses couvertes (3 843 fournisseurs)
		66% des dépenses couverts par l'évaluation effectuée via EcoVadis et couvrir 100 % des appels d'offres	2026	48% des dépenses Groupe Objectif atteint en France

3.3.2.4.2 Indicateurs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Sécurité sur les chantiers

Covivio n'a déploré en 2025 aucun décès au sein de ses fournisseurs et entreprises sous-traitantes. Le tableau suivant présente les différentes données collectées sur les chantiers d'immeubles en développement en cours ou livrés au 31/12/2025 (90 % des opérations couvertes).

Accidentologie sur les chantiers de développement de Covivio en Europe

Nombre total de personnes intervenant sur les chantiers	1628
Nombre total d'heures travaillées sur les chantiers	1216 877
Nombre d'accidents de travail avec arrêt	6
Nombre de jours d'arrêt de travail	94
Taux de fréquence des accidents (nombre d'accidents/heures de travail x1000000)	4,93
Taux de gravité (jours d'arrêt / heures de travail x1000)	0,08
Nombre de décès sur les chantiers	0

Les moyennes pour le secteur de la construction de bâtiments calculées en France par la Caisse Nationale d'Assurance Maladie sont respectivement de 31,1 et 2,4 pour les taux de fréquence et de gravité (statistiques de sinistralité 2021). Ces chiffres montrent que les taux de fréquence et gravité constatés sur les chantiers de Covivio sont nettement en deçà de la moyenne sectorielle.

Reconnaissance de ces actions

En 2025, Covivio a de nouveau reçu de la part du CDP (ex-*Carbon Disclosure Project*) la reconnaissance de leader en termes d'engagement des fournisseurs (*CDP Supplier Engagement Leader A-List*).

Covivio a par ailleurs obtenu la 74/100 à sa septième évaluation EcoVadis, se plaçant parmi les 15 % d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficiant ainsi du niveau Silver. Covivio Immobilien GmbH, qui porte l'activité résidentielle en Allemagne, a obtenu en 2025 la note 77/100, obtenant ainsi le niveau Gold.

Évaluation EcoVadis

Les évaluations EcoVadis mettent en évidence une corrélation entre la taille des entreprises et leur niveau de maturité RSE : les grands groupes disposent de politiques plus formalisées et de certifications, tandis que les petites entreprises agissent souvent de manière plus informelle. Les enjeux sociaux, et notamment la qualité de vie au travail (QVT), sont globalement bien intégrés, tandis que les volets environnementaux présentent encore des disparités, malgré une prise en compte croissante de la gestion des déchets et des achats responsables.

À fin 2025, la note EcoVadis moyenne observée sur les fournisseurs de Covivio atteint 66,1/100, en hausse de 3 % comparé à 2024 et, supérieur à la moyenne mondiale (49,7/100) et en hausse par rapport à 2024 (47,66/100). Pour le secteur de la construction, la moyenne est de 64,4/100 contre 49,7/100 pour la moyenne EcoVadis de ce secteur.

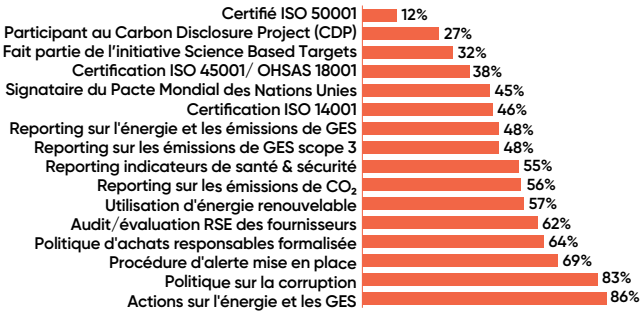
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Hors exclusions (notaires, financement, etc.)	2025
Nombre de fournisseurs avec lesquels Covivio a travaillé pendant l'année	6236
Nombre de fournisseurs évalués par EcoVadis	457
Part des dépenses couvertes par une notation EcoVadis	43,8%
Nombre de fournisseurs stratégiques (>200K€)	805
Nombre de fournisseurs stratégiques ayant répondu à EcoVadis	204
Part des dépenses stratégiques couvertes par une notation EcoVadis	48%
Nombre de fournisseurs évalués selon IQ-Plus (risques RSE)	3843
Part de fournisseurs présentant un risque significatif	2%

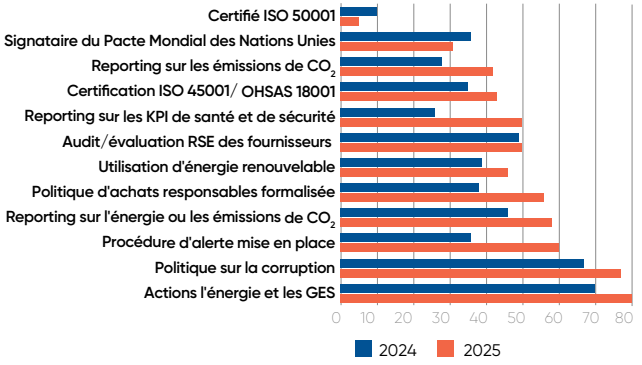
Au-delà du suivi des indicateurs que constituent le nombre de fournisseurs notés et de signataires de sa Charte Achats Responsables, Covivio dispose aussi des rapports de performances RSE de ses fournisseurs, fournis par la plateforme EcoVadis. Ces rapports permettent à Covivio de mesurer l'engagement de ses fournisseurs ainsi que leurs évolutions.

- En 2025, EcoVadis apporte à Covivio plusieurs informations sur ses fournisseurs : Pour l'ensemble des fournisseurs, 2025 marque une amélioration nette des pratiques RSE, avec davantage de répondants et une progression claire sur les dispositifs structurants comme la procédure d'alerte, le reporting énergie et GES, ainsi que le suivi des émissions de scope 3. Les politiques existantes, notamment anticorruption, restent à des niveaux élevés, tandis que seules quelques certifications reculent légèrement.
- Dans le secteur de la construction, les progrès sont particulièrement visibles : les actions liées à l'énergie et aux émissions de GES s'intensifient, les différents reportings s'améliorent nettement, et l'utilisation d'énergies renouvelables progresse. Les pratiques de contrôle, comme l'audit RSE ou la procédure d'alerte, montent également en maturité, confirmant une dynamique d'amélioration globale.

Part de fournisseurs répondant positivement à ces items au questionnaire EcoVadis (sélection d'actions)



Focus construction – Réponses EcoVadis



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.2.5 Annexes liées aux travailleurs de la chaîne de valeur

Cartographie des risques RSE liés à la chaîne de valeur

En 2020, une étude a été initiée, visant à déterminer les principaux risques RSE du panel fournisseurs de Covivio, en France, Allemagne et Italie pour ses activités immobilières. S'ils étaient mal gérés, des achats, voire une chaîne fournisseurs, pourraient en effet avoir des impacts négatifs en termes de réputation et d'activité pour Covivio, ainsi que pour ses parties prenantes : locataires, investisseurs, communautés locales, fournisseurs eux-mêmes, etc.

Méthodologie

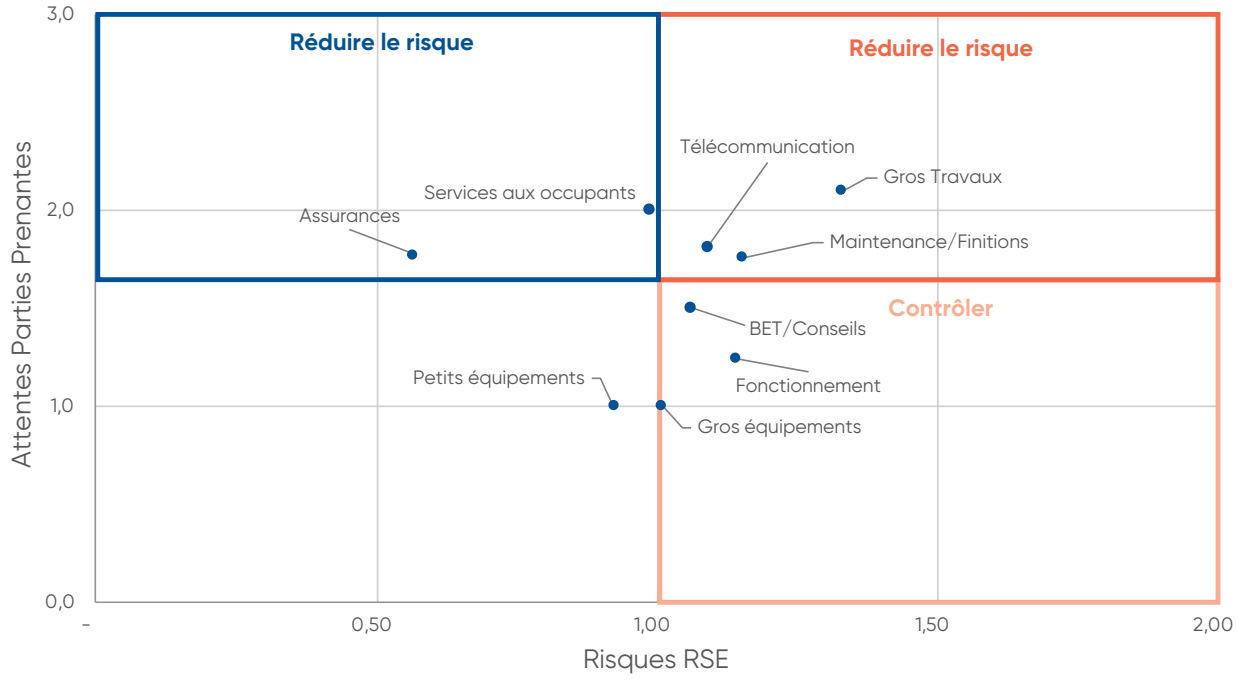
Plusieurs familles d'achats ont été déterminées dans chacun des trois pays, sur la base des dépenses de l'année 2019 : neuf en France, sept en Italie et six en Allemagne. Les familles communes à chacun des pays sont : télécommunication, maintenance, bureaux d'étude/conseil, gros travaux et assurances. Les familles d'achat Petits équipements, Gros équipements sont spécifiques à la France, et Services aux occupants et Dépenses de fonctionnement à la France et à l'Italie. Pour chacune de ces familles, deux analyses distinctes ont eu lieu :

- une analyse sur le contexte de la famille d'achat : risque de rupture de la chaîne d'approvisionnement, possibilité d'alternatives, possibilité d'influence des fournisseurs, exposition médiatique, attentes des principales parties prenantes, etc.
- une analyse des grandes familles de risques RSE :
  - risques environnementaux : consommations énergétiques, émissions de CO_2, biodiversité, pollution, etc.
  - sociaux : santé/sécurité, qualité de vie au travail, respect des Droits de l'Homme, etc.
  - clients : bien-être, sécurité des données, etc.
  - éthiques : corruption, blanchiment, etc.
  - territoriaux : nuisances pour les riverains, développement économique, etc.

Les risques analysés sont les risques résiduels qui subsistent après la mise en place d'actions et de mesures spécifiques. Les acteurs interviewés ont dû quantifier ces différents risques sur une échelle allant d'inexistant à critique, en passant par limité, significatif et majeur, et ce, sur la base de leur expérience d'acheteurs. Cette étude a permis d'aboutir aux résultats suivants : en France, les risques RSE perçus sont globalement limités car gérés en interne. Le risque environnemental est le plus prégnant de manière globale. Les risques Sociaux et Clients ne sont également pas à négliger, respectivement sur la famille gros travaux et BET/Conseil. En Allemagne, ce sont les risques liés à l'éthique des affaires qui sont perçus comme les plus importants et, en Italie, ceux liés au développement local. Les résultats divergent donc d'un pays à l'autre.

Le graphique ci-après place les familles d'achats étudiées en fonction de leurs niveaux de risques RSE respectifs (moyenne de chacun des risques évoqués ci-dessus), en les croisant avec les attentes des parties prenantes vis-à-vis de chacune d'entre elles. Plus le point est en haut à droite sur le graphique, plus les attentes et les risques sont significatifs. Plus les attentes des parties prenantes sont importantes, plus le risque final sera important à gérer, car celui-ci ne concernera pas seulement Covivio, mais également son écosystème. Les familles d'achat Gros Travaux et Maintenance sont identifiées comme les plus à risque en matière de RSE et celles sur lesquelles les parties prenantes ont le plus d'attente. Les risques sont principalement environnementaux (déchets, pollutions) et sociaux (notamment santé et sécurité des personnes). Les risques éthiques ont également été soulevés, ainsi que les risques susceptibles d'avoir un impact sur l'activité des locataires (notamment liés à la maintenance sur site par exemple). Ces catégories pourront donner lieu à des actions spécifiques. Les autres familles identifiées comme ayant des risques à réduire sont Assurances et Conseil, nécessitant des actions spécifiques.

Matrice de priorisation / Risques RSE et attentes des parties prenantes



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3)

La norme ESRS S3 porte sur les communautés dites « affectées » par les activités de l'entreprise et de sa chaîne de valeur. L'enjeu est d'expliquer la manière dont les impacts et les dépendances de l'entreprise à l'égard de ces communautés, peuvent créer des risques et opportunités pour Covivio. Pour ce faire, l'identification et la gestion des impacts significatifs sur les communautés affectées sont présentés dans les pages qui suivent.

3.3.3.1 Impacts, risques et opportunités liés aux communautés affectées (S3.SBM-3)

Toutes les communautés susceptibles d'être matériellement impactées par les activités de Covivio sont intégrées dans le champ de l'ESRS S3. Cela inclut notamment :

- les riverains, habitants des territoires, collectivités locales et pouvoirs publics, dans le cadre des opérations de développement et de gestion immobilière
- les bénéficiaires des actions sociétales menées par Covivio, notamment *via* sa Fondation, qui soutient des associations œuvrant pour l'égalité des chances.

Concernant les droits des populations autochtones, l'analyse de double matérialité (ESRS 2, section 3.1.2.4.2) a conclu à une non-matérialité de ce sujet, en raison de la nature des activités du Groupe et de ses zones d'implantation. Le chapitre décrit également la manière dont les intérêts, le point de vue et les droits des communautés affectées sont intégrés dans le modèle économique (SBM-2). L'introduction de la partie 3.3. présente la politique de Covivio concernant les Droits Humains et les liens potentiels avec les différentes parties prenantes, y compris les communautés affectées.

Tableau récapitulatif des IRO liés aux communautés affectées

Le tableau suivant présente les différents IRO qui ont été identifiés lors de l'analyse de double matérialité, les liens entre les IRO matériels et le modèle d'affaires sont présentés en section 3.1.2.3.3. Covivio a intégré dans cette analyse toutes les communautés potentiellement affectées par ses activités, y compris les populations potentiellement vulnérables en raison de caractéristiques particulières (localisation, niveau de vie, minorités).

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S3 - Implication sociétale - intégration dans la ville durable	Impacts	■		■	Impact sur le bien-être des riverains en cas de nuisances lors des chantiers				
			■	■	Impacts positifs liés à l'exploitation des hôtels : participation au dynamisme de l'économie locale et à la régénération de quartiers				
	Risques	■	■		Risque sur la continuité de l'activité : l'intégration dans le territoire et son écosystème est nécessaire notamment dans le cadre des projets de rénovation pour emporter l'adhésion des communautés locales	✓		■	■
			■	■	Risque sur la valeur des actifs en cas de mauvaise accessibilité (PMR et transports en commun)				
			■		Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet	✓			
S3 - Droit des populations indigènes	Impacts	■			L'impact principal est le non-respect par un fournisseur des droits des populations indigènes, notamment concernant l'extraction et la production de matières premières				■
	Risques	■			Risque réputationnel en cas d'un incident survenant sur la chaîne de valeur de Covivio Hotels.				

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

3.3.3.2 Politiques liées aux communautés affectées (S3-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités	
Supervision	• Direction Générale. • Direction du Développement. • Direction du Développement Durable.	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Pacte Mondial des Nations Unies. • Principes Directeurs de l'OCDE. • Conventions fondamentales de l'OIT. • Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte éthique. • Charte chantier à faibles nuisances. • Communication auprès des parties prenantes. • Plateforme d'alerte.	• Salariés, fournisseurs, sous-traitants, clients, riverains, collectivités…

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les engagements de Covivio se traduisent par des politiques déployées à l'échelle du Groupe, visant à réduire les impacts négatifs, favoriser l'acceptabilité sociale des projets et créer de la valeur partagée avec les territoires.

Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement (Groupe - Développement)

Covivio considère le dialogue avec les communautés locales comme un levier stratégique pour la réussite de ses projets. Cette politique vise à instaurer un dialogue structuré, continu et adapté aux spécificités territoriales, afin de favoriser l'acceptabilité sociale, anticiper les attentes locales et renforcer l'ancrage du Groupe dans les territoires. Ceci passe en premier lieu par la réduction des nuisances liées aux chantiers (bruit, pollution, gêne visuelle) dans le cadre de ses opérations de développement.

***Lien avec les IRO** : Réduction des risques juridiques et de retard de chantier, amélioration de l'acceptabilité sociale*

S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal (Groupe - Toutes les activités)

Covivio mène une politique sociétale ambitieuse, fondée sur des partenariats durables avec le monde associatif. Centrée sur l'égalité des chances, l'insertion professionnelle, la solidarité et la culture, cette politique s'appuie sur le mécénat de compétences, l'implication directe des collaborateurs et le soutien à l'économie locale. Covivio soutient également la formation des futurs acteurs du secteur immobilier à travers des partenariats académiques, associatifs et professionnels.

Cette politique vise à maximiser les retombées positives des activités de Covivio pour les communautés locales, à renforcer son ancrage territorial, à réduire les inégalités sociales et à créer de la valeur partagée avec ses parties prenantes.

***Lien avec les IRO :** Optimisation des impacts socio-économiques, réduction des risques réputationnels, amélioration de l'attractivité des territoires, acceptabilité des projets.*

3.3.3.3 Plan d'action lié aux communautés affectées (S3-2)

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsablilité	Indicateurs	Impacts attendus
Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement	Suivre les éventuelles nuisances	Groupe / Développement	-	Réduction des nuisances, limitation des risques juridiques et de retard
	Mettre en place des actions de communication dans la gestion des relations avec les riverains	Groupe / Développement	Nombre d'actions de communication (réunions, lettres d'info, plateformes en ligne)	Transparence, amélioration de l'acceptabilité sociale des projets
	Déployer une offre éphémère sur les projets de développement	Groupe / Développement, commercialisation et marketing	-	Valorisation des actifs, image de marque, création de nouvelles sources de revenus
S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal	Renforcer les liens avec les territoires et contribuer à la vie locale	Groupe / Communication	Nombre d'initiatives locales, événements organisés, partenariats territoriaux	Renforcement du lien avec les territoires, valorisation des actifs, contribution à la vie locale
	Développer l'emploi local	France / Développement	-	Soutien à l'emploi local, inclusion sociale, dynamisation économique des territoires
	Soutenir l'égalité des chances via la Fondation Covivio	Groupe / Communication	Nombre d'associations soutenues, budget alloué, nombre de collaborateurs impliqués	Réduction des inégalités, accompagnement des publics fragiles, ancrage sociétal
	Encourager les partenariats académiques et associatifs	Groupe / Fondation	Nombre de partenariats actifs, nombre d'interventions de collaborateurs	Développement du capital humain, diffusion des compétences, anticipation des évolutions du secteur

3.3.3.3.1 Plan d'action : Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement

Suivre les éventuelles nuisances (Groupe – Développement)

Dans le cadre de ses opérations de développement et de rénovation, Covivio met en œuvre des actions spécifiques pour limiter les nuisances générées par les chantiers sur les populations locales. Ces actions visent à prévenir les impacts négatifs, à renforcer la transparence et à favoriser l'acceptabilité sociale des projets.

Une première série de mesures concerne le suivi des nuisances environnementales. Sur les chantiers situés en zone urbaine dense, Covivio déploie des dispositifs de surveillance pour mesurer le niveau de bruit et contrôler les pollutions visuelles et atmosphériques. Ces outils permettent d'anticiper les risques de procédure liés aux nuisances (bruit excessif, dégradation du paysage urbain, etc.) et de limiter les retards de livraison. La charte chantier à faibles nuisances (ou son équivalent) déployée sur les projets certifiés formalise ces engagements et intègre des standards exigeants en matière de réduction des nuisances pour les employés intervenant sur le chantier et les riverains. Elle couvre notamment la prévention des risques, la gestion des déchets, la pollution des sols et de l'air, et la sécurité des intervenants.

L'efficacité de cette collaboration est évaluée notamment par le niveau d'acceptation des projets à leur livraison, le nombre de plaintes exprimées pendant les travaux, et leur résolution. Toutefois, chaque projet étant spécifique, Covivio adapte ses méthodes de suivi en fonction du contexte local.

Mettre en place des actions de communication dans la gestion des relations avec les riverains (Groupe – Développement)

En complément, Covivio met en place des actions de

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

collaboration et de communication avec les riverains. Tous les projets de développement intègrent des mécanismes d'alerte et de traitement des plaintes (ESRS G1, section 3.4.4.1). Pour certains projets résidentiels en France, les riverains disposent d'un contact direct avec Covivio, leur permettant de signaler rapidement toute gêne ou préoccupation. Sur les sites les plus sensibles, soit par la typologie du projet soit par sa localisation, des dispositifs renforcés sont déployés. C'est le cas du projet Beige à Paris, où une application dédiée a été mise en place par l'entreprise en charge des travaux. Cette plateforme permet aux riverains de suivre les actualités du chantier, d'être informés des phases bruyantes, et de communiquer directement avec les équipes. Des lettres d'information sont également diffusées à chaque étape clé du chantier. En cas de plainte, Covivio est immédiatement alerté et veille à la mise en œuvre de solutions adaptées en lien avec les entreprises concernées.

Ces actions traduisent la volonté de Covivio de concilier performance immobilière et respect des territoires. Elles contribuent à réduire les risques juridiques, à améliorer la réputation locale du Groupe et à renforcer la confiance des parties prenantes dans les projets menés.

Déployer une offre éphémère sur les projets de développement (Groupe – Développement / Commercialisation)

Covivio fait vivre autrement ses immeubles de bureaux avant leur transformation et propose à la location des espaces en attente de réhabilitation, à travers son offre événementielle unique : Ephémère by Covivio. Une nouveauté sur le plan commercial, qui se conjugue à une expérimentation fructueuse pour questionner l'organisation et les usages des espaces de travail. C'est ainsi que de multiples événements (défilés durant la fashion week, expositions artistiques…) ont été organisés sur certains des immeubles tels que Grands Boulevards et Beige. Cette dynamique devrait se poursuivre avec la mise à la location d'espaces au sein d'autres immeubles singuliers en attente de travaux.

Immeuble Grands Boulevards, Covivio offre un lieu de rencontres

Inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, cet ancien central téléphonique fait l'objet d'une réhabilitation par Covivio pour allier modernité et respect du patrimoine. Covivio a décidé d'ouvrir le lieu pour contribuer à la ville et à l'art sous toutes ses formes. En 2024, plusieurs évènements s'y sont déroulés : défilés de mode à l'occasion des Fashion Week (Chloé, Dries Van Noten, Lacoste), exposition de galeries d'Art (Paris Internationale), évènements culinaires (We are Ona). Une résidence a été installée : la Résidence Covivio. C'est le nouveau lieu d'une team de 4 entrepreneuses qui œuvrent ensemble et séparément pour des projets significatifs et engagés. Un pari inédit pour Covivio, mais totalement aligné avec sa vision de l'immobilier vivant : un lieu qui provoque l'opportunité de réfléchir différemment, d'expérimenter et d'initier de nouveaux projets. Covivio, en tant que créateur urbain, transforme les espaces de la ville en lieux tendances où l'événementiel prend vie avec l'offre éphémère.

3.3.3.3.2 Plan d'action : S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal

Renforcer les liens avec les territoires et contribuer à la vie locale (Groupe – Toutes les activités)

Covivio considère que la qualité des interactions avec les communautés locales est un facteur clé de réussite de ses projets immobiliers. Pour renforcer son ancrage territorial et favoriser l'acceptabilité sociale de ses opérations, le Groupe a mis en place un réseau d'agences locales au plus près de ses actifs et de ses parties prenantes. **En France**, en complément des implantations à Paris et Metz, Covivio dispose de quatre agences régionales situées à Lille, Lyon, Bordeaux et Marseille. **En Allemagne**, des bureaux et agences de gestion ont été ouverts dans plusieurs villes (Berlin, Dresde, Essen, Hambourg, Leipzig…), en appui du siège historique d'Oberhausen. **En Italie**, les équipes sont basées à Rome et Milan. Covivio est également représenté au Luxembourg et en Espagne, avec des collaborateurs dédiés au développement local. Ces implantations permettent de maintenir un lien direct avec les territoires, de participer à des événements publics et de mieux intégrer les attentes des riverains, des collectivités et des partenaires locaux.

Afin d'aller plus loin et de créer des interactions positives avec les territoires où il opère, en intégrant des initiatives sociales, culturelles et environnementales adaptées à chaque contexte national, cet engagement se décline en plusieurs volets :

En Italie : Initiatives culturelles et sociétales : Covivio participe à des actions symboliques, comme l'installation d'un banc rouge contre les violences faites aux femmes à Milan, en partenariat avec Fastweb et la Fondazione Libellula, pour promouvoir une culture de respect et d'égalité.

En Allemagne, Covivio Immobilien s'implique activement dans la vie des quartiers où sont situés ses immeubles résidentiels, notamment à Berlin et dans la Ruhr. Les initiatives menées visent à renforcer la cohésion sociale et à répondre aux besoins des populations vulnérables :

- Projets solidaires pour les seniors : partenariat avec Malteser International pour offrir aux locataires âgés un service d'urgence à domicile 24h/24, complété par des prestations comme le transport médical ou l'aide aux courses, afin de maintenir leur autonomie. Covivio s'engage à faire connaître l'offre à ses locataires, *via* des lettres et informations dans les entrées d'immeubles.
- Soutien aux réfugiés et aux sans-abris : mise à disposition temporaire de logements pour des réfugiés de guerre et participation à des programmes de rénovation pour des structures d'accueil.
- Partenariats éducatifs et culturels : mécénat financier pour des écoles, crèches et maisons de retraite, ainsi que des projets culturels locaux pour dynamiser la vie des quartiers.

Ces actions illustrent la volonté de Covivio de favoriser l'inclusion sociale, de préserver la mixité intergénérationnelle et de renforcer son ancrage territorial en Allemagne, en coopération étroite avec le tissu associatif local.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Pour l'activité d'hôtellerie : Avec un parc de 274 hôtels représentant près de 39 000 chambres dans les principales capitales européennes, Covivio est un acteur majeur de l'hôtellerie en Europe. Cette position lui confère une responsabilité particulière dans la manière dont ces établissements s'intègrent dans leur environnement urbain.

Pour répondre à cet enjeu, Covivio encourage ses partenaires hôteliers à ouvrir leurs espaces aux riverains et à développer des services hybrides qui dépassent la simple fonction d'hébergement. Concrètement, cela se traduit par :

- L'aménagement d'espaces accessibles à tous : bars, restaurants, cafés, terrasses en rooftop, espaces de coworking, bibliothèques et zones de détente. Ces lieux deviennent des points de rencontre pour les habitants, favorisant la mixité sociale et l'animation des quartiers.
- Une programmation culturelle et événementielle : certains hôtels accueillent des expositions, des concerts ou des ateliers, contribuant à la vie culturelle locale et renforçant leur rôle de « tiers-lieux » ouverts sur la ville.
- Une conception architecturale tournée vers l'extérieur : les projets récents privilégient des rez-de-chaussée décloisonnés, des façades vitrées et des espaces conviviaux, afin de créer une continuité entre l'hôtel et l'espace public.

Un exemple emblématique est l'hôtel Zoku, intégré au programme mixte Stream Building à Paris, lauréat du concours « Réinventer Paris ». Cet établissement propose des espaces modulables où se mêlent hébergement, restauration, coworking et événements, illustrant la volonté de Covivio de faire de l'hôtellerie un vecteur d'ouverture et de dynamisme urbain.

Ces initiatives contribuent à renforcer l'attractivité des quartiers, à favoriser les échanges entre voyageurs et habitants et à créer des externalités positives pour les territoires.

Développer l'emploi local (France – Développement)

Covivio met en œuvre une démarche proactive pour favoriser l'emploi local dans le cadre de ses projets immobiliers. Cette action repose sur plusieurs leviers :

- la signature de **clauses d'insertion** dans les marchés de travaux, permettant de réserver un volume d'heures à des publics éloignés de l'emploi
- le **recours privilégié à des fournisseurs et sous-traitants locaux**, afin de maximiser les retombées économiques sur les territoires concernés
- la réalisation de **cartographies des acteurs territoriaux** pour identifier des partenaires potentiels et co-construire des solutions adaptées aux besoins locaux.

L'objectif est de maximiser les retombées économiques des projets sur les territoires concernés, tout en répondant aux attentes des collectivités. Covivio peut être amené à s'engager dans le cadre d'initiatives locales, à l'instar de la Charte entreprise-territoire de Plaine Commune dans le cadre de son projet à Saint Ouen livré en 2022 (Charte_cadre_2023.pdf).

Covivio s'attache également à soutenir les publics éloignés de l'emploi, en collaborant avec des structures d'insertion ou des entreprises du secteur protégé et adapté, qui emploient des personnes en situation de handicap. Cette approche permet non seulement de renforcer l'impact social des projets, mais aussi d'améliorer leur acceptabilité locale. Elle s'inscrit dans une logique de co-construction avec les parties prenantes territoriales, en intégrant les contraintes et opportunités propres à chaque site.

Le soutien à l'égalité des chances via la Fondation Covivio (Groupe – Toutes les activités)

Créée en 2020, la Fondation Covivio structure et renforce les actions de mécénat menées par le Groupe depuis plus de quinze ans. Elle concentre ses efforts sur des projets favorisant l'égalité des chances, en agissant sur trois leviers majeurs :

- accès à l'éducation et à la formation
- insertion professionnelle et retour à l'emploi
- soutien aux publics fragilisés (logement, inclusion sociale).

Présente dans les trois pays d'implantation du Groupe (France, Allemagne, Italie), la Fondation soutient une vingtaine d'associations partenaires, sélectionnées pour leur impact social et leur ancrage territorial.

Si le soutien financier demeure essentiel, la volonté de la Fondation est de déployer des partenariats 360° qui vont au-delà et permettent de créer des liens forts et sur-mesure avec chacune des associations soutenues. Cette approche repose sur trois piliers :

- mécénat financier pour assurer la pérennité des projets
- mécénat en nature (mise à disposition d'espaces, dons de mobilier et d'équipements)
- mécénat de compétences, mobilisant l'expertise des collaborateurs (voir action dédiée à la mobilisation des collaborateurs).

En 2025, la Fondation a investi 328 000 € en dons financiers et 230 000 € en mécénat en nature et de compétences, soutenant des initiatives variées : accompagnement de jeunes en difficulté ou en situation de handicap (Culture Prioritaire, Fratries), actions de développement en faveur de l'emploi des femmes (Descodeuses), ou encore accueil de réfugiés (Refugee Food, JRS).

Ces actions contribuent à renforcer l'impact sociétal de Covivio et à incarner ses engagements en matière de Droits Humains et de responsabilité sociale, dans le prolongement de son adhésion au Pacte mondial des Nations Unies. Pour garantir un suivi de proximité, des comités locaux composés de salariés issus des différents métiers ont été créés dans chaque pays. Ils assurent le suivi des associations soutenues et proposent de nouveaux projets au Conseil d'Administration de la Fondation.

40 associations
soutenues depuis la création de la Fondation

19 associations
soutenues fin 2025

Dont 6 soutenues depuis au moins 3 ans

Plus de 430 collaborateurs
ont pris part à une mission depuis 2021

▸ Plus d'informations sur les associations soutenues sur le site internet de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le Conseil d'Administration de la Fondation d'entreprise Covivio

Le Conseil d'Administration, qui se réunit 2 à 3 fois par an, fixe la feuille de route de la Fondation, pilote le budget, valide les principaux projets à financer, suit la coordination européenne des actions soutenues et veille à une bonne communication entre la Fondation et les équipes de Covivio. Il est composé de 3 membres externes qualifiés et de 5 membres internes.

En décembre 2023, à l'occasion du SIMI (Salon de l'immobilier à Paris), Covivio a reçu le prix « Mécénat & Solidarités dans la ville », dans la catégorie « Engagement sociétal ». Ce prix, qui récompense les différentes actions de solidarité portées par des entreprises immobilières et remis par la FEI (Fédération des entreprises de l'Immobilier), vient souligner l'impact positif du travail réalisé par la Fondation Covivio depuis sa création.

Impliquer les équipes dans des actions solidaires concrètes

Covivio considère que l'engagement sociétal passe aussi par la mobilisation de ses collaborateurs. Chaque année, les salariés du Groupe peuvent consacrer du temps, sur la base du volontariat, à des missions au profit d'associations partenaires de la Fondation Covivio.

Les actions proposées sont variées et adaptées aux besoins des associations :

- ateliers de confection de repas avec des structures comme Refugee Food
- tri et distribution de vêtements avec La Cravate Solidaire
- coaching RH et ateliers d'insertion pour accompagner des publics éloignés de l'emploi
- activités sociales et culturelles auprès de jeunes ou de personnes en situation de fragilité.

En 2025, 437 missions solidaires ont été réalisées par les collaborateurs, représentant 1 718 heures de bénévolat. Ces chiffres témoignent d'un engagement croissant et d'une forte adhésion interne. Au-delà de l'impact direct pour les associations, ces initiatives renforcent la cohésion interne, favorisent le sentiment d'appartenance et contribuent à diffuser une culture d'entreprise solidaire et responsable.

En Italie, un banc rouge contre les violences faites aux femmes

À l'occasion de la journée internationale pour l'élimination de la violence à l'égard des femmes, Covivio, Fastweb et la Fondazione Libellula ont inauguré le 22 novembre 2024 un banc rouge sur la Piazza Adriano Olivetti, au cœur du quartier Symbiosis à Milan. Ce banc rouge, symbole universel de la lutte contre les violences faites aux femmes, s'ajoute à ceux déjà présents à Milan et dans de nombreuses autres villes italiennes, formant ainsi un réseau symbolique qui rappelle l'engagement collectif à lutter contre toutes les formes d'abus et de discriminations liées au genre. Ce geste se veut un avertissement et une invitation à promouvoir une culture fondée sur le respect et l'égalité, tant dans les espaces publics et sociaux que dans les contextes de travail, afin que le changement touche tous les domaines de notre vie quotidienne.

Engagement artistique et sociétal de Covivio (Groupe - Toutes)

Convaincu que l'art contribue à l'identité d'un lieu et à la construction d'un espace commun tout en dynamisant les échanges et la créativité, Covivio a adhéré en 2018 au programme « 1 immeuble, 1 œuvre », placé sous l'égide du ministère de la Culture. Ce programme engage ses membres à commander ou acquérir une œuvre d'art auprès d'un artiste vivant, soutenant ainsi la création contemporaine dans le respect des bonnes pratiques du métier d'artiste. L'art s'est ainsi imposé comme une évidence pour Covivio, qui adopte une démarche globale et engagée au niveau du Groupe pour développer un marqueur fort sur ses actifs, faciliter la rencontre entre l'art et les usagers de la ville et créer des espaces communs fédérateurs. Covivio encourage ainsi l'émergence d'artistes qui respectent l'environnement dans leur processus créatif.

Cette démarche artistique se déploie dans les principaux immeubles neufs ou rénovés – bureaux, hôtels ou résidentiel – en France, en Italie et en Allemagne. À ce jour, une vingtaine d'œuvres enrichissent le patrimoine Covivio, du Street Art à la sculpture monumentale, de Marseille à Milan en passant par Berlin.

L'art comme vecteur d'identité et de lien social / Nouvelles Installations de 2025

À Chatillon, dans l'immeuble IRO, l'artiste Claude Blo Ricci a créé des fresques monumentales et peintures murales intitulées « Haruna », « Hanabira » et « Kidō ». Ces œuvres mêlent calligraphie, couleurs vibrantes et techniques mixtes pour transformer les espaces intérieurs en lieux vivants et inspirants.

À Milan, dans l'immeuble Meridian à Milanofiori, l'artiste Pietro Giromini a conçu « Synapse », une installation de 90 mètres de longueur composée de plus de 500 sculptures modulaires. Inspirée des connexions neuronales, elle dialogue avec l'architecture et intègre des matériaux innovants et écologiques à base de cellulose recyclée et pigments naturels.

À Düsseldorf, dans l'immeuble ICON by Covivio, une installation vidéo intitulée « REI » a été dévoilée en 2025. Présentée sous la forme d'un totem numérique, cette création interprète le Rhin comme symbole de changement, de rythme et de nature, incarnant la connexion et le mouvement continu.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Encourager les partenariats académiques et associatifs (Groupe – Toutes les activités)

Covivio soutient la formation, la recherche et l'innovation dans le secteur immobilier à travers des partenariats académiques, associatifs et professionnels, déployés dans ses principaux pays d'implantation. Cette démarche contribue à faire progresser la connaissance, à accompagner la transformation du secteur et à favoriser l'émergence de solutions durables.

Partenariats académiques et associatifs

En **Italie**, Covivio collabore avec le Politecnico di Milano, notamment au sein du Joint Research Center (JRC) Proptech, créé en 2019 avec plusieurs partenaires industriels (BNP Paribas RE, Bosch, Accenture, Edison, Vodafone). Deux études ont été menées en 2021 : l'une sur le projet Vitae à Milan, lauréat du concours Reinventing Cities, et l'autre sur le projet Symbiosis, intégrant un système innovant de rafraîchissement naturel de façade. Covivio participe également au projet AR4CUP, consacré à la réalité augmentée pour la planification urbaine collaborative. Des ateliers et programmes de mentoring sont également organisés pour renforcer le lien entre formation et pratique professionnelle.

En **France**, Covivio est membre fondateur de la Fondation Palladio, créée sous l'égide de la Fondation de France. Elle soutient les réflexions sur la ville de demain et la collaboration entre acteurs publics et privés. Covivio y contribue via un mécénat financier, la participation de ses dirigeants dans les projets et évènements, notamment l'Université de la Ville de Demain (thèmes 2024 : Prendre soin de la ville ; 2025 : La ville européenne, un modèle à défendre ?) et la signature de la Charte de l'Université de la Ville de Demain.

Par ailleurs, des collaborateurs interviennent régulièrement dans des cursus spécialisés (ESTP, Université Paris-Dauphine) pour partager leur expertise sur le Développement Durable et la transformation urbaine.

En **Allemagne**, Covivio soutient des initiatives éducatives et sociales locales, telles que des projets pédagogiques liés à l'habitat durable, ainsi que des programmes de mécénat pour des écoles et des structures sociales.

Axe 4 de la stratégie d'innovation de Covivio : Veille et expérimentation, conditions clés de l'innovation

Innover de manière pérenne suppose de maintenir une veille active et continue, afin d'identifier les tendances émergentes, d'anticiper les évolutions des usages et d'explorer de nouvelles opportunités créatrices de valeur. Cette capacité d'observation et d'expérimentation constitue un prérequis essentiel pour nourrir et structurer la dynamique d'innovation de Covivio dans la durée.

À ce titre, Covivio s'appuie sur plusieurs leviers complémentaires :

- **Une collaboration étroite avec un écosystème de start-up à l'échelle européenne**. Le Groupe travaille ainsi avec une cinquantaine de jeunes entreprises innovantes intervenant dans des domaines variés tels que la gestion automatisée des espaces, la mobilité urbaine ou encore les nouvelles offres de restauration. Ces partenariats opérationnels permettent de tester, en conditions réelles, des solutions innovantes répondant aux besoins des clients et aux enjeux spécifiques des immeubles du portefeuille.
- **Une gouvernance dédiée à l'innovation**, conçue pour structurer la veille et favoriser l'émergence de nouvelles tendances. Celle-ci repose notamment sur la diffusion d'une newsletter innovation mensuelle à l'échelle européenne, ainsi que sur un Comité Innovation se réunissant tous les trois mois. Ce comité rassemble plusieurs directions opérationnelles (Bureaux, Hôtellerie, Directions Techniques, Développement Durable, Exploitation, DSI, Innovation…) afin de partager les retours d'expérience, et identifier des opportunités d'expérimentation.

Ces actions combinées – partenariats académiques, engagement associatif et innovation ouverte – contribuent à renforcer l'impact sociétal de Covivio et à incarner ses engagements en matière de Droits Humains, de responsabilité sociale et d'innovation durable, en cohérence avec son adhésion au Pacte mondial des Nations Unies et les principes qu'il promeut.

3.3.3.3.3 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **Ressources techniques et intellectuelles** : le suivi de ces politiques s'effectue majoritairement via des ressources internes ou via les outils des fournisseurs (systèmes de remontée des plaintes par exemple).
- **Ressources humaines** : Sur les projets de développement, le suivi fait partie des missions courantes des responsables de projet. Concernant les actions liées à la Fondation, celles-ci mobilisent 430 collaborateurs depuis 2021. Par ailleurs, un comité des Parties Prenantes a été créé en 2020, composé de membres internes et externes (paragraphe ci-dessous).
- **Ressources financières** : Les principales ressources financières sont celles déployées pour le fonctionnement de la Fondation et son soutien aux associations (en 2025 :328 000 € en dons financiers et 230 000 € en mécénat en nature et de compétences).

Focus : Le Comité des Parties Prenantes

Il mène depuis 2020 un travail prospectif, en explorant et analysant les grandes tendances et signaux faibles impactant directement ou indirectement le champ d'intervention de Covivio. Ses membres se réunissent deux à trois fois par an autour d'un fil rouge thématique. Les travaux menés sont ensuite partagés avec les différentes parties prenantes internes et externes. Le comité réunit des personnalités issues de l'urbanisme, de l'innovation, de l'architecture, de la société civile et de l'entreprise. Il contribue à enrichir la réflexion stratégique du Groupe, à mieux comprendre les attentes sociétales et à renforcer la pertinence des actions menées sur les territoires.

▸ Pour plus d'informations : La synthèse des travaux du Comité des Parties Prenantes – La fabrique des rythmes sociaux 2023/2024

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.3.4 Indicateurs liés aux communautés affectées (S3-5)

Etude socio-économique : la mesure de l'impact territorial des activités de Covivio

Conscient de son poids économique et de son ancrage territorial dans plusieurs grandes métropoles européennes, Covivio s'attache à caractériser et quantifier les retombées socio-économiques de ses activités depuis 2014, sur un périmètre désormais étendu à l'ensemble des activités du Groupe dans ses pays de présence en Europe. Ces études sont conduites avec la société Utopies selon la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®.

Le modèle LOCAL FOOTPRINT®

Le modèle LOCAL FOOTPRINT® est un outil statistique d'évaluation de type RIMS (Regional Input-Output Modeling System) qui reproduit de manière la plus fidèle possible le fonctionnement de l'économie des territoires. Ce modèle a recours à différentes sources (Eurostat, INSEE et BEA sur 380 secteurs), complétées des coefficients de localisation de l'Université de Bristol. Sur la base des données réelles ou modélisées d'achats, de masse salariale et de fiscalité des entreprises, LOCAL FOOTPRINT® permet de simuler les retombées socio-économiques de l'activité d'une entreprise sur un territoire donné.

L'analyse présentée en synthèse ci-après, réalisée en 2024 sur les données 2023, porte sur l'ensemble des activités du Groupe (*corporate*, patrimoine en exploitation, développement). Elle est fondée sur les données collectées concernant les activités Bureaux (France, Allemagne et Italie), Résidentiel (Allemagne) et Hôtels (Europe).

Répartition des 17 000 emplois soutenus par type d'impacts (source : Utopies)

IMPACTS DIRECTS

1 000 emplois Covivio

1 500 emplois Hôtels Murs et Fonds

(chiffres arrondis)

Impacts directs correspondent aux 1 000 salariés de Covivio en Europe et aux 1 500 salariés des Hôtels Murs et Fonds (Équivalent Temps Plein à fin 2023).

IMPACTS INDIRECTS

6 700 emplois soutenus dans la chaîne de fournisseurs

Impacts indirects traduisent les retombées générées par les achats de Covivio, qui engendrent de l'activité économique chez ses fournisseurs et l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. Covivio soutient ainsi 6 700 emplois en Europe (dont 2 700 en France, 3 100 en Allemagne et 600 en Italie), répartis ainsi : 4 300 (64 %) chez ses fournisseurs directs (de rang 1) et 2 400 (36 %) chez ses fournisseurs de rang 2 et suivants.

IMPACTS INDUITS

4 100 emplois soutenus par la consommation des ménages

3 700 emplois soutenus par les dépenses des administrations publiques

Impacts induits correspondent à :

- la consommation des ménages, soutenue par les salaires versés aux salariés de Covivio, mais aussi aux salariés de sa chaîne d'approvisionnement, contribue au maintien ou à la création de 4 100 emplois en Europe (dont 2 300 en France, 1 200 en Allemagne et 400 en Italie).
- les dépenses des administrations publiques, générées par la fiscalité versée par Covivio et celles de sa chaîne d'approvisionnement, permettent de soutenir 3 700 emplois en Europe (dont 2 100 en France, 1 100 en Allemagne et 300 en Italie).

Emplois soutenus au total

17 000

Impacts totaux (en part de groupe*) : ils correspondent à la somme des impacts directs, indirects et induits. Covivio soutient 17 000 emplois dans ses pays de présence en Europe, dont 7 900 en France (46 %), 6 800 en Allemagne (40 %), 1 500 en Italie (9 %) et 800 dans les autres pays de présence (5 %). Ainsi, pour 1 emploi chez Covivio, 6 emplois supplémentaires sont soutenus. De plus, Covivio génère 2,2 Md€ de PIB de façon directe, indirecte et induite.

* Le nombre total d'emplois soutenus est calculé en part de groupe (quotepart portefeuille de détention des immeubles, et quotepart d'investissement de Covivio dans ses filiales). En 100 %, le total s'élève à 23 600 emplois soutenus, soit une évolution de +56 % par rapport aux 15 100 emplois soutenus en 2018. En 100 % toujours, pour 1 emploi chez Covivio, 9 emplois supplémentaires sont soutenus.

CONSTRUCTION
2 500 emplois soutenus (15 % des 17 000 emplois soutenus)

HÔTELLERIE, RESTAURATION
2 300 emplois soutenus (14 %)

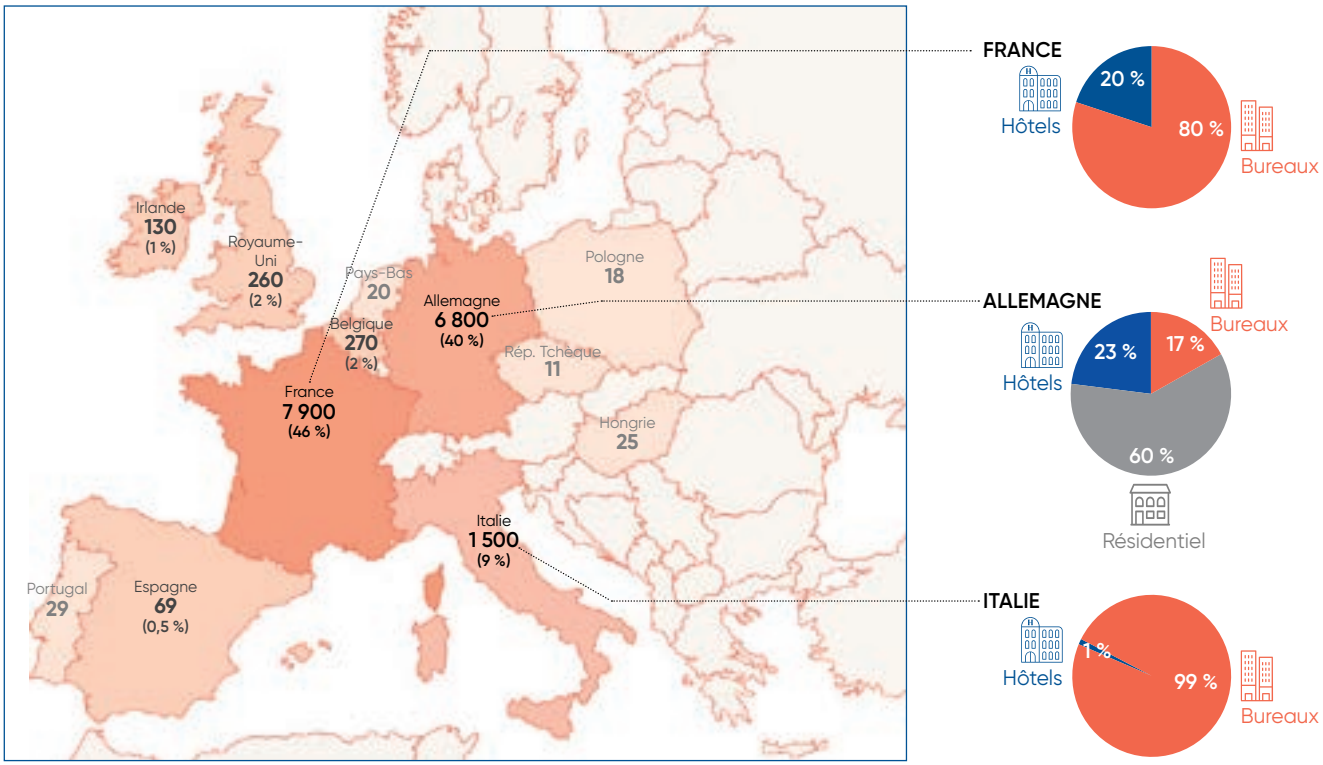
ÉDUCATION, SANTÉ ET AUTRES SERVICES PUBLICS
2 100 emplois soutenus (12 %)

ADMINISTRATION PUBLIQUE
1 600 emplois soutenus (9 %)

SERVICES SUPPORT AUX ENTREPRISES
1 600 emplois soutenus (9 %)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Carte des impacts socio-économiques de Covivio en Europe (17 000 emplois soutenus)



Les 17 000 emplois que soutient Covivio dans ses pays de présence sont majoritairement concentrés en France, Allemagne et Italie : ces trois pays représentent 95% des emplois soutenus. Quatre autres pays représentent la plus grosse partie des 5% restants : Belgique, Royaume-Uni, Irlande et Espagne. Enfin, cinq autres pays sont concernés dans une moindre mesure : Portugal, Hongrie, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque.

Focus sur les emplois catalytiques

Les sociétés locataires des bureaux et des hôtels ont une activité économique qui entraîne des impacts socio-économiques à l'échelle européenne.
Ces impacts, appelés impacts catalytiques, sont estimés en Part de Groupe, à l'échelle de toute l'Europe (non seulement des pays de présence) :

- 375 000 emplois catalytiques liés aux entreprises occupant les bureaux loués par Covivio (en France, Allemagne et Italie)
- 15 000 emplois catalytiques liés aux entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio (dans 10 pays européens).

Cette contribution n'étant pas directement attribuée à Covivio, mais à ses locataires, elle n'est pas à additionner ou à comparer avec les retombées économiques (17 000 emplois soutenus) liés à l'activité de gestion et développement de Covivio.

Pays	Emplois catalytiques Bureaux	Emplois catalytiques Hôtels
France	171 000	9 000
Allemagne	50 000	2 000
Italie	95 000	1000
Reste Europe	59 000	3 000
TOTAL EUROPE	**375 000**	**15 000**

Ces impacts catalytiques se décomposent en :

- **emplois directs**, chez les entreprises occupant les bureaux loués par Covivio et chez les entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio ;
- **emplois indirects et induits**, soutenus par les activités de ces entreprises (achats réalisés, salaires versés, taxes acquittées, valeur ajoutée dégagée).

Les emplois directs ont été estimés à 91 000 ETP chez les entreprises occupant les bureaux loués par Covivio, et à 10 000 ETP chez les entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio.

L'impact en emplois catalytiques peut être évalué via des indicateurs adaptés : par m^2 de bureau ou par chambre d'hôtel. Il a ainsi été estimé, en Part de Groupe :

- 0,25 emploi catalytique par m^2 de bureau
- 1 emploi catalytique par chambre d'hôtel.

Ces indicateurs permettent de mesurer les externalités positives du foncier loué à des entreprises tierces, et donc l'influence élargie de l'écosystème Covivio, en particulier au niveau local, dans les villes de présence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.3.5 Exigence de données complémentaires CSRD (S3-4; 5)

Traitement des réclamations	Les communautés qui seraient affectées par les activités de Covivio sont autorisées à utiliser les canaux précités pour soulever des préoccupations ou des besoins. Le recours à des procédures d'alerte ne peut pas donner lieu à des représailles tant qu'il n'est pas diffamatoire. Les plaintes sont traitées de façon confidentielle, dans le respect des droits à la vie privée ainsi qu'à la protection des données. Les signalements anonymes peuvent être pris en considération à condition que les faits rapportés soient suffisamment graves et détaillés.
Identification des actions appropriées et mesure de leur efficacité	La diversité des actions mises en place en termes de collaboration et de communication, et leurs natures très variables ne permettent pas d'organiser une quantification ni un suivi consolidé de l'efficacité des processus mis en place pour remédier aux impacts négatifs des communautés affectées.
Indication si et comment l'entreprise cherche à utiliser son influence avec les relations commerciales pertinentes pour gérer les impacts négatifs matériels affectant les communautés affectées	Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) et de l'European Public Real Estate Association (EPRA) à l'échelle européenne. Ces deux organismes représentent les foncières auprès d'un certain nombre d'instances et contribuent à définir et exprimer des positions sectorielles en ce domaine (Réponses à consultations sur des textes organisant la taxonomie, le décret tertiaire (FEI), etc.).
Les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU pour 2030	En 2015, 193 gouvernements du monde entier ont adopté le Programme de Développement Durable à l'horizon 2030, comprenant 17 objectifs de Développement Durable (ODD) et 169 cibles. Ce programme vise à éradiquer l'extrême pauvreté, combattre les inégalités et le changement climatique d'ici 2030. Covivio se réfère explicitement aux 17 ODD de l'ONU depuis 2016, en particulier dans ses différentes publications RSE que l'on retrouve sur son site Internet ou sur le site dédié de l'ONU en tant que signataire du Pacte Mondial. Les objectifs RSE pluriannuels de Covivio présentés dans ce document sont en cohérence avec les ODD auxquels ils contribuent. En outre, Covivio adhère également aux Principes Directeurs de l'OCDE pour les multinationales et aux huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail. L'étude conduite en interne en 2017 et complétée en 2018 puis en 2020, basée sur une matrice d'analyse, a permis de caractériser les neuf ODD majeurs pour Covivio, compte tenu de ses cibles : Les enjeux que représente chacun de ces objectifs occupent une place importante dans la politique RSE de Covivio et dans son modèle économique. Chacun renvoie à la fois aux actions conduites au sein des portefeuilles d'immeubles développés et détenus par Covivio ainsi qu'en interne, sur le périmètre corporate de l'entreprise, en tant qu'employeur.
Objectifs pour limiter les impacts sur les communautés affectées (S3-5)	L'étude d'impacts socio-économiques réalisée sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe permet de quantifier le soutien de Covivio en matière d'emplois directs et indirects. Cette étude est présentée à la section 3.3.3.1.3. Les résultats sont fonction du volume d'opérations développées, gérées ou données à bail. Ils ne peuvent se traduire en objectifs quantifiés.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4)

La norme ESRS S4 porte sur les consommateurs et les utilisateurs finaux liés aux activités et à la chaîne de valeur de l'entreprise. L'enjeu est d'expliquer la manière dont les impacts et les dépendances de l'entreprise à l'égard des consommateurs et des utilisateurs finaux peuvent engendrer des risques et opportunités. Il s'agira de présenter l'approche générale de Covivio en termes d'identification et de gestion des impacts significatifs sur les consommateurs et les utilisateurs finaux. Cela concerne en particulier les impacts liés à l'information, la sécurité personnelle et l'inclusion sociale.

3.3.4.1 Clients et utilisateurs finaux de Covivio – (S4.SBM-3)

Covivio place l'utilisateur au centre de chacun de ses projets. Sa Raison d'Être, « Construire du bien-être et des liens durables » s'en fait l'écho, avec la volonté de continuer à optimiser la satisfaction des clients et des occupants des immeubles.

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Son activité implique une multitude de relations avec différentes parties prenantes, privées et publiques, de tailles et de secteurs très variés. Le succès du Groupe étant pour partie basé sur la qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, financeurs, collectivités…), celle-ci a été jugée comme constitutive d'un risque, lequel a été analysé comme très bien maîtrisé. Des stratégies spécifiques ont été mises en place afin de répondre au mieux aux attentes notamment des clients, fournisseurs ou conseils. Au-delà de la qualité de la relation et de la confiance cultivée dans le cadre de partenariats structurants, Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance.

Les clients (« consommateurs » selon la CSRD) de Covivio sont principalement les locataires des actifs détenus par Covivio, les clients de sa filiale Wellio, ou de ses hôtels en exploitation. Il convient de distinguer :

- les **clients**/ consommateurs : il s'agit principalement des entreprises locataires des immeubles tertiaires (activités bureaux et hôtels) détenus par Covivio et ses filiales, ainsi que les locataires des logements (activité résidentielle)
- les **utilisateurs finaux** : il s'agit des salariés des entreprises qui louent les locaux tertiaires, ainsi que les clients des hôtels ou des sites de bureaux partagés, détenus par Covivio. Les locataires des sites résidentiels sont également des utilisateurs finaux.

3.3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés aux clients et utilisateurs finaux (S4- IRO 1)

L'attractivité des immeubles constitue un enjeu central :

- **Sur le plan locatif**, la satisfaction et la fidélité des locataires favorisent un taux de renouvellement élevé et un faible taux de vacance.
- **Sur le plan financier**, un immeuble attractif et pleinement occupé génère des revenus stables et bénéficie d'une meilleure liquidité et valorisation.

L'étude de double matérialité réalisée dans le cadre de la CSRD a permis de mettre à jour les risques RSE du Groupe. Deux enjeux ressortent comme les plus matériels vis-à-vis des clients et utilisateurs finaux : **la sécurité** et **la qualité des informations communiquées**. Les locataires tertiaires de Covivio n'exercent pas leurs activités dans des « contextes particuliers » au sens de l'ESRS S4, ce qui limite l'exposition à des risques spécifiques. Par ailleurs, Covivio n'est pas dépendant d'un client unique ou représentant une part trop significative de son chiffre d'affaires (renvoi à la liste des principaux locataires chapitre 1).

Tableau des IRO liés aux clients et utilisateurs finaux

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S4 - Informations aux clients et utilisateurs finaux	Impacts		■	■	Impact sur les clients en cas de défaillances (fuite de données)		■		
			■	■	Impact positif : l'offre servicielle renforce l'attrait de l'entreprise locataire pour attirer et fidéliser ses propres salariés				
	Risques		■		Risque financier lié à la protection des données (sanctions RGPD jusqu'à 4% du chiffre d'affaires d'une entreprise en cas d'infraction)				
			■		Risque réputationnel : principe du Name and Shame en cas d'infraction RGPD	✓			
	Opportunités		■		Stabilité financière à long terme				
S4 - Sécurité des clients et utilisateurs finaux	Impacts		■	■	Impact sur le bien-être et la santé des occupants en cas de non respect de procédures sanitaires ou d'urgence en cas de survenance d'un risque (incendie par exemple). L'impact sur la santé des occupants a été remis en avant après la pandémie COVID en 2020		■		
			■	■	Impact positif : bien-être aux occupants				
	Risques		■	■	Risque financier en cas de défaut de sécurité (accidents, risques sanitaires…) sur les immeubles, pouvant aussi conduire à un arrêt de l'activité ou un report d'ouverture pour les développements				
			■	■	Risque réputationnel en cas d'incident grave en matière de sécurité	✓			
	Opportunités		■		Stabilité financière à long terme renforcée par l'amélioration continue de la relation client				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Maté-rialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S4 - Inclusion sociale des clients et utilisateurs finaux	**Impacts**		■	■	Impact sur le bien-être des salariés des entreprises locataires et/ ou clients en situation de handicap si les bâtiments et les services des hôtels ne sont pas adaptés				
	Risques		■	■	Risque financier : La mise en conformité peut entraîner des coûts additionnels, toutefois déjà intégrés dans les budgets des opérations depuis plusieurs années		■		
	Opportunités		■		Stabilité financière à long terme grâce à une relation partenariale renforcée				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

3.3.4.3 Politiques liées aux clients et utilisateurs finaux (S4-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités (Bureaux, Résidentiel, Hôtels)	
Supervision	• Direction des Opérations et Asset management. • Direction commerciale et marketing. • Direction des systèmes d'information.	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Règlement général sur la protection des données (RGPD). • Législations locales concernant le droit du travail. • Certifications globales et labels bien-être.	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Cahier des charges. • Livret d'accueil et règlement intérieur remis aux locataires.	• Les clients locataires des actifs. • Les utilisateurs finaux (salariés, résidents, clients hôteliers). • Les sous-traitants interagissant avec les clients et utilisateurs finaux.

Les sujets relatifs à la prise en compte des Droits Humains des clients et utilisateurs finaux sont traités en section 3.3.2.

Les politiques ci-dessous s'appliquent à l'ensemble du Groupe et à toutes les activités.

Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Salariés, locataires, clients finaux, prestataires IT- partenaires technologiques, utilisateurs des plateformes numériques

Dans un contexte de digitalisation accélérée de l'immobilier, Covivio intègre la cybersécurité et la protection des données comme des piliers stratégiques de sa relation avec les clients et utilisateurs finaux. La transformation des immeubles en smart buildings, interconnectés avec leur environnement urbain, expose les actifs à des risques croissants : cyberattaques, pertes ou vols de données, atteintes à la sécurité des systèmes techniques.

Conscient de ces enjeux, Covivio déploie une approche globale visant à offrir une expérience digitale fluide, sécurisée et innovante, tout en assurant la protection des intérêts des clients et la valorisation durable des actifs immobiliers.

- Protection des données personnelles et techniques, dans le respect du RGPD et des réglementations locales.
- Intégration de la cybersécurité dès la conception des bâtiments et des services, en lien avec les standards techniques du secteur.
- Déploiement de stratégies de sécurité adaptées aux spécificités de l'immobilier connecté, incluant des audits, des plans d'assurance sécurité et des contrôles réguliers.
- Promotion des standards élevés de connectivité et de sécurité numérique, à travers des labels reconnus (R2S, WiredScore, SmartScore).
- Modernisation des architectures informatiques, avec des outils de supervision énergétique et des plateformes de gestion intelligente des données.
- Transparence et pédagogie dans l'usage des technologies numériques, pour renforcer la confiance des clients et des utilisateurs finaux.

***Lien avec les IRO** : Protège les données et la continuité de service, réduit le risque d'incident et de non-conformité RGPD, et maintient la confiance des clients.*

Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Locataires, utilisateurs finaux (salariés, résidents, clients hôteliers), prestataires de maintenance et sécurité, Bureaux de contrôle, directions immobilières des clients, collectivités locales (réglementation, sécurité IGH)

La sécurité des clients et des utilisateurs finaux constitue un enjeu prioritaire pour Covivio, intégré à toutes les étapes de la vie d'un actif immobilier : conception, développement, exploitation et rénovation. Cette politique s'inscrit dans une démarche globale de prévention des risques, de conformité réglementaire et de valorisation des actifs.

Covivio applique les réglementations européennes, très exigeantes en matière de sécurité (incendie, accessibilité, amiante, etc.), tout en allant au-delà grâce à l'adoption de standards élevés. Ces standards sont notamment intégrés dans les certifications environnementales, bien être et techniques que le Groupe vise pour ses immeubles. Covivio mobilise également des équipes spécialisées et des outils de suivi pour garantir la conformité des bâtiments aux normes en matière de qualité de l'air, de choix de matériaux non nocifs, et de gestion des risques sanitaires (exemple : amiante).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

La sécurité est également abordée sous l'angle de la sécurité des données des utilisateurs, en lien avec le RGPD.

Cette politique vise à prévenir les risques pour les occupants et les tiers ; renforcer la confiance des clients dans la gestion des immeubles ; améliorer la qualité de vie au sein des espaces ; valoriser les actifs par une approche responsable et sécurisée.

***Lien avec les IRO** :Assure la conformité et la prévention des incidents, améliore l'expérience des occupants et sécurise l'attractivité/valorisation des actifs*

Pour plus d'informations, se reporter à la section 3.1.3.4 pour les certifications et à l'ESRS E2 pour la sécurité environnementale.

Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Personnes en situation de handicap, locataires, clients hôteliers, urbanistes et architectes

Covivio considère l'accessibilité comme un levier essentiel de performance durable, d'inclusion sociale et de qualité d'usage. L'objectif est de garantir à tous les utilisateurs – quelque soient leurs besoins, capacités ou situations – un accès équitable, fluide et sécurisé aux espaces gérés par Covivio.

L'accessibilité est pensée de manière globale, selon trois dimensions complémentaires : physique (aménagements pour les personnes à mobilité réduite, signalétique adaptée), fonctionnelle et sensorielle (confort d'usage, dispositifs pour les personnes en situation de handicap visuel ou auditif), et géographique (implantation dans des zones bien desservies, promotion des mobilités douces).

Dès la phase de conception, Covivio intègre des exigences spécifiques dans ses cahiers des charges pour améliorer l'accessibilité sur ces trois dimensions. Ces engagements sont suivis dans les actifs en exploitation dans une logique d'amélioration continue.

Cette politique vise à :

- favoriser l'inclusion de tous les profils d'utilisateurs
- réduire les inégalités d'accès aux espaces urbains
- renforcer l'attractivité et la valeur d'usage des actifs
- contribuer à la transition vers des mobilités durables.

***Lien avec les IRO** :Facilite l'accès et l'inclusion, limite les risques réglementaires et d'obsolescence d'usage, et renforce la valeur d'usage des immeubles*

Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Locataires, utilisateurs finaux, responsables clients Covivio, filiale Wellio, prestataires de services (conciergerie, restauration, animation)

La satisfaction des clients est au cœur de la stratégie de Covivio. Le Groupe a fait évoluer son modèle en développant fortement son offre de services et en la rendant personnalisable. Cette transformation s'est appuyée sur la création de Wellio, sa filiale dédiée aux espaces de travail flexibles et par le développement de l'offre de bureaux opérés, pensée comme une solution « tout-en-un ».

Covivio propose désormais à ses clients des prestations à la carte (animation, conciergerie, restauration, aménagements sur mesure) avec une grande agilité. Cette capacité à coconstruire des solutions adaptées constitue un avantage concurrentiel différenciant sur le marché.

L'objectif est double : renforcer l'attractivité des immeubles en répondant aux nouveaux usages et attentes des utilisateurs, et fidéliser les clients en leur offrant une expérience de qualité, engageante et évolutive.

Nourrie de son expérience dans l'hôtellerie et des retours réguliers de ses clients, Covivio structure son offre servicielle autour de cinq piliers : le bien-être et la santé, la mobilité, la restauration, les certifications et labels, et le smart building. Cette politique vise à créer des lieux de vie et de travail inspirants, performants et durables, en phase avec les attentes des utilisateurs finaux et les enjeux de transformation du secteur immobilier et les convictions de Covivio. Bureaux opérés : quand le bureau devient une expérience à vivre.

***Lien avec les IRO** :Soutient les taux d'occupation ainsi que la satisfaction et la fidélisation des locataires, améliore la performance opérationnelle et plus globalement la maîtrise des charges locatives.*

Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Locataires, clients hôteliers, résidents, collectivités locales, associations citoyennes, artistes et partenaires culturels

Covivio place le bien-être des utilisateurs, la performance environnementale et l'impact sociétal au cœur de sa stratégie immobilière. Cette politique s'applique à l'ensemble des actifs du Groupe et s'incarne à travers des engagements concrets en matière de santé, de confort, de durabilité et de lien social. Covivio partage ses engagements environnementaux avec ses clients et utilisateurs finaux afin d'assurer une transparence totale et de favoriser leur adhésion aux objectifs communs.

Au-delà de l'environnement bâti, Covivio agit également pour renforcer le lien social et culturel avec les utilisateurs ainsi que les riverains des territoires où il est implanté. L'art, la culture et l'engagement citoyen sont intégrés dans la stratégie de création de valeur durable du Groupe.

Les actions menées visent à :

- répondre aux nouveaux usages en développant des lieux hybrides, ouverts, inclusifs et adaptés aux attentes des usagers
- promouvoir un immobilier responsable, notamment dans l'hôtellerie, en lien avec les enjeux environnementaux et culturels locaux.
- Impliquer les clients dans des actions solidaires, via des événements, collectes et partenariats associatifs.

***Lien avec les IRO** :Renforce l'attractivité des sites de Covivio ainsi que les éléments de confort et bien-être en faveur de l'utilisateur final*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.4 Plan d'action lié aux clients et utilisateurs finaux (S4-2)

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus
Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité	Plan d'action cybersécurité	Groupe – Bureaux / Direction IT, ACI	Formations et sensibilisations aux risques cyber	Renforcement de la résilience numérique et de la sécurité des données
	Innovation servicielle et digitale	France- Bureaux / Direction IT	100 % des actifs bureaux multilocataires offrent une palette servicielle s'appuyant sur une application immeuble)	Amélioration de l'expérience utilisateur et de la connectivité
Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments	Offrir aux clients un environnement sain, sécurisé et confortable	Groupe / Opérations, Développement, Hôtels	Conformité réglementaire sur 100% des actifs	Amélioration du bien-être voire de la productivité en sites tertiaires
	Confort et qualité environnementale	France - Bureaux - Direction Opérations	100% des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux	Réduction des risques et amélioration de la confiance client
Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Mobilité douce et incitation aux transports durables	Groupe / Direction Opérations	100% des actifs à <1 km d'un transport en commun Solution IRVE étudiée à l'occasion des rénovations+ Cartographie du portefeuille	Réduction de l'empreinte carbone et accessibilité renforcée
	Accessibilité des personnes en situation de handicap	France, Italie / Direction Opérations	80% des actifs accessibles PMR	Inclusion et confort pour tous les profils d'utilisateurs
Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles	Pilotage et amélioration continue de la satisfaction client	Groupe / Direction Opérations	-	Amélioration continue de la qualité de service
	Organisation opérationnelle et accompagnement personnalisé	France – Bureaux/ Direction Opérations	100% des clients grands comptes bénéficient d'un interlocuteur dédié	Réactivité accrue et réponses personnalisées - Fidélisation des clients
	Déploiement d'un système de gestion des incidents et retours clients	France – Bureaux / Direction Opérations	100% des actifs multilocataires en bénéficient	Amélioration de la réactivité, fluidité des échanges, suivi des impacts négatifs
Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients	Engagements environnementaux partagés avec les clients	Groupe – / Direction Opérations	Annexes environnementales en France depuis 2011 et/ ou clauses vertes incluses dans les nouveaux baux pour les clients tertiaires (Allemagne, Italie, hôtels)	Réduction des impacts environnementaux
	Engagement sociétal de Covivio	Groupe – / Direction Communication	Nombre d'actions solidaires proposées aux clients par Wellio Livret d'accueil Covivio Immobilien avec une mise en avant des sujets durabilité	Création de lien social et valorisation des territoires

3.3.4.4.1 Plan d'action : Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité

Plan d'action cybersécurité (Groupe - Bureaux)

Pour garantir la protection des données et la sécurité numérique de ses actifs, Covivio a mis en place un plan d'actions structuré autour de trois axes majeurs.

Le premier axe concerne le **renforcement de la cybersécurité des actifs.** Covivio a réalisé, en collaboration avec Forvis-Mazars, une cartographie complète des risques cyber sur l'ensemble de son patrimoine de bureaux en France. Cette analyse a permis d'identifier les vulnérabilités et de définir des priorités d'action. Dans ce cadre, un **Plan d'Assurance Sécurité** a été élaboré. Il comprend une grille d'exigences destinée aux prestataires ainsi qu'un plan de contrôle appliqué aux immeubles, garantissant un suivi régulier des dispositifs de sécurité.

Le deuxième axe vise à **intégrer la cybersécurité dès la conception des projets.** Dès 2016, Covivio a anticipé les enjeux en mandatant ARP Astrance pour mener une étude spécifique sur les risques liés aux équipements techniques, tels que les systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB/GTC), les caméras ou encore les dispositifs de contrôle d'accès. À la suite de cette étude, des standards de sécurité ont été définis et sont désormais systématiquement intégrés dans les projets neufs ainsi que dans les opérations de rénovation.

Enfin, le troisième axe porte sur **la sensibilisation et la formation.** Covivio veille à impliquer l'ensemble de ses collaborateurs et utilisateurs finaux dans la démarche de cybersécurité. Des formations régulières sont organisées pour diffuser les bonnes pratiques, renforcer la vigilance face aux risques numériques et favoriser une culture de la sécurité partagée.

Les mesures mises en place afin de réduire les risques liés à la cybercriminalité sont plus amplement décrites au chapitre 2, section 2.2.2.1.2

Protection des données personnelles

Covivio respecte les obligations du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) afin de garantir la confidentialité et la sécurité des données personnelles des clients et utilisateurs. Seules les informations nécessaires sont collectées et utilisées pour des finalités clairement définies. Des mesures techniques et organisationnelles assurent la protection des données et un accès limité, sous la supervision de trois Data Protection Officers (France, Allemagne, Italie) et de correspondants RGPD dans chaque service. Les personnes concernées disposent de droits (accès, rectification, suppression) qu'elles peuvent exercer via des canaux dédiés. La Charte éthique du Groupe rappelle également ces principes. Plus d'informations sur le traitement des données : Protection des données personnelles du site Covivio; et les Data Protection Officers : ESRS G1, 3.4.1.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Innovation servicielle et digitale (Groupe - Bureaux)

Axe 3 de la stratégie d'innovation de Covivio/ Innover pour enrichir l'expérience client

L'amélioration de l'expérience client constitue un axe central de la démarche d'innovation de Covivio. En s'appuyant sur l'expertise de ses équipes dédiées à l'« User Experience », Covivio déploie l'application Witco, utilisée par les occupants de ses immeubles. Cette solution numérique permet de dématérialiser et de centraliser de nombreux services, tels que la gestion des accès, la visualisation en temps réel de l'occupation des espaces de travail ou encore le paiement de services proposés au sein des immeubles (restauration, services aux occupants, etc.). En parallèle de ces innovations technologiques, Covivio a renforcé son offre de « bureaux opérés » afin de proposer une expérience immobilière « à la carte », globale et intégrée. Au-delà de la mise à disposition de surfaces, Covivio se positionne comme un partenaire unique capable d'accompagner ses clients de bout en bout dans leurs projets immobiliers. Des études de faisabilité aux conseils en matière de connectivité, jusqu'au déploiement de services à valeur ajoutée tels que la conciergerie ou la restauration, l'approche « All-in-One » s'appuie sur l'expertise immobilière du Groupe pour offrir une valeur d'usage renforcée, adaptée aux attentes des clients et prospects. L'enrichissement de cette offre immobilière s'organise également via la structuration de l'ensemble des données immobilières tirées de l'exploitation des immeubles. C'est à partir de cette donnée vivante que des applicatifs d'intelligence artificielle pourront être conçus.

En parallèle, dans une logique d'harmonisation et d'efficacité opérationnelle, Covivio déploie une stratégie de digitalisation de ses outils et processus à l'échelle européenne :

- **Déploiement de Salesforce,** solution CRM (Customer Relationship Management) destinée à structurer la relation client.
- **Mise en œuvre progressive de SAP** : France (2021), Italie (2023), Allemagne (2024/2025). Ce projet a mobilisé 10% des effectifs dans une démarche de conduite du changement, avec des ateliers de réflexion sur les processus et l'harmonisation des pratiques.
- **Migration des infrastructures vers le cloud** : pour renforcer la flexibilité, la sécurité et la résilience des systèmes d'information.

Enfin, Covivio a renforcé le pilotage énergétique et la connectivité de ses immeubles :

- afin d'adapter ses immeubles aux nouveaux enjeux technologiques, Covivio a mis en place une architecture informatique centralisée capable d'exploiter les données issues de multiples sources : capteurs IoT, logiciels, applications, études clients, etc.
- dans cette logique, une supervision énergétique a été déployée dans une vingtaine d'immeubles via la plateforme PowerBat. Ce portail collecte en temps réel les données de consommation énergétique, permettant, avec l'appui d'un Energy Manager externe, d'optimiser le pilotage et les performances énergétiques des bâtiments.
- labellisation et certification des immeubles connectés **:** Dans ses immeubles, Covivio veille à offrir de bonnes conditions d'accès aux réseaux de communication, ainsi qu'une bonne connectivité dans les parties communes. Covivio propose également des services de bureaux opérés, notamment sur les aspects IT, où il devient l'opérateur des réseaux dans les espaces privatifs. Cela permet ainsi de proposer des services de connectivité, d'audiovisuels, ou tous autres besoins, tout en assurant la sécurité et la disponibilité des services.

Covivio s'appuie sur des labels reconnus pour garantir la qualité de la connectivité et la sécurité numérique de ses immeubles. Chacun des espaces déployés en France et en Italie par Wellio bénéficie de Wiredscore ou R2S. En Allemagne, la future tour Covivio sur AlexanderPlatz à Berlin vise le label SmartScore.

3.3.4.4.2 Plan d'action : Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments

Offrir aux clients un environnement sain, sécurisé et confortable (Groupe – Bureaux)

Covivio déploie une série d'actions concrètes pour garantir un haut niveau de sécurité, de confort et de qualité environnementale dans ses immeubles. Les dispositifs sont adaptés selon la typologie des actifs (taille, mono ou multi-locataires), leur localisation, et les besoins spécifiques des clients.

Pour les **immeubles de grande hauteur (IGH),** comme Silex[2] à Lyon ou CB 21 à La Défense, Covivio est tenu de mettre en œuvre des dispositifs renforcés. Ces sites bénéficient de la présence de pompiers sur site, de mandataires de sécurité désignés. Un *building manager* et un responsable technique sont également mobilisés pour assurer la coordination des opérations de sécurité et la gestion quotidienne du site. Dans l'ensemble de ses **immeubles multilocataires**, Covivio confie à des prestataires spécialisés (facility managers, bureaux de contrôle) la vérification régulière des équipements de sécurité incendie et de désenfumage. Ces contrôles donnent lieu à des rapports mensuels ou trimestriels, assurant un suivi rigoureux par le responsable technique et le responsable relations clients. Dans les **immeubles monolocataires**, les entreprises clientes sont autonomes dans la gestion des contrôles réglementaires et de la maintenance des équipements. Covivio les accompagne néanmoins dans la compréhension et l'application des nouvelles obligations, comme récemment lors de la mise en œuvre du décret tertiaire en France.

A son arrivée, chaque nouveau locataire reçoit un livret d'accueil et un règlement intérieur détaillant les procédures de sécurité. Les Responsables Relation Clients et technique agissent comme points de contact en cas d'incident, avec une procédure d'escalade pouvant aller jusqu'à la Direction Générale. Un dispositif d'astreinte 24h/24 et 7j/7 est également activé, avec la possibilité de déclencher une cellule de crise. En France, des comités opérationnels incluant les sujets liés à la sécurité de l'immeuble sont organisés régulièrement par la Direction des Opérations avec les clients pour chaque immeuble : avec une fréquence renforcée en cas de travaux.

Confort et qualité environnementale (Groupe – Toutes les activités)

Le confort des clients et utilisateurs de Covivio se conjugue avec les impératifs de qualité environnementale que le Groupe s'est fixés. Cela recouvre notamment :

- **La dimension acoustique** dès la conception des projets, afin d'offrir des environnements propices à la concentration, à la créativité et au bien-être. Le bruit étant reconnu comme un facteur de stress et de baisse de productivité, des mesures spécifiques sont mises en œuvre : choix de matériaux et finitions absorbants / organisation des espaces pour limiter les nuisances / réduction des nuisances liées aux chantiers, notamment dans les projets de rénovation ou de restructuration.
- **Qualité de l'air intérieur** : installation de capteurs, analyses régulières, choix de matériaux peu émissifs, expérimentation du label IntAirieur. (Section 3.2.2.3).
- **Végétalisation** : création de rooftops, patios, serres et jardins partagés pour favoriser la biodiversité et la convivialité.
- **Restauration responsable** : sélection de prestataires selon des critères RSE, avec un focus sur l'approvisionnement local et la lutte contre le gaspillage alimentaire.

Par ailleurs, Covivio conçoit et gère ses immeubles dans une logique de haute performance environnementale, en visant systématiquement les certifications les plus exigeantes (ESRS RE, section 3.1.3.5), l'objectif étant d'offrir des environnements sains, durables et agréables à vivre.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.4.3 Plan d'action : Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments

Covivio déploie une série d'actions concrètes pour garantir un haut niveau d'accessibilité dans l'ensemble de ses actifs, en agissant à plusieurs niveaux.

Mobilité douce et incitation aux transports durables (Groupe - Toutes les activités)

Les projets immobiliers intègrent systématiquement des équipements favorisant la mobilité douce : parkings vélos sécurisés, douches, casiers, stations de gonflage... En 2024, un partenariat a été signé avec TIM Mobilité pour proposer aux clients Wellio des tarifs préférentiels sur la location de vélos à Paris. Cette initiative s'inscrit dans une volonté de promouvoir les mobilités durables et de réduire l'empreinte carbone des trajets domicile-travail.

Par ailleurs, Covivio poursuit également le déploiement d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) sur son patrimoine. Afin de programmer l'installation de bornes IRVE, des cartographies ont été réalisées. L'une concerne le parc bureaux France et une autre porte sur le portefeuille d'hôtels détenus en Europe. D'après le dernier recensement effectué, 72 % des immeubles disposant d'un parking clos et couvert étaient équipés de bornes de recharge.

Covivio implante ses immeubles dans des zones bien desservies par les transports en commun et favorise les mobilités durables. Une étude de mobilité est mise à jour chaque année sur l'ensemble du parc européen (panel représentatif pour le résidentiel en Allemagne).

Accessibilité des transports en commun au 31/12/2025 (en valeur PdG)

(1) Portefeuille Core+ Développement
(2) Panel représentatif

A l'échelle du Groupe, le taux d'accessibilité atteint 99,9% à moins d'un kilomètre et 99,1% à moins de 500 mètres (stable par rapport à 2024). Le taux est calculé à partir des informations disponibles sur les bases de données de géolocalisations et des prestataires de mobilité.

L'étude approfondie réalisée en 2024 a permis de qualifier davantage l'accessibilité aux réseaux de transports des bureaux détenus en France, Allemagne et Italie. La très bonne qualité des localisations des actifs du Groupe ressort ainsi non seulement par la proximité des moyens de transports mais aussi par leur diversité : La distance moyenne des actifs aux transports en commun est de **171 m** (moyenne pondérée par la valeur) en prenant en compte les bus et **277 m** sans les prendre en compte (pour les actifs ayant un mode de transport hors bus) (données 2023).

Sur le portefeuille Hôtels, plus de deux tiers des actifs bénéficient d'une note d'emplacement sur le site TripAdvisor de plus de 90/100, démontrant ainsi la qualité des localisations en termes d'accessibilité mais aussi de proximité de restaurants et de lieux culturels et d'intérêt.

Accessibilité des personnes en situation de handicap (Groupe - Bureaux France et Italie)

Covivio dépasse les obligations réglementaires en matière d'accessibilité. Différentes solutions sont déployées pour les immeubles neufs et ceux en exploitation, afin d'améliorer la qualité de vie des personnes souffrant d'un handicap visuel ou auditif : installation de signaux sonores, marquages lumineux, alarmes visuelles, équipements pour malentendants, etc. Ces aménagements visent à garantir une expérience inclusive et confortable à tous les clients. La mise en conformité est systématiquement intégrée dans les opérations de restructuration.

Accessibilité des bâtiments au 31/12/2025 (en % de la valeur PdG)

Portefeuille	Accessibilité totale	Accessibilité partielle
Bureaux France	71,7%	12,5%
Bureaux Italie (hors SICAF)	93,5%	6,5%

Le taux est calculé en retenant les définitions de l'accessibilité telle que définie par les réglementations locales.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.4.4 Plan d'action : Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles

Pilotage et amélioration continue de la satisfaction client (Groupe)

Covivio place la satisfaction de ses clients et utilisateurs finaux au cœur de sa stratégie de gestion des immeubles. Afin de renforcer l'engagement des équipes et d'assurer une amélioration continue de la qualité de service, les résultats des enquêtes de satisfaction font l'objet d'un plan d'actions élaboré sur la base des retours clients. Le résultat des enquêtes de satisfaction et plus globalement la satisfaction des clients sont intégrés aux objectifs annuels des responsables Relations clients. La Directrice des Opérations, en charge de l'*Asset Management* et du *Property Management*, supervise la mise en œuvre des actions correctives et le suivi des performances.

Les comités avec les grands comptes et les rencontres avec les clients constituent des moments privilégiés de dialogue et d'ajustement de l'offre auprès des clients tertiaires.

La fréquence de ces comités ou rencontres sont définis selon l'actualité et les enjeux de chaque immeuble (travaux, commercialisation, etc...).

En France, des rencontres régulières sont également organisées avec les clients des espaces de pro-working Wellio. Au total, la base clients de Covivio/Wellio est constituée de plus de représentant une base de plus de 300 clients tertiaires à ce jour.

Covivio complète donc ce dispositif de rencontres par des enquêtes de satisfaction régulières menées auprès des utilisateurs finaux et des interlocuteurs clients.

La première étude a été réalisée en 2019, une nouvelle édition a eu lieu en 2025. Ces enquêtes permettent d'analyser les habitudes de travail, d'évaluer la pertinence des espaces et services, de mieux comprendre les attentes des clients et d'ajuster l'offre de manière ciblée.

Covivio s'appuie sur l'expertise d'acteurs spécialisées dans le domaine tels que Opinion Way, Kingsley pour structurer ces études. La dernière enquête globale menée à l'échelle du portefeuille Bureaux en Europe auprès de près de 800 collaborateurs travaillant au sein d'immeubles Covivio a fait ressortir un taux de satisfaction global moyen de 7,9/10. Le taux de satisfaction sur les espaces Wellio était quant à lui de 7,5/10.

Les résultats sont analysés en Comité de Direction de la Direction des Opérations Bureaux France.

En Allemagne, Covivio Immobilien entretient un dialogue constant avec ses résidents grâce à un réseau de 30 agences locales et une ligne téléphonique dédiée. Les conseillers clientèle se déplacent régulièrement dans les résidences pour répondre aux demandes et veiller à la sécurité et à la propreté des lieux. Une application digitale permet aux locataires de suivre leurs demandes en ligne. En 2025, Covivio a déployé à Berlin un partenariat avec Caritas (association d'aide sociale en Allemagne) pour aider ses locataires à réduire leurs coûts énergétiques. Ce programme propose des conseils personnalisés et des solutions concrètes, comme la fourniture d'équipements économes et des subventions pour le remplacement d'appareils anciens.

En 2024, Covivio a été classé parmi les sept meilleurs bailleurs allemands par le magazine économique FOCUS-MONEY, obtenant la mention « Très bien ». L'étude, menée auprès de 2 000 locataires de 26 sociétés de logement, a évalué 32 critères répartis en six catégories : aide et service équitables, coûts de location, qualité des logements, durabilité et service global. Covivio s'est distingué notamment par l'état et l'équipement des appartements, l'accessibilité du service client et le niveau approprié des loyers.

Organisation opérationnelle et accompagnement personnalisé (Groupe - Bureaux)

Covivio met en place une organisation centrée sur la proximité et la réactivité. Chaque entreprise locataire bénéficie d'un interlocuteur unique, le Responsable Client, chargé de coordonner les services et de garantir une qualité de gestion optimale. Cette approche permet d'assurer un haut niveau de satisfaction, comme en témoigne l'enquête menée début 2024 auprès des dirigeants d'entreprises locataires du portefeuille Bureaux France, avec une note moyenne de 4/5.

Pour répondre aux attentes croissantes des salariés en matière de travail hybride, Covivio propose des espaces communs attractifs, flexibles et évolutifs, enrichis par une offre de services co-construite avec les clients. Cette démarche s'appuie sur un ancrage territorial fort et sur l'offre Wellio, qui combine flexibilité, services à la carte et formats contractuels adaptés.

Une démarche similaire a été déployée dans le cadre des développements d'immeubles tertiaires, pilotée par la direction Expérience client. (DUX). Avant chaque opération de développement tertiaire, une réflexion est menée afin d'assurer la prise en compte des préoccupations et besoins des futures parties prenantes, à commencer par les clients potentiels. Cela se matérialise par des ateliers de brainstorming internes et des entretiens avec des personnalités externes. Initialement conçue pour les développements bureaux, cette démarche est désormais pensée en intégrant la mixité des usages tant en termes d'activité que de mode d'occupation (bureau opéré ou bail classique).

Déploiement d'un système de gestion des incidents et retours clients (Bureaux France, Résidentiel Allemagne)

Covivio a pour ambition d'offrir un service « premium ». Celui-ci s'appuie notamment sur une recherche permanente d'optimisation de la satisfaction de ses clients. Les rencontres et contacts fréquents avec les clients ainsi que les enquêtes de satisfaction permettent d'identifier des points d'amélioration pour Covivio, ses prestataires et fournisseurs. Afin de gagner en fluidité dans les échanges, Covivio a choisi de déployer l'application Witco pour les utilisateurs de ses sites multilocataires. Celle-ci permet à tous les utilisateurs d'un site de faire part de leurs remarques et d'éventuels dysfonctionnements. Le gestionnaire du site reçoit ainsi les notifications et le client est informé de la résolution des incidents directement sur l'application. Cette application permet un suivi des différents incidents et l'analyse de leurs évolutions (délai de résolution, occurrence).

Pour tout incident majeur qui aurait lieu dans un immeuble de Covivio, une procédure d'astreinte est suivie par la Direction des Opérations et une procédure de gestion de crise par la Direction Audit Interne. Ces deux procédures détaillent les étapes à suivre selon le risque et la potentielle gravité de l'incident et peut, le cas échéant, aboutir à la mise en place d'une cellule de crise.

Les dispositifs mis en place dans les bâtiments (bureaux, résidentiel), les canaux de communication utilisés ainsi que les résultats d'enquête de satisfaction, démontrent la confiance des clients. Les *verbatims* des enquêtes réalisées auprès des clients des immeubles de bureaux sont transmis directement au gestionnaire de site. Celui-ci doit proposer un plan d'action pour remédier à chaque impact négatif soulevé. Pour les bureaux France, la Direction des Opérations suit les propositions d'amélioration et veille à leur mise en place.

En Allemagne, Covivio a mis en place plusieurs canaux, mail, téléphone, ainsi qu'une plateforme, afin de faire remonter et traiter les demandes des clients résidentiels. Le livret d'accueil présente notamment cette plateforme, laquelle peut être utilisée en cas de litige.

Dans tous les pays où Covivio exerce ses activités, si les clients ou utilisateurs souhaitent communiquer un impact négatif autrement que par le bais de leurs interlocuteurs dédiés, ils peuvent utiliser la plateforme d'alerte de Covivio (3.4.4.1). Celle-ci est en effet accessible à toutes ses parties prenantes internes et externes. En 2025, aucune alerte de client n'a été remontée via la plateforme.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.4.5 Plan d'action : Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients

Engagements environnementaux partagés avec les clients (Groupe - Toutes les activités)

Covivio déploie de nombreuses actions pour impliquer ses clients et utilisateurs dans la transition environnementale. Depuis 2010, des Comités de Développement Durable sont organisés en France avec les locataires, afin de les sensibiliser aux enjeux liés à l'énergie, au carbone, à l'eau, aux déchets et à la biodiversité.

Ces comités ont facilité la mise en œuvre de l'annexe environnementale, désormais intégrée à 100% des baux portant sur plus de 2 000 m^2 de bureaux ou de commerces en France, puis sur l'ensemble des baux de manière volontariste.

Dans le cadre de ses *Green Bond Frameworks*, Covivio a également pris l'engagement d'insérer des clauses vertes dans tous les nouveaux baux en France, Allemagne et Italie, ainsi que sur le périmètre des hôtels. Ces clauses prévoient notamment le partage des données de consommation et la co-construction d'actions d'amélioration de la performance environnementale. En France, elles facilitent la mise en œuvre du dispositif Éco Énergie Tertiaire (décret tertiaire). En Allemagne, un livret d'accueil environnemental est remis aux résidents, avec des conseils pratiques sur la gestion du chauffage, la réduction des consommations et le tri des déchets.

Les locataires des immeubles de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer les liens avec leurs parties prenantes et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'une alimentation saine et de produits et services vertueux.

Engagement sociétal de Covivio (Groupe - Toutes les activités)

Covivio renforce chaque année son engagement sociétal à travers des actions solidaires et culturelles menées avec ses clients et utilisateurs finaux. En 2025, dans le cadre du programme européen We Care qui vise à connecter les actions de la Fondation aux activités de Covivio, plusieurs initiatives spéciales ont eu lieu : en France, Fratries est venue présenter ses activités de *coliving* inclusif aux entreprises clientes de l'immeuble de bureaux So Pop ; en Italie, Covivio et la Fondation d'entreprise SNAM (société cliente de Covivio sur le site de Symbiosis) ont soutenu un projet commun dédié aux jeunes avec la Strada, association que les deux entités soutiennent ; en Allemagne, un projet commun à JRS, Lebenshilfe et Covivio a permis de créer un « passeport résidentiel » dans un langage simplifié pour informer les personnes vulnérables sur le sujet du logement.

La filiale **Wellio** complète cette dynamique grâce à des initiatives de mentorat, de sensibilisation environnementale et de convivialité durable dans ses espaces flexibles. Ces actions contribuent à renforcer les liens entre Covivio, ses clients et les territoires, et illustrent la volonté du Groupe d'intégrer l'engagement sociétal dans l'expérience utilisateurs.

▸ Plus d'informations sur l'engagement sociétal de Covivio à l'ESRS S3, section 3.3.3.3.2

3.3.4.4.6 Exemples de déploiement des politiques liées aux clients et utilisateurs finaux

Politique	Nom du projet	Description
Promouvoir l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Quartier Knappenviertel à Oberhausen	**Projet de logements inclusifs** Covivio a développé une forme innovante de résidences dans le quartier Knappenviertel d'Oberhausen, mêlant assistance et autonomie pour des locataires âgés ou en situation de handicap. Ce projet est issu de la reconversion d'un ancien local commercial en neuf appartements compacts de 40 à 83 m^2, totalement adaptés. Ils sont disposés autour de la zone commune ouverte, avec une cuisine commune attenante et une salle à manger spacieuse. Le jardin partagé a été conçu pour inviter chacun à y passer du temps ensemble. Ici, l'accent est mis sur l'indépendance des locataires et le respect de leur vie privée, tout en proposant une aide au quotidien adaptée à leurs besoins. Chacun peut décider si, et dans quelle mesure, il souhaite utiliser les différents services proposés.
Promouvoir l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Hôtel Hilton Lille	**Améliorer l'expérience hôtelière pour les personnes en situation de handicap** Un certain nombre d'hôtels bénéficient d'ores et déjà d'équipements allant au-delà des contraintes imposées par la réglementation, afin de favoriser le confort et l'inclusion des clients en situation de handicap. C'est le cas notamment de l'hôtel Hilton Lille qui offre : • ascenseur équipé d'un système braille • réveil numérique avec son et coussinet vibrant et/ou avertisseur lumineux • appareils de télécommunications pour personnes malentendantes à disposition des hôtes • alarmes visuelles pour les personnes malentendantes dans les espaces communs • sous-titrage sur les téléviseurs ou décodeurs de sous-titrage • instructions d'évacuation d'urgence abaissées • chaises de douche portables • installations sportives accessibles aux personnes à mobilité réduite.
Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles	Hotel Zoku - Paris	**De nouveaux usages pour de nouvelles offres en hôtellerie** Les usages évoluent : moins de voyages *business* mais sur des durées plus longues, des voyages loisirs au cours desquels on télétravaille, une envie de vivre des expériences marquantes… La clientèle des hôtels se fait plus hybride, et les opérateurs s'adaptent. De nouveaux usages qui amènent des offres nouvelles. C'est ainsi que l'immeuble Stream Building, livré en 2022, accueille le premier hôtel Zoku en France. Son concept : proposer des lofts, véritables micro-appartements qui permettent à la fois de vivre, travailler et recevoir amis et relations professionnelles. En tout, 109 lofts, des espaces de coworking, un restaurant, un bar, ainsi qu'un vaste rooftop. Les espaces de travail et de convivialité sont ouverts à tout public
Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients	Actions sociétales dans les espaces Wellio	Participation des salariés aux actions de l'association Les Ambitieuses, qui favorise le mentorat entre femmes issues de milieux défavorisés et jeunes femmes en début de carrière : • sensibilisation des clients à travers des ateliers de cuisine végétarienne, des collectes de vêtements, des opérations de recyclerie et des repas végétariens mensuels • végétalisation des espaces avec l'installation de potagers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.3.4.5 Objectifs liés aux clients et utilisateurs finaux (S4-5)

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance. Ainsi, les objectifs ont été définis afin de répondre au mieux aux attentes identifiées des clients et utilisateurs des immeubles du Groupe. Ces derniers ne sont pour l'instant pas impliqués dans le suivi de la performance de Covivio sur ces enjeux.

Le tableau ci-dessous présente les différents objectifs que Covivio s'est fixés pour répondre qualitativement aux attentes et besoins de ses clients et utilisateurs finaux.

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité	Groupe – Bureaux	100% des nouveaux projets labellisés	Permanent	En cours – plusieurs programmes labellisés en France, Italie, Allemagne
Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments	Groupe	100% des développements labellisés en matière de bien-être Version COVH : Label Green Key sur périmètre en exploitation	Depuis 2020	61 % du pipeline
Promouvoir l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Groupe	Accessibilité aux transports en commun : au moins 95% des immeubles à moins de 1 km à pied des transports en commun	Permanent	99,1 % des actifs détenus par Covivio se situaient à moins de 500 m des transports en commun, et 99,9 % à moins de 1 km.
	Groupe	Infrastructure de Recharges pour Véhicules Electriques –déployées dans toutes les rénovations	Déploiement progressif	Cartographie en cours
	Groupe - Bureaux	Détenir des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite à hauteur de 80%	Permanent	100% en Italie (périmètre opérationnel) et 84% en France
Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles	France – Bureaux	Optimiser la satisfaction des locataires et utilisateurs finaux	Permanent	100%
Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients	Groupe - Bureaux, Hôtels	100% des nouveaux baux intégrant des clauses ou annexes vertes	Depuis 2022	Intégration depuis 2022 en Italie et 2024 en Allemagne

3.3.4.6 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **Ressources techniques et intellectuelles** : Provexi pour les sujets de conformité sanitaire et environnementale. Covivio s'appuie également sur des prestations intellectuelles pour le suivi de la satisfaction de client.
- **Ressources humaines** : Des équipes dédiées à la relation client sont présentes dans chacun des pays, elles travaillent en étroite collaboration avec les directions techniques. Les Directions Environnement et Juridique immobilier sont également très impliquées sur les sujets en lien avec la conformité réglementaire et le suivi des baux. Enfin, les Data Protection Officers veillent à la conformité RGPD dans les trois principaux pays d'opération.
- **Ressources financières** : Les principales ressources financières sont celles liées aux études de satisfaction, coûts d'études et potentiels coûts d'alignement en cas de non-conformité ou non accessibilité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4 Informations liées à la conduite des affaires

La norme ESRS G1 porte sur la présentation des processus, des procédures et plus généralement de la performance en matière de conduite des affaires. Cette dernière désigne un ensemble de thématiques ayant trait à l'éthique, à la transparence et aux relations de l'entreprise avec ses fournisseurs. L'enjeu est de partager et de faire comprendre la stratégie et l'approche de l'entreprise.

3.4.1 Gouvernance et dispositif de vigilance (GOV-1)

Covivio, société cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris et acteur de référence de l'immobilier en Europe (bureaux, hôtels et résidentiel), a construit un dispositif de gouvernance structuré pour répondre efficacement aux enjeux d'un modèle d'affaires multiproduits et multi pays. L'analyse de la cartographie des risques réalisée en 2025 ne place pas les risques relatifs à la gouvernance parmi les risques les plus sensibles pour le Groupe. Toutefois, Covivio entend s'appuyer sur une gouvernance toujours plus efficace et dotée des compétences adéquates pour répondre aux défis présents et futurs de la société.

Afin de s'assurer de la conformité de sa gouvernance avec les meilleures pratiques, Covivio s'appuie sur :

- le Code AFEP-MEDEF, référentiel de gouvernance des sociétés cotées qui vise à renforcer la transparence et le bon fonctionnement des organes de direction
- les travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE)
- les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA
- le Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).

Le Conseil d'Administration de Covivio adapte régulièrement son Règlement Intérieur aux évolutions de gouvernance. Ainsi, à la suite de la mise à jour par le HCGE du Guide d'application du Code Afep-Medef en juin 2022, le Conseil d'Administration a intégré dans son Règlement Intérieur la procédure de sélection des Administrateurs indépendants.

Pour plus d'informations sur :

- la Gouvernance de Covivio : section 5.3
- le dispositif de prévention des conflits d'intérêts – Conseil d'Administration : section 5.3.2.2.6.1 (EPRA Gov-COI)
- la déontologie des membres du Conseil d'Administration : section 5.3.2.2.6.2
- les statuts et le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, auquel est annexé le guide sur la prévention des opérations d'initiés : site Internet de Covivio.

3.4.1.1 Équilibre des pouvoirs

L'équilibre des pouvoirs de Covivio s'appuie sur :

- une dissociation claire des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général
- l'indépendance du Conseil d'Administration
- l'efficacité des comités spécialisés
- et le dispositif de prévention des conflits d'intérêts.

Ce dispositif de gouvernance vise à assurer une conduite des affaires exemplaire et conforme aux standards les plus élevés.

3.4.1.2 Expertise des organes de Gouvernance en matière de conduite des affaires

Conformément aux exigences de la CSRD, Covivio documente les compétences, expertises et formations de ses Administrateurs. Les informations détaillées figurent dans la section 5.3.2.1.3, mais un résumé est présenté ci-dessous pour faciliter la lecture :

Expertise des Administrateurs	Description	Référence
Compétences et expertises	Couvrent la gouvernance d'entreprise, la stratégie, les risques financiers, le Développement Durable et la conduite des affaires.	5.3.2.1.3
Expérience de sociétés cotées	86% d'entre eux ont une expérience de sociétés cotées, à commencer par le Président du Conseil en tant que Président du Comité d'Audit et Administrateur Référent d'Essilor-Luxottica.	
Formations et expériences	Parcours détaillés dans les CV des Administrateurs	5.3.2.1.3
Parcours d'intégration	Les nouveaux Administrateurs suivent un programme d'intégration adapté à leurs compétences et expertises, afin d'appréhender les enjeux stratégiques de Covivio.	5.3.2.2.5
Diversité	La diversité des membres du Conseil d'Administration permet un partage d'expériences en termes de gouvernance d'entreprise et de conduite des affaires.	5.3.1.5

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.1.3 Organisation du dispositif de vigilance éthique et de conformité

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de Covivio repose sur des objectifs clairs, une répartition des responsabilités et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

Des délégations et subdélégations de pouvoirs organisent la répartition des responsabilités entre dirigeants et opérationnels. Elles sont revues et auditées régulièrement afin de garantir leur pertinence et leur efficacité.

Les déontologues : Trois déontologues ont été désignés (France, Allemagne, Italie). Leur rôle est central dans la prévention des conflits d'intérêts et la garantie d'un cadre éthique. Afin d'assurer leur efficacité et leur indépendance, ils ne rendent compte qu'à la Direction Générale. Ils disposent d'un devoir strict de confidentialité. Ses missions principales sont :

- conseiller les collaborateurs (conflits d'intérêts, cadeaux et avantages reçus/offerts)
- rappeler des règles de droit boursier
- contrôler l'application des règles déontologiques
- assurer une veille réglementaire sur le plan de la déontologie.

Le Group Compliance Officer : Créé en 2018, ce poste s'appuie sur des relais locaux et renforce la structure de gouvernance pour la prévention des risques. Ses missions principales sont :

- l'élaboration et la mise à jour de la Charte Éthique
- s'assurer de sa diffusion et de son appropriation par les collaborateurs
- le suivi de sa mise en œuvre et la vérification des moyens déployés par chaque direction
- la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence et la mise en œuvre des recommandations associées
- les due diligences des parties tierces
- le suivi et la correction des manquements éventuels.

Les Data Protection Officer : Trois DPO ont été désignés (France, Allemagne, Italie). Ils veillent :

- au espect du RGPD et des législations locales
- à la conformité des traitements de données personnelles
- à l'accompagnement des collaborateurs dans leurs pratiques
- et assurent un reporting régulier auprès de la Direction Générale.

Pour plus d'informations sur :

- les composantes du dispositif de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité : section 2.2.2
- le contrôle interne de l'information comptable et financière : section 2.2.3.2.

3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés à la conduite des affaires (G1-SBM 3)

Tableau récapitulatif des IRO liés à la conduite des affaires

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
G1 - Ethique des affaires	Impacts	■	■	■	L'impact en cas de retard de paiement des fournisseurs est fort et peut engendrer des défaillances d'entreprises		■		
	Risques	■	■	■	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque si un cas de corruption avérée devait survenir	✓			
		■	■	■	Risque réputationnel, risque financier ou encore frein du développement des activités en cas de manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe	✓			
	Opportunités	■	■	■	Identification de Covivio comme un acteur fiable				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.3 Politiques liées à la conduite des affaires (G1-1)

Périmètre d'application	Groupe	
Supervision	• Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne. • Chartes validées par le COMEX.	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Dispositions du 10ème principe du Pacte Mondial. • Travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE). • Recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA. • Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte Ethique tenant lieu de Code de Conduite. • Plateforme *Whistleblowing*. • Charte Achats Responsables.	• L'ensemble des collaborateurs Groupe. • Les parties prenantes internes et externes. • Les fournisseurs et sous-traitants.

L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption sont des piliers de la gouvernance de Covivio. Pour y contribuer, le Groupe a mis en place de nombreuses actions de maîtrise du risque, en conformité avec la réglementation des différents pays dans lesquels il opère et les standards internationaux les plus reconnus dans le secteur.

Assurer une conduite des affaires éthique (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio place l'éthique et l'intégrité au cœur de sa gouvernance. La Charte Éthique définit les principes fondamentaux applicables à tous les collaborateurs et parties prenantes : respect des lois, lutte contre la corruption, protection des personnes et de l'environnement, préservation des actifs du Groupe, transparence de l'information et protection des données personnelles.

***Lien avec les IRO** : Identification de Covivio comme acteur fiable, préservation de la relation de confiance avec les parties prenantes*

Prévenir les risques de fraude (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio veille à l'application de son dispositif de prévention des risques en matière de fraude, de corruption et d'infractions assimilées, tel le trafic d'influence. La séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) ainsi que les procédures liées aux seuils de mise en concurrence réduisent significativement les risques de fraude. Une cartographie des risques de Fraude, Corruption et Traffic d'influence est réalisée et a été revue intégralement en 2024. Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les collaborateurs en charge des transactions au risque de fraude et de corruption, et leur rappelle le niveau de « tolérance zéro ». Des audits dits « anti-fraude » sont réalisés régulièrement dans le Groupe. Ces mesures font l'objet d'un dispositif de contrôle et d'évaluation interne, dans le cadre des plans d'audit validés par le Comité d'Audit.

***Lien avec les IRO :** Réduction du risque de corruption, limitation des risques financiers et de réputation, respect des règles déontologiques*

S'assurer d'une concurrence loyale (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio et ses filiales, dans l'exercice de leurs activités, et plus particulièrement lors des processus de vente, d'acquisition et de réalisation de travaux, entendent se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays. La société a donc mis en place des procédures adaptées : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués. En fonction des montants et types d'opérations, la consultation de plusieurs entreprises doit être effectuée. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés régulièrement afin de contrôler le respect des procédures internes en la matière. Le risque lié à des comportements anticoncurrentiels (dit Antitrust) est limité dans le cadre des activités du Groupe, la détention d'actifs immobiliers étant très dispersée.

***Lien avec les IRO :** Conformité aux procédures internes du Groupe, maintien de l'attractivité et de la réputation de l'entreprise sur ses marchés*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.4 Plan d'action et outils de mise en œuvre liés à la conduite des affaires (G1-2; G1-3; G1-4)

Politique	Actions clés	Périmètre	Responsabilité	Modalité de mise en oeuvre
Assurer une conduite des affaires éthique	Diffuser et actualiser la Charte Éthique	Groupe - Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Diffusion à l'embauche et lors des mises à jour ; e-learning ou sessions de sensibilisation selon les pays
	Déployer et administrer la plateforme *Whistleblowing*		Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Accessible à toutes les parties prenantes ; traitement confidentiel, possibilité d'anonymat ; enquête interne avec archivage anonymisé
	Renforcer le dispositif KYC (Know Your Customer)	Groupe- Toutes les activités (vente, location, domiciliation)	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Vérification systématique de l'identité, de la probité et des risques liés via plateformes de probité
	Intégrer et promouvoir la Charte Achats Responsables	Groupe - Toutes les activités	Direction Développement Durable	Politique Achats Responsables : section 3.3.2
Prévenir les risques de fraude	Déployer les Matinales du Process	Groupe – Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Sessions de formation annuelles sur la fraude et la corruption ;
	Réaliser des audits « anti-fraude »	Groupe – Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Audits annuels pour vérifier séparation des tâches et respect des procédures de mise en concurrence
	Lutter contre le blanchiment	Groupe – Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Procédures spécifiques
S'assurer d'une concurrence loyale	Mettre en oeuvre procédures de mise en concurrence	Groupe – appels d'offres, travaux, acquisitions	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Consultation obligatoire de plusieurs entreprises ; procès-verbaux d'ouverture des plis avec plusieurs collaborateurs, la cartographie des Risques de Fraude, Corruption et Trafic d'Influence qui est en place depuis 2018 et revue régulièrement

3.4.4.1 Plan d'action : Assurer une conduite des affaires éthique

Diffuser et actualiser la Charte Ethique (Groupe - Toutes les activités)

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Covivio, la Charte Éthique s'applique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe à l'échelle européenne. Adaptée aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays, elle est consultable sur les sites Internet et intranet de Covivio.

Elle est remise lors du parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs, avec des modalités adaptées selon les pays : en Italie, signature d'un courrier de réception, en Allemagne réalisation obligatoire d'un e-learning, en France remise conjointe avec le Règlement Intérieur.

Le non-respect de ses dispositions peut donner lieu à des sanctions pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat.

La charte définit les règles et principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes. Les principes fondamentaux énoncés par cette charte sont les suivants : respect des lois et des réglementations (prévention des délits d'initiés, lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et toute infraction assimilée…) ; respect de l'environnement et des personnes (santé et sécurité au travail, prévention et lutte contre les actes discriminatoires, respect des tiers…) ; protection des actifs de la société (réputation, biens, ressources…) ; transparence de l'information délivrée ; protection des données à caractère personnel, cybersécurité et Intelligence Artificielle. La charte rappelle notamment la « tolérance zéro » de Covivio en matière de corruption et de trafic d'influence, ainsi que la possibilité, pour toute partie prenante (interne ou externe), de signaler tout agissement contraire aux principes de la charte à travers le système d'alerte, *via* la plateforme *Whistleblowing* du Groupe.

Juridiquement opposable, elle tient lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2. Révisée en 2015, 2018, 2022, 2024 et 2025, elle rappelle notamment la tolérance zéro en matière de corruption et trafic d'influence, ainsi que le recours possible à la plateforme *Whistleblowing*.

En 2025 (comme en 2024), aucun collaborateur n'a fait l'objet d'une sanction disciplinaire liée au non-respect de la Charte Éthique. Par ailleurs, Covivio n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour ces motifs.

Charte IA

En 2025, Covivio a adopté une charte dédiée à l'intelligence artificielle afin d'encadrer l'usage de ces technologies dans ses activités. Cette initiative répond à la montée en puissance des outils d'IA et aux enjeux éthiques, réglementaires et sociétaux qu'ils soulèvent. L'objectif est de garantir une utilisation responsable et sécurisée, en cohérence avec la stratégie d'innovation et les attentes des parties prenantes.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Déployer et administrer la plateforme Whistleblowing (Groupe - Toutes les activités)

Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général. Elle permet également à toute partie prenante de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Éthique, et plus généralement, dans les domaines suivants : financier, comptable, bancaire, lutte contre la corruption, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail.

Le dispositif est mis à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que de l'ensemble des parties prenantes. Il fait l'objet d'une procédure interne diffusée et expliquée à l'échelle européenne. Son existence est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs *via* le site Internet de Covivio et la mention qui est faite dans la Charte Achats Responsables (ESRS S2, section 3.3.2.2.2). La plateforme est accessible dans les principales langues du Groupe (français, allemand, italien et anglais).

Covivio applique les dispositions de la loi n°2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte. Elles ont été intégrées à la nouvelle procédure d'alerte lancée en janvier 2024.

Covivio s'engage à protéger le lanceur d'alerte :

- *via* le maintien de la confidentialité de son identité
- contre d'éventuelles représailles, sanctions disciplinaires ou poursuites, à condition que l'utilisation de l'alerte ne soit pas abusive et soit effectuée en toute bonne foi.

La plateforme *Whistleblowing* mise en place en 2023 (France, Allemagne et Italie), permet de mieux gérer la confidentialité des lanceurs d'alerte. Elle permet également de signaler anonymement tout comportement répréhensible. Les collaborateurs de Covivio peuvent signaler des faits dont ils ont eu directement ou indirectement connaissance. Une telle démarche doit être lancée en toute bonne foi et sans contrepartie financière directe. Ces alertes sont traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels sont suffisamment détaillés.

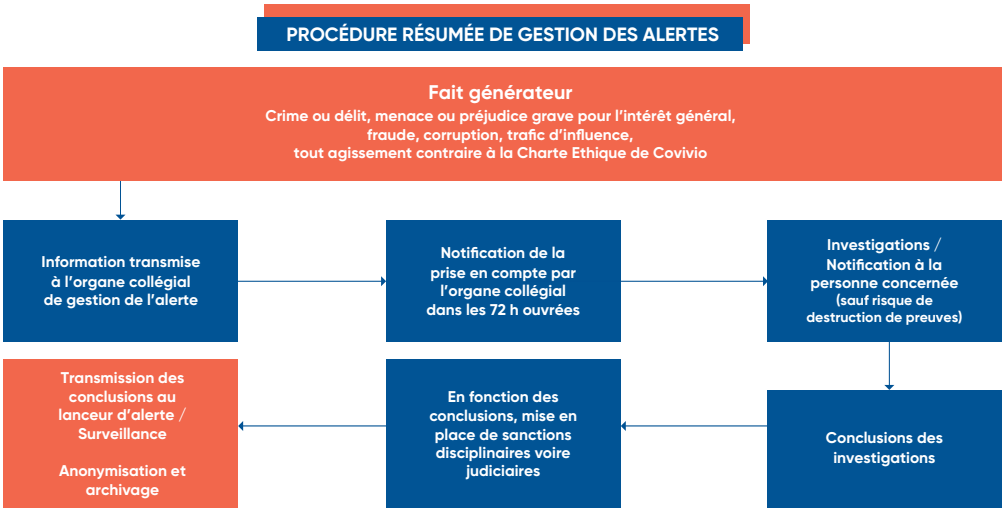
C'est l'organe collégial de l'alerte qui diligente l'enquête. Il s'agit d'un organe interne à Covivio qui constitue le premier palier de signalement. Il est composé du Secrétaire Général et la Directrice Compliance, Risque, Audit et Contrôle Internes, qui peuvent s'adjoindre toutes personnes utiles pour mener leurs diligences. Il est indépendant et garantit tant la confidentialité de l'identité du lanceur d'alerte que celle de la personne mise en cause. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Il peut être saisi par tout moyen à la convenance des collaborateurs mais également des tiers (prestataires de services, partenaires commerciaux, fournisseurs, clients…), notamment via la plateforme. Après avoir investigué, et au regard des preuves en sa possession, l'organe collégial conclut si les allégations sont fondées ou non.

En cas d'allégations non fondées, l'organe collégial supprimera, dans un délai maximum de deux mois tous les documents ayant servi à son enquête et ne conservera qu'un dossier Excel dans lequel aucun nom n'apparaîtra, sauf en cas d'action judiciaire. Ce dossier aura pour seul objectif l'analyse du dispositif. La personne qui fait l'objet d'une alerte ne peut en aucun cas obtenir communication de l'identité du lanceur d'alerte sur le fondement de son droit d'accès. L'organe collégial archive immédiatement après la clôture de l'enquête les données rendues anonymes pour un traitement statistique.

Si les allégations sont fondées, des sanctions disciplinaires voire judiciaires sont mises en place avec le support de la Direction des Ressources Humaines et les autorités judiciaires compétentes le cas échéant.

En 2025, deux alertes ont été transmises par l'intermédiaire de la plateforme (aucune en 2024). Pour l'une d'entre elle, l'instruction menée conformément à la procédure de gestion des alertes n'a mis en évidence aucun cas avéré de fraude, de corruption ou de non-respect des Droits Humains. L'alerte a donc été clôturée après vérification. La deuxième alerte est toujours en cours d'instructions.

Procédure résumée de gestion des alertes



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Renforcer le dispositif KYC (Groupe - Toutes les activités)

Covivio vérifie la probité de ses clients et fournisseurs jugés sensibles via des analyses adaptées et un contrôle comptable renforcé. Les opérations sensibles (acquisitions, ventes, travaux) sont encadrées par des procédures spécifiques, incluant la connaissance des intermédiaires. Une plateforme de probité (en complément d'EcoVadis) analyse la conformité des sociétés, représentants légaux et filiales, en intégrant notamment la vérification des sanctions internationales, de la presse négative et des Personnes Politiquement Exposées (PEP). La plateforme indique le niveau de risque pour chacune des catégories suivantes : risque pays, risque activité, risque presse négative, risque PEP, et risque sanctions. A partir de ce rapport, la Direction Compliance émet un rapport de probité avec accord ou non sur la poursuite de la relation d'affaires.

La procédure KYC (*Know Your Customer*) est déployée dans les trois pays du Groupe, avec des adaptations locales (par exemple pour les activités de location en Allemagne). Elle garantit un alignement avec les standards du Groupe, y compris lorsque la réglementation nationale est moins exigeante. C'est le Compliance Officer qui supervise la mise en œuvre et conduit, si nécessaire, des analyses renforcées ou des signalements aux autorités compétentes.

Des contrôles réguliers sont réalisés sur l'application des politiques KYC, notamment sur un échantillon du périmètre chaque année. Il peut arriver que certains dossiers nécessitent des compléments d'information ; dans ce cas, un retour formalisé est effectué par le contrôle interne auprès des équipes concernées afin d'assurer la complétude et la conformité du dispositif.

3.4.4.2 Plan d'action : Prévenir les risques de fraude

Déployer les « matinales du Process » / Audits « anti-fraude » (Groupe - Toutes les activités)

Les « Matinales du Process » constituent le dispositif phare de sensibilisation des collaborateurs aux enjeux de conformité et de bonne conduite des affaires. Ces sessions, mises en place par la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, sont régulières et obligatoires pour l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

Elles couvrent un large spectre de thématiques essentielles à l'éthique des affaires : respect des règles en matière de cybersécurité et de protection des données, lutte contre la corruption et le trafic d'influence, prévention des risques de fraude, respect de la séparation stricte des fonctions (commande / règlement), procédures de mise en concurrence, politique du Groupe en matière de cadeaux et invitations, utilisation du système d'alerte interne et rappel de la « tolérance zéro » en matière de fraude et de corruption. Les sessions incluent également un rappel des procédures internes, des bonnes pratiques et des ressources documentaires disponibles.

Ce dispositif, initié en France, a été progressivement généralisé à l'ensemble des collaborateurs du Groupe afin d'assurer une culture de conformité homogène. En Allemagne, la formation s'effectue via un e-learning.

En complément, des audits spécifiques dits « anti-fraude » sont régulièrement réalisés par la Direction de l'Audit interne, sous validation du Comité d'Audit. Ils permettent de vérifier le respect des procédures de mise en concurrence, la séparation effective des tâches, ainsi que la traçabilité et la conformité des opérations financières.

Ainsi, les « Matinales du Process » et les audits « anti-fraude » forment un dispositif intégré, associant prévention par la formation et contrôle effectif des pratiques, garantissant la robustesse du système de vigilance interne de Covivio.

Lutter contre le blanchiment (Groupe - Toutes les activités)

En tant que professionnel de l'immobilier, Covivio est assujetti à la réglementation contre le blanchiment dans ses activités de location, de domiciliation d'entreprises, d'achats et de ventes d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, pouvant masquer une ou plusieurs activités de blanchiment passibles de sanctions pénales. Réalisant des opérations impliquant des mouvements de capitaux, Covivio se voit également imposer une obligation de déclaration au Procureur de la République des opérations douteuses dont il a connaissance. Covivio et ses filiales ont mis en place un dispositif global de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC/FT), adapté aux spécificités légales et réglementaires nationales, sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs en charge des opérations concernées.

La Directrice Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes est responsable « LBC/FT » ainsi que correspondante et déclarante TRACFIN. Le dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés. La mise en place du dispositif LCB/FT est soutenue par des campagnes de formations régulières lors des « Matinales du Process ».

Le dispositif comprend :

- vérification de la probité des tiers via plateformes spécialisées (Altares, probity check)
- déclaration au Procureur ou à TRACFIN en cas de soupçon
- cartographie des risques LBC/FT
- campagnes de formation dédiées intégrées aux « Matinales du Process ».

3.4.4.3 Plan d'action : S'assurer d'une concurrence loyale

Appliquer les procédures de mise en concurrence (Groupe - appels d'offres, travaux, acquisitions)

La société applique strictement les réglementations nationales en matière de concurrence, notamment lors des appels d'offres, acquisitions et ventes.

- mise en concurrence obligatoire dès certains seuils financiers
- consultation de plusieurs entreprises
- procédure d'ouverture de plis avec procès-verbal en présence de plusieurs collaborateurs
- audits réguliers de conformité.

Ces procédures garantissent la transparence et limitent les risques de comportements anticoncurrentiels (antitrust).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.4.4 Formations en lien avec la conduite des affaires (G1-3)

La formation constitue un levier essentiel de la stratégie de Covivio en matière de gouvernance et d'intégrité. Le dispositif combine des sessions générales obligatoires (« Matinales du Process »), des modules digitaux adaptés aux pays, des formations réglementaires spécifiques (loi Hoguet) et des formations ciblées pour les fonctions les plus exposées.

Cette approche graduée assure que chaque collaborateur, quel que soit son rôle ou sa localisation, dispose du niveau de connaissance nécessaire pour prévenir les risques liés à la conduite des affaires.

Formation	Périmètre	Obligation	Cible	Atteinte 2025	Description
Matinales du process	France, Italie	Obligatoire tous les 2 ans	100% des collaborateurs formés aux principes de la charte éthique	99% de collaborateurs formés par pays	Section 3.4.4.2
@-learning sur l'éthique et la compliance	Allemagne	Obligatoire tous les 2 ans (et dès l'arrivée)	100% des collaborateurs des nouveaux arrivants informés des principes de la charte éthique et des dispositifs de contrôle interne existants	98%	4 modules présentant le dispositif anti-corruption, la lutte contre le financement du terrorisme, ainsi que le fonctionnement du dispositif d'alerte interne.
Formations Loi Hoguet	France	42 heures réparties sur 3 ans	Détenteurs de la carte gestion et/ou transaction ou titulaires d'attestations loi Hoguet	En 2025, les 28 personnes concernées ont été formées	Dans le cadre du respect des obligations de la loi Hoguet qui réglemente les conditions d'exercice des professions immobilières, Covivio organise des formations destinées aux collaborateurs concernés. Les modules incluent l'éthique des affaires.
E-learning cybersécurité	Groupe	Obligatoire	100% des collaborateurs	100% des salariés formés	Sensibilisation aux risques cyber et bonnes pratiques (phishing, sécurisation des données, comportements à adopter). La formation est complétée par des tests de phishing organisés régulièrement.
Formations des fonctions les plus à risque en matière de corruption	France	Obligatoire pour les fonctions identifiées à risque	Fonctions en charge marchés de travaux et les collaborateurs en charge des relations publiques et relations institutionnelles.	100 % des fonctions à risque	La cartographie des risques de corruption a permis de faire ressortir les principales fonctions jugées les plus à risque. Ces fonctions font l'objet de procédures strictes afin d'avoir une bonne maîtrise de ces risques. De plus des contrôles et audits sont réalisés régulièrement pour assurer un bon respect des process.

3.4.4.5 Les mesures de prévention Sapin 2 (G1-3)

Tableau de synthèse des 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence régies par la loi Sapin 2

Mesure Sapin 2	Description	Mise en oeuvre/ responsabilité
1) Cartographie des risques de corruption	Élément central du dispositif, cette cartographie a été réalisée avec l'appui d'un conseil externe afin d'assurer une méthodologie robuste. Des ateliers par direction ont permis d'identifier les risques potentiels et les mesures associées. Elle a été mise à jour en 2024 pour tenir compte de l'évolution des activités	Validation Direction Générale ; Déploiement européen par les *Compliance Officers* ; Suivi régulier par le Comité d'Audit et les Comités de Direction des pays.
2) 3) Procédures d'évaluation de la situation des clients et des fournisseurs et procédures de contrôle comptable	Voir section 3.4.4.1	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes.
4) 5) Code de conduite et régime disciplinaire	La Charte Éthique de Covivio, conforme à la loi Sapin 2, tient lieu de Code de conduite. voir section 3.4.4.1	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes / Direction Générale /Direction Ressources Humaines
6) Le dispositif d'alerte	Voir section 3.4.4.1 : plateforme *Whistleblowing*	Organe collégial
7) Formation des collaborateurs	Voir section 3.4.4.4 – Formations en lien avec la conduite des affaires.	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes / Direction des Ressources Humaines
8) Dispositif de contrôle et d'évaluation des mesures mises en œuvre	Covivio s'assure du bon déploiement de ses mesures de prévention grâce à des contrôles réguliers. Ces vérifications sont intégrées dans les plans annuels d'audit, validés par le Comité d'Audit, garantissant ainsi un suivi structuré et indépendant de l'efficacité du dispositif.	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes

Conformément à la loi Sapin 2, Covivio a mis en place un dispositif robuste de prévention de la corruption et du trafic d'influence. Ces huit mesures couvrent l'ensemble du cycle de prévention : identification des risques, évaluation des tiers, formalisation de règles (Charte Éthique), dispositifs de signalement, formation et contrôle. Elles renforcent la crédibilité et la conformité du Groupe sur l'ensemble de ses marchés et sont auditées régulièrement pour garantir leur efficacité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.4.6 Ressources déployées

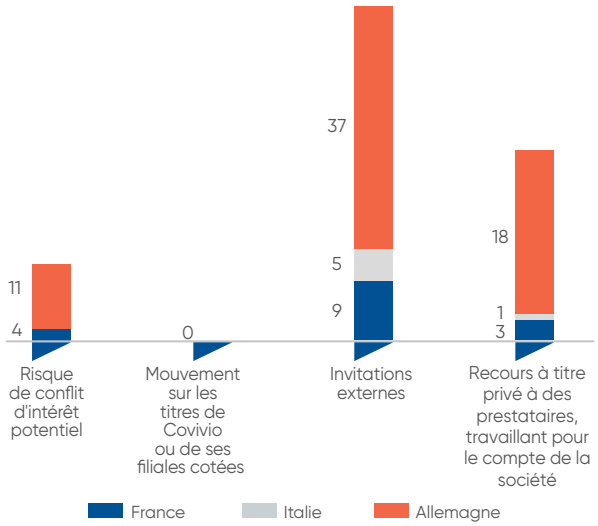
En complément de la cartographie générale des risques et des analyses spécifiques effectuées annuellement sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers (tels que les risques Cyber, les risques Fraude et Corruption et les risques RSE), le Conseil d'Administration a procédé, au cours de l'exercice2025, à la revue des plans d'actions mis en place pour les principaux risques identifiés et a validé la politique de gestion des risques et le plan d'audit 2026.

Compte tenu de l'absence d'infraction aux principes de la Charte Éthique, aucune mesure de remédiation n'a été mise en œuvre. Pour rappel, le non-respect des règles qui y sont édictées, et notamment tout fait de corruption avérée, pourrait, au-delà des sanctions légales, donner lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

- **Ressources humaines** : L'équipe d'audit et de contrôle internes est composée de 6 personnes.
- **Ressources financières** : En fonction des thématiques ou complexité d'audit, l'équipe d'audit peut faire appel à des prestataires externes : c'est le cas notamment pour les tests d'intrusion IT réalisés chaque année avec des prestataires experts en cybersécurité.
- **Ressources techniques** : plateforme de probité, plateforme de *Whistleblowing*

3.4.5 Indicateurs liés à la conduite des affaires (G1-4)

Nombre de sollicitations des Déontologues en 2025



Indicateurs de suivi des infractions

	2024	2025
Nombre de condamnations pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	0 Aucune condamnation	0 Aucune condamnation
Montant des amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	0 Aucune amende	0 Aucune amende
Nombre total des cas avérés de corruption ou de versement de pots-de-vin	0 Aucun cas de corruption	0 Aucun cas de corruption
Informations sur la nature des cas avérés de corruption ou de versement de pots-de-vin	Non applicable	Non applicable
Nombre de cas avérés ayant entraîné le renvoi ou la sanction de travailleurs pour corruption ou versement de pots-de-vin	0 Aucun cas	0 Aucun cas
Nombre de cas avérés relatifs à des contrats avec des partenaires commerciaux qui ont été résiliés ou non renouvelés en raison de violations liées à la corruption ou au versement de pots-de-vin	0 Aucun cas	0 Aucun cas
Informations sur les détails des affaires judiciaires publiques concernant la corruption ou le versement de pots-de-vin intentées contre l'entreprise et ses propres travailleurs et sur les résultats de ces affaires	0 Non applicable	0 Non applicable

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.4.6 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)

3.4.6.1 Prévenir les retards de paiement

La Charte Achats Responsables de Covivio promeut une relation responsable avec ses partenaires commerciaux. Cette charte s'appuie sur les principes du Pacte Mondial des Nations Unies, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et promeut les valeurs éthiques de Covivio. Ces dernières visent notamment au respect des délais de paiement des fournisseurs et conseils, à la lutte contre la corruption et le trafic d'influence, le blanchiment d'argent ainsi que les pratiques anticoncurrentielles, à la limitation de la dépendance économique et la prévention des conflits d'intérêts.

Conscient de l'impact des pratiques de paiement sur la santé financière de ses fournisseurs, et en particulier des plus petites structures, Covivio s'attache à observer les délais de paiement convenus contractuellement. Ses procédures de paiement sont organisées dans le respect des dispositions de la loi de modernisation de l'économie, dite LME du 4 août 2008, qui réglemente les délais de paiement. Ces derniers sont explicités à la section 1.4.1.7. Les données présentées ci-dessous couvrent uniquement le périmètre français de Covivio Hotels et non la totalité du périmètre Covivio Hotels.

▸ Pour plus d'informations sur la politique Achats Responsables de Covivio : section 3.2.2 (ESRS S2)

3.4.6.2 Indicateurs des délais de paiement des fournisseurs (G1-6)

Métriques sur les délais de paiement en 2025	Allemagne	Italie	France
Nombre moyen de jours pour payer une facture à partir de la date où le délai de paiement contractuel ou légal commence à être calculé	21 jours	20 jours	22 jours
Description des conditions de paiement standard de l'entreprise en nombre de jours par principale catégorie de fournisseurs	Pour les services de construction : 21 jours. Pour les services non liés à la construction 30 jours	Conditions de paiement Groupe : virement bancaire à 30/60 jours. Exception pour les « fluides » (conseil, électricité, autres services) : possibilité de prélèvement automatique	Conditions de règlement Groupe : virement à 30 jours. Exception pour les « fluides » (EDF, Orange…) : prélèvement possible
Pourcentage de paiements conformes aux conditions de paiement standard	96% dans les 30 jours (date de réception) -> présentant tous les types de conditions de paiement	50% des factures sont payées dans les 60 jours (date de réception)	85% des factures sont réglées à 30 jours ou moins (date de réception)
Nombre de procédures judiciaires en cours pour retards de paiement	11	0	Aucune

3.4.7 Relations avec la sphère publique (G1-5)

3.4.7.1 Représentation d'intérêts et lobbying

Covivio bénéficie d'une procédure spécifique venant encadrer les activités suivantes :

- participation des sociétés du Groupe à des opérations de dons (y compris sponsoring, mécénat), adhésions ou contributions à des associations professionnelles, non professionnelles ou à des fondations
- opérations de lobbying (représentation d'intérêt) /Relations Publiques dans l'hypothèse d'un recours à un cabinet spécialisé.

Cette procédure rappelle notamment le principe selon lequel, tout en respectant les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer –à titre privé– à la vie publique, Covivio ne finance aucun agent public, parti politique, titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat, ni aucune organisation syndicale ou religieuse qui ne serait pas reconnue d'intérêt général.

Les opérations de dons, mécénat, sponsoring ou assimilées liées à l'égalité des chances ont vocation à être effectuées *via* la Fondation d'entreprise Covivio créée en 2020. Toute autre action est centralisée par la Direction de la Communication, qui soumet la demande au *Compliance Officer* en vue de la réalisation des diligences préalables à la validation *in fine* du projet par la Direction Générale.

L'adhésion à des associations professionnelles par les collaborateurs de Covivio (et dont la cotisation est prise en charge par la société) fait également l'objet de processus internes de validation. Le *Compliance Officer* peut être sollicité pour diligenter une enquête préalable de probité.

Covivio Développement, filiale de Covivio, intervient pour les projets de bureaux et d'hôtels situés en France. Cette filiale étant amenée à travailler avec des collectivités locales, elle reporte ses échanges sur le Répertoire des Représentants d'Intérêts tenu par la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) et ceci conformément à la réglementation.

Covivio peut également adhérer à des associations professionnelles réalisant des activités de représentation d'intérêt, ou encore faire appel ponctuellement à des cabinets spécialisés qui font l'objet d'une vigilance particulière et dont le recours est strictement encadré par les procédures de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Ainsi, toute demande de recours à un tel cabinet est adressée au Directeur des Relations Institutionnelles, lequel, avec l'appui du *Compliance Officer*, procède aux diligences suivantes :

- il vérifie l'adhésion du Cabinet spécialisé aux règles et principes éthiques édictés par la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique
- il obtient de ce Cabinet envisagé tout document attestant du respect de ces règles, notamment *via* la signature d'une Charte de Déontologie (exemple : Charte de l'Association Française des Conseils en Lobbying et Affaires Publiques)
- il vérifie le bon enregistrement du Cabinet au Répertoire des Représentants d'intérêts mis à disposition de la Haute autorité pour la Transparence de la Vie Publique
- il formalise, dans le cadre de l'établissement du contrat, les missions du Cabinet et établit une structure de rémunération basée sur un taux horaire : rapports d'activités écrits et comptes-rendus de rendez-vous formels
- il s'assure que le contrat devra notamment rappeler les obligations stipulées par l'article 18-5 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, et plus particulièrement l'interdiction de :
  - offrir un quelconque présent à un agent public, à l'un de ses proches ou de ses mandataires, quel qu'en soit le montant
  - rémunérer un responsable public pour le faire intervenir dans un colloque
  - essayer d'obtenir des informations par des moyens frauduleux
  - vendre les informations ou les documents qu'il obtient auprès d'un responsable public.

S'il le juge nécessaire, le *Compliance Officer* pourra diligenter une enquête de probité du Cabinet envisagé dont il remettra les résultats à la Direction Générale, seule instance habilitée à signer ce type de contrat.

Aucun des membres du Conseil d'Administration de Covivio n'a antérieurement, dans les deux années de sa nomination, occupé un poste analogue dans l'administration publique. Les CV des Administrateurs sont reportés à la section 5.3.2.1.3 du présent document d'enregistrement universel.

3.4.7.2 Implication dans des organisations nationales ou internationales du secteur de l'immobilier

Covivio en tant que Groupe et pour le compte de ses filiales (Hôtels, Développement…) contribue activement à la politique publique du secteur de l'immobilier par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), dont Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio est président et dont Jean-Éric Fournier, Directeur du Développement Durable de Covivio, est Président de la Commission RSE. Jean-Éric Fournier est par ailleurs Vice-Président de l'Alliance HQE-GBC France, membre du Conseil d'Administration de l'association Orée, du Bureau du Plan Bâtiment Durable, et animateur du Groupe Professionnel Sustainability de la RICS France. L'implication de Covivio dans différents groupes de travail en lien avec des associations (ULI, Alliance HQE-GBC, Orée, SBA-Smart Building Alliance…) et auprès d'organismes scientifiques (Politecnico di Milano…), sa participation à des études (Palladio, IFPEB…), sa qualité de supporter de TCFD et TNFD et son engagement auprès du Pacte Mondial ou de la Charte de la Diversité par exemple, témoignent de la contribution forte du Groupe en faveur de l'immobilier durable.

3.4.7.3 Indicateurs liés aux représentations avec la sphère publique

	2024	2025	Observations
Contributions politiques financières ou en nature	0 Aucune	0 Aucune	Covivio ne soutient aucun parti politique
Montant des dépenses directes de *lobbying* interne et externe	0	0	Déclaration des contacts élus dans un registre annuel
Montant payé pour l'adhésion aux associations de *lobbying*	184 K€	184 K€	Limité à des associations professionnelles : Afep, FEI et EPRA
Description de la manière dont la valeur monétaire des contributions en nature est estimée	Sans objet	Sans objet	Covivio ne soutient aucun parti politique

3.4.8 Exigence de données complémentaires CSRD (G1-1)

Traitement des déclarations d'incidents	En application avec la procédure mentionnée ci-dessus, Covivio s'engage à enquêter rapidement, indépendamment et objectivement sur les incidents liés à la conduite des affaires La base incidents : section 2.2.2.2.2
Bien-être animal	Cet enjeu n'est pas ressorti dans l'analyse de double matérialité compte tenu des activités de Covivio. Toutefois, ce sujet est souvent intégré par les exploitants hôteliers dans le cadre de démarches plus globales liées à l'alimentation responsable. C'est notamment le cas avec la mise en œuvre du label Green Key que Covivio Hotels déploie sur l'ensemble de ses hôtels en gestion directe
Élaborer, promouvoir et évaluer la culture d'entreprise	La marque employeur : 3.3.1.4 L'évaluation de l'engagement : 3.3.1.4.2

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.5 Performance RSE

3.5.1 Tableaux de concordance

3.5.1.1 Tableaux multi-référentiels

Les ESRS matériels pour Covivio sont présentés dans l'ESRS 2, section 3.1.2.3.3

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	IFRS STRANDARD (ISSB)	TNFD	ODD
ESRS 2	**GOV-1** 3.1.2.2.1 , 3.1.2.2.2	**Gov-Board, Gov-Select**	2-9, 2-10	S2.6(a), (b) S1.21(b)	Governance A, B	
	GOV-2 3.1.2.2.2		2-16, 2-24		Governance A, B, C	
	GOV-3 3.1.2.2.4		2-19, 2-20	S2.6(a) (v), S1.21(b), S2.22(b)(i), (ii) S2.29(g)(i), (ii)	Governance A	
	GOV-4 3.1.2.2.6		2-23		Governance C	
	GOV-5 3.1.2.1.4		2-14		Governance A	
	BP-1		2-2, 3-1			
	BP-2		2-4	S2.10(d)		
	SBM-1 3.1.2.3		2-6, 2-7, 2-22, 3-3		Risk and impact management (ii)	
	SBM-2 3.1.2.3.2		2-12, 2-29		Governance C	
	SBM-3 3.1.2.3.3		3-2, 3-3, 201-2, 306-1	S2.10(a)(c), S2.13(a)(b), S2.14(a), S2.15(a)(b), S2.16(a)(b)(c)(d), S2.25(b)	Governance C, Strategy A-D, Risk and impact management (ii), Metrics and targets B	
	IRO-1 3.1.2.4		2-14, 3-1	S2.25(a), (b), (c)	Governance B-C, Strategy A/D, Risk and impact management A (i), (ii), B, C	
	MDR-A 3.1.2.5			S2.14(a), (c), S2.25(a)(v)	Strategy B, C, Metrics and targets B	
	MDR-M 3.1.2.5				Metrics and targets A-B	
	MDR-P 3.1.2.5				Governance B, C, Strategy B, Metrics and targets B	
	MDR-T 3.1.2.5			S2.29(a)(iii)(1–3), S1.50(c), S2.33, S2.B67, S2.33, S2.34, S2.35	Strategy B, Metrics and targets C	
Enjeux Sectoriel		**Cert-Tot**				
E1 Changement climatique	**E1-1** 3.2.1.1		201-2	S2.10(b), S2.14(a), (c), S2.22(a), (b) S1.23, S1.B42(c), S2.25(a), (b), S2.29(e)	Strategy B, Metrics and targets C	
	E1-2 3.2.1.2		3-3	S2.25(a), (b), S2.33(e), (g), S2.36(a), (b)	Strategy B, Risk and impact management B	
	E1-3 3.2.1.3		3-3, 305-5	S2.14(a), (b)	Strategy B, C	
	E1-4 3.2.1.1		3-3, 305-1,/2/3/5	S2.14(a)(ii-iii), S2.33, S2.34(a), S2.36(a), (b), (d)	Strategy B	
	E1-5 3.2.1.1	**Elec-Abs/LfL, DH&C -Abs/LfL, Fuels-Abs / LfL, Energy-Int**	302-1, 302-3, 302-4, 302-5	S2.29(a)(i)(3), S2.B38-B57, S2.29(a)(ii), (iii)(1–3), S2.B19		
	E1-6 3.2.1.1	**GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int**	305-1, 305-2, 305-3	S2.29(a), S2.B38–B57, S2.29(a), S2.B30, S2.B31, S2.B32, S2.B56(a), (b), S2.B34		
	E1-7 3.2.1.7			S2.36(e)		
	E1-8 3.2.1.8			S2.29(f), S2.36(e)(iii)		
	E1-9 3.2.1.1.3		201-2	S2.25(b), S2.29(b-d)		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	IFRS STRANDARD (ISSB)	TNFD	ODD
E2 Pollution	**E2-1** 3.2.2.1		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	
	E2-2 3.2.2.2		3-3		Strategy B, C	
	E2-3 3.2.2.3		3-3, 303-2		Strategy B, Metrics and targets C	
	E2-4 3.2.2.4				Metrics and targets B	
	E2-6 N.A				Strategy B-C, Metrics and targets A	
E3 Ressources hydriques et marines	**E3-1** 3.2.3.1		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	
	E3-2-3 3.2.3.2 - 3.2.3.3		3-3, 303-1, 303-4		Strategy B-C, Metrics and targets C	
	E3-4 3.2.3.5	**Water-Abs/LfL, Water-Int**	3-3, 303-3, 303-5		Metrics and targets B	
	E3-5 3.2.3.4				Strategy B, Metrics and targets A	
E4 Biodiversité et écosystème	**E4-1** 3.2.4.1		3-3		Strategy C	
	E4-2 3.2.4.1		3-3		Governance C, Risk and impact management B	
	E4-3 3.2.4.2		3-3, 304-3		Governance C, Strategy C	
	E4-4 3.2.4.3		3-3, 304-3		Metrics and targets C	
	E4-5 3.2.4.4 - 3.2.4.5		304-1, 304-2, 304-4		Metrics and targets B	
E5 Économie circulaire	**E5-1** 3.2.5.1		3-3		Risk and impact management B	
	E5-2 3.2.5.2		3-3, 306-2		Strategy C	
	E5-3 3.2.5.3		3-3		Metrics and targets C	
	E5-4 3.2.5.5		301-1, 301-2, 306-1		Metrics and targets B	
	E5-5 3.2.5.5	**Waste-Abs/LfL**	306-2/3/4/5		Metrics and targets B	
S1 Effectifs propres	**S1-1** 3.3.1.3	**Diversity-Emp, Emp-Turnover**	2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 403-3/4/5/6 404-2, 405-1, 407-1, 408-1, 409-1			
	S1-2 3.3.1.2		2-29, 3-3, 402-1, 407-1			
	S1-3 3.3.1.4		2-25, 2-26, 403-2			
	S1-4 3.3.1.4.7		2-24, 3-3, 403-1, 403-9, 403-10			
	S1-5 3.3.1.4.6		3-3			
	S1-6 3.3.1.1	**Diversity-Emp/Pay, Emp-Training/Dev / Turnover, H&S-Emp**	2-7, 401-1/2/9/10, 404-1/3, 405-1/2			
	S1-7 3.3.1.1		2-8			
	S1-8 3.3.1.4		2-30			
	S1-10 3.3.1.4.c		202-1			
	S1-11 3.3.1.4.5.c		403-3			
	S1-14 3.3.1.4.5		403-3, 403-8			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	IFRS STRANDARD (ISSB)	TNFD	ODD
S1 Effectifs propres	**S1-15** 3.3.1.4		401-3			
	S1-16 3.3.1.4.7		2-21, 405-2			
	S1-17 3.3.1.4.4.a		2-27, 406-1			
S2 Travailleurs de la chaîne de valeur	**SBM-3** 3.3.2.1		408-1, 409-1			
	S2-1 3.3.2.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	S2-2 3.3.2.3		2-29, 3-3			
	S2-3 3.3		2-25, 2-26			
	S2-4 3.3.2.3		2-24, 3-3, 308-1, 403-7, 414-1			
	S2-5 3.3.2.4		3-3			
S3 Communautés affectées	**SBM-3** 3.3.3.1		203-2, 204-1, 411-1, 413-2		Governance C	
	S3-1 3.3.3.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 203-1, 413-1		Governance C	
	S3-2 3.3.3.3	**Comty-Eng**	2-29, 3-3			
	S3-3 3.3		2-25, 2-26			
	S3-4 3.3.3.4		2-24, 2-25, 3-3		Strategy B	
	S3-5 3.3.3.4		3-3			
S4 Consom -mateurs et utilisateurs finaux	**S4-1** 3.3.4.3	**H&S-Asset, H&S-Comp**	2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	S4-2 3.3.4.4		2-29, 3-3			
	S4-3 3.3.4.4		2-25, 2-26, 418-1			
	S4-4 3.3.4.4		2-24, 2-25, 3-3, 416-1			
	S4-5 3.3.4.4		3-3			
G1 Conduite des affaires	**GOV-1** 3.4.1	**Gov-COI**	2-9, 2-12, 2-15, 405-1			
	G1-1 3.4.3		2-13, 2-16, 2-23, 2-24, 2-26, 3-3, 206-1			
	G1-2 3..6		3-3		Strategy B	
	G1-3 3.4.4		2-26, 3-3, 205-2			
	G1-4 3.4.5		2-27, 205-3			
	G1-5 3.4.7		2-28, 3-3, 415-1			
Chap 2			2-17, 2-18			
Chap 5			2-11			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.5.1.2 Index SASB – Real Estate Standard

Sustainability Disclosure Topics & Accounting metrics

Topic	Accounting Metric	Category	Unit of Measure	Code	Offices/ France	Offices/ Italy	Residential/ Germany	Hotels/ Europe	Group
Energy Management	Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.1	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Total energy consumed by portfolio area with data coverage, percentage grid electricity, and percentage renewable, by property subsector	Quantitative	kWh, %	IF-RE-130a.2	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-130a.3	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Percentage of eligible portfolio that has an energy rating and is certified to energy performance standards, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.4					3.2.1.5 Diagnostics de performance énergétique
	Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-130a.5					3.2.1.1.2.a 3.2.1.1.5
Water Management	Water withdrawal data coverage as a percentage of total floor area and floor area in regions with High or Extremely High Baseline Water Stress, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-140a.1	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5
	Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and percentage in regions with High or Extremely High Baseline Water stress, by property subsector	Quantitative	m^3, %	IF-RE-140a.2	3.2.3.3.2 3.2.3.5	3.2.3.3.2 3.2.3.5	3.2.3.3.2 3.2.3.5	3.2.3.3.2 3.2.3.5	3.2.3.3.2 3.2.3.5
	Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-140a.3	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5	3.2.3.5
	Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-140a.4					3.2.3.1
Management of tenant sustainability impacts	Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency-related capital improvements and associated leased floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area, m^2	IF-RE-410a.1					Depending on local regulation and on the types of leases Réussir ensemble la transition environnementale
	Percentage of tenants that are separately metered or submetered for grid electricity consumption and water withdrawals, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-410a.2					3.2.1.1.2.a 3.2.3.5 3.2.1.5
	Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-410a.3					Réussir ensemble la transition environnementale
Climate change adaptation	Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	m^2	IF-RE-450a.1					3.2.1.1.12
	Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-450a.2					3.2.1.1.12

Activity Metric	Category	Unit of Measure	Code	France Offices	Italy Offices	Germany Offices	Germany Residential	Hotels in Europe	Group
Number of assets, by property subsector	Quantitative	Number	IF-RE-000.A	78	61	11	40 800 units	278	454 & 41 000 residential units
Leasable floor area, by property subsector (incl. dev and land plots)	Quantitative	m^2	IF-RE-000.A	1 001 676	650 701	299 871	2 572 468	38 443 rooms	4 513 668 m^2 & 38 443 rooms
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-000.C	73 %	80 %	0 %	0 %	75%	N/A
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-000.C	96,8 %	98,3 %	83,6 %	99 %	100 %	97,1 %

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.5.1.3 Tableau : Risques environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact

Les niveaux d'impact sont présentés en tenant compte de la vulnérabilité par scénario.

Forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence	Niveau d'impact	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
	● Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex., pénuries de bois dues à des feux de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique). *-> Principaux risques financiers : retards de chantier, augmentation du coût des matériaux.*	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local pourront être examinés. Covivio a déployé une politique Achats Responsables depuis 2010 et l'a renforcée en 2023.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe Axe #3 Et Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources Axe #2
	● Perte de productivité des travailleurs due aux vagues de chaleur. *-> Principaux risques financiers : retards de chantier en cas de vagues de chaleur prolongées*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	Malgré l'identification du risque, la marge de manœuvre paraît restreinte pour Covivio, qui dispose de peu de leviers d'action sur l'organisation des chantiers de construction. Parmi les solutions adoptées par les sociétés de construction, les horaires décalés ou le report de certains travaux hors jours de vagues de chaleur.	Ce risque n'est pas directement lié à un objectif du plan d'action mais s'intègre à la stratégie d'adaptation du Groupe
Physique – Ponctuel et chronique	● Dommages aux actifs immobiliers dus aux changements climatiques (inondations, température, sols, etc.) *-> Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Très faible	Ce risque est bien identifié par Covivio. Néanmoins, les études réalisées ont permis de constater que les actifs du Groupe font face à une exposition limitée aux aléas climatiques. L'étude MSCI 2023 conclut que, sur la base d'un scénario 5 °C – ROE 8.5, à 2050, les risques physiques représentent 0,24% de la valeur des actifs analysés. Sur la même période, 14% des actifs analysés devraient faire face à une augmentation de plus de 1 °C. De plus, 29% des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de canicule, et 13% pourraient connaître en moyenne 10 jours de pluies intenses par an.	
	● Dommages aux actifs immobiliers en lien avec l'élévation du niveau de la mer, l'augmentation de la température et la diminution de l'entretien des sols. *-> Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Moyen	Ce risque est bien identifié par Covivio : selon les études réalisées, très peu d'actifs sont exposés mais ceux qui le sont seraient fortement affectés (jusqu'à 2% de la valeur des actifs concernés). Des mesures de renforcement des constructions ont été prises pour atténuer les risques d'inondations sur tous les nouveaux projets à risque. Les caractéristiques du sol sont également prises en compte pour les nouveaux projets.	
Transition – Politique	● Obligation d'installer des panneaux solaires ou des toitures végétalisées sur 30% à 50% de la surface pour tout bâtiment ou entrepôt commercial, industriel, artisanal neuf (ou construit après 2019) et sur les bâtiments existants dans un horizon plus lointain. *-> Principaux risques financiers : surcoûts liés aux équipements et installations.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	De façon générale, Covivio recourt aux toitures végétalisées et/ou à l'installation de panneaux solaires sur les bâtiments qu'il construit ou rénove. Des contraintes techniques pour les bâtiments existants, ou certaines réglementations locales peuvent néanmoins freiner le développement de ces dispositifs.	• Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville
	● Création et augmentation de la taxe carbone affectant les prix d'importation des matériaux (ex. le ciment dans le cadre du nouvel ETS de l'UE) *-> Principaux risques financiers : surcoûts liés à l'augmentation du prix des matériaux.*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Medium ; Sc. 2 : Faible	La création d'une taxe carbone pourrait remettre en cause la rentabilité de certains projets, notamment sur le secteur résidentiel. Les équipes restent en veille sur la mise en œuvre effective de ces taxes.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources - Axe #1
	● Obligation de réaliser un reporting RSE de plus en plus exhaustif et détaillé en lien avec la réglementation et les exigences des investisseurs *-> Principaux risques financiers : coûts liés à la charge additionnelle de* reporting	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Le reporting de Covivio est déjà bien structuré, des difficultés d'obtention de certaines données en lien avec les réglementations récentes sont cependant identifiées, particulièrement sur la chaîne de valeur. Un ensemble d'études type MSCI ont été réalisées et permettent de calibrer le plan de transition du Groupe.	Pilier 1 Éviter la dégradation des habitats naturels – Axe #3
	● Obligation de démontrer que les achats de matières premières sont compatibles avec la réglementation zéro déforestation importée pour les marchandises importées en Europe *-> Principaux risques financiers : coûts de vérification et de* reporting	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Des engagements relatifs à l'obtention de certains labels impliquent une collecte d'information sur la provenance de certains matériaux. Ces exercices sont aujourd'hui très ponctuels.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3
	● Étiquetage obligatoire des bâtiments concernant l'utilisation de matériaux biosourcés (ex : RE2020, E+C-, etc.) *-> Principaux risques financiers : surcoûts des matériaux dans la mesure où la filière n'est pas encore structurée.*	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Moyen	L'obtention d'un certain nombre de certifications pour certains projets garantit la présence des compétences nécessaires au sein des équipes mobilisées. La structuration de ces initiatives à l'échelle de la stratégie du Groupe est néanmoins nécessaire. Difficultés associées à l'approvisionnement en matériaux durables et à l'augmentation des coûts à anticiper.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3
	● Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels *-> Principaux risques financiers : coûts des travaux (toutefois déjà intégrés dans les projets globaux)*	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Très faible	La limitation de l'artificialisation des sols fait partie des objectifs stratégiques de Covivio. La plupart des projets du Groupe sont des projets de densification dans des zones urbanisées. La recréation de milieux naturels dans des zones artificialisées peut cependant présenter des difficultés techniques.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence	Niveau d'impact	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
Transition – Marché	Augmentation des prix des matières premières en lien avec les besoins croissants des secteurs prioritaires (ex. les besoins en béton et en acier du secteur éolien). *-> Principaux risques financiers : augmentation des coûts*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	La rénovation de bâtiments, notamment dans le cadre de la l'amélioration des performances énergétiques, est identifiée comme un marché porteur par Covivio. La profitabilité économique de ces projets peut néanmoins varier en fonction du prix des matériaux utilisés.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
	Évolution des préférences des clients/ locataires en faveur de la conception de bâtiments durables *-> Principaux risques financiers : baisse des revenus, augmentation des coûts de construction*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio est déjà soumis aux exigences des clients concernant la performance énergétique des bâtiments et sait s'adapter à cette demande en proposant des offres associées. Difficulté technique additionnelle liée à l'architecture des bâtiments.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
Transition – Technologie	Multiplication des *designs* prenant en compte le besoin de flexibilité dans l'usage des bâtiments conduisant à une réduction de l'artificialisation *-> Principaux risques financiers : augmentation des coûts liés aux matériaux/équipements déployés et à l'énergie*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	La prise en compte de la flexibilité dans l'usage des bâtiments est bien intégrée dans la vision du Groupe, ce qui a pour effet positif l'allongement de la durée de vie du bâtiment en réduisant son potentiel d'obsolescence dès la conception. Ces désirs de flexibilité peuvent néanmoins entrer en conflit avec des contraintes économiques car générant des surcoûts.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1
Transition – Réputation et respon-sabilité	Conflits locaux liés à la disponibilité des terres, à la réduction de l'espace disponible pour le développement et à la qualité des sols. *-> Principaux risques financiers : potentiels coûts de contentieux.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La majeure partie des projets du Groupe n'implique pas de conversion d'espaces naturels, bien que la création d'un nouveau bâtiment puisse toujours être une source de conflit localement.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
	Conflits locaux liés à l'utilisation de l'eau, pendant la phase de construction et la phase d'utilisation des bâtiments. *-> Principaux risques financiers : arrêt d'exploitation ou de certains équipements spécifiques sur des actifs*	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Medium	L'ensemble des nouveaux projets et des bâtiments rénovés de Covivio sont équipés de dispositifs d'économie d'eau. Le sujet est particulièrement identifié en interne sur le parc d'hôtels, où la consommation d'eau est la plus importante et pouvant faire l'objet de restrictions en cas de pénurie. L'équipement des bâtiments anciens demeure plus complexe.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
	Risque de réputation lié à des scandales concernant l'approvisionnement dans la chaîne de valeur ou à une attaque pour non-respect de la réglementation environnementale. *-> Principaux risques financiers : contentieux ou réputationnel avec un impact potentiel sur la commercialisation*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	En dehors de l'obtention de certains labels pour lesquels des critères spécifiques relatifs à la provenance des matériaux doivent être respectés, la traçabilité des matériaux est suivie à grosse maille à l'échelle des projets. Les quelques initiatives de suivi renforcé de la traçabilité doivent être structurées à l'échelle du Groupe.	Pilier 2 – Réduire notre consommation de ressources – Axe #1
	Attaques pour exagération des revendications sur les pratiques durables (*greenwashing*) -> Principaux risques financiers : essentiellement réputationnel pouvant causer une baisse de confiance des partenaires	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Covivio se positionne comme un acteur au reporting environnemental rationnel et étayé, au plus près, voire en anticipation des exigences règlementaires, dans une logique de transparence.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3
Stabilité des éco-systèmes	Pénuries locales d'eau potable. *-> Principaux risques financiers : risque d'exploitation plutôt modéré à l'échelle du Groupe mais pouvant impacter plus particulièrement l'hôtellerie localement*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	Ce risque est bien identifié par Covivio : selon l'étude Aqueduc WRI réalisée en 203, plus de 50% du portefeuille de Covivio est situé dans des régions à fort stress hydrique.	
	Pénuries de certains matériaux biosourcés (par exemple le bois, le sable). *-> Principaux risques financiers : retards de chantier et coûts de substitution potentiels*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local de celui-ci serait nécessaire.	

● Principaux risques identifiés lors de l'analyse

Tableau : Principales opportunités environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact, forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence	Niveau d'impact	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
***Business* – Marché**	● Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Il existe une expertise sur une partie de ces offres au sein du Groupe, notamment sur le parc de bureaux, où la moitié des opérations sont déjà des rénovations et un quart concerne des projets de densification ou d'implantation dans des zones déjà artificialisées. Cependant, les projets de rénovations peuvent présenter plus de contraintes techniques et s'avérer plus coûteux pour les bâtiments anciens. Le Groupe doit par ailleurs encore développer son expertise sur l'économie circulaire en phase curage/déconstruction, aujourd'hui encore au stade pilote.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2
	● Nouveau marché pour la conception de bâtiments durables	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	La conception des projets intègre différents dispositifs permettant d'optimiser la performance environnementale des bâtiments, en lien avec la stratégie de longue date de certification des immeubles. Le recours aux matériaux durables est une pratique courante, mais non systématique, faute de politique structurée à l'échelle du Groupe à cet égard. Le prix de ces matériaux peut aussi constituer un frein à leur utilisation, notamment dans un contexte économique tendu.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence	Niveau d'impact	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
	Baisse du coût des matières recyclées et biosourcées grâce à une plus grande maturité de la filière, à des incitations économiques, etc.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Il existe des ressources internes sur l'utilisation des matériaux recyclés et biosourcés, des projets pilotes, et des formations sont en cours pour affiner cette expertise, bien que le recours à ces matériaux ne soit pas systématisé. Néanmoins, l'utilisation de certains de ces matériaux reste un défi en termes d'approvisionnement, de cadre réglementaire et/ou de modèle économique. Le travail avec des partenaires du secteur reste clé pour Covivio.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2
***Business* – Utilisation efficiente des ressources**	● Mesures de sobriété sur la consommation d'énergie et d'eau pour les bâtiments résidentiels et bureaux. Réduction des coûts pour les locataires associés au chauffage des bâtiments résidentiels et à la production d'énergie renouvelable.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La rénovation des immeubles (tant sur le parc tertiaire que résidentiel) est aussi un levier fort identifié (mise en œuvre du plan de Capex verts de 261 M€ de 2023 à 2030 dans le cadre de la trajectoire carbone). Les équipes travaillent de façon continue sur l'optimisation des consommations énergétiques des actifs. Des annexes et clauses vertes intégrées aux baux permettent d'engager locataires et propriétaire sur ces enjeux. Ces efforts sont cependant plus difficiles à mettre en place sur les actifs existants que sur les nouveaux projets, et les résultats dépendent également des pratiques des locataires, que le Groupe vise également à sensibiliser.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1
***Business* – Flux de capitaux et financements**	● Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Les activités du Groupe sont déjà identifiées par les acteurs des marchés financiers comme susceptibles de bénéficier de financements verts. Deux *Green Bond frameworks* précisent les conditions d'éligibilité des actifs (ex. l'alignement complet avec les critères de la Taxonomie pour la branche hôtelière).	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville – Axe #1
***Business* – Réputation**	Opportunités de réputation liées à la qualité environnementale et de vie qu'offre le parc.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Moyen	De par sa mobilisation sur les sujets de qualité de vie pour ses locataires, avec l'introduction d'espaces verts, des mesures d'efficacité énergétique et d'économie d'eau, Covivio est identifié comme un bailleur engagé sur le plan environnemental par ses locataires. Ceci a notamment été confirmé par une étude indépendante réalisée sur le périmètre allemand.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville – Axe #1
Performance de durabilité – Utilisation durable des ressources naturelles	Concevoir des bâtiments de façon à optimiser l'utilisation ressources, en mettant l'accent sur la rénovation et l'optimisation de la fin de vie des bâtiments.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Les équipes travaillent ponctuellement sur de nouveaux *designs* et la réduction de l'utilisation de ressources notamment, *via* le recours aux analyses de cycle de vie ainsi qu'au système BIM (*Building Information Modeling*). Cependant, ces démarches reposent encore sur des opportunités commerciales et pourraient être associées à des objectifs stratégiques définis.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2
Performance de durabilité – Protection, restauration et régénération des écosystèmes	● Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base des diagnostics écologiques)	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La restauration des continuités écologiques fait parfois partie des objectifs environnementaux associés à la réalisation de certains projets. Elle est alors effectuée sur la base d'études écologiques et est valorisée par le calcul du CBS avant et après le projet – calcul par ailleurs réalisé sur tous les projets français. Le recours à ce genre de diagnostic et de pratiques doit cependant faire l'objet d'une systématisation à l'échelle du Groupe.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville

● Principales opportunités identifiées lors de l'analyse

Détails des scénarios prospectifs utilisés pour l'analyse des risques et des opportunités.

L'analyse des risques et opportunités climat et biodiversité s'est basée sur deux scénarios conçus sur la base des quatre scénarios prospectifs de transition à horizon 2050 proposés par l'ADEME dans sa publication « Transition(s) 2050 : Quatre scénarios et leurs feuilletons pour atteindre la neutralité carbone en 2050 ». Les deux scénarios utilisés sont les suivants :

	Adaptation opportuniste	**Transformation planifiée**
Description	Dans un contexte réglementaire peu contraignant, la transition vers des modèles plus durables se fait difficilement, et plus lentement que les changements environnementaux. Certains manques institutionnels engendrent des surcoûts et des stratégies de mal-adaptation sont constatées. Les écosystèmes sont dégradés, le réchauffement de la température atteint +3°C à horizon 2050.	Fortement encouragée par la réglementation, la société évolue vers un modèle plus durable, basé sur l'économie des ressources et l'adaptation. La structure de l'économie se transforme en profondeur, permettant aux acteurs économiques de repenser leurs modèles. Les écosystèmes sont préservés, le réchauffement de la température est maintenu à +2°C à horizon 2050.
État des écosystèmes	Le réchauffement climatique et la dégradation de la biodiversité ne sont pas enrayés. Les services écosystémiques sont dégradés, un recours aux solutions technologiques est sollicité, générant des surcoûts.	La nature est sanctuarisée, des solutions fondées sur la nature sont mises en place. Les services écosystémiques ont maintenu un niveau fonctionnel, l'accès aux ressources naturelles est très régulé.
Disponibilité du foncier	Développement des grandes villes et de l'artificialisation	Réduction drastique du nombre de constructions neuves
Changement des habitudes alimentaires	Faible, la consommation de viande baisse légèrement.	Forte, la consommation de viande diminue de façon importante.
Énergie	Légère baisse de la consommation, recours important à la biomasse, et aux EnR.	Baisse très importante de la consommation d'énergie, rénovation massive des bâtiments.
Matière et économie circulaire	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage ont augmenté.	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage sont majoritaires.
Agriculture	Intensification de l'agriculture, notamment en lien avec les besoins énergétiques	Extensification de l'agriculture
Commerce international	Rôle très important des importations dans une économie globalisée favorisant les échanges	Production industrielle contractée et resserrage de l'offre sur le « Made in France »
Contexte réglementaire	Peu contraignant, basé sur la transparence des pratiques et les mesures incitatives	Contraignant, basé sur des sanctions fortes en cas de non-respect

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.5.2 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne

Les tableaux ci-après présentent les données relatives à la taxonomie, la méthodologie retenue est détaillée au paragraphe 3.3.4.1.

PROPORTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES, DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT ET DES DÉPENSES D'EXPLOITATION PROVENANT DE PRODUITS OU SERVICES ASSOCIÉS À DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ÉLIGIBLES OU ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE – ANNÉE N (ICP RÉSUMÉS)

Exercice financier 2025

					Répartition par objectifs environnementaux		
ICP (1)	Total (2)	Pourcentage d'activités éligibles à la Taxonomie (3)	Activités alignées sur la Taxonomie (4)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie (5)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)
Chiffre d'affaires	**1 494 055 709 €**	**95,7%**	**458 908 825 €**	**30,7%**	30,7%	0,0%	0,0%
CapEx	**598 826 513 €**	**100,0%**	**469 509 983 €**	**78,4%**	78,4%	0,0%	0,0%
OpEx	**745 905 950 €**	**0**	**- €**	**0,0%**	NC	NC	NC

PROPORTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES, DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT ET DES DÉPENSES D'EXPLOITATION PROVENANT DE PRODUITS OU SERVICES ASSOCIÉS À DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ÉLIGIBLES OU ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE – ANNÉE N (VENTILATION PAR ACTIVITÉ)

ICP reporté (Chiffre d'affaires) **1 494 055 709 €**

					Objectif environnemental des		
Activités économiques (1)	Code (2)	ICP éligible à la Taxonomie (Part éligible du chiffre d'affaires) (3)	ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire du chiffre d'affaires) (4)	ICP aligné sur la Taxonomie (Part alignée du chiffre d'affaires) (4)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)
Construction d'immeubles neufs	CCM 7.1, CE 3.1	1,0%	10 207 500 €	0,7%	0,7%	0,0%	0,0%
Rénovation de bâtiments	CCM 7.2, CE 3.2	0,3%	4 410 000 €	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%
Acquisition et détention	CCM 7.7	62,8%	444 050 325 €	29,7%	29,7%	0,0%	0,0%
Production d'électricité grâce à la technologie solaire photovoltaïque	CCM 4.1	0,0%	241 000 €	0,02%	0,02%	0,0%	0,0%
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	BIO 2.1	31,5%	- €	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%
Somme de l'alignement par objectif				%	30,7%	0,0%	0,0%
TOTAL DE L'ICP (CHIFFRE D'AFFAIRES)		**95,7%**	**458 908 825 €**	**30,7%**	**30,7%**	**0,0%**	**0,0%**

ICP reporté (CAPEX) **598 826 513 €**

					Objectif environnemental des		
Activités économiques (1)	Code (2)	ICP éligible à la Taxonomie (Part éligible des CapEx) (3)	ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire des CapEx) (4)	ICP aligné sur la Taxonomie (Part alignée des CapEx) (4)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)
Rénovation de bâtiments	CCM 7.2, CE 3.2	11,8%	70 687 570 €	11,8%	11,8%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	8,1%	48 754 459 €	8,1%	8,1%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicule électrique	CCM 7.4	0,0%	224 472 €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulations et de contrôle de la performance énergétique des immeubles	CCM 7.5	0,3%	1 603 861 €	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	0,1%	657 203 €	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
Acquisition et détention de bâtiments	CCM 7.7	79,6%	347 269 016 €	58,0%	58,0%	0,0%	0,0%
Services professionnels liés à l'efficacité énergétique des bâtiments	CCM 9.3	0,1%	313 403 €	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
Somme de l'alignement par objectif					78,4%	0,0%	0,0%
TOTAL DE L'ICP (CAPEX)		**100,0%**	**469 509 983 €**	**78,4%**	**78,4%**	**0,0%**	**0,0%**

(1) En tenant compte de l'objectif d'adaptation, à iso-méthodologie, le taux s'élevait à 67% au titre de l'objectif d'atténuation

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

des activités alignées sur la Taxonomie

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Pourcentage d'activités habilitantes (12)	Pourcentage d'activités transitoires (13)	Activités non évaluées considérées comme non matérielles (14)	Activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (N-1) (15)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (N-1) (16)
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	432 479 536 €	32,6%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	511 222 982 €	83,6% (1)
NC	NC	NC	NC	NC	0,0%	NC	NC

activités Taxonomie alignées

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activité habilitante (12)	Activité transitoire (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
0,0%	0,0%	0,0%			67,0%
0,0%	0,0%	0,0%		T	100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			47,3%
0,0%	0,0%	0,0%			100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			0,0%
0,0%	0,0%	0,0%			
0,0%	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,3%**	**32,1%**

activités Taxonomie alignées

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activité habilitante (12)	Activité transitoire (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
0,0%	0,0%	0,0%		T	100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			72,9%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			
0,0%	**0,0%**	**0,0%**	**8,6%**	**11,8%**	**78,4%**

Notes :
En réalisant un exercice de matérialité sur l'ensemble de ses OPEX, il s'est avéré que les OPEX tombant dans le champ de la taxonomie représentaient environ 15% des OPEX totales du Groupe. Ces 15% ont été calculés en raisonnant à partir des lignes du compte de résultat. Un exercice plus fin aurait conduit à réduire encore davantage le périmètre des OPEX considérées par la taxonomie.
NC = Non Calculé.
NA = Non Applicable (objectifs 3 à 6 non publiés et DNSH non analysés car exemption).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

3.6 Vérification des informations extra-financières

3.6.1 Certification des informations en matière de durabilité

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaires aux comptes de Covivio. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025 et incluses dans Rapport de durabilité du rapport de gestion (ci-après « le Rapport de durabilité »).

Nos travaux, qui portent sur ces informations, ont été réalisés dans un contexte évolutif caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes et le développement de pratiques de place.

En application de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, Covivio est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte de son rapport de gestion.

Ces informations permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires du groupe, de ses résultats et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L. 821-54 du code précité, notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux exigences découlant des normes d'information en matière de durabilité adoptées par la Commission européenne en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013, telle que modifiée par la directive (UE) 2022/2464 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour European Sustainability Reporting Standards) du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées, qui incluent, lorsque l'entité y est soumise, l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le Code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par Covivio dans son rapport de gestion, nous formulons un paragraphe d'observation(s).

Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable. Cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de Covivio, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par Covivio en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition. En outre, s'agissant des informations prospectives, qui présentent par nature un caractère incertain, leurs réalisations futures différeront parfois de manière significative des informations prospectives présentées dans le rapport de gestion.

Notre mission permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenus pour leur établissement et présentés dans le rapport de gestion.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Conformité aux exigences découlant des normes ESRS du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées, qui incluent l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par Covivio, incluant l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans le Rapport de durabilité ; et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par Covivio avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Les informations relatives à la revue des Impacts, Risques et Opportunités (« IRO ») de Covivio sont mentionnées dans le paragraphe « 3.1.2.3.3 Résilience du modèle d'affaires (SBM-3) » du Rapport de durabilité.

Nous avons, par entretien avec la direction et les personnes que nous avons jugé appropriées et par inspection de la documentation disponible, pris connaissance des analyses menées par l'entité pour actualiser son analyse de double matérialité.

Sur la base de notre jugement professionnel, nos diligences ont notamment consisté à :

- exercer notre esprit critique sur la documentation des analyses menées par l'entité ainsi que sur la démarche mise en œuvre par cette dernière ;
- apprécier si l'analyse sectorielle disponible que nous avons jugé pertinente ne remet pas en cause les IRO réels et potentiels identifiés par l'entité ;
- apprécier le caractère approprié du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et financière mis en œuvre par l'entité pour déterminer les informations matérielles publiées (y compris la fixation de seuils) au regard de notre connaissance de l'entité.

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;

- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;
- le périmètre retenu par Covivio relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions, incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Informations fournies en application des normes environnementales (ESRS E1)

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées au paragraphe « 3.2.1 Changement climatique (ESRS E1) » du Rapport de durabilité. Nos diligences ont notamment consisté à :

- sur la base des entretiens menés avec les personnes concernées, en particulier, la direction développement durable, apprécier si la description des politiques, actions et cibles mises en place par l'entité couvre les domaines suivants : atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, consommation d'énergie ;
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans le paragraphe précité du Rapport de durabilité et sa cohérence d'ensemble avec notre connaissance de l'entité.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- En ce qui concerne les informations publiées au titre des émissions de gaz à effet de serre :
  - nous avons pris connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre utilisé par l'entité pour évaluer la présentation de ses émissions de gaz à effet de serre ;
  - nous avons apprécié le caractère approprié des facteurs d'émission utilisés et le calcul des conversions afférentes ainsi que les hypothèses de calcul et d'extrapolation pour les postes les plus significatifs ;
  - nous avons rapproché, sur la base de tests, les données sous-jacentes servant aux calculs des émissions de gaz à effet de serre avec les pièces justificatives ;
  - nous avons mis en œuvre des procédures analytiques ;
  - en ce qui concerne les estimations que nous avons jugées structurantes auxquelles l'entité a eu recours, pour le calcul de ses émissions de gaz à effet de serre, par entretien avec la direction développement durable, nous avons pris connaissance de la méthodologie de calcul des données estimées et des sources d'informations sur lesquelles reposent ces estimations.

En ce qui concerne le plan de transition pour l'atténuation du changement climatique, nos travaux ont principalement consisté à apprécier si les informations publiées au titre du plan de transition répondent aux prescriptions d'ESRS E1, décrivent de manière appropriée les hypothèses structurantes sous-tendant ce plan, étant précisé que nous n'avons pas à nous prononcer sur le caractère approprié ou le niveau d'ambition des objectifs de ce plan de transition.

Informations fournies en application des normes sociales (ESRS S1)

Les informations publiées au titre du personnel de l'entreprise (ESRS S1) figurent à la section « 3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1) » du Rapport de durabilité.

Nos principales diligences sur ces informations ont consisté à :

- examiner le périmètre des activités sur lequel les informations ont été établies, en particulier pour le périmètre Murs et Fonds de Covivio Hotels ;
- prendre connaissance de l'information en matière de durabilité au titre du personnel de l'entreprise intégrée dans la section précitée du Rapport de durabilité. Ces diligences ont notamment porté sur les politiques décrites par l'entité au titre du personnel de l'entreprise portant sur la santé et la sécurité, la diversité et la rémunération ;
- comparer les informations obtenues à notre connaissance du groupe, aux éléments figurant dans les comptes consolidés et aux publications relatives à ces sujets que nous aurions pu identifier ;
- examiner les modalités de mise en œuvre par le groupe des concepts clés de la norme ESRS S1 relatifs à cette information, tels que la notion de salariés ou non-salariés, les composantes complémentaires au salaire de base ou les éléments variables pris en compte dans la rémunération, etc. ;
- définir et mettre en œuvre des procédures analytiques adaptées à l'information examinée ;
- examiner la conformité des justificatifs avec les informations correspondantes sur une sélection d'informations.

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions, incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Concernant le caractère éligible des activités

Les informations relatives à la Taxonomie européenne sont présentées au paragraphe 3.2.6 « Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable » du Rapport de durabilité. Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant le caractère aligné des activités éligibles.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- Mener des entretiens avec la Direction en charge de la durabilité au sein du groupe ou les personnes concernées pour prendre connaissance du processus d'identification des activités alignées ;
- Apprécier, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse du groupe sur le caractère aligné de ses activités au titre de l'activité CCM 7.7, au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A	ERNST & YOUNG et Autres
Sandie Tzinmann	Pierre Lejeune

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'Oréal Italie
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4

Renseignements financiers

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 297
4.1.1 État de situation financière 297
4.1.2 État du résultat net 299
4.1.3 État du résultat global 300
4.1.4 État de variations des capitaux propres 301
4.1.5 Tableau des flux de trésorerie 302
4.2 Annexe aux comptes consolidés 303
4.2.1 Principes généraux 303
4.2.2 Gestion des risques financiers 305
4.2.3 Périmètre de consolidation 308
4.2.4 Événements significatifs de l'exercice 320
4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière 322
4.2.6 Notes sur l'etat du résultat net 346
4.2.7 Autres éléments d'information 352
4.2.8 Informations sectorielles 357
4.2.9 Événements postérieurs à la clôture 360
4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 361
4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025 366
4.4.1 Bilan 366
4.4.2 Compte de Résultat 368
4.5 Annexes aux comptes individuels 370
4.5.1 Événements significatifs de l'exercice 370
4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables 372
4.5.3 Explications des postes du bilan 374
4.5.4 Notes sur le compte de résultat 394
4.5.5 Engagements hors bilan 399
4.5.6 Renseignements divers 400
4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 410
4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 415
4.7.1 Bilan au 31 décembre 2025 416
4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 420
4.7.3 Extrait de la note annexe 422
4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation) 428
4.7.5 Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques 430

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 297

4.1.1 État de situation financière 297
4.1.2 État du résultat net 299
4.1.3 État du résultat global 300
4.1.4 État de variations des capitaux propres 301
4.1.5 Tableau des flux de trésorerie 302

4.2 Annexe aux comptes consolidés 303

4.2.1 Principes généraux 303
4.2.1.1 Référentiel comptable 303
4.2.1.2 Estimations et jugements 304
4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques 304
4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance 305
4.2.1.5 Méthode de conversion 305
4.2.2 Gestion des risques financiers 305
4.2.2.1 Risque de liquidité 305
4.2.2.2 Risque de taux 306
4.2.2.3 Risque de contreparties financières 306
4.2.2.4 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine 306
4.2.2.5 Risque de taux de change 307
4.2.2.6 Autres risques opérationnels et financiers 307
4.2.2.7 Environnement fiscal 307
4.2.3 Périmètre de consolidation 308
4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation 308
4.2.3.2 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation 308
4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées 309
4.2.3.4 Évaluation du contrôle 319
4.2.4 Événements significatifs de l'exercice 320
4.2.4.1 Environnement macroéconomique 320
4.2.4.2 Bureaux France 320
4.2.4.3 Bureaux Italie 320
4.2.4.4 Hôtels en Europe 321
4.2.4.5 Résidentiel Allemagne 321
4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière 322
4.2.5.1 Goodwill 322
4.2.5.2 Autres immobilisations incorporelles 322
4.2.5.3 Autres immobilisations corporelles 323
4.2.5.4 Patrimoine immobilier 323
4.2.5.5 Participations dans les sociétés mises en équivalence 331
4.2.5.6 Autres actifs financiers (courants et non courants) 333
4.2.5.7 Impôts différés (actifs et passifs) 333
4.2.5.8 Stocks et en-cours 335
4.2.5.9 Créances clients 335
4.2.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie 336
4.2.5.11 Capitaux propres 336
4.2.5.12 Passifs financiers (courants et non courants) 336
4.2.5.13 Passifs locatifs (courants et non courants) 343
4.2.5.14 Dépôts et cautionnements 344
4.2.5.15 Provisions (courantes et non courantes) 344
4.2.5.16 Dettes fournisseurs 345
4.2.5.17 Autres créances et autres dettes 345
4.2.6 Notes sur l'etat du résultat net 346
4.2.6.1 Principes comptables 346
4.2.6.2 Résultat d'exploitation 346
4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs 347
4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des immeubles 348
4.2.6.5 Résultat des cessions de titres 348
4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre 348
4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net 348
4.2.6.8 Résultat financier 348
4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés 349
4.2.7 Autres éléments d'information 352
4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel 352
4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action 354
4.2.7.3 Engagements hors bilan 354
4.2.7.4 Transactions entre parties liées 355
4.2.7.5 Rémunération des dirigeants deCovivio 355
4.2.7.6 Honoraires des Commissaires aux comptes 356
4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne 356
4.2.8 Informations sectorielles 357
4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8 357
4.2.8.2 Immobilisations incorporelles 357
4.2.8.3 Immobilisations corporelles 357
4.2.8.4 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente 357
4.2.8.5 Immobilisations financières 358
4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres 358
4.2.8.7 Passifs financiers 358
4.2.8.8 Instruments dérivés 358
4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel 359
4.2.9 Événements postérieurs à la clôture 360

4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 361

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025

4.1.1 État de situation financière

Actif

(En millions d'euros)	Note 4.2.5	31/12/2025	31/12/2024
Goodwill	*1*	324,0	325,0
Autres immobilisations incorporelles	*2*	20,9	19,9
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	*4.2*	1 917,1	2 054,7
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	*4.3*	18 066,0	18 197,0
Immeubles de placement en développement	*4.3*	1 442,5	1 111,6
Autres immobilisations corporelles	*3*	49,3	58,2
Participations dans les entreprises mises en équivalence	*5*	438,8	394,4
Autres actifs financiers non courants	*6*	143,6	172,9
Impôts Différés Actifs	*7*	62,9	67,6
Instruments dérivés non courants	*12.6*	306,9	315,1
Total actifs non courants		**22 771,9**	**22 716,3**
Actifs détenus en vue de la vente	*4.3*	435,2	301,0
Stocks et en-cours	*8*	400,9	260,8
Créances clients	*9*	252,7	324,9
Autres créances d'exploitation	*17.1*	151,7	127,5
Autres actifs financiers courants	*6*	30,0	31,2
Instruments dérivés courants	*12.6*	79,8	106,6
Trésorerie et équivalent de trésorerie	*10*	1 207,5	1 006,8
Charges constatées d'avance		8,4	13,1
Total actifs courants		**2 566,2**	**2 171,9**
TOTAL ACTIF		**25 338,1**	**24 888,3**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Passif et capitaux propres

(En millions d'euros)	Note 4.2.5.	31/12/2025	31/12/2024
Capital		334,9	334,9
Primes		4 187,1	4 492,9
Actions propres		- 34,5	- 27,5
Réserves consolidées		3 387,9	3 359,9
Résultat consolidé		738,7	68,1
Capitaux propres part du groupe	**11**	**8 614,2**	**8 228,2**
Participations ne donnant pas le contrôle		4 036,8	3 786,2
Total capitaux propres		**12 651,0**	**12 014,5**
Passifs financiers non courants	*12*	8 655,3	9 091,1
Passifs locatifs non courants	*13*	296,4	311,4
Instruments dérivés non courants	*12.6*	76,4	101,6
Impôts Différés Passifs	*7*	799,6	1 033,5
Dépôts et cautionnements	*14*	37,2	35,4
Provisions non courantes	*15*	46,4	48,5
Autres passifs non courants	*17.3*	1,4	1,4
Total passifs non courants		**9 912,6**	**10 622,8**
Passifs détenus en vue de la vente		0,0	0,0
Passifs financiers courants	*12*	1 976,7	1 341,0
Passifs locatifs courants	*13*	8,0	8,1
Provisions courantes	*15*	3,7	5,6
Instruments dérivés courants	*12.6*	27,9	50,8
Dettes fournisseurs	*16*	195,8	239,3
Dettes fournisseurs d'immobilisations	*16*	61,8	62,6
Dettes fiscales et sociales	*17.2*	152,3	147,3
Autres passifs courants	*17.3*	320,0	347,6
Produits constatés d'avance		28,3	48,6
Total passifs courants		**2 774,5**	**2 251,0**
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		**25 338,1**	**24 888,3**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1.2 État du résultat net

(En millions d'euros)	Note 4.2.	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	6.2.1	924,8	952,9
Charges locatives non récupérées	6.2.2	- 24,3	- 27,5
Charges sur immeubles	6.2.2	- 35,1	- 34,0
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	- 3,3	- 4,2
Loyers nets	**6.2.2**	**862,0**	**887,2**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	6.2.3	471,1	322,6
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	6.2.3	- 337,3	- 237,0
EBITDA des hôtels en gestion	**6.2.3**	**133,8**	**85,5**
Résultat des autres activités	6.2.3	41,3	32,0
Revenus de gestion et d'administration	6.2.4	26,6	25,8
Frais de structure	6.2.4	- 135,4	- 133,0
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	- 145,5	- 112,9
Variation des provisions	6.2.6	1,9	- 0,1
Autres produits et charges d'exploitation	6.2.7	20,1	16,9
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**804,8**	**801,4**
Résultat net des immeubles en stock		0,0	- 0,1
Résultat des cessions d'actifs immobiliers	6.3	- 1,4	10,9
Résultat de cession de titres	6.5	- 0,4	- 1,5
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	331,4	- 330,5
Résultat des variations de périmètre	6.6	0,3	- 5,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		**1 134,7**	**475,2**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	6.8	171,6	239,7
Charges financières liées au coût de l'endettement	6.8	- 322,2	- 403,4
Coût de l'endettement financier net	**6.7**	**- 150,6**	**- 163,8**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	5.13.1	- 15,9	- 16,3
Variation de juste valeur des instruments dérivés	6.8	- 19,5	- 95,2
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.8	- 1,8	- 2,5
Autres charges et produits financiers	6.8	- 1,8	0,6
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5.5.3	19,6	22,9
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		**964,7**	**220,9**
Impôts	6.9.2	195,1	- 23,5
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		**1 159,8**	**197,4**
dont résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		421,1	129,2
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE		**738,7**	**68,1**
Résultat Net de base Groupe par action (en euros)	**7.2**	**6,67**	**0,64**
Résultat Net Groupe dilué par action (en euros)	**7.2**	**6,63**	**0,63**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1.3 État du résultat global

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**1 159,8**	**197,4**
Écarts de conversion	- 11,5	15,2
Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture	0,0	- 7,3
Impôts différés sur éléments recyclables	0,0	0,7
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat	**- 11,5**	**8,6**
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	1,7	- 3,3
Impôts différés sur éléments non recyclables	- 1,1	1,1
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat	**0,6**	**- 2,2**
Autres éléments du Résultat Global	**- 10,9**	**6,4**
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	**1 148,9**	**203,7**
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	733,0	71,7
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	415,9	132,0

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1.4 État de variations des capitaux propres

(En millions d'euros)	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2023	**303,0**	**4 311,4**	**- 29,8**	**3 372,4**	**7 957,0**	**4 006,2**	**11 963,2**
Distribution de dividendes		- 0,0		- 330,8	- 330,8	- 160,3	- 491,1
Augmentation de capital	19,9	234,5		0,5	254,9	0,9	255,8
Affectation à la réserve légale		- 2,0		2,0	-		-
Élimination des actions propres			2,3	- 11,9	- 9,6	0,0	- 9,6
Autres		- 325,4		325,3	- 0,0	- 0,0	- 0,0
Résultat Global Total de la période				**71,7**	**71,7**	**132,0**	**203,7**
dont résultat net				68,1	68,1	129,2	197,4
dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :				*3,6*	*3,6*	*2,8*	*6,4*
Écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés				- 1,4	- 1,4	- 0,9	- 2,2
dont écarts de conversion				8,0	8,0	7,2	15,2
dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés				- 3,0	- 3,0	- 3,6	- 6,6
Changement de périmètre	11,9	274,3		- 8,2	278,1	- 192,6	85,5
Paiements fondés en actions				6,9	6,9		6,9
Situation au 31 décembre 2024	**334,9**	**4 492,9**	**- 27,5**	**3 428,0**	**8 228,2**	**3 786,2**	**12 014,5**
Distribution de dividendes		0,0		- 387,6	- 387,6	- 109,4	- 497,0
Augmentation de capital	0,0	- 0,0		- 20,5	- 20,5	20,8	0,3
Affectation à la réserve légale		-		-	-		-
Élimination des actions propres			- 7,0	- 11,7	- 18,7	- 0,1	- 18,8
Autres		- 305,9		305,9	0,0	- 0,0	0,0
Résultat Global Total de la période				**733,0**	**733,0**	**415,9**	**1 148,9**
dont résultat net				738,7	738,7	421,1	1 159,8
dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :				*- 5,8*	*- 5,8*	*- 5,1*	*- 10,9*
Écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés				0,3	0,3	0,2	0,6
dont écarts de conversion				- 6,1	- 6,1	- 5,4	- 11,5
dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés				-	-	-	-
Changement de périmètre	-	0,2		73,8	74,0	- 76,7	- 2,7
Paiements fondés en actions				5,9	5,9		5,9
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2025	**334,9**	**4 187,1**	**- 34,5**	**4 126,7**	**8 614,2**	**4 036,8**	**12 651,0**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.1.5 Tableau des flux de trésorerie

(En millions d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de la période	**4.1.2**	**1 159,8**	**197,4**
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	*4.2.6.2.5*	144,0	114,7
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	*4.2.5.12.6 & 4.2.6.4*	- 311,9	425,7
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	*4.1.4*	6,9	6,9
Autres produits et charges calculés		16,1	9,6
Plus et moins-values de cession		- 2,2	- 8,7
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	*4.2.5.5.1*	- 19,6	- 22,9
Dividendes (titres non consolidés)		- 0,1	0,0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		**992,9**	**722,7**
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	*4.2.6.7 & 4.2.6.8*	149,9	160,8
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	*4.2.6.9.2*	- 195,1	23,5
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**947,7**	**907,1**
Impôt versé		- 33,6	- 38,9
Variation du BFR lié à l'activité	*4.2.5.9*	- 94,5	112,3
Flux net de trésorerie généré par l'activité		**819,6**	**980,5**
Incidence des variations de périmètre	*4.2.6.6*	149,1	- 75,9
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	*4.2.5.4.5*	- 579,6	- 595,8
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		290,9	518,8
Acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		- 0,2	- 0,1
Cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		- 0,0	2,3
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		37,8	12,3
Variation des prêts et avances consentis	*4.2.5.17.3*	14,7	2,9
Autres flux liés aux opérations d'investissement		1,7	- 1,7
Flux net de trésorerie des opérations d'investissement		**- 85,6**	**- 137,1**
Incidence des variations de périmètre		- 7,3	0,0
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		1,4	0,1
Versées par les intérêts non contrôlant	*4.1.4*	0,0	0,0
Acquisitions et cessions d'actions propres	*4.1.4*	- 18,8	- 9,6
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	*4.2.5.11*	- 387,6	- 76,4
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	*4.1.4*	- 109,4	- 160,3
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	*4.2.5.12.2*	2 314,1	1 410,4
Remboursements d'emprunts (y compris dettes sur passifs locatifs)	*4.2.5.12.2*	- 2 144,9	- 1 734,9
Intérêts financiers nets versés (y compris intérêts sur passifs locatifs)		- 149,1	- 141,7
Autres flux sur opérations de financement		- 30,8	- 26,4
Flux net de trésorerie des opérations de financement		**- 532,4**	**- 738,8**
Impact de la variation des taux de change		0,6	0,1
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE		**202,2**	**104,6**
Trésorerie nette disponible d'ouverture		1 004,2	899,5
Trésorerie nette disponible de clôture	*4.2.5.12.2*	1 206,4	1 004,2
VARIATION DE TRÉSORERIE NETTE DISPONIBLE		**202,2**	**104,6**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2 Annexe aux comptes consolidés

4.2.1 Principes généraux

4.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2025 du groupe Covivio sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté des comptes. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 18 février 2026.

Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2025 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2025 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

Les améliorations annuelles aux normes IFRS – volumes 11 se limitent à des changements qui permettent de (i) clarifier certaines formulations incluses dans les normes comptables ou bien (ii) remédier à des omissions ou à des contradictions entre les dispositions des normes.

L'amendement ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2025 n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe :

- amendement IAS 21 – Effet des variations des cours des monnaies étrangères – Absence de convertibilité.

Cet amendement apporte des précisions sur le traitement des transactions en devises étrangères lorsque le taux de change spot n'est pas disponible. En plus des précisions sur le taux spot, cet amendement précise les modalités de mise en œuvre des procédures de conversion dans la monnaie fonctionnelle des transactions libellées dans une monnaie étrangère. Compte tenu de l'implantation du Groupe, cet amendement n'a pas d'impact sur les comptes du Groupe.

Amendements en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2026, sous réserve de leur adoption par l'Union européenne :

- amendements des normes IFRS 9 « Instruments financiers » et IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir » relatives à la classification et à la mesure des instruments financiers
  - décomptabilisation : Les amendements précisent quand un actif ou un passif financier doit être décomptabilisé
  - passifs financiers : Ils autorisent la décomptabilisation des passifs réglés *via* des systèmes de paiement électronique avant la date de règlement, sous certaines conditions
  - critère SPPI : Ils clarifient l'analyse du critère SPPI (*Solely Payments of Principal and Interest*) pour les prêts liés aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces amendements régissent la comptabilisation et les informations à fournir au titre des contrats de fourniture d'électricité dite « nature-dependent » respectant des critères bien précis. Ces amendements visent plus particulièrement à :

- faciliter l'application de l'exemption « own use » prévue au paragraphe 2.4 d'IFRS 9 aux contrats avec livraison physique (« Power purchase agreements » ou « PPA ») sous certaines conditions
- faciliter l'application d'une comptabilité de couverture pour les contrats qualifiés de dérivés qu'il s'agisse (i) de contrats PPA avec livraison physique mais ne satisfaisant pas les conditions pour bénéficier de l'exemption « own use » ou (ii) de contrats sans livraison physique (« Virtual power purchase agreements » ou « VPPA »), et
- imposer la fourniture d'informations spécifiques complètes sur les contrats « nature-dependent » auxquels l'exemption « own use » est appliquée.

Ces amendements sont applicables à partir des périodes comptables (annuelles ou intermédiaires) ouvertes à partir du 1er janvier 2026. Ils peuvent faire l'objet d'une application anticipée. Ces amendements n'ont pas d'impacts sur les comptes du Groupe.

- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers.

Cette norme est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, principalement, les normes IAS 7 – Tableau des flux de trésorerie et IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.

Cette norme vise à :

- accroître la comparabilité du compte de résultat en définissant des principes relatifs à sa structure et à son contenu notamment au travers de trois nouvelles catégories de charges et de produits qui complètent les catégories « Impôts » et « Activités abandonnées » déjà existantes : « Exploitation », « Investissement » et « Financement »
- améliorer la transparence dans l'utilisation de certains Indicateurs Alternatifs de Performance en lien avec le compte de résultat
- accentuer la pertinence des informations communiquées en renforçant les exigences en matière de regroupement ou de détail de l'information communiquée dans les états primaires et les notes annexes.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 18 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, de manière rétrospective. Le Groupe ne prévoit pas d'opter pour l'application anticipée en 2026. Le Groupe a néanmoins commencé l'analyse des impacts sur les états primaires, qui conditionnent la modification des notes annexes. Le Groupe reste dans l'attente de Guidelines de l'EPRA en vue d'une application sectorielle homogène.

- IFRS 19 – Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir.

Cette norme vise à réduire les exigences en matière d'informations à fournir dans les notes pour les filiales dont les titres ou la dette ne sont pas cotés. Elle n'est pas applicable pour le Groupe.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 19 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- Amendements à IAS 21 Les effets des variations des cours des monnaies étrangères : Conversion dans une monnaie de présentation hyperinflationniste.

Cet amendement introduit des précisions pour convertir des états financiers lorsque la monnaie de présentation est hyperinflationniste et que la monnaie fonctionnelle ne l'est pas. Si une entité ayant une monnaie fonctionnelle non hyperinflationniste présente ses comptes dans une monnaie hyperinflationniste, tous les postes (actifs, passifs, capitaux propres, produits et charges), y compris les données comparatives, doivent être convertis au dernier taux de clôture. En revanche, pour les filiales étrangères dont la monnaie fonctionnelle n'est pas hyperinflationniste, mais dont la consolidation s'effectue dans une monnaie hyperinflationniste (la monnaie de fonctionnement de la mère étant elle-même hyperinflationniste), les montants comparatifs de la filiale doivent être retraités selon l'indice général des prix, conformément à IAS 29. Cet amendement vise à améliorer la comparabilité des informations financières.

L'application de la norme IAS 21 est requise pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, avec une application anticipée possible.

4.2.1.2 Estimations et jugements

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers.

Les estimations significatives réalisées par le groupe Covivio pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers dérivés
- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des *goodwill* et des immobilisations incorporelles
- l'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Covivio révise ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Ces estimations tiennent compte, le cas échéant, des impacts financiers liés aux engagements pris par le Groupe sur les effets du changement climatique (note 4.2.1.3 de l'Annexe des comptes consolidés). Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques

Covivio a annoncé en 2021 la mise à jour de sa trajectoire carbone, relevant l'ambition en visant 40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 2010 à 2030. Cet objectif, qui concerne l'ensemble des scopes 1, 2 et 3, couvre l'intégralité de ses activités en Europe et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Afin de mieux caractériser les effets financiers de la mise en œuvre de sa stratégie climat, Covivio a évalué en 2022 le montant nécessaire à investir sur son parc d'ici 2030, qui s'élève à 261 M€.

Covivio a poursuivi sa dynamique en matière de certification environnementale : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en exploitation et/ou en construction, atteint 99,6% au 31 décembre 2025.

Ces démarches s'accompagnent d'un engagement renforcé en faveur de la construction et la rénovation des immeubles depuis plus de dix ans. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte des objectifs de sa trajectoire bas-carbone à l'échelle européenne. Par ailleurs, conformément à la réglementation européenne, Covivio publie chaque année ses taux d'éligibilité et d'alignement à la Taxonomie européenne. Ces informations sont publiées dans le chapitre 3 -Rapport de Durabilité du Groupe en application de la Directive européenne sur le reporting extra-financier (CSRD). Ce chapitre détaille le plan d'atténuation du changement climatique mis en œuvre par le Groupe (3.2.1.1).

Afin de faire valider ses engagements, Covivio a proposé lors de l'Assemblée générale de 2023 une résolution « Say On Climate » et en 2024 une résolution visant à inscrire sa Raison d'Être dans ses statuts. Ces deux résolutions ont été approuvées avec un haut taux d'adhésion, démontrant la reconnaissance de la pertinence de la stratégie adoptée par le Groupe.

Par ailleurs, en matière de financement, Covivio a procédé à la requalification de 100% de ses souches obligataires en obligations vertes suite à la publication de son nouveau Sustainable Bond Framework en 2022. Ce document précise les critères environnementaux retenus pour sélectionner les actifs éligibles en intégrant notamment les critères de la taxonomie européenne. Dans cette continuité, Covivio Hotels, filiale cotée détenue à 53,23%, s'est dotée d'un Green Financing Framework et a procédé à son tour en 2023 à la requalification en obligations vertes de l'ensemble de ses souches obligataires. Enfin, en juin 2025, Covivio est devenu la première foncière européenne à émettre un green bond sous format EU GB en retenant l'activité 7.7 de la taxonomie européenne.

Covivio publie chaque année deux rapports d'impact (Covivio et Covivio Hotels) afin de rendre compte de la performance des portefeuilles éligibles aux principes établis dans ces frameworks. Ce rapport, disponible sur le site Internet de Covivio à la section Dettes, inclut également la liste des actifs couverts et le montant total des portefeuilles éligibles.

Covivio a intensifié son engagement pour la biodiversité et le climat en dévoilant sa stratégie « Nature » intégrée, qui vient compléter les objectifs climatiques déjà existants avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols, l'utilisation des ressources et la renaturation en ville. La formalisation de cette stratégie est le fruit d'un travail de plus de deux ans, alimenté par la réalisation d'un diagnostic approfondi sur les impacts, risques, opportunités et dépendances liés à la nature. Faisant suite aux rapports Climat publiés en 2022 et 2023, Covivio a publié en 2024 un Rapport Nature (§ 3.2.4 Biodiversité) suivant les recommandations des TNFD (*Taskforce on Nature-related Financial Disclosures*) et TCFD (*Task Force on Climate Related Financial Disclosures*).

La prise en compte des effets liés au changement climatique n'a pas eu d'impact matériel sur les jugements exercés et les principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance

• Risque de liquidité	• § 4.2.2.1
• Risque de taux	• § 4.2.2.2
• Risque de contreparties financières	• § 4.2.2.3
• Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	• § 4.2.2.4
• Risque de taux de change	• § 4.2.2.5
• Autres risques opérationnels et financiers	• § 4.2.2.6
• Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	• § 4.2.5.4.4
• Instruments dérivés (courants et non courants)	• § 4.2.5.12.6
• *Covenants* bancaires	• § 4.2.5.12.8

4.2.1.5 Méthode de conversion

Les états financiers de Covivio sont présentés en millions d'euros, l'euro étant la monnaie fonctionnelle et de présentation du Groupe. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle. La monnaie fonctionnelle correspond à la devise de l'environnement économique dans lequel la société exerce ses activités principales. Tous les éléments inclus dans les états financiers de ces entités sont évalués en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

Les opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées au taux de change en vigueur à la date de transaction. Les actifs et passifs des filiales sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture alors que les produits et charges sont convertis au taux de change moyen sur la période. Les écarts de change sont comptabilisés en capitaux propres.

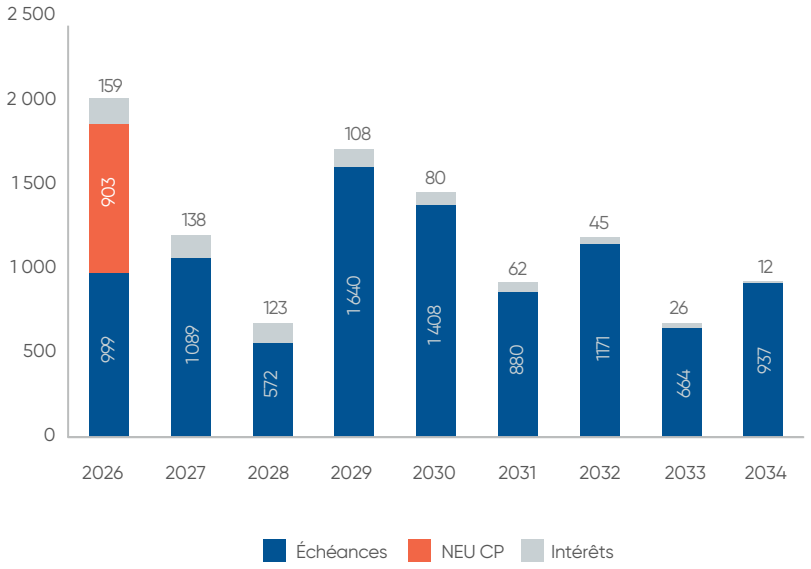
4.2.2 Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières de la société l'exposent aux risques suivants :

4.2.2.1 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2025, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 3 526,5 M€ et sont composées de 2 148,0 M€ de lignes de crédits confirmées non utilisées (soit 1 852,0 M€ en part du groupe), de 1 207,5 M€ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et de 171,0 M€ de découverts autorisés non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2025 :



(En millions d'euros)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 et plus
Échéances	999	1 089	572	1 640	1 408	880	1 171	664	937	367
NEU CP	903									
Intérêts	159	138	123	108	80	62	45	26	12	5

Les échéances à moins d'un an de l'histogramme ci-dessus comprennent principalement 903,0 M€ de NEU Commercial Paper ainsi qu'une dette obligataire à échéance le 20/05/2026 de 500 M€ sur Covivio SA.

Concernant les instruments dérivés, dont les échéances sont déterminées uniquement pour la partie clean MtM (Mark-to-Market), ils présentent les répartitions suivantes : un montant de 55,4 M€ est attendu à moins d'un an, 203,7 M€ sont prévus entre 1 et 5 ans, et 45,3 M€ sont estimés pour des échéances supérieures à 5 ans.

Le montant des intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2025 et du taux moyen de la dette, s'élève à 759 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 4.2.5.12.5 et une description des *covenants* bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 4.2.5.12.8.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Au cours de l'année 2025, Covivio a sécurisé 1,5 Md € de refinancements ou nouveaux financements.

Covivio a procédé à l'émission d'une obligation de 500 M€ à 9 ans, venant sécuriser le refinancement de son échéance obligataire 2026.

En Europe, la filiale Covivio Hotels a procédé au refinancement de son portefeuille au Royaume-Uni pour une durée de 7 ans ferme. En outre, la société a sécurisé le refinancement de deux portefeuilles hôteliers en Allemagne pour un montant total de 72 M€ à 10 ans. Un crédit corporate long terme a par ailleurs été levé pour un montant de 50 M€ à 5 ans, assorti d'extension jusqu'à 2 ans.

En Résidentiel Allemagne, Covivio, *via* sa filiale Covivio Immobilien, a sécurisé pour 520 M€ de dettes, principalement à 10 ans.

Au cours de l'année 2025, le groupe Covivio a significativement augmenté la part de sa dette liée à des indicateurs ESG *(§ 3.2.6.2 Des financements indexés sur des critères ESG)*, pour atteindre 74% à décembre 2025, *vs.* 64% fin 2024.

4.2.2.2 Risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêt de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible largement couverte par des instruments financiers (note 4.2.5.12.6). Après prise en compte des *swaps* de taux d'intérêt, environ 87% de la dette du Groupe est couverte au 31 décembre 2025 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêt. L'impact dans les comptes annuels de la sensibilité des taux d'intérêt serait la suivante :

(En millions d'euros) en PdG	Taux +100 bps au 31/12/2025	Taux +50 bps au 31/12/2025	Taux -50 bps au 31/12/2025
Coût de l'endettement financier net au 31/12/2025	-5,8	-3,4	3,5

4.2.2.3 Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe Covivio avec ses partenaires financiers, le Groupe est exposé au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements, le résultat du Groupe pourrait subir des impacts négatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrits par le Groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que le groupe Covivio est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le Groupe et aux contreparties du Groupe dans les transactions de produits dérivés. La société suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique du Groupe est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT et s'élève à -8,5 M€ au 31 décembre 2025.

4.2.2.4 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur le résultat opérationnel du Groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels du Groupe est générée par le plan de vente dont le résultat est également dépendant des valeurs des biens immobiliers et du volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêt
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs
- la croissance économique
- les perspectives d'évolution des revenus.

De faibles taux d'intérêt, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans les Bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêt.

La politique d'investissement du groupe Covivio a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit
- situés dans les principales agglomérations
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe Covivio au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des taux de rendement et d'actualisation est analysée dans le paragraphe 4.2.5.4.4.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.2.5 Risque de taux de change

Le Groupe opère principalement en zone Euro et marginalement hors zone Euro (suite à l'acquisition de murs d'hôtels au Royaume-Uni, en Pologne, en Hongrie et en République tchèque). Le Groupe a souhaité se prémunir des variations de certaines devises (GBP) en finançant une partie de l'acquisition *via* un emprunt en devises et en souscrivant un swap de devises.

Impact d'une baisse du taux de change GBP/EUR sur les capitaux propres

	31/12/2025 (M£)	Baisse réelle de -4,9% du taux de change GBP/EUR	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine immobilier	690	-32,3	-32,8	-66,6
Dette bancaire	255	12,3	12,5	25,0
Cross currency swap	250	12,1	12,2	24,5
IMPACT CAPITAUX PROPRES		**-7,9**	**-8,1**	**-17,1**

4.2.2.6 Autres risques opérationnels et financiers

Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le Groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, aux retards de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le paragraphe 4.2.5.4.3.

Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers du groupe Covivio sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les 10 premiers locataires (NH, Fibercorp, B&B, Orange, IHG, Dassault, Tecnimont, Thalès, LVMH, Edvance), génèrent environ 24% des revenus annuels.

Le groupe Covivio n'est pas exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches d'activité. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière régulière. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières.

Le montant du solde des dépréciations des créances clients au 31 décembre 2025 s'élève à -23,0 M€, en diminution de 0,8 M€ par rapport au 31 décembre 2024.

Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le Groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions :

- les titres non consolidés (note 4.2.5.6)
- les titres mis en équivalence (note 4.2.5.5).

Ce risque porte principalement sur les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence qui sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers.

4.2.2.7 Environnement fiscal

4.2.2.7.1 Évolution par pays

Le Groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal impactant les résultats de l'exercice 2025 en France et dans les autres pays autres que l'Allemagne, dont le taux d'impôt sur les sociétés sera progressivement réduit de 15,825% à 10% entre 2028 et 2032. Ce changement a un effet immédiat sur les impôts différés, représentant une baisse des impôts différés passifs des sociétés Allemandes de 320 millions d'euros.

S'agissant de la réforme de la fiscalité au niveau international « PILIER 2 », visant à garantir une imposition minimale effective de 15%, les précisions des instances OCDE permettant de tenir compte des spécificités des régimes nationaux spécifiques aux REITs sont toujours en attente. Dans ce contexte, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC, SOCIMI, UK REIT et REIC au Portugal au 31 décembre 2025. Aucun impôt au titre de l'application de PILIER 2 n'a été provisionné dans les comptes au 31 décembre 2025.

4.2.2.7.2 Risques fiscaux

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités du groupe Covivio s'exercent, le Groupe se trouve exposé à des risques fiscaux. Après avis de nos conseils, si un traitement fiscal présente un risque de redressement, un passif est alors constitué.

Au 31 décembre 2025, il n'y a pas de nouveau risque fiscal comptabilisé dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du Groupe.

4.2.2.7.3 Fiscalité latente

Une partie significative des sociétés immobilières du Groupe ont opté pour le régime SIIC en France. L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement présent en Résidentiel Allemagne, en Bureaux Allemagne et en Bureaux Italie. Il est également lié aux investissements réalisés en Hôtels (Allemagne, Espagne, Belgique, Irlande, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni, Pologne, Hongrie, Tchéquie). S'agissant de l'Espagne, toutes les sociétés espagnoles ont opté pour le régime d'exonération SOCIMI.

L'impôt différé est principalement dû à la prise en compte de la juste valeur du patrimoine. Les taux d'impôt sont détaillés en note 4.2.6.9.2 – Impôts et taux retenus par zone géographique.

Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

S'agissant du Royaume-Uni, 9 des 12 sociétés ont opté pour le régime UK REIT à compter du 1er janvier 2024. Il n'existe donc plus de fiscalité latente sur cette partie du patrimoine.

S'agissant du Portugal, la société Portmurs détenant l'actif Da Balaïa a été transformée en véhicule exonéré d'impôt sur les sociétés, soumise au régime REIC, à compter du 1er janvier 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.3 Périmètre de consolidation

4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Covivio et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales.

Le groupe Covivio a le contrôle lorsqu'il :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice
- est exposé, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Si le Groupe ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice afin de déterminer le pouvoir exercé sur une entité, il analyse s'il dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le Groupe prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- les droits de vote potentiels détenus par le Groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties
- les droits découlant d'autres accords contractuels (pactes)
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le Groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées.

Entreprises associées – IAS 28

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Le périmètre de Covivio ne comprend pas d'activités conjointes.

4.2.3.2 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation

Suite au paiement du dividende en action de Covivio Hotels auquel 82% des actionnaires ont souscrit, Covivio a augmenté son taux de détention dans sa filiale de 0,7%. Ainsi, au 31 décembre 2025, Covivio détient 53,23% de sa filiale consolidée Covivio Hotels.

25% de la société Covivio 4 SARL ont été acquis passant d'une participation de 75% à 100%.

En Italie, 70% des actions Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l ont été cédées. La société Veltis Sicaf SpA, nouvellement nommée, est désormais détenue à 30% et est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

Enfin, le Groupe a légèrement réduit son taux de détention de 43,80% à 42,77% de la société Fondo Porta Romana à la suite d'augmentations de capital successives. Covivio exerce un contrôle conjoint qu'elle qualifie de coentreprise au sens de IFRS 11. Ainsi la société est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées

Les entrées et les sorties de périmètre sont présentées dans le tableau ci-dessous au début (entrée) ou à la fin (sortie) de chaque secteur d'activité.

74 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio SA	**France**	**Société mère**		
SAS 10-12 Pigalle	France	MEE/CE	35,00	0,00
SNC Rueil Degrémont	France	IG	100,00	0,00
Holding Campus Helios Velizy	France	IG	100,00	0,00
Holding TED	France	IG	100,00	0,00
Holding HELIOS 2	France	IG	100,00	0,00
SCCV Rueil Lesseps	France	MEE/CE	50,00	50,00
Anjou Promo SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Ravinelle SARL	France	IG	100,00	100,00
Foncière Margaux SARL	France	IG	100,00	100,00
Covivio 2 SAS	France	IG	100,00	100,00
Covivio 4 SARL	France	IG	100,00	75,00
SCI Euromarseille 1	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille 2	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille BI	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille PK	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille Invest	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille H	France	MEE/CE	50,00	50,00
Covivio 7 SARL	France	IG	100,00	100,00
SCI Coeur d'Orly Bureaux	France	MEE/CE	50,00	50,00
SNC Coeur d'Orly Promotion	France	MEE/CE	50,00	50,00
Technical SAS	France	IG	100,00	100,00
SCI Atlantis	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 127	France	IG	100,00	100,00
SCI Latécoère	France	IG	50,10	50,10
SCI du 32 avenue P Grenier	France	IG	100,00	100,00
SCI du 40 rue JJ Rousseau	France	IG	100,00	100,00
SCI du 3 place A Chaussy	France	IG	100,00	100,00
BGA Transactions SARL	France	IG	100,00	100,00
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troënes	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
SNC Palmer Plage	France	IG	100,00	100,00
SCI Dual Center	France	IG	100,00	100,00
Télimob Paris SNC	France	IG	100,00	100,00
Télimob Rhone Alpes SNC	France	IG	100,00	100,00
SCI Lenovilla	France	MEE/CE	50,09	50,09
SCI Latécoère 2	France	IG	50,10	50,10
SCI Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
Latepromo SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Participations	France	IG	100,00	100,00
SCI Avenue de la Marne	France	IG	100,00	100,00
Omega B SARL	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B2	France	IG	100,00	100,00

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

74 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
SNC Wellio	France	IG	100,00	100,00
SNC Bordeaux Lac	France	IG	100,00	100,00
SNC Gambetta Le Raincy	France	IG	100,00	100,00
SCI du 21 Rue Jean Goujon	France	IG	100,00	100,00
SNC Villouvette Saint-Germain	France	IG	100,00	100,00
SNC Normandie Niemen Bobigny	France	IG	100,00	100,00
SCI Cité Numérique	France	IG	100,00	100,00
SCI Danton Malakoff	France	IG	100,00	100,00
SCI Meudon Bellevue	France	IG	100,00	100,00
SCI N2 Batignolles	France	IG	50,00	50,00
SNC Valence Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
SNC Nantes Talensac	France	IG	100,00	100,00
SNC N2 Promotion	France	IG	50,00	50,00
6 rue Fructidor SAS	France	IG	50,10	50,10
Fructipromo SNC	France	IG	100,00	100,00
SNC Jean Jacques Bosc	France	IG	100,00	100,00
SCI Terres neuves	France	IG	100,00	100,00
SNC André Lavignolle	France	IG	100,00	100,00
SCCV Chartres avenue de Sully	France	IG	100,00	100,00
SCCV Bobigny Le 9ème Art	France	IG	60,00	60,00
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	France	IG	50,00	50,00
SNC Saint-Germain Hennemont	France	IG	100,00	100,00
SNC Antony Avenue de Gaulle	France	IG	100,00	100,00
Hotel N2 SAS	France	IG	50,10	50,10
SCI Meudon Juin	France	IG	100,00	100,00
SNC Boulogne Jean Bouveri	France	IG	100,00	100,00
Télimob Nord SNC	France	Tupée	0,00	100,00
Télimob Sud Ouest SNC	France	Tupée	0,00	100,00
SNC Marignane Saint Pierre	France	Tupée	0,00	100,00
SCI rue de la Louisiane	France	Tupée	0,00	100,00
SNC Aix en Provence Cézanne	France	Tupée	0,00	100,00

Le siège social de la société mère Covivio se situe 18, avenue François Mitterrand – 57000 METZ. Les autres filiales du secteur Bureaux France intégrées globalement ont leur siège social au 10 rue de Madrid 75008 PARIS.

14 sociétés Secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Attività Immobiliari 6 S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio 7 S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Central Società di Investimento per Azioni a capitalo fisso Central SICAF S.p.A.	Italie	IG	51,00	51,00
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Projects & Innovation S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Wellio Italy S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser *Securitisation* S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser *Securitisation* 2 S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Development Trading S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Zabarella 2023 S.r.l.	Italie	MEE/CE	51,00	64,74
Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ	Italie	IG	100,00	100,00
Veltis Sicaf SpA (ex Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l.)	Italie	MEE/CE	30,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Fondo Porta Romana	Italie	MEE/EA	42,77	43,80

Le siège social des sociétés du secteur Bureaux Italie se situe 10, Carlo Ottavio Cornaggia, 20123 Milan.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

22 sociétés Secteur Bureaux Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Office Holding GmbH	**Allemagne**	**IG**	**100,00**	**100,00**
Covivio Alexanderplatz S. à r.l.	Luxembourg	IG	55,00	55,00
Covivio Alexanderplatz GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Berlin GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Tino-Schwierzina-Straße 32 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Gross-Berliner-Damm GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office I GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office II GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office III GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office IV GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office V GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office VII GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office VI GmbH	Allemagne	IG	89,90	89,90
Covivio Technical Services I GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Technical Services II GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services III GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services IV GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Verwaltungs IV GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Construction GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Energy GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00

Le siège social de la société mère Covivio Office Holding se situe Knesebeckstrasse 3, 10623 Berlin.

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Hotels SCA	**France**	**IG**	**53,23**	**52,53**
Foncière Diegem (ex MOM et WOL)	Belgique	IG	53,23	0,00
Cleanotels Portugal SA	Portugal	IG	53,23	0,00
Holdco Phoenix SAS	France	MEE/EA	16,58	16,36
Holdco IRIS Dahlia SAS	France	MEE/EA	10,65	10,51
SAS Société d'exploitation hôtelière économique EXHOTEL	France	IG	53,23	52,53
SNC Paris Porte de Saint Cloud	France	IG	53,23	52,53
SAS Société Hotelière Paris Eiffel Suffren	France	IG	53,23	52,53
CTID SAS	France	MEE/EA	10,65	10,51
SARL Paris Clichy	France	MEE/EA	10,65	10,51
SAS du Mont du centre SAS	France	MEE/EA	16,58	16,36
Montreuilloise SAS	France	MEE/EA	10,65	10,51
Ulysse OpCo Belgium SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Phoenix OpCo Belgium SA	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Iris OpCo Belgium SA	Belgique	MEE/EA	10,65	10,51
Groen Brugge Hotel SA	Belgique	MEE/EA	10,65	10,51
Covivio Hotels Belgique SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Las Dalias PropCo S. L	Espagne	IG	53,23	52,53
Wiziu Belgique SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Rocky I SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky II SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky III SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky IV SAS	France	IG	53,23	52,53

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Rocky V SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky VI SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky VII SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky VIII SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky IX SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky X SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky XI SAS	France	IG	53,23	52,53
Rocky Covivio Limited	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Loire SARL	France	IG	53,23	52,53
SCI Ruhl Côte D'Azur	France	IG	53,23	52,53
Foncière Otello SNC	France	IG	53,23	52,53
SNC Hôtel 37 Place René Clair	France	IG	53,23	52,53
Ulysse Belgique SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Ulysse Trefonds SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruxelles Grand Place SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruxelles Aéroport SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruges Centre SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Gand Centre SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruxelles Grand-Place SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruxelles Aéroport SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruges Centre SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Antwerp Centre SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Gand Opéra SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Bruxelles Expo Atomium SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Murdelux S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Portmurs – Investimentos Imobiliarios S.A.	Portugal	IG	53,23	52,53
Sunparks Oostduinkerke SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Vielsam SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Sunparks Trefonds SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Kempense Meren SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Iris Holding France SAS	France	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	10,59	10,45
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	10,59	10,45
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	10,59	10,45
Covivio Hotels Gestion Immobilière SNC	France	IG	53,23	52,53
Tulipe Holding Belgique SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Narcisse Holding Belgique SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Tour Noire SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Louvain SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Gare Centrale SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Iris Tréfonds SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Louvain Centre SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Liège SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Aéroport SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Sud SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Brugge Station SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
IRIS Investor Holding GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,59	10,45
IRIS Essen-Bochum GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS Frankfurt GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
IRIS Nürnberg GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS Stuttgart GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS General Partner GmbH	Allemagne	MEE/EA	5,30	5,23
IRIS Verwaltungs GmbH & Co. KG	Allemagne	MEE/EA	10,05	9,92
B & B Invest Lux 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B & B Invest Lux 2 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B & B Invest Lux 3 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Campeli SAS	France	MEE/EA	10,59	10,45
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	10,59	10,45
SCI Dahlia	France	MEE/EA	10,65	10,51
Foncière B2 Hôtel Invest SAS	France	IG	26,72	26,37
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	26,72	26,37
Foncière B3 Hôtel Invest SAS	France	IG	26,72	26,37
B & B Invest Lux 4 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
NH Amsterdam Center Hotel HLD	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Hotel Amsterdam Centre PropCo B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Mo Lux 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
LHM Holding Lux S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
LHM PropCo Lux S. à r.l. (1)	Luxembourg	IG	54,08	53,44
SCI Rosace	France	IG	53,23	52,53
MO Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf S. à r.l. & Co. KG	Allemagne	IG	50,04	49,37
MO Berlin S. à r.l. & Co. KG	Allemagne	IG	50,04	49,37
MO First Five S. à r.l. & Co. KG	Allemagne	IG	50,83	50,24
Ringer S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B & B Invest Lux 5 S.à r.l.	Luxembourg	IG	49,50	48,85
SCI Hôtel Porte Dorée	France	IG	53,23	52,53
FDM M Lux S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
OpCo Rosace SAS	France	IG	53,23	52,53
Exco Hôtel KVK	Belgique	IG	53,23	52,53
Invest Hôtel KVK	Belgique	IG	53,23	52,53
H Invest Lux S. à r.l. (1)	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Hermitage Holdco SASU	France	IG	53,23	52,53
Foncière B4 Hôtel Invest SAS	France	IG	26,72	26,37
B & B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	53,23	52,53
Rock-Lux S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
SAS WIZIU CDM	France	IG	53,23	52,53
BRE/GH II Berlin I Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Grand Hotel Berlin Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Berlin II Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotel Stadt Berlin Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Berlin III Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotel Potsdam Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden II Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden III Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden V Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BKL Dresden Hotelbetriebsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden V Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Leipzig I Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotelgesellschaft Gerberstraße Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
BRE/GH II Leipzig II Investor GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotel Deutschland Leipzig Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,51	49,85
Airport Garden Hotel SCS	Belgique	IG	53,23	52,53
Investment Fdm Rocatiera SL	Espagne	IG	53,23	52,53
Trade Center Hotel SL	Espagne	IG	53,23	52,53
H Invest Lux 2 (1)	Luxembourg	IG	53,23	0,00
Constance SAS	France	IG	53,23	52,53
Hotel Amsterdam Noord Fdm B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Hotel Amersfoort Fdm B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Constance Lux 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Constance Lux 2 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Nice-M SASU	France	IG	53,23	52,53
Rock Lux OpCo S. à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Blythswood Square Hotel Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
George Hotel *Investments* Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Palace Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Russell Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Spires Hotel Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Thames Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Roxburghe *Investments* Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Blythswood Square Hotel Glasgow Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
George Hotel *Investments* Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Grand Central Hotel Company Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Palace PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Russell PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Spires Hotel Ltd (PropCo)	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Thames Hotel Ltd (PropCo)	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Roxburghe *Investments* PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
The St David's Hotel Cardiff Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Hotelexploitatiemaatschappij Diesterlkade Amsterdam B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Dresden Dev S. à r.l. (1)	Luxembourg	IG	50,51	49,85
Delta Hotel Amersfoort BV	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
OPCI Oteli France	France	MEE/EA	16,58	16,36
CBI Orient SAS	France	MEE/EA	16,58	16,36
CBI Express SAS	France	MEE/EA	16,58	16,36
Kombon SAS	France	MEE/EA	17,74	17,51
Foncière Gand Cathédrale SA	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Foncière IGK SA	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Forsmint *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53
Cerstook *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53
Noxwood *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Redwen *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53
Sardobal *Investments* Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	52,53
Kilmainham Property Holding Ltd	Irlande	IG	53,23	52,53
Thormont Ltd	Irlande	IG	53,23	52,53
Honeypool Ltd	Irlande	IG	53,23	52,53
SC Czech AAD s.r.o.	Tchéquie	IG	53,23	52,53
New-York Palace PropCo Kft.	Hongrie	IG	53,23	52,53
Société Nouvelle Hôtel Plaza SAS	France	IG	53,23	52,53
Palazzo Naiadi Rome PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
Jouron SPRL	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Palazzo Gaddi Florence PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
Bellini Venice PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
Dei Dogi Venice PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
WIZIU AD SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU CP SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU GHB SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HDB SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HG SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HIR SAS	France	IG	53,23	52,53
WIZIU SAS	France	IG	53,23	52,53
Roco Italy Hodco S.r.l	Italie	IG	53,23	52,53
OPCO 2 Bruges SA	Belgique	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Opco Limited	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York Opco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds Opco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
BRE/GH II Erfurt I Investor GmbH	Allemagne	Cédée	0,00	49,85
Hotel Kosmos Erfurt Betriebs GmbH	Allemagne	Cédée	0,00	49,85

(1) Les sociétés LHM PropCo Lux SARL, H Invest Lux, H Invest Lux 2, Dresden Dev sont des sociétés luxembourgeoises ayant des actifs exploités en Allemagne.

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que de ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe 10 rue de Madrid, 75008 PARIS. Le siège social de ses principales filiales luxembourgeoises se situe 21 avenue de la gare, L-1611 Luxembourg.

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Immobilien SE	**Allemagne**	**IG**	**61,70**	**61,70**
Covivio Metropolis SARL	Luxembourg	IG	61,74	0,00
Covivio Management Services GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Immobilien Finance AG.	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Immobilien GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 4 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnen Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundstücks GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundvermögen GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen Service GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Stadthaus GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnbau GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnungsgesellechaft mbH Dümpten	Allemagne	IG	65,57	65,57

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Berolinum 2 GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 3 GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 1 GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Remscheid Verwaltungs-GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 6 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Holding GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Berlin 67. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 78. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 79. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dresden GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin I S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin V S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin C GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dansk Holding ApS	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Dansk L ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Prime SAS	Luxembourg	IG	31,51	31,51
Berlin Prime Commercial S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Hambourg Holding ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 1 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 2 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 3 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 4 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Arian GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Bennet GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Marien-Carré GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin IV ApS	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Residenz Berolina GmbH & Co. KG	Autriche	IG	67,33	67,33
Covivio Quadriga IV GmbH	Danemark	IG	65,57	65,57
Real Property Versicherungsmakler GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadriga 15. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 45. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 36. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 46. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 40. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 47. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 48. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Fischerinsel GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Gettmore S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Saturn Properties S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Venus Properties S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Vinetree S. à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio Facility GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Rehbergen GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Handelsliegenschaften GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Alexandrinenstrasse GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Spree Wohnen 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 6 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 7 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 8 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
NORDENS Immobilien III GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Montana-Portfolio GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Cantianstrasse 18 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Services GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Mariendorfer Damm 28 Markgrafenstr. 17 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Markstrasse 3 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnönwalder Str.69 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schulstraße 16, 17 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zelterstrasse 3 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Alpha GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Gamma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Second Ragland GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Seed Portfolio 2 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
ERZ 1 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 9 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
ERZ 2 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 8 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio SELECTIMMO. DE GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Energy Services GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Blankenburger Str. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Immobilien Financing GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Treskowallee 202 GmbH Entwicklungsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hathor Berlin GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Prime Financing GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundbesitz NRW GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Eiger 2 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Southern Living Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz NRW 2 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Buchstrasse 6 Fehmarner Str. 14 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Erkstrasse 20 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Martin-Opitz-Str. 5 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Kurstrasse 23 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Pankstrasse 55 Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Gropiusstraße 4 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Schillerstrasse 10 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Firlstraße 22 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Lindauer Allee 20 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 19 Holding GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Alpha GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Beta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Gamma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Berlin Delta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Epsilon GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Zeta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Eta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Theta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Iota GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Kappa GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Lambda GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin My GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin XI GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Omicron GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Rho GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Sigma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Tau GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Ypsilon GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Akragas Immobilien GmbH	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Gustav-Müller-Straße 34 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Alemannenstraße 18 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Graefestraße 37 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Detmolder Straße 47 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Brandenburgische Straße 71 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Dominicusstraße 34 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivo Richard-Wagner-Straße 5 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Elbestraße 19 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kulmer Straße 11 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Klixstraße 31 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Leinestraße 21 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kiehlufer 39 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70

Le siège social de la société mère Covivio Immobilien SE se situe Essener Strasse 66, 46047 Oberhausen.

5 sociétés Secteur Autres (Parkings, Services)	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
0 société de parkings :				
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves SAS	France	Tupée	0,00	100,00
5 sociétés de services :				
Fédération des Assurances Covivio SAS	France	IG	85,00	85,00
Covivio Hôtels Gestion SAS	France	IG	100,00	100,00
Covivio Property SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Développement SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio SGP	France	IG	100,00	100,00

IG : Intégration Globale
MEE-EA : Mise en Équivalence – entreprises associées
MEE-CE : Mise en Équivalence – co-entreprises
NI : Non Intégrée

Le Groupe est composé de 452 sociétés dont 397 sociétés en intégration globale et 55 sociétés mises en équivalence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.3.4 Évaluation du contrôle

Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, les sociétés suivantes sont consolidées par intégration globale.

SNC Latécoère et Latécoère 2 (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI Latécoère et Latécoère 2 sont détenues à 50,10% par Covivio au 31 décembre 2025 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,90%) a été mis en place en 2012 et 2015 dans le cadre du projet de Campus de Dassault Systèmes et de son extension, à Vélizy. Covivio a signé ce projet d'extension du campus Dassault Systèmes *via* la construction d'un nouveau bâtiment de 27 600 m^2 et la signature de nouveaux baux.

Ces baux ont débuté en mai 2023 suite à la livraison de l'extension.

SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers sont détenues à 50,10% par Covivio au 31 décembre 2025 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (49,90%) a été mis en place début décembre 2017 dans le cadre des projets de bureaux Silex 1 et Silex 2, situés à Lyon Part-Dieu. La livraison du projet Silex 2 est intervenue début juillet 2021.

SAS 6 rue Fructidor (entité structurée consolidée)

La société 6 rue Fructidor est détenue à 50,10% par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec Crédit Agricole Assurances a été mis en place en octobre 2019 dans le cadre du projet de Paris Saint Ouen So Pop, situé à la frontière entre Paris et St Ouen.

La construction de l'immeuble a été réalisée dans le cadre d'un CPI signé le 29 octobre 2019 entre les sociétés Fructidor et Fructipromo. La livraison du projet est intervenue le 16 septembre 2022.

SCI N2 Batignolles, Hôtel N2 et SNC Batignolles Promo (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo sont détenues à 50,00% par Covivio au 31 décembre 2025 et sont consolidées par intégration globale.

La société Hôtel N2 est détenue à 50,10% par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (50,00%) a été mis en place en 2018 dans le cadre du projet de développement Paris N2 StreamBuilding situé dans la ZAC de Clichy Batignolles à Paris 17e. La livraison est intervenue le 27 septembre 2022.

La société SNC Batignolles Promo est détenue à 50,00% par Hines.

Covivio Alexanderplatz Sarl (entité structurée consolidée)

La société Covivio Alexanderplatz sarl est détenue à 55,00% par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec Covéa (25,00%) et Generali Vie (20,00%) a été mis en place à compter du mois de juin 2021 dans le cadre du projet en développement Alexanderplatz à Berlin. La livraison de ce projet est prévue en avril 2027. La construction de l'immeuble est réalisée dans le cadre d'un CPI entre la société Covivio Alexanderplatz et Covivio Construction GmbH détenue à 100,00% par Covivio.

Covivio Berlin prime SAS (entité structurée consolidée)

La société Covivio Berlin Prime SAS est détenue à 51,00% par Covivio Immobilien, filiale contrôlée de Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec la CDC (49,00%) a été mis en place à compter du mois de juin 2024. Covivio Immobilien assure le *property management*, *l'asset management*, la politique de rotation des actifs et la gestion quotidienne de la société.

Les sociétés suivantes sont consolidées par mise en équivalence :

SCI Lenovilla (coentreprise)

La société Lenovilla est détenue à 50,09% par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,91%) a été mis en place à compter de janvier 2013 dans le cadre du projet New Vélizy (Campus Thalès). Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité.

SCI Cœur d'Orly Bureaux (coentreprise)

La société SCI Cœur d'Orly Bureaux est détenue à 50,00% par Covivio et 50% par Aéroports de Paris au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord conclu le 10 mars 2008 et modifié par divers actes successifs ainsi que par des pactes d'associés régissant leurs droits et leurs obligations au sein de la société SCI Cœur d'Orly Bureaux.

Fondo Porta Romana

La société Fondo Porta Romana est détenue à 42,77% par Covivio, à 52,99% par COIMA et à 4,25% par Prada au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord précisant les règles de gouvernance du fonds : aucun actionnaire ne peut prendre seul une décision clé de gestion (mise en place d'un « *advisory committee* » statuant à la majorité de 5 membres sur 6), ni modifier les règles du fonds (mise en place d'une majorité qualifiée).

Veltis Sicaf SpA

La société CAI 4 anciennement détenue à 100% par Covivio a été cédée pour 70% et nouvellement nommée Veltis Sicaf SpA. Au 31 décembre 2025, elle est désormais consolidée par mise en équivalence.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.4 Événements significatifs de l'exercice

Les événements significatifs de la période sont les suivants :

4.2.4.1 Environnement macroéconomique

Reprise modérée du marché de l'investissement et du développement

En 2025, le marché immobilier en France et en Europe a confirmé la reprise amorcée en début d'année, mais dans un climat toujours prudent. Les investisseurs ont continué à privilégier des actifs jugés plus résilients, avec un regain d'intérêt pour les bureaux de qualité, tandis que les actifs secondaires sont restés moins attractifs. La promotion immobilière a évolué dans un contexte complexe, marqué par des coûts de construction élevés et une demande encore fragile. Toutefois, la détente progressive des conditions de financement et la baisse des taux ont favorisé une amélioration en fin d'année, permettant une reprise plus visible des transactions et des projets.

L'inflation

L'année 2025 est marquée par une décélération de l'inflation, passée à 0,9% en fin d'année en France. L'effet de la volatilité des coûts de l'énergie est limité pour Covivio en raison de clauses de révision de loyer (ou d'indexation) ou de la refacturation de ces coûts aux locataires. L'augmentation des coûts des matériaux de construction est appréhendée dans la politique d'investissements de Covivio et dans le suivi du budget des opérations de promotion immobilière.

Les taux d'intérêt

Après une hausse historique des taux d'intérêt en 2022-2023, une inflexion des taux longs s'observe en 2025. Les taux courts (Euribor 3M), en recul depuis mi-2024, ont poursuivi leur baisse et se sont rapprochés des niveaux observés fin 2022. La politique de gestion du risque de taux (note 4.2.2.5) permet à Covivio de se couvrir face aux risques d'augmentation des taux d'intérêt de sa dette à taux variable.

4.2.4.2 Bureaux France

L'année est marquée par une baisse des revenus locatifs suite à des libérations pour développement et compensées par de nouvelles locations.

Cessions d'actifs (12,7 M€) et actifs détenus en vue de la vente (86,6 M€)

Aucune cession significative n'a été réalisée au cours de l'exercice. Le parking Euromed détenu par une société mise en équivalence a été cédé pour 29 M€.

Au 31 décembre 2025, 7 actifs sont présentés en actifs détenus en vue de la vente pour un montant total de 86,6 M€.

Covivio et des fonds gérés par Blue Owl ont signé fin décembre 2025 un protocole d'investissement. L'opération, devant être réalisée au cours du 1er semestre 2026, consiste en la création d'une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, qui a vocation à détenir les trois sites Thales à Vélizy.

Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 4.2.5.1.4.

L'année 2025 a été marquée par la mise en développement de nouveaux actifs, certains étant destinés à être convertis en hôtels. Les principaux développements en cours sont des restructurations d'immeubles parisiens (Grands Boulevards et Monceau) et un immeuble allemand.

L'année a été également marquée par le rachat de la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21, située à Paris-La Défense. Avec cette opération, Covivio reprend la pleine propriété de cet actif emblématique, ce qui lui permettra d'y déployer sa stratégie immobilière et de bénéficier du travail d'asset management, dans un contexte de rebond du marché locatif à La Défense. Suite à cette opération, la moitié de l'actif est présentée en Immeuble de placement en développement compte tenu du plan de redéveloppement de cet actif.

Financement

En juin, Covivio a procédé au placement de 500 M€ à 9 ans d'obligations vertes (EU *Green Bond*), à échéance juin 2034, venant sécuriser le refinancement de son échéance obligataire 2026.

L'émission a été sursouscrite plus de 4 fois, traduisant la confiance renouvelée des investisseurs obligataires dans la qualité de crédit du Groupe. Il s'agit de la première émission du secteur sous le format European *Green Bond*. Le coupon annuel est de 3,625%. Grâce à la très bonne situation de couverture de taux du Groupe, le coût effectif annuel moyen pour Covivio s'élève à 3%.

En début d'année, le Groupe a également procédé au remboursement anticipé d'une dette adossée à des actifs historiques Telecom à hauteur de 212 M€.

Par ailleurs, la dette adossée à l'actif CB21 est arrivée à échéance en juillet 2025.

4.2.4.3 Bureaux Italie

Les revenus locatifs sont en hausse, grâce aux livraisons de The Sign D loué à L'Oréal, et de Corsio Italia, et à l'indexation des loyers qui compensent l'effet des cessions.

Cessions d'actifs (78,6 M€) et actifs détenus en vue de la vente (98,5 M€)

Le Groupe a procédé à la cession de 5 actifs, pour un montant total de 70,8 M€, générant un résultat de cession de 2,0 M€. Au 31 décembre 2025, le montant des actifs détenus en vue de la vente s'élève à 98,5 M€ et comprend 5 actifs de l'entité SICAF.

Actifs en développement

Les actifs The Sign D et Corso Italia, intégralement loués, ont été livrés. Les ensembles immobiliers Symbiosis et Via Parini localisés à Milan constituent l'essentiel des actifs en développement en Italie.

Dette Central (portefeuille Telecom)

La dette Central, refinancée en 2024 pour un nominal de 250,0 M€, s'élève à 143,0 M€ à la clôture, contre 210,3 M€ au 31 décembre 2024. L'apurement de la dette s'est fait suite à des cessions d'actifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.4.4 Hôtels en Europe

Renforcement en hôtellerie

Dans le cadre du paiement du dividende en actions proposé par Covivio Hotels, Covivio a souscrit à l'option et s'est renforcé au capital de sa filiale. Au 31 décembre 2025, Covivio détient 53,23% du capital de sa filiale Covivio Hotels. Le Groupe a poursuivi son renforcement sur cette classe d'actif en finalisant l'acquisition de deux hôtels B & B, à Porto et à Bruxelles.

Cessions d'actifs (72,4 M€) et des actifs détenus en vue de la vente (6,7 M€)

Le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Hotels, a cédé 4 hôtels en France, 2 hôtels en Pologne, un hôtel B & B et 12 commerces. Au 31 décembre 2025, le solde des actifs détenus en vue de la vente correspond à 6 commerces.

Le Groupe a également cédé un hôtel détenu en murs et fonds en Allemagne qui s'est traduit par la cession de deux sociétés.

Poursuite du dynamisme de l'activité

L'exercice 2025 marque une dynamique globalement positive avec la poursuite de la hausse des RevPar et des taux d'occupation légèrement supérieurs à 2024. Les revenus des hotels en bail sont cependant en baisse, sous l'effet année pleine de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi (-39,5 M€). Le renforcement dans Covivio Hotels et l'indexation contribuent favorablement sur l'exercice.

Financement

En Europe, la filiale Covivio Hotels a procédé au refinancement de son portefeuille au Royaume-Uni pour une durée de 7 ans fermes, pour un montant nominal de 255 millions de livres sterling.

4.2.4.5 Résidentiel Allemagne

Financement et remboursement

Le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Immobilien, a sécurisé 520 M€ de dettes à 10 ans.

Cessions d'actifs (54,0 M€) et actifs détenus en vue de la vente (221,6 M€)

Les cessions reflètent une multitude de ventes d'actifs de faible montant.

Les actifs destinés à la vente comprennent des portefeuilles d'actifs résidentiels en Allemagne destinés à des cessions par voie de privatisations ; ils sont reclassés dès le début de la commercialisation active, et sont évalués à la valeur la plus basse entre leur valeur comptable (correspondant à la dernière valeur d'expertise) et la juste valeur nette des coûts de cession.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière

4.2.5.1 Goodwill

Principes comptables

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre évènement constitue un regroupement d'entreprises au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir des biens ou des services à des clients, de produire des revenus de placement (tels que des dividendes ou des intérêts) ou de générer d'autres produits à partir d'activités ordinaires.

Dans ce cas, le prix d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Le *goodwill* est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis, nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un *badwill* est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble comporte au moins une entrée et un processus substantiel qui, ensemble, contribuent significativement à la capacité de générer des sorties.

Les compléments de prix éventuels sont évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. Ils sont définitivement évalués dans les 12 mois suivant la date d'acquisition. La variation ultérieure de ces compléments de prix est comptabilisée en résultat de la période.

Après sa comptabilisation initiale, le *goodwill* fait l'objet d'un test de dépréciation au minimum une fois par an. Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles et des *goodwill* associés avec la valorisation des hôtels en « Murs et Fonds » réalisée par les experts immobiliers. Ces tests n'ont pas conduit à la comptabilisation de dépréciations sur les Murs & Fonds sur l'exercice.

Si le Groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprises, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

Les coûts connexes à l'acquisition qualifiée de regroupement d'entreprises sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat. Les coûts connexes à une acquisition non qualifiée de regroupement d'entreprises font partie intégrante des actifs acquis.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée de périmètre	Cessions, mises au rebut	Dépréciations	Transferts	Autres	31/12/2025
Valeurs brutes	434,1	0,0	-9,4	0,0	0,0	-1,0	423,8
Amortissements/Dépréciations	-109,2	0,0	9,4	0,0	0,0	0,0	-99,8
GOODWILL	**325,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-1,0**	**324,0**

Les *goodwill* correspondent aux fonds de commerce acquis des hôtels en gestion. La variation de -1 M€ est liée au prix définitif de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi. La colonne cession est liée à la cession d'un hôtel en Allemagne, qui avait fait l'objet de la reconnaissance d'un goodwill, totalement déprécié à l'ouverture.

Au 31 décembre 2024, la variation du goodwill s'établissait comme suit :

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrée de périmètre	Cessions, mises au rebut	Dépréciations	Transferts	Autres	31/12/2024
Valeurs brutes	230,3	210,1	-6,2	0,0	0,0	0,0	434,1
Amortissements/Dépréciations	-112,9	0,0	3,7	0,0	0,0	0,0	-109,2
GOODWILL	**117,4**	**210,1**	**-2,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**325,0**

En 2024, l'acquisition auprès d'Essendi de 25 fonds de commerce consolidés par intégration globale a conduit à reconnaitre un *goodwill* de 210 M€, 185 M€ au titre de 19 fonds de commerces acquis en France, et 25 M€ au titre de 6 fonds de commerce acquis en Belgique. La cession d'un actif en Allemagne a conduit à la sortie d'une valeur nette de 2,5 M€ de *goodwill*.

4.2.5.2 Autres immobilisations incorporelles

Principes comptables

Les immobilisations incorporelles identifiables sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des logiciels informatiques. Les logiciels sont amortis sur une période de 1 à 10 ans.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	31/12/2025
Valeurs brutes	35,6	0,0	4,8	-0,5	0,0	-0,2	39,6
Amortissements/Dépréciations	-15,7	0,0	0,0	0,5	-3,4	-0,1	-18,7
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**19,9**	**0,0**	**4,8**	**0,0**	**-3,4**	**-0,3**	**20,9**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.3 Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles comprennent principalement du matériel corporate, des avances versées sur des projets et des installations techniques non valorisées dans les expertises immobilières, comptabilisées au coût amorti.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Autres	31/12/2025
Valeurs brutes	150,5	0,0	9,0	-6,8	0,0	-22,2	-4,1	126,3
Amortissements/Dépréciations	-92,3	0,0	0,0	5,9	-8,5	13,7	4,1	-77,0
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**58,2**	**0,0**	**9,0**	**-0,9**	**-8,5**	**-8,5**	**0,0**	**49,3**

Les montants transférés résultent principalement du reclassement du compte « Installations techniques, matériel et outillage » au compte « Autres immobilisations corporelles » en Hôtels.

4.2.5.4 Patrimoine immobilier

4.2.5.4.1 Principes comptables

Les principes comptables sont présentés ci-dessous en fonction du type d'actifs immobilier (immeubles d'exploitation, immeubles de placement, immeubles de placement en développement et actifs détenus en vue de la vente et droits d'utilisation).

4.2.5.4.2 Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)

Principes comptables

Les immeubles occupés ou exploités par les équipes du groupe Covivio – *owner occupied buildings* – sont comptabilisés en immeubles d'exploitation (immeubles de bureaux occupés par les collaborateurs, espaces exploités en propre au titre de l'activité Flex Office, hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds).

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation et selon une approche par composants :

Constructions	50 à 60 ans
Installations générales et aménagements des constructions	10 à 30 ans
Matériel et mobilier	3 à 20 ans

Ces immeubles, comme les immeubles de placement, sont expertisés deux fois par an. Si la valeur d'expertise des immeubles d'exploitation est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée. Sur les hôtels en gestion, la dépréciation est comptabilisée en priorité sur le *goodwill* puis sur la valeur des immobilisations corporelles.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrées de périmètre	Acquisition/ Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2025
Immeubles d'exploitation et encours	2 758,4	0,0	46,7	-65,2	0,0	-38,9	0,0	-4,3	2 696,6
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	59,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,1	-0,8	58,3
TOTAL VALEURS BRUTES	**2 817,7**	**0,0**	**46,7**	**-65,2**	**0,0**	**-39,2**	**0,1**	**-5,2**	**2 754,9**
Immeubles d'exploitation et encours	-752,0	0,0	0,0	30,7	-116,3	9,6	0,0	1,0	-827,0
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	-11,1	0,0	0,0	0,0	-2,4	2,5	0,0	0,0	- 10,9
TOTAL AMORTISSEMENTS	**-763,0**	**0,0**	**0,0**	**30,7**	**-118,6**	**12,1**	**0,0**	**1,0**	**-837,9**
IMMEUBLES D'EXPLOITATION (VALORISÉS AU COÛT)	**2 054,7**	**0,0**	**46,7**	**-34,5**	**-118,6**	**-27,1**	**0,1**	**-4,2**	**1 917,1**

Le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établit à 1 917,1 M€ au 31 décembre 2025. Ce poste comprend les actifs immobiliers de Flex-office (289,2 M€), les hôtels en gestion (1 582,6 M€) et des actifs corporate (45,2 M€).

Les augmentations sont principalement liées aux travaux de rénovation d'un hôtel en Angleterre (11 M€) et en Belgique (6 M€) et en France (4 M€) ainsi que de travaux plus diffus en Allemagne (9 M€), en France (5 M€) et sur le portefeuille acquis fin 2024 (8 M€).

Les montants en cession sont liés à la cession d'un hôtel en Allemagne.

Les montants transférés sont principalement dus au changement d'usage d'un actif de Flex-office, reclassé en immeuble en développement, compensé par le reclassement du compte « Installations techniques, matériel et outillage » au compte « Autres immobilisations corporelles » en Hôtels.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Au 31 décembre 2024, le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établissait à 2 054,7 M€ :

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrées de périmètre	Acquisition/ Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2024
Immeubles d'exploitation et encours	2 049,0	81,8	41,2	-39,5	0,0	-78,2	0,0	704,1	2 758,4
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	77,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-12,8	-6,2	0,7	59,4
TOTAL VALEURS BRUTES	**2 126,6**	**81,8**	**41,2**	**-39,5**	**0,0**	**-91,0**	**-6,2**	**704,8**	**2 817,7**
Immeubles d'exploitation et encours	-561,7	-43,5	0,0	15,3	-89,2	78,0	0,0	-150,9	-752,0
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	-26,6	0,0	0,0	0,0	-3,0	15,5	3,0	0,0	-11,1
TOTAL AMORTISSEMENTS	**-588,2**	**-43,5**	**0,0**	**15,3**	**-92,2**	**93,5**	**3,0**	**-150,9**	**-763,0**
IMMEUBLES D'EXPLOITATION (VALORISÉS AU COÛT)	**1 538,3**	**38,4**	**41,2**	**-24,2**	**-92,2**	**2,6**	**-3,2**	**553,9**	**2 054,7**

En 2024, Les variations de périmètre correspondaient principalement aux immobilisations corporelles détenues dans les sociétés d'exploitation hôtelière acquises auprès d'Essendi dans le cadre de l'opération de remembrement réalisée en 2024. Cette opération a également conduit au reclassement d'immeubles de placement en immeubles d'exploitation, retranscrit dans la colonne « autres ».

4.2.5.4.3 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente (valorisés à la juste valeur)

Principes comptables

Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux). Ces immeubles représentent l'essentiel du patrimoine du Groupe.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la charte de l'Expertise en Évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC) ainsi que ceux du Red Book 2014 de la Royal Institution of chartered Surveysors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le Groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2025 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman, CFE, MKG, REAG, Savills, Colliers et HVS. Les experts immobiliers sont également membres de la RICS.

Les immeubles de placement sont estimés en juste valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flows). Les immeubles de placement sont enregistrés dans les comptes à leur juste valeur hors droits.

- Pour les Bureaux France, Italie et Allemagne, la valorisation est principalement réalisée par application de deux méthodes :
  - la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) :

    Cette approche consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais.

  - la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) :

    Cette méthode consiste à déterminer la juste valeur d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.
- Pour les Hôtels en Europe, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs.
  - La méthode de capitalisation des loyers pour les restaurants et les villages vacances Club Méditerranée.
  - La méthode d'actualisation des flux futurs pour les hôtels (incluant les prévisions d'évolution du chiffre d'affaires déterminées par l'expert) et les villages vacances Sunparks.
- Pour le Résidentiel en Allemagne, la juste valeur déterminée correspond à :
  - une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune stratégie de vente n'a été mise en place ou pour lesquels aucune commercialisation n'est intervenue
  - une valeur détail occupé pour les actifs pour lesquels *a minima* une promesse est intervenue avant la clôture des comptes.

La méthode d'évaluation utilisée est la méthode par *« discounted cash flow »*.

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m^2 des transactions comparables et les transactions réalisées par le Groupe.

Les expertises des actifs immobiliers comptabilisés en Immeubles de placement ont été réalisées en tenant compte de l'environnement macroéconomique actuel avec les incertitudes qu'il comprend, et du risque climatique sur la base des pratiques actuelles et de la trajectoire carbone de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Immeubles de placement en développement

Les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur selon les mêmes principes que ceux décrits ci-dessus pour les immeubles de placement, sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs qualifiés. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

Les immeubles en développement concernent les programmes de construction ou de restructuration faisant l'objet de l'application de la norme IAS 40 révisée.

Actifs détenus en vue de la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe Covivio a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs
- sa vente est probable dans un délai de 1 an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le groupe Covivio, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs destinés à être cédés.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date d'arrêté des comptes, c'est le prix de la promesse nette de frais qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

Droits d'utilisation (IFRS 16)

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes Immeubles d'exploitation, Autres immobilisations corporelles et Immeubles de placement.

Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée du contrat, sauf pour les droits relatifs à des immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur.

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente est présentée dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Actifs détenus en vue de la vente	Total Immeubles de placement
Immeubles de placement au 31/12/2024	**17 929,0**	**268,0**	**18 197,0**	**1 111,6**	**301,0**	**19 609,6**
Entrée de périmètre	44,5	0,0	44,5	0,0	0,0	44,5
Travaux, acquisitions	198,2	0,0	198,2	256,8	50,5	505,5
Cessions	-27,5	0,0	-27,5	0,0	-200,9	-228,5
Variation de juste valeur	346,5	-1,2	345,3	25,5	-33,4	337,5
Transferts	-453,7	-6,1	-459,9	48,5	317,9	-93,4
Indexation, modification de contrat	0,0	1,1	1,1	0,0	0,0	1,1
Variation de change	-26,1	-8,5	-34,6	0,0	0,1	-34,5
Autres	-198,0	0,0	-198,0	0,0	0,0	-198,0
Immeubles de placement au 31/12/2025	**17 812,8**	**253,3**	**18 066,0**	**1 442,5**	**435,2**	**19 943,8**

La ligne « Travaux, acquisitions » des immeubles de placement comprend principalement des travaux de modernisation et de maintenance en Résidentiel Allemagne pour 129,2 M€ et des investissements en Bureaux France pour 37,6 M€. Cette ligne appliquée aux immeubles de placement en développement comprend 130,1 M€ en Bureaux France principalement sur deux projets et 88,2 M€ en Bureaux Allemagne (projet Alexanderplatz).

La ligne « Cessions » comprend 72,5 M€ de cessions en Hôtels, 78,8 M€ en Bureaux Italie et 46,0 M€ en Résidentiel Allemagne.

La ligne « Variation de juste valeur » est impactée par la hausse des valeurs en Résidentiel Allemagne de 229,7 M€, des Hôtels pour 112,9 M€, des Bureaux Italie pour 58,9 M€ et la baisse de valeurs des Bureaux France pour -21,4 M€.

La ligne « Transferts » correspond au solde net des actifs livrés en des nouveaux actifs mis en développement, des actifs sous promesse et des actifs reclassés en stocks.

La ligne Variation de change est principalement liée au patrimoine au Royaume-Uni et en Hongrie.

La ligne Autres présente la sortie du patrimoine de l'entité Covivio Attività Immobiliari 4 suite à son changement de méthode de consolidation (passage d'une intégration globale à une mise en équivalence).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le détail de la ligne « Travaux, acquisitions » au 31 décembre 2025 est présenté dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Total
Entrées de périmètre	44,5	0,0	44,5	0,0	44,5
Acquisitions	12,3	0,0	12,3	25,7	38,0
Dépenses capitalisées [1]	185,8	0,0	185,8	231,1	417,0
Total travaux, acquisitions	**242,7**	**0,0**	**242,7**	**256,8**	**499,5**

(1) Comprend principalement les travaux et les frais financiers capitalisés.

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2024 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Actifs détenus en vue de la vente	Total Immeubles de placement
Immeubles de placement au 31/12/2023	**18 786,6**	**259,9**	**19 046,4**	**1 140,0**	**326,6**	**20 513,1**
Entrée de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Travaux, acquisitions	330,8	0,0	330,8	243,2	6,9	580,9
Cessions	-396,6	0,0	-396,6	-7,4	-164,1	-568,0
Variation de juste valeur	-255,8	-1,5	-257,3	-69,6	-3,6	-330,5
Transferts	-9,7	-3,5	-13,1	-196,7	216,1	6,2
Indexation, modification de contrat	0,0	5,5	5,5	0,0	0,0	5,5
Variation de change	23,0	7,7	30,7	0,0	0,1	30,8
Autres	-549,4	-0,1	-549,5	2,1	-81,0	-628,4
Immeubles de placement au 31/12/2024	**17 929,0**	**268,0**	**18 197,0**	**1 111,6**	**301,0**	**19 609,6**

Le détail de la ligne « Travaux, acquisitions » au 31 décembre 2024 est présenté dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Total
Entrées de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Acquisitions	105,5	0,0	105,5	5,2	110,6
Dépenses capitalisées [1]	225,3	0,0	225,3	238,1	463,4
TOTAL TRAVAUX, ACQUISITIONS	**330,8**	**0,0**	**330,8**	**243,2**	**574,0**

(1) Comprend principalement les travaux et les frais financiers capitalisés.

4.2.5.4.4 Paramètres des expertises

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des juste valeur à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajustés) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation
- niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif
- niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe relève principalement du niveau 3 au regard de la hiérarchie des juste valeur de la norme IFRS 13.

À noter que le Groupe n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle et que de ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur opérationnel, les fourchettes des principales données d'entrées non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Activité Bureaux :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	955,3	3,4% - 6,1%	4,1%	4,5% - 5,5%	4,8%
Paris Nord Est	Niveau 3	545,6	5% - 7,4%	5,9%	5,9% - 8,1%	6,8%
Paris Sud	Niveau 3	174,9	3,8% - 5%	4,7%	5,1% - 5,9%	5,7%
Croissant Ouest	Niveau 3	595,8	5,2% - 8,8%	6,4%	5,7% - 8,4%	6,5%
1re couronne	Niveau 3	833,6	5,5% - 11%	6,8%	6,9% - 8,8%	7,4%
2e couronne	Niveau 3	16,0	11,5% - 11,5%	11,5%	9,5% - 10,1%	9,8%
Total IDF		**3 121,1**	**3,4%-11,5%**	**5,6%**	**4,5% - 10,1%**	**6,2%**
GMR	Niveau 3	396,3	5,5% - 11,2%	6,6%	4,3% - 10,5%	6,8%
Régions	Niveau 3	11,4	11% - 11,5%	11,4%	10% - 11,4%	10,2%
Total Régions		**407,7**	**5,5% - 11,5%**	**6,8%**	**4,3% - 11,4%**	**6,9%**
Total en immeubles de placement		**3 528,8**				
Immeubles de placement en développement		744,6				
Actifs détenus en vue de la vente		86,6				
TOTAL BUREAUX FRANCE		**4 360,0**				
Milan	Niveau 3	1 915,5	3,6% - 30%	5,1%	5,3% - 9%	6,1%
Rome	Niveau 3	170,2	3,4% - 7%	5,2%	6,5% - 7,5%	7,0%
Autres	Niveau 3	284,3	6% - 15,3%	9,0%	7,8% - 9,8%	8,6%
Total en immeubles de placement		**2 369,9**	**3,4% - 30%**	**5,6%**	**5,3% - 9,8%**	**6,5%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	118,1				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	98,5				
TOTAL BUREAUX ITALIE		**2 586,5**				
Frankfurt	Niveau 3	349,2	5,5% - 8%	7,0%	5,8% - 7,5%	6,2%
Hamburg	Niveau 3	185,2	5,4% - 5,4%	5,4%	5% - 5%	5,0%
Berlin/Dusseldorf/Munich	Niveau 3	108,0	5,8% - 6,8%	6,1%	5,5% - 7%	6,2%
Total en immeubles de placement		**642,4**	**5,4% - 8%**	**6,4%**	**5% - 7,5%**	**5,8%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	547,4				
Droits d'utilisation	Niveau 3	18,9				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	21,9				
TOTAL BUREAUX ALLEMAGNE		**1 230,6**				
TOTAL BUREAUX		**8 177,1**				

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	848,9	3,7% - 4,8%	4,1%	4,8% - 5,8%	5,1%
Paris Nord Est	Niveau 3	600,7	4,7% - 10,2%	6,4%	5,3% - 8,3%	6,8%
Paris Sud	Niveau 3	238,9	4% - 4,5%	4,2%	5% - 5,5%	5,3%
Croissant Ouest	Niveau 3	821,2	5% - 6,2%	5,6%	5,5% - 7,3%	6,3%
1re couronne	Niveau 3	892,3	5,9% - 7,4%	6,6%	6,5% - 8,8%	7,5%
2e couronne	Niveau 3	25,9	7,5% - 12,5%	7,7%	6,5% - 13,5%	5,7%
Total IDF		**3 427,8**	**3,7% - 12,5%**	**5,5%**	**4,8% - 13,5%**	**6,3%**
GMR	Niveau 3	421,8	5,5% - 8%	6,0%	6,3% - 8,5%	6,7%
Régions	Niveau 3	12,5	6,5% - 9,5%	5,3%	4,5% - 11,5%	5,0%
Total Régions		**434,3**	**5,5% - 9,5%**	**6,0%**	**4,5% - 11,5%**	**6,7%**
Total en immeubles de placement		**3 862,2**				
Immeubles de placement en développement		434,1				
Actifs détenus en vue de la vente		4,9				
TOTAL BUREAUX FRANCE		**4 301,2**				
Milan	Niveau 3	1 706,9	3,4% - 24,8%	5,6%	5,3% - 8,6%	6,7%
Rome	Niveau 3	168,1	3,5% - 6,2%	5,5%	6,6% - 7,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	649,5	3,1% - 12,3%	7,9%	7,7% - 9,9%	8,3%
Total en immeubles de placement		**2 524,5**	**n/a**	**6,1%**	**5,3% - 9,9%**	**7,1%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	183,1				
TOTAL BUREAUX ITALIE		**2 707,6**				
Frankfurt	Niveau 3	355,6	5,4% - 7,2%	6,5%	5,3% - 7,0%	5,8%
Hamburg	Niveau 3	214,0	4,2% - 15,7%	5,7%	5,5% - 6,8%	5,3%
Berlin/Dusseldorf/Munich	Niveau 3	140,9	4,2% - 6,1%	5,2%	5,0% - 7,0%	5,5%
Total en immeubles de placement		**710,5**	**4,2% - 15,7%**	**6,0%**	**5,0% - 7,0%**	**5,6%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	456,9				
Droits d'utilisation	Niveau 3	19,8				
TOTAL BUREAUX ALLEMAGNE		**1 187,2**				
TOTAL BUREAUX		**8 196,0**				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Activité Résidentiel Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine (1)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Duisburg	Niveau 3	320,2	4,4% - 5,9%	5,1%	6,4% - 7,9%	1 612
Essen	Niveau 3	841,4	4,5% - 6,5%	5,1%	6,5% - 8,5%	2 127
Mülheim	Niveau 3	230,9	4,4% - 5,9%	5,2%	6,4% - 7,9%	1 757
Oberhausen (1)	Niveau 3	198,5	4,8% - 6,3%	5,4%	6,5% - 8%	1 439
Datteln	Niveau 3	153,5	4,1% - 6,3%	5,1%	6,1% - 8,3%	1 355
Berlin (1)	Niveau 3	4 540,7	2,7% - 6,3%	3,9%	4,5% - 8,3%	3 425
Düsseldorf	Niveau 3	198,5	3,4% - 6,1%	4,3%	5,4% - 8,1%	2 825
Dresden	Niveau 3	431,6	4% - 6,7%	4,6%	6% - 8,7%	2 192
Leipzig	Niveau 3	143,3	3,6% - 5%	4,3%	5,6% - 7%	2 131
Hamburg	Niveau 3	555,2	3,2% - 5,4%	4,0%	5,2% - 7,4%	3 752
Autres	Niveau 3	118,2	4,5% - 6,1%	5,1%	6,5% - 8,1%	1 813
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE		**7 732,1**	**2,7% - 6,7%**	**4,3%**	**4,5% - 8,7%**	**2 712**

(1) Y compris deux immeubles d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché.

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine (1)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Duisburg	Niveau 3	313,9	4,5%-6%	5,2%	6,5%-8%	1 580
Essen	Niveau 3	806,3	4,6%-6,6%	5,2%	6,6%-8,6%	2 043
Mülheim	Niveau 3	224,4	3,6%-6%	5,2%	5,6%-8%	1 709
Oberhausen	Niveau 3	193,0	4,9%-6,3%	5,5%	6,5%-8,1%	1 400
Datteln	Niveau 3	145,0	4,2%-6,2%	5,1%	6,2%-8,2%	1 251
Berlin	Niveau 3	4 331,2	3%-6,4%	4,0%	4,5%-8,4%	3 267
Düsseldorf	Niveau 3	192,8	3,6%-6,2%	4,3%	5,6%-8,2%	2 742
Dresden	Niveau 3	411,2	4,1%-7,2%	4,7%	6,1%-9,2%	2 090
Leipzig	Niveau 3	138,6	3,7%-5,4%	4,4%	5,7%-7,4%	2 001
Hamburg	Niveau 3	528,3	3,3%-24,6%	4,1%	5,3%-26,6%	3 546
Autres	Niveau 3	128,4	4,5%-6,3%	5,1%	6,5%-8,3%	1 829
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE		**7 413,1**	**3,0%-24,6%**	**4,3%**	**4,5%-26,6%**	**2 592**

(1) Y compris deux immeubles d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Activité Résidentiel Allemagne – Berlin :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Mitte	Niveau 3	805,0	2,8% - 5,7%	4,1%	4,8% - 7,7%	3 423
Neukölln	Niveau 3	684,8	3,2% - 5,3%	3,8%	5,2% - 7,3%	3 344
Pankow	Niveau 3	559,2	3,1% - 5,5%	4,0%	5,1% - 7,5%	3 396
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	582,8	2,7% - 6,3%	4,0%	4,7% - 8,3%	3 567
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	398,1	3,1% - 5,8%	3,9%	5,1% - 7,8%	3 450
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	362,9	3,2% - 5,2%	3,8%	5,2% - 7,2%	3 568
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	318,9	3% - 5,3%	3,9%	5% - 7,3%	3 826
Spandau	Niveau 3	189,6	3,4% - 5,8%	4,4%	5,4% - 7,8%	2 796
Treptow-Köpenick	Niveau 3	167,8	3,4% - 4,6%	4,0%	5,4% - 6,6%	3 198
Reinickendorf	Niveau 3	146,8	3,1% - 5,2%	4,1%	5,1% - 7,2%	2 844
Berlin outer region	Niveau 3	74,5	3,4% - 6,1%	4,0%	5,4% - 8,1%	3 259
Lichtenberg	Niveau 3	56,1	3,3% - 4,4%	4,0%	5,3% - 6,4%	3 173
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	194,2	3,4% - 6,3%	4,9%	4,5% - 8,3%	4 317
TOTAL BERLIN		**4 540,7**	**2,7% - 6,3%**	**3,9%**	**4,5% - 8,3%**	**3 425**

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Mitte	Niveau 3	790,3	3%-5,8%	4,1%	5%-7,8%	3 414
Neukölln	Niveau 3	648,5	3,3%-5,4%	3,8%	5,3%-7,4%	3 163
Pankow	Niveau 3	563,5	3,2%-6%	4,0%	5,2%-7,7%	3 396
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	551,0	3,1%-6,4%	4,0%	5,1%-8,4%	3 358
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	381,8	3,1%-5,9%	3,9%	5,1%-7,9%	3 300
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	349,3	3,2%-5,3%	3,8%	5,2%-7,3%	3 389
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	323,3	3,1%-5,6%	3,9%	4,5%-7,6%	3 931
Spandau	Niveau 3	179,0	3,5%-5,9%	4,4%	5,5%-7,9%	2 637
Treptow-Köpenick	Niveau 3	165,2	3,4%-4,7%	4,0%	5,4%-6,7%	3 128
Reinickendorf	Niveau 3	136,0	3,1%-5,3%	4,1%	5,1%-7,3%	2 624
Berlin outer region	Niveau 3	124,7	4%-5,7%	4,9%	5,3%-7,7%	2 771
Lichtenberg	Niveau 3	69,2	3,5%-6,1%	4,0%	5,5%-8,1%	3 001
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	49,4	3,8%-4,1%	4,0%	5,8%-6,1%	2 795
TOTAL BERLIN		**4 331,2**	**3%-6,4%**	**4,0%**	**4,5%-8,4%**	**3 267**

Activité Hôtels :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	588,5	4,7%-6,6%	5,6%	5,7%-8,6%	6,7%
Belgique	Niveau 3	145,7	6%-9,2%	8,2%	8%-11,2%	10,2%
Espagne	Niveau 3	699,3	4,8%-7,5%	5,5%	6,5%-9,5%	7,3%
France	Niveau 3	927,1	4,5%-6,7%	5,5%	5,9%-10%	7,1%
Pays-Bas	Niveau 3	156,0	5,3%-8,3%	6,0%	7,3%-10,3%	8,0%
Royaume-Uni	Niveau 3	703,0	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	581,4	5%-6,3%	5,8%	7%-9,3%	8,0%
Hôtellerie en bail	**Niveau 3**	**3 801,0**	**4,5%-9,2%**	**5,7%**	**5,7%-11,2%**	**7,4%**
Commerces	Niveau 3	24,9	6,5% - 10%	6,0%	5,7%-11,2%	7,5%
Total en immeubles de placement		**3 825,9**				
Droits d'utilisation	Niveau 3	234,3				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	-				
TOTAL HÔTELS EN EUROPE		**4 060,3**				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	590,9	4,6%-6%	5,4%	5,1%-7,8%	6,6%
Belgique	Niveau 3	121,5	6,9%-9%	8,6%	9%-11,2%	10,7%
Espagne	Niveau 3	641,3	4,3%-7,5%	5,2%	6,2%-9,4%	7,1%
France	Niveau 3	957,4	4,5%-6,5%	5,3%	6%-10%	7,2%
Pays-Bas	Niveau 3	159,1	5,3%-8,3%	5,9%	7,3%-10,3%	7,9%
Royaume-Uni	Niveau 3	712,1	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	545,6	5,7%-7,7%	6,0%	7,9%-9,5%	8,1%
Hôtellerie en bail	**Niveau 3**	**3 727,9**	**4,3%-9%**	**5,7%**	**5,1%-11,2%**	**7,3%**
Commerces	Niveau 3	42,5	6,5%-10%	7,6%	8,5%-12%	9,6%
Total en immeubles de placement		**3 770,5**				
Droits d'utilisation	Niveau 3	248,3				
Actifs détenus en vue de la vente		0,0				
TOTAL HÔTELS EN EUROPE		**4 018,7**				

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel :

(En millions d'euros)	Rendement (1)	Taux Rendement -25 bps	Taux Rendement +25 bps
Bureaux France	4,8%	223,2	-194,7
Bureaux Italie	5,1%	124,4	-112,5
Hôtels en Europe	5,7%	179,8	-164,3
Résidentiel Allemagne	4,3%	485,3	-430,7
Bureaux Allemagne	5,4%	61,4	-43,4
TOTAL	**4,8%**	**1 074,1**	**-945,6**

(1) Rendement sur patrimoine en exploitation – hors droits.

- Si le taux de rendement hors droits baissait de 25 bps (-0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait de 1 074,1 M€.
- Si le taux de rendement hors droits augmentait de 25 bps (+0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait de -945,6 M€.

Impact des variations de taux d'actualisation sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel :

(En millions d'euros)	Taux d'actualisation -25 bps	Taux d'actualisation +25 bps
Bureaux France	125,0	-133,6
Bureaux Italie	57,8	-56,6
Hôtels en Europe	87,2	-83,3
Résidentiel Allemagne	203,0	-183,5
Bureaux Allemagne	19,5	-17,8
TOTAL	**492,4**	**-474,8**

La sensibilité de la valeur du patrimoine à l'évolution du taux d'actualisation peut être appréhendée de la manière suivante :

- Si le taux d'actualisation baissait de 25 bps (-0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait d'environ +2,5%, soit +492,4 M€.
- Si le taux d'actualisation augmentait de 25 bps (+0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait d'environ -2,4%, soit -474,8 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.4.5 Rapprochement du patrimoine et des flux du TFT

La ligne « Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (-579,6 M€) correspond principalement aux opérations d'investissements hors effet des amortissements et des indexations des contrats de location (-565,9 M€) retraitées des avances et acomptes sur travaux des immeubles en développement déjà versés (-1,8 M€), corrigées de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisations (-19,3 M€).

La ligne « Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (+290,9 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le paragraphe 4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs (+224,8 M€) retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (+64,0 M€) et des acomptes sur cessions (2,9 M€).

4.2.5.5 Participations dans les sociétés mises en équivalence

Principes comptables

Les investissements dans les entreprises associées et coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du Groupe dans l'entreprise associée ou la coentreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise.

Le *goodwill* lié à une entreprise associée ou une coentreprise est inclus dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

Les états financiers de ces sociétés sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles du groupe Covivio.

4.2.5.5.1 Variation des participations dans les entreprises mises en équivalence

(En millions d'euros)	31/12/2024	Distribution	Résultat	Variation de Capital	Restructu-rations	Variations de périmètre	31/12/2025
Titres de sociétés contrôlées conjointement	133,2	-9,5	9,7	0,0	0,0	0,1	133,5
Titres de sociétés sous influence notable	261,2	-28,2	9,9	4,3	0,1	58,1	305,3
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	**394,4**	**-37,7**	**19,6**	**4,3**	**0,1**	**58,1**	**438,8**

La participation dans les sociétés mises en équivalence s'élève à 438,8 M€ au 31 décembre 2025 contre 394,4 M€ au 31 décembre 2024, soit une variation de 44,4 M€.

La variation de la période s'explique principalement par le résultat de la période (+19,6 M€), le passage en mise en équivalence de Veltis Sicaf SpA suite à la cession de 70% de ses titres (+58,1 M€), la variation du taux d'intégration de Porta Romana (+5,8 M€) compensés par la distribution de dividendes (-37,7 M€).

(En millions d'euros)	% de détention	Pays	31/12/2024	31/12/2025	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variations de périmètre
Bureaux France							
Lenovilla (New Velizy)	50,09%	France	64,2	64,5	0,3	6,8	-6,5
Euromarseille (Euromed)	50,00%	France	22,6	22,6	0,0	0,0	0,0
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	50,00%	France	32,8	32,8	0,1	3,1	-3,0
SAS 10-12 Pigalle	35,00%	France	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	0,0
Bureaux Italie							
Fondo Porta Romana	42,77%	Italie	44,5	51,9	7,4	1,6	0,0
Zabarella 2023 Srl	51,00%	Italie	13,6	13,5	-0,1	-0,2	0,0
Veltis Sicaf SpA	30,00%	Italie	0,0	58,1	58,1	0,0	0,0
Hotels en Europe – Hôtels en bail							
Iris Holding France	19,90%	France, Belgique, Allemagne	25,6	21,3	-4,3	-0,3	-2,5
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	France	21,6	13,1	-8,5	0,5	-9,1
OPCI Camp Invest	19,90%	France	21,5	19,9	-1,6	1,3	-2,9
Dahlia	20,00%	France	11,5	8,8	-2,7	-0,5	-2,1
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	31,15% et 33,33%	France, Belgique	95,6	81,5	-14,1	3,8	-6,1
Hotels en Europe – Hôtels en Murs et Fonds							
Jouron (Phoenix)	33,33%	Belgique	-0,8	4,3	5,0	0,4	-5,7
OPCI Otelli	31,15%	France	17,0	18,4	1,4	1,5	0,0
SCI Dahlia	20,00%	France	11,0	11,8	0,8	0,8	0,0
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	France	3,6	3,8	0,2	0,2	0,0
Holdco Phoenix	31,15%	France	7,4	7,9	0,5	0,5	0,0
Holdco IRIS Dahlia	20,00%	France	4,5	5,0	0,5	0,4	0,0
Iris Belgique	19,90%	Belgique	-1,9	-0,2	1,7	0,0	0,2
TOTAL			**394,4**	**438,9**	**44,4**	**19,6**	**-37,7**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.5.2 Actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises

Détention directe	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	SCI Lenovilla (New velizy)	Fondo Porta Romana	Zabarella 2023	SCCV Rueil Lesseps	SAS 10-12 Pigalle	Veltis Sicaf SpA
Covivio	**50,0%**	**50,0%**	**50,1%**	**42,8%**	**51,0%**	**50,0%**	**35,0%**	**30,0%**
Tiers hors groupe	**50,0%**	**50,0%**	**49,9%**	**57,2%**	**49,0%**	**50,0%**	**65,0%**	**70,0%**
Aéroports de Paris	50,0%							
Crédit Agricole Assurances		50,0%	49,9%					
Carron Cav. Angelo SpA					49,0%			
COIMA				53,0%				
Prada				4,2%				
Emerige						40,0%	50,0%	
France Logis Résidentiel						10,0%	15,0%	
Clermont *Investments* SCSp								70,0%
TOTAL	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Détention indirecte	Iris Holding France	OPCI Iris Invest 2010	OPCI Campinvest	SCI Dahlia	OPCI Oteli (Phoenix)	Kombon (Phoenix)	Jouron (Phoenix)	Holdco Phoenix
Covivio	**10,6%**	**10,6%**	**10,6%**	**10,6%**	**16,6%**	**17,7%**	**17,7%**	**16,6%**
Covivio Hotels	**19,9%**	**19,9%**	**19,9%**	**20,0%**	**31,2%**	**33,3%**	**33,3%**	**31,2%**
Tiers Hors Groupe	**80,1%**	**80,1%**	**80,1%**	**80,0%**	**68,9%**	**66,7%**	**66,7%**	**68,9%**
Sogecap					31,2%	33,3%	33,3%	31,2%
Caisse des dépôts et Consignations					37,7%	33,3%	33,3%	37,7%
Prédica	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%				
Pacifica			11,3%					
TOTAL	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

4.2.5.5.3 Principales informations financières des entreprises associées

(En millions d'euros)	Total Bilan	Total Actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endette-ment financier net	Résultat net consolidé
Iris Holding France	189,4	181,0	6,5	21,9	1,9	59,5	8,3	-2,5	-1,7
OPCI IRIS Invest 2010	147,1	141,7	5,2	-0,0	20,2	41,6	6,5	-1,8	4,2
OPCI Camp Invest	142,6	129,1	10,4	-	0,6	41,9	10,7	-1,2	6,5
SCI Dahlia	178,7	152,6	24,5	-0,0	4,0	71,6	1,1	-1,9	1,1
Iris Dahlia	75,9	41,2	17,2	0,7	16,0	34,4	-	-1,4	2,1
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	461,2	428,2	31,4	15,6	3,0	114,7	20,3	-4,2	18,0
Holdco Phoenix	72,5	59,9	4,3	0,5	10,3	36,4	-	-1,7	1,6
Hotels	**1 267,4**	**1 133,7**	**99,6**	**38,6**	**55,9**	**400,2**	**46,8**	**-14,7**	**31,8**
Bureaux France	**557,5**	**476,2**	**48,1**	**2,7**	**19,5**	**244,9**	**28,9**	**-1,8**	**19,2**
Bureaux Italie	**606,3**	**529,1**	**8,1**	**-**	**61,0**	**203,9**	**-**	**3,7**	**3,3**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.6 Autres actifs financiers (courants et non courants)

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrées de périmètre	Augmen-tations	Diminutions	Reclasse-ment	Autres	31/12/2025
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	97,3	0,0	2,6	-17,6	1,4	0,0	83,6
Titres non consolidés	12,3	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	12,0
Dépôts de garantie	4,9	0,0	0,3	-0,1	0,0	0,0	5,0
Avances et acomptes	2,6	0,0	0,2	-2,6	0,0	0,0	0,2
Créances sur cession d'actifs	55,5	0,0	0,0	0,0	2,2	-15,3	42,4
Autres	0,3	0,0	0,0	3,9	0,0	-3,9	0,3
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**172,9**	**0,0**	**2,8**	**-16,4**	**3,5**	**-19,2**	**143,6**
Intérêts courus sur instruments dérivés	28,9	0,0	94,5	-93,9	0,0	0,0	29,6
Autres	2,2	0,0	3,1	-4,2	-0,7	0,0	0,4
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	**31,2**	**0,0**	**97,7**	**-98,1**	**-0,7**	**0,0**	**30,0**

À chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un évènement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

Les prêts accordés aux sociétés mises en équivalence s'élèvent à 83,6 M€, en baisse (-13,6 M€) lié à la baisse des prêts accordés sur le portefeuille Euromed en Bureaux France (-13,5 M€).

Les titres non consolidés sont évalués à leur juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées soit dans les autres éléments du résultat global, soit au compte de résultat, selon l'option retenue par le Groupe pour chacun de ces titres conformément à la norme IFRS 9.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

Enfin, les autres actifs financiers correspondent à des créances sur cessions d'actifs. Il s'agit de cessions réalisées en 2024 pour lesquelles le solde de prix est dû à plus d'un an (principalement un actif en région parisienne pour lequel le solde du prix de cession a été perçu), ainsi que la créance sur cession Veltis réalisée en 2025 pour 30,7 M€.

Les autres actifs financiers sont également constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie. Ces participations sont comptabilisées lors de leur acquisition à leur juste valeur, correspondant généralement au prix d'acquisition. Elles sont ensuite évaluées à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des *cash-flows* futurs...).

Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

4.2.5.7 Impôts différés (actifs et passifs)

Au 31 décembre 2025, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 62,9 M€ (contre 67,6 M€ au 31 décembre 2024) et un impôt différé passif de 799,6 M€ (contre 1 033,5 M€ au 31 décembre 2024).

Les principaux contributeurs au solde net d'impôts différés passif sont :

- Résidentiel Allemagne : 565,5 M€
- Hôtels en Europe : 166,4 M€
- Bureaux Allemagne : -25,1 M€.

Il s'agit principalement d'impôts différés basés sur la plus-value latente des immeubles détenus.

La diminution des impôts différés passif nets (-233,9 M€) s'explique principalement par la variation de l'impôt différé en Résidentiel Allemagne (-222,7 M€). La baisse du taux d'impôt en Allemagne est partiellement compensée par la hausse des valeurs d'expertise en Résidentiel Allemagne et en Hôtels. L'impact résultat est détaillé au paragraphe 4.2.6.9.2.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée périmètre	Variation P & L	Transfert	Écart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2025
I.D.A. sur écarts temporaires	2,5	0,0	-13,8	6,6	0,5	-0,2	-0,5	-4,9
I.D.A. autres activités	1,0	0,0	-2,7	2,7	0,0	0,0	0,0	1,0
I.D.A. sur JV des immeubles	6,1	0,0	13,2	-6,6	0,0	0,0	0,0	12,7
I.D.A. sur JV IFT	-0,0	0,0	-0,8	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
I.D.A. sur reports déficitaires	58,0	0,0	-5,8	5,1	0,0	0,0	0,0	57,3
Compensation IDA/IDP	**67,6** 0,0		-9,9	8,7 -3,3	0,5	-0,2		**66,2** -3,3
TOTAL DES IDA	**67,6**	**0,0**	**-9,9**	**5,4**	**0,5**	**-0,2**	**-0,5**	**62,9**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée périmètre	Variation P & L	Transfert	Écart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2025
I.D.P. sur écarts temporaires	6,9	0,0	-17,0	29,0	0,6	0,8	-3,5	16,8
I.D.P. autres activités	9,0	0,0	-5,2	2,7	0,0	0,0	0,0	6,4
I.D.P. sur JV des immeubles	1 007,2	0,0	-216,0	-22,2	-0,0	0,0	0,0	769,1
I.D.P. sur JV IFT	13,0	0,0	0,0	-1,6	0,0	0,0	0,0	11,5
I.D.P. sur reports déficitaires	-2,6	0,0	1,0	0,8	-0,0	0,0	0,0	-0,9
Compensation IDA/IDP	1 033,5 0,0		-237,2	8,7 -3,3	0,6	0,8	-3,5	802,9 -3,3
Total des IDP	**1 033,5**	**0,0**	**-237,2**	**5,4**	**0,6**	**0,8**	**-3,5**	**799,6**
TOTAL NET	**965,9**		**227,4**	**-0,0**	**-0,0**	**-1,1**	**3,0**	**-736,7**
IMPACT AU COMPTE DE RÉSULTAT			**227,4**					

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 1 427,2 M€, selon détail ci-dessous :

(En millions d'euros)	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	79,0	305,7
Bureaux Italie	22,0	110,1
Hôtels en Europe	163,4	686,9
Allemagne	*7,9*	*69,7*
Belgique	*9,0*	*36,0*
France	*47,1*	*182,4*
Hongrie	*0,0*	*0,0*
Luxembourg	*99,4*	*398,7*
Autres	*0,0*	*0,2*
Résidentiel Allemagne	36,9	233,4
Bureaux Allemagne	14,5	91,7
TOTAL	**315,7**	**1 427,2**

En 2024, le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élevait à 1 578,5 M€, selon détail ci-dessous :

(En millions d'euros)	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	78,4	303,7
Bureaux Italie	21,6	107,9
Hôtels en Europe	158,9	670,6
Allemagne	*12,8*	*81,9*
Belgique	*8,4*	*33,8*
France	*46,4*	*179,6*
Hongrie	*1,3*	*14,8*
Luxembourg	*89,9*	*360,3*
Autres	*0,0*	*0,2*
Résidentiel Allemagne	33,6	212,3
Bureaux Allemagne	44,9	284,0
TOTAL	**337,4**	**1 578,5**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.8 Stocks et en-cours

Les stocks sont composés de deux types de classification : marchands de biens (principalement en Italie, achat/revente d'actifs immobiliers) et promotion immobilière (logements et bureaux). Ils sont valorisés au coût.

Les stocks sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition ou de production et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

(En millions d'euros)	31/12/2024	Entrée de périmètre	Dépenses	Cessions	Déprécia-tions	Transferts	Autres	31/12/2025
Stock divers (matières 1res, marchandises)	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	4,0
Stock de promotion immobilière – France	117,4	0,0	66,2	-15,0	-15,2	116,8	1,4	271,6
Stock de promotion immobilière – Allemagne	140,5	0,0	17,3	-32,5	0,0	0,0	0,0	125,4
TOTAL STOCK ET EN-COURS	**260,8**	**0,0**	**83,5**	**-47,5**	**-15,2**	**116,8**	**2,5**	**400,9**

Le poste « stocks et en-cours » du bilan regroupe les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 397,0 M€, à hauteur de 125,4 M€ en Résidentiel Allemagne et 271,6 M€ en France. Le solde est composé de stocks de marchandises des Hôtels en gestion pour 2,5 M€.

En France, le stock de promotion immobilière se compose de projets de transformation d'immeubles de bureaux en logements ou de réserves foncières, ainsi que d'un projet d'immeuble de bureau en VEFA. La sortie des stocks s'effectue en fonction du transfert des actifs au client, réalisé à l'avancement, basé sur l'avancement technique et commercial. La hausse du stock en France s'explique par le changement de stratégie d'un actif (+116,8 M€), les ventes nettes des travaux de la période (+51,2 M€) et compensés par des dépréciations sur des projets en cours (-15,2 M€).

4.2.5.9 Créances clients

Principes comptables

Les créances clients comprennent principalement les créances de location simple et les créances des hôtels en exploitation. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le Groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, à partir de 3 mois d'impayés, une dépréciation est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par le groupe Covivio sont les suivants :

- pas de dépréciation pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance
- 50% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à 3 mois d'échéance.

Les dépréciations arithmétiques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières. Ainsi, des créances peuvent être dépréciées avant même qu'une situation d'impayée ne soit avérée.

Pour les créances des hôtels en exploitation, une dépréciation est constituée en fonction des délais de retard de paiement.

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Charges à refacturer aux locataires	190,5	207,9	-17,4
Créances clients et comptes rattachés	59,0	81,2	-22,2
Clients factures à établir	26,3	57,7	-31,4
Franchises de loyers	0,0	2,0	-2,0
TOTAL CRÉANCES CLIENTS BRUTES	**275,8**	**348,8**	**-73,0**
Dépréciation des créances clients	-23,0	-23,9	0,8
TOTAL CRÉANCES CLIENTS NET	**252,7**	**324,9**	**-72,2**

Détail des créances clients exigibles

				Créances échues			
(En millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues	De 1 à 90 jours	entre 90 jours et 180 jours	De 181 jours à 1 an	> 1 an
Créances clients et comptes rattachés	59,0	5,2	53,8	25,4	5,4	2,8	20,1
Dépréciation des créances	-23,0	0,0	-23,0	-0,8	-1,4	-2,4	-18,4

La ligne « Variation du BFR lié à l'activité » du Tableau de Flux de Trésorerie s'explique par :

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Incidence de la variation des stocks et en-cours	-37,1	21,9
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	-0,4	1,9
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	-57,0	88,5
VARIATION DU BFR LIÉ À L'ACTIVITÉ	**-94,5**	**112,3**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Équivalents de trésorerie	663,9	638,9
Disponibilités bancaires	543,5	368,0
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	**1 207,5**	**1 006,8**
Concours bancaires	-1,0	-0,9
TRÉSORERIE NETTE	**1 206,5**	**1 005,9**

Au 31 décembre 2025, les équivalents de trésorerie sont principalement constitués de SICAV monétaires de niveau 1 et de dépôts à terme de niveau 2 conformément à la norme IFRS 13.

- Le niveau 1 du portefeuille correspond aux instruments dont le prix est coté sur un marché actif pour un instrument identique.
- Le niveau 2 correspond aux instruments dont la juste valeur est déterminée à partir de données autres que les prix cotés visés au niveau 1 et observables, soit directement soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

4.2.5.11 Capitaux propres

Principes comptables

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du Groupe.

Le tableau de variation des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 4.1.4.

Le capital de Covivio est composé de 111 623 468 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 335 M€ au 31 décembre 2025. Covivio détient 895 337 actions propres.

Variation du nombre d'actions sur la période

	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2024	**111 623 468**	**833 075**	**110 790 393**
Augmentation de capital – dividende en actions			
Augmentation de capital – renforcement en hôtellerie			
Actions propres – contrat de liquidité		-19 653	
Actions propres – attribution aux salariés		122 036	
Actions propres – en attente d'affectation		-40 121	
NOMBRE D'ACTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025	**111 623 468**	**895 337**	**110 728 131**

Le dividende de 387,6 M€ a été intégralement payé en cash et été prélevé sur les primes, les réserves et le report à nouveau. Les réserves correspondent aux réserves et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (250,6 M€) est principalement liée :

- au résultat global total de la période (415,9 M€)
- minoré des distributions de la période (-109,4 M€).

4.2.5.12 Passifs financiers (courants et non courants)

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste « Passifs financiers courants ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.1 Variation des passifs financiers et instruments dérivés

31/12/2025

(En millions d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2025
Emprunts bancaires non courants	4 592,4	924,8	-634,1	0,0	0,0	-546,7	4 336,4
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	279,4	18,2	-33,6	21,3	-11,1	-176,6	97,6
Billets de trésorerie non courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 292,0	500,0	0,0	0,0	0,0	-500,0	4 292,0
Emprunts portant intérêts non courants	**9 163,8**	**1 443,0**	**-667,7**	**21,3**	**-11,1**	**-1 223,3**	**8 726,0**
Intérêts courus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	-72,7	17,3	-16,4	-0,1	-0,2	1,5	-70,8
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Passifs financiers non courants	**9 091,1**	**1 460,3**	**-684,1**	**21,2**	**-11,3**	**-1 221,8**	**8 655,3**
Instruments dérivés actifs	-315,1	0,0	0,0	0,0	0,0	8,2	-306,9
Instruments dérivés passifs	101,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-25,2	76,4
Instruments dérivés non courants	**-213,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-17,0**	**-230,5**
Emprunts bancaires courants	809,2	0,0	-1 034,9	0,0	0,0	546,7	320,9
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,8	-0,9	0,0	0,0	176,6	176,6
Billets de trésorerie courants	103,0	878,0	-78,0	0,0	0,0	0,0	903,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	350,0	0,0	-350,0	0,0	0,0	500,0	500,0
Emprunts portant intérêts courants	**1 264,3**	**878,8**	**-1 463,7**	**0,0**	**0,0**	**1 223,3**	**1 902,7**
Intérêts courus	92,2	175,8	-178,4	0,0	0,0	0,0	89,6
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	-16,3	2,6	-1,5	0,0	0,0	-1,5	-16,6
Banques créditrices	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	1,0
Passifs financiers courants	**1 341,0**	**1 057,3**	**-1 643,6**	**0,0**	**0,0**	**1 221,9**	**1 976,7**
Instruments dérivés actifs	-106,6	0,0	0,0	0,0	0,0	26,8	-79,8
Instruments dérivés passifs	50,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,8	27,9
Instruments dérivés courants	**-55,9**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**4,0**	**-51,9**
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS	**10 162,8**	**2 517,6**	**-2 327,7**	**21,2**	**-11,3**	**-13,0**	**10 349,6**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

31/12/2024

(En millions d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2024
Emprunts bancaires non courants	4 973,1	912,8	-578,2	0,0	0,0	-715,4	4 592,4
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	282,9	11,5	- 6,3	-9,9	1,1	0,0	279,4
Billets de trésorerie non courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 142,0	500,0	0,0	0,0	0,0	-350,0	4 292,0
Emprunts portant intérêts non courants	**9 398,0**	**1 424,3**	**-584,4**	**-9,9**	**1,1**	**-1 065,3**	**9 163,8**
Intérêts courus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	-73,7	17,3	-18,7	0,0	0,2	2,2	-72,7
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Passifs financiers non courants	**9 324,3**	**1 441,6**	**-603,1**	**-9,9**	**1,3**	**-1 063,2**	**9 091,1**
Instruments dérivés actifs	-360,4	0,0	0,0	0,0	0,0	45,3	-315,1
Instruments dérivés passifs	116,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-14,7	101,6
Instruments dérivés non courants	**-244,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**30,7**	**-213,5**
Emprunts bancaires courants	765,7	1,6	-673,5	0,0	0,0	715,4	809,2
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Billets de trésorerie courants	260,0	0,0	-157,0	0,0	0,0	0,0	103,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	300,0	0,0	-300,0	0,0	0,0	350,0	350,0
Emprunts portant intérêts courants	**1 327,9**	**1,6**	**-1 130,5**	**0,0**	**0,0**	**1 065,4**	**1 264,3**
Intérêts courus	71,6	102,6	-81,9	-0,1	0,0	0,0	92,2
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	-17,6	3,5	-0,1	0,0	0,0	-2,2	-16,3
Banques créditrices	1,0	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,2	0,9
Passifs financiers courants	**1 382,8**	**107,8**	**-1 212,5**	**0,0**	**0,0**	**1 063,0**	**1 341,0**
Instruments dérivés actifs	-161,7	0,0	0,0	0,0	0,0	55,0	-106,6
Instruments dérivés passifs	68,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-18,0	50,8
Instruments dérivés courants	**-92,9**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**37,0**	**-55,9**
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS	**10 370,2**	**1 549,4**	**-1 815,6**	**-9,9**	**1,3**	**67,4**	**10 162,8**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.2 Endettement financier net

(En millions d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Trésorerie brute (a)	*4.2.5.10*	1 207,5	1 006,8	900,6
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	*4.2.5.10*	-1,0	-0,9	-1,0
Trésorerie nette (c) = (a)- (b)		**1 206,5**	**1 005,9**	**899,6**
dont Trésorerie nette disponible		**1 206,4**	**1 004,2**	**899,5**
dont Trésorerie nette non disponible		**0,1**	**1,7**	**0,0**
Total des emprunts portant intérêts	*4.2.5.12.1*	10 628,7	10 428,1	10 725,9
Intérêts courus	*4.2.5.12.1*	89,6	92,2	71,6
Endettement brut (d)		**10 718,3**	**10 520,2**	**10 797,5**
Amortissement des frais de financement (e)		-87,4	-89,1	-91,4
Endettement financier net (d) - (c) + (e)		**9 424,5**	**9 425,3**	**9 806,5**

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+2 314,1 M€) correspond principalement :

- aux augmentations des emprunts portant intérêts (+2 321,9 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger et des passifs locatifs
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-17,9 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-2 144,9 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portants intérêts (-2 131,5 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger et des passifs locatifs (- 13,4 M€).

4.2.5.12.3 Détail des emprunts bancaires gagés

(En millions d'euros)	Encours dette	Dette adossée	VE au 31/12/2025	Dette au 31/12/2025	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
Bureaux France		Portefeuille Vélizy		261	2021	295	2029
		Portefeuille Lyon		111	2022	115	2030
	> 100 M€		**681**	**373**			
	< 100 M€			33			
		Total Bureaux France	**741**	**406**			
Bureaux Italie		Portefeuille Telecom		143	2024	290	2029
		Total Bureaux Italie	**851**	**143**			
Hôtels en Europe		Portefeuille B & B		142	2023	150	2030
		400 M£ – Portefeuille UK		292	2025	292	2032
		Portefeuille Allemagne		172	2019	178	2029
	> 100 M€		**1 483**	**606**			
	< 100 M€		**1 576**	**401**			
		Total Hôtels Europe	**3 059**	**1 007**			
Résidentiel Allemagne		Acquisition Cornerstone	397	140	2025	142	2034
		Firefly	262	120	2025	120	2032
		Refinancement Indigo, Prime	683	206	2019	260	2029
		Refinancement KG1	317	132	2019	141	2029
		Refinancement KG2	314	133	2017	177	2027
		Refinancement KG4	561	226	2020	248	2030
		Refinancement KG Resindential	332	117	2020	130	2030
		Refinancement Arielle/ Dresden/Maria	328	138	2021	146	2031
		Financement Amadeus I	307	130	2022	146	2032
		Acquisition Lego	438	133	2024	135	2034
		Financement Dümpten	285	128	2024	130	2034
	> 100 M€			**1 604**			
	< 100 M€			**1 192**			
		Total Résidentiel Allemagne	**7 358**	**2 796**			
Bureaux Allemagne	**< 100 M€**			155			
		Total Bureaux Allemagne	**494**	**155**			
TOTAL GAGE			**12 503**	**4 507**			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.4 Détail des emprunts bancaires libres

(En millions d'euros)	Encours dette	Dette adossée	VE au 31/12/2025 (1)	Dette au 31/12/2025	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
Bureaux France		500 M€ – *Green Bond*		500	2016	500	2026
		500 M€ – *Green Bond*		595	2017	500	2027
		500 M€ – *Green Bond*		599	2019	500	2031
		500 M€ – *Green Bond*		599	2020	500	2030
		100 M€ – Green PP		100	2021	100	2033
		500 M€ – *Green Bond*		500	2023	500	2032
		500 M€ – *Green Bond*		500	2025	500	2034
		Programme NEUCP		823			
	> 100 M€			**4 216**			
	< 100 M€	Billets de trésorerie					
		Total Bureaux France	**3 950**	**4 216**			
Bureaux Italie		300 M€ – *Green Bond* Queen		300	2018	300	2028
	> 100 M€			300			
	< 100 M€			**2**			
		Total Bureaux Italie	**1 868**	**302**			
Hôtels en Europe		599 M€ – *Green Bond*		599	2021	500	2029
		500 M€ – *Green Bond*		500	2024	500	2033
		150 M€ – Corporate		150	2024	150	2029
	> 100 M€			**1 249**			
		Total Hôtels Europe	**3 046**	**1 249**			
Résidentiel Allemagne	**< 100 M€**	**Total Résidentiel Allemagne**	**374**	**80**			
Bureaux Allemagne	**< 100 M€**	**Total Bureaux Allemagne**	**717**				
Autres	**< 100 M€**	**Résidentiel France**					
		Parkings	5				
		Total Autres	5	0			
Total libre			**9 961**	**5 847**			
		Autres dettes		274			
TOTAL GÉNÉRAL			**22 464**	**10 629**			

(1) Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs exploités directement par la société (siège, Flex Office)
Il n'inclut pas les actifs consolidés en mise en équivalence ni les stocks immobiliers (trading, promotion).

4.2.5.12.5 Échéancier des dettes financières

(en millions d'euros)	31/12/2025	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts bancaires non courants	4 336,4	-	2 517,9	1 818,6
Autres emprunts et dettes assimilées non courant	97,6	-	97,5	0,0
Billets de trésorerie non courants	-	-	-	-
Emprunts titrisés	-	-	-	-
Emprunts obligatoires non courants (non convertibles)	4 292,0	-	2 093,0	2 199,0
Emprunts portant intérêts non courants	**8 726,0**	**-**	**4 708,3**	**4 017,6**
Emprunts bancaires courants	320,9	320,9	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées courants	176,6	176,6	-	-
Billets de trésorerie courants	903,0	903,0	-	-
Emprunts titrisés	2,1	2,1	-	-
Emprunts obligatoires courants (non convertibles)	500,0	500,0	-	-
Emprunts portant intérêts courants	**1 902,7**	**1 902,7**	**-**	**-**
Intérêts courus	89,6	89,6	-	-
Banques créditrices	1,0	1,0	-	-
TOTAL	**10 719,3**	**1 993,3**	**4 708,3**	**4 017,6**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.6 Instruments dérivés (courants et non courants)

Instruments dérivés et instruments de couverture

Le groupe Covivio utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Les instruments dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

Détail de la juste valeur des instruments financiers par secteur au 31/12/2025

(En millions d'euros)	31/12/2024 Net	Primes - Soultes de restructuration	Impact P & L	Impact en autres éléments du résultat global	31/12/2025 Net
Bureaux France	107,0	30,5	-16,8		120,6
Bureaux Italie	0,1	0,0	0,6		0,7
Bureaux Allemagne	7,5	0,0	-5,1		2,4
Hôtels en Europe	92,9	0,6	-7,3		86,3
Résidentiel Allemagne	61,8	1,5	9,1		72,4
TOTAL	**269,3**	**32,5**	**-19,5**		**282,4**
			dont	**IFT Passif**	**-104,4**
				IFT Actif	**386,7**

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de -19,5 M€.

Conformément à la norme IFRS 13, la valorisation des instruments dérivés inclut le risque de défaillance des contreparties (-8,5 M€).

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (-311,9 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (19,5 M€) et les variations de valeur du patrimoine (-337,5 M€).

Détail de la juste valeur des instruments financiers par secteur au 31/12/2024

(En millions d'euros)	31/12/2023 Net	Primes - Soultes de restructuration	Impact P & L	Impact en autres éléments du résultat global	31/12/2024 Net
Bureaux France	122,9	22,0	-37,9		107,0
Bureaux Italie	7,3	1,1	-1,0	-7,3	0,1
Bureaux Allemagne	9,4		-1,9		7,5
Hôtels en Europe	105,1	2,0	-21,4	7,3	92,9
Résidentiel Allemagne	92,3	2,5	-33,0		61,8
TOTAL	**337,0**	**27,6**	**-95,2**	**-0,1**	**269,3**
			dont	**IFT Passif**	**-152,4**
				IFT Actif	**421,7**

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

(En millions d'euros)	31/12/2025	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Couverture ferme				
Swap payeur fixe	6 065,8	647,8	2 164,9	3 253,1
Swap receveur fixe	3 562,1	602,1	1 660,0	1 300,0
TOTAL *SWAP*	**2 503,7**	**45,7**	**504,9**	**1 953,1**
Couverture optionnelle				
Achat *swaption* payeur fixe	-	-	-	-
Vente *swaption* payeur fixe	70,0	-	70,0	-
Vente *swaption* emprunteur fixe	500,0	-	-	500,0
Achat de CAP	596,2	-115,3	558,3	153,3
Achat de FLOOR	28,0	-	28,0	-
Vente de FLOOR	295,3	-143,3	285,3	153,3

Présentation des passifs financiers nets après couverture

(En millions d'euros)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	6 041,8	4 587,9
PASSIFS FINANCIERS NETS AVANT COUVERTURE	**6 041,8**	**4 587,9**
Couverture ferme – *Swaps*		-2 503,7
Couverture optionnelle – Caps		-568,2
Total couverture		**-3 071,9**
PASSIFS FINANCIERS NETS APRÈS COUVERTURE	**6 041,8**	**1 516,0**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.7 Comptabilisation des actifs et des passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière (en M€)	31 déc. 2025 Net	Montant figurant dans l'état de situation financière évalué : Au coût amorti	À la juste valeur par autres éléments du résultat global	À la juste valeur par compte de résultat	Juste valeur
Actifs Financiers	Autres actifs financiers non courants	12,2	0,2	8,5	3,5	12,2
Prêts & Créances	Autres actifs financiers non courants	131,3	131,3			131,3
	Total Autres actifs financiers non courants	**143,6**	**131,5**	**8,5**	**3,5**	**143,6**
Prêts & Créances	Créances clients	252,7	252,7			252,7
Actifs en juste valeur par résultat	Instruments financiers	386,7			386,7	386,7
Actifs en juste valeur par résultat	Équivalents de trésorerie	663,9			663,9	663,9
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		**1 446,9**	**384,2**	**8,5**	**1 054,1**	**1 446,9**
Dettes au coût amorti	Dettes financières	10 628,7	10 628,7			10 358,3 (1)
Passifs à la juste valeur par résultat	Instruments financiers	104,4			104,4	104,4
Dettes au coût amorti	Dépots de Garantie (Long terme et Court terme)	38,5	38,5			38,5
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs (2)	257,6	257,6			257,6
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		**11 029,1**	**10 924,7**	**0,0**	**104,4**	**10 758,7**

(1) L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque, hors *spread* de crédit) est de 270 M€. L'impact du *spread* de crédit serait de - 59 M€.
(2) Il s'agit de 195,8 M€ de dettes fournisseurs et de 61,8 M€ de dettes fournisseurs d'immobilisations.

Présentation des actifs et passifs financiers par niveau (IFRS 13) :

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

- niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif
- niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables
- niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

(En millions d'euros)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais des capitaux propres			8,5	8,5
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais du compte de résultat			3,5	3,5
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		386,7		386,7
Équivalents de trésorerie par le biais du compte de résultat		663,9		663,9
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	**0,0**	**1 050,6**	**12,0**	**1 062,7**
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		104,4		104,4
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	**0,0**	**104,4**	**0,0**	**104,4**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.12.8 *Covenants* bancaires

À l'exclusion des dettes levées sans recours sur les foncières du Groupe, les dettes de Covivio et de ses filiales sont généralement assorties de *covenants* bancaires (*Interest Coverage Ratio* et *Loan To Value*) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. À défaut de respect de ces *covenants*, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Ces *covenants* sont établis en part du groupe au niveau de Covivio et de Covivio Hotels.

S'agissant de Covivio Immobilien (Résidentiel Allemagne), dont la dette est presque intégralement levée en filiales sur un format de type « sans recours », les financements de portefeuille ne sont assortis d'aucun *covenant* de LTV et d'ICR consolidé.

Les *covenants* de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2025 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.

Les *covenants* d'ICR consolidé les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2025 à 200% sur Covivio et Covivio Hotels.

Concernant Covivio, les crédits corporate incluent usuellement un *covenant* de dette gagée, pour le périmètre de détention à 100%, dont le plafond est fixé à 25% et qui mesure le rapport de la dette hypothécaire (ou assortie de sûretés qu'elle qu'en soit la nature) sur la valeur du patrimoine.

Les *covenants* bancaires du groupe Covivio sont pleinement respectés au 31 décembre 2025 et s'établissent à 42,4% pour la LTV part du groupe, à 7.0x pour l'ICR part du groupe et à 0% pour le ratio de dette gagée.

Aucun financement n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur les niveaux de rating de Covivio ou Covivio Hotels, actuellement BBB +, perspective stable (rating Standard & Poor's).

LTV Conso	Société	Périmètre	Seuil *covenant*	Ratio
229 M€ (2024) – Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
400 M£ (2018) – Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
130 M€ (2019) – REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
150 M€ (2024) – Constance	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60%	respecté

ICR Conso	Société	Périmètre	Seuil *covenant*	Ratio
229 M€ (2024) – Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
400 M£ (2018) – Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
130 M€ (2019) – REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
150 M€ (2024) – Constance	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté

Par ailleurs, s'agissant des financements hypothécaires, ils sont le plus souvent assortis de *covenants* spécifiques aux périmètres financés. Ces *covenants*, LTV Périmètre systématiquement et parfois ICR ou DSCR Périmètre, ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en les corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie ou au niveau de couverture du service de la dette par les loyers nets.

4.2.5.13 Passifs locatifs (courants et non courants)

Principes comptables

Les sociétés du Groupe détiennent des actifs immobiliers et mobiliers *via* des contrats de location (baux à construction et baux emphytéotiques, locaux, véhicules de société, parkings). À la date de prise d'effet du contrat, le preneur évalue le passif locatif à la valeur actualisée du montant des loyers payés non encore versés, en utilisant le taux d'intérêt implicite du contrat de location s'il est possible de déterminer facilement ce taux ou à défaut, le taux d'emprunt marginal. Cette dette s'amortit au fur et à mesure des échéances du contrat et donne lieu à la constatation d'une charge financière.

Le passif locatif est présenté sur la ligne « Passifs locatifs non courants ou courants » au bilan et la charge financière dans le poste « Charges d'intérêts sur passifs locatifs ».

4.2.5.13.1 Variation des passifs locatifs

Au 31 décembre 2025, le solde des passifs locatifs s'élève à 304,4 M€ contre 319,5 M€ au 31 décembre 2024, soit une diminution de -15,1 M€. Cette variation est principalement liée à l'indexation des baux (+1,5 M€), à l'effet du change (-9,4 M€) et aux paiements de la période (-6,5 M€).

Au 31 décembre 2025, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de - 15,9 M€.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Augmentation & indexation	Diminution	Transferts	Variation de change	31/12/2025
Passifs locatifs non courants	311,4	1,4	-0,0	-7,1	-9,3	296,4
Passifs locatifs courants	8,1	3,4	-6,5	3,1	-0,1	8,0
TOTAL DES PASSIFS LOCATIFS	**319,5**	**4,8**	**-6,5**	**-4,0**	**-9,4**	**304,4**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.5.13.2 Échéancier des passifs locatifs

(En millions d'euros)	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans	Total échéance à plus d'un an
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2025	**8,0**	**18,7**	**52,6**	**225,0**	**296,4**
Total au 31 décembre 2024	8,1	20,8	55,4	235,1	311,4

4.2.5.14 Dépôts et cautionnements

Les dépôts et cautionnements correspondent aux dépôts de garantie reçus des locataires en vue de garantir l'exécution des conditions du bail. Au 31 décembre 2025, les dépôts et cautionnements concernent principalement les Bureaux France (23,8 M€), les Hôtels (9,3 M€) et les Bureaux Italie (4,1 M€). Certains contrats sont garantis par des cautions bancaires ou des garanties à première demande couvertes par les sociétés mères des locataires.

4.2.5.15 Provisions (courantes et non courantes)

Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraite à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture. Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat.

À l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés immédiatement en charge. Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée). La variation de ces écarts actuariels est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier. Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque pays, compte tenu des différentes réglementations locales. L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la Sécurité sociale.

4.2.5.15.1 Variation des provisions

(En millions d'euros)	31/12/2024	Variation Périmètre	Dotation	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions		31/12/2025
						Utilisées	Non utilisées	
Provision Retraites	39,2	-0,2	1,9	0,4	-1,6	-2,1	-0,0	37,6
Provision Médaille du travail	1,0		0,1					1,1
Autres provisions non courantes	8,2	-	1,6	-0,4		-	-1,7	7,7
Provisions non courantes	**48,5**	**-0,2**	**3,6**	**-**	**-1,6**	**-2,1**	**-1,7**	**46,4**
Autres provisions pour litiges	5,2	-	0,1	-		-1,2	-0,7	3,5
Autres provisions courantes	0,4	-	0,0	0,0		-0,7	0,6	0,3
Provisions courantes	**5,6**	**-**	**0,1**	**0,0**	**-**	**-1,9**	**-0,1**	**3,7**
TOTAL DES PROVISIONS	**54,1**	**-0,2**	**3,7**	**0,0**	**-1,6**	**-4,0**	**-1,9**	**50,1**

Les provisions comprennent principalement les provisions pour retraite (37,6 M€), principalement en Allemagne (32,8 M€), en Bureaux France (2,0 M€) et en Hôtels (2,4 M€).

4.2.5.15.2 Hypothèses actuarielles des engagements de retraite

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en France sont les suivantes :

Hypothèses provisions retraites France	31/12/2025	31/12/2024
Taux d'actualisation	3,98% (TEC 10 n + 50 bps)	3,36% (TEC 10 n + 50 bps)
Évolution annuelle des salaires	cadres 2%, non cadres 2%	cadres 2%, non cadres 2%
Taux d'inflation	1%	2%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Principales hypothèses en Allemagne :

	Résidentiel Allemagne		Bureaux Allemagne	
Hypothèses provisions retraites Allemagne	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Taux d'actualisation	4,00%	3,50%	4,00%	3,30%
Évolution annuelle des salaires	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%
Taux de charges d'assurances sociales	1%/2%	1%/2%		

La provision pour indemnité de départ à la retraite en Allemagne a évolué comme suit :

(En millions d'euros)	
ENGAGEMENTS DE RETRAITE 31/12/2024	**34,7**
Coûts des services rendus	0,3
Charges d'intérêts	1,2
Gains ou pertes actuariels de l'exercice	-1,3
Prestations versées	-2,1
ENGAGEMENTS DE RETRAITE AU 31/12/2025	**32,8**

4.2.5.16 Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont composées de factures non parvenues (155,4 M€), de dettes fournisseurs courantes (40,5 M€) et de dettes fournisseurs d'immobilisations (61,8 M€).

4.2.5.17 Autres créances et autres dettes

4.2.5.17.1 Autres créances d'exploitation

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Créances fiscales	**79,4**	**70,4**	**9,0**
Impôt sur les sociétés	27,6	19,9	7,7
TVA	42,4	40,7	1,7
Autres créances fiscales	9,4	9,8	-0,5
Autres créances	**72,3**	**57,1**	**15,2**
Créances sur cessions	10,1	23,2	-13,1
Fournisseurs et acomptes versés	24,2	16,6	7,6
Comptes courants	4,5	1,6	2,9
Autres créances diverses	33,6	15,7	17,9
TOTAL AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	**151,7**	**127,5**	**13,8**

La variation de -13,1 M€ des créances sur cessions est principalement liée aux projets de promotion immobilière en Résidentiel allemand.

4.2.5.17.2 Dettes fiscales et sociales

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Dettes sociales	58,1	53,4	4,7
Dettes fiscales	94,3	93,9	0,3
TOTAL	**152,3**	**147,3**	**5,0**

Les dettes fiscales sont composées de dettes d'impôts sur les sociétés (61,2 M€), de TVA (20,9 M€), et d'autres dettes fiscales (12,3 M€).

4.2.5.17.3 Autres passifs (courants et non courants)

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	271,0	301,2	-30,2
Comptes courants – passif	4,4	8,8	-4,4
Dividendes à payer	0,1	0,1	0,0
Dépôts de garantie	1,3	1,4	-0,2
Autres dettes	43,2	36,1	7,0
TOTAL	**320,0**	**347,6**	**-27,7**

La ligne *avances et acomptes* est principalement liée aux charges locatives en attente de régularisation pour 188,5 M€, principalement en Allemagne. La contrepartie de ce poste est présentée dans les créances clients pour 190,5 M€. Le solde de cette ligne correspond à des loyers payés d'avance pour 79,8 M€.

La ligne *autres dettes* est composée principalement d'avances perçues sur cessions d'actifs pour 9,8 M€, des soldes de prix d'acquisition dus pour 9,9 M€ et d'avances clients sur l'activité Murs & Fonds pour 8,4 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6 Notes sur l'etat du résultat net

4.2.6.1 Principes comptables

Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Le résultat des hôtels en gestion et du Flex Office, les recettes des parcs de stationnement, le résultat de l'activité de promotion immobilière et les prestations de services sont présentées sur des lignes spécifiques de l'état du résultat net après les loyers nets.

En règle générale, le quittancement est trimestriel sauf pour l'activité Résidentiel Allemagne où le quittancement est mensuel. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec IFRS 16, par contrepartie des immeubles de placement.

4.2.6.2 Résultat d'exploitation

4.2.6.2.1 Revenus locatifs

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Bureaux France	194,9	196,7	-1,7	-0,9%
Bureaux Italie	134,8	132,1	2,7	2,0%
Bureaux Allemagne	46,8	48,3	-1,5	-3,1%
Total revenus locatifs Bureaux	**376,6**	**377,1**	**-0,5**	**-0,1%**
Hôtels en Europe	230,5	270,1	-39,6	-14,7%
Résidentiel Allemagne	317,7	305,7	12,0	3,9%
TOTAL REVENUS LOCATIFS	**924,8**	**952,9**	**-28,1**	**-2,9%**

Les revenus locatifs se composent de loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Par type d'actifs, la variation des loyers s'analyse comme suit :

- la baisse des loyers des Bureaux France (-1,7 M€, soit -0,9%) s'explique principalement par l'effet des libérations net des nouvelles commercialisations permettant d'alimenter le pipeline des développements (-4,0 M€) et les cessions d'actifs (-0,6 M€), partiellement compensé par l'indexation des loyers (+4,3 M€)
- la hausse des loyers des Bureaux Italie (2,7 M€, soit 2,0%) s'explique principalement par les nouveaux contrats de location sur les développements livrés (+6,0 M€), l'indexation (+1,4 M€) et la perception d'une indemnité (+3,0 M€) qui compensent l'effet des cessions (-7,7 M€)
- la baisse des loyers des Bureaux Allemagne (-1,5 M€, soit -3,1%) s'explique essentiellement par l'effet des libérations (-2,7 M€) et compensé par les locations (+1,5 M€)
- la baisse des loyers des Hôtels en Europe (-39,6 M€, soit -14,7%) s'explique principalement par l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi
- l'augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+12,0 M€, soit 3,9%) est essentiellement liée à l'indexation (+5,5 M€), aux relocations (+3,0 M€) et aux programmes de modernisation (+3,5 M€).

4.2.6.2.2 Charges immobilières

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Revenus locatifs	924,8	952,9	-28,1	-2,9%
Charges refacturables	*-166,3*	*-165,8*	*-0,6*	*0,3%*
Produits de refacturations de charges	*166,3*	*165,8*	*0,6*	*0,3%*
Charges locatives non récupérées	-24,3	-27,5	3,1	-11,5%
Charges sur Immeubles	-35,1	-34,0	-1,1	3,3%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-3,3	-4,2	0,9	n.a.
LOYERS NETS	**862,0**	**887,2**	**-25,2**	**-2,8%**
Taux charges immobilières	**6,8%**	**6,9%**		

- Charges locatives non récupérées : ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. Les charges locatives non récupérées sont présentées nettes des refacturations au compte de résultat. Conformément à IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives sont présentés distinctement ci-dessus lorsque la société agit en qualité de principal.
- Charges sur immeubles : elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.
- Charges nettes des créances irrécouvrables : elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables et des provisions nettes sur créances douteuses.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.2.3 EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office et Résultat des autres activités

Au cours de l'exercice, le Groupe a renforcé son activité Hôtels en gestion. Le Groupe a augmenté sa participation de 0,7% dans sa filiale consolidée Covivio Hotels.

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	471,1	322,6	148,5	46,0%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-337,3	-237,0	-100,3	42,3%
EBITDA DES HÔTELS EN GESTION	**133,8**	**85,5**	**48,2**	**56,4%**
EBITDA du Flex Office	17,8	16,7	1,1	6,7%
Résultat de l'activité de développement	22,1	14,6	7,5	50,9%
Revenus des autres activités	1,5	4,3	-2,7	-63,8%
Dépenses des autres activités	-0,2	-3,6	3,5	-95,6%
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	**41,3**	**32,0**	**9,3**	**29,2%**

- La hausse de l'EBITDA des hôtels en gestion de 48,2 M€ est principalement liée à l'acquisition des fonds de commerce auprès d'AccorInvest en 2024 (+54,5 M€) et aux cessions réalisées en Allemagne (-4,1 M€).
- Les résultats de l'activité de Flex Office augmentent de 1,1 M€, principalement en France, bénéficiant d'une indemnité qui compense la fermeture du site de Miromesnil.
- Le résultat des autres activités est principalement constitué des résultats de l'activité de promotion immobilière en France (7,9 M€), en Allemagne (6,6 M€) et en Italie (8,0 M€), ainsi que l'activité parking (1,0 M€). La hausse de l'activité de promotion immobilière par rapport à l'année précédente est principalement due à l'avancement des projets résidentiels en France, ainsi qu'à la reprise progressive en Allemagne.

4.2.6.2.4 Revenus de gestion et d'administration et frais de structure

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Revenus de gestion et d'administration	26,6	25,8	0,8	2,9%
Frais de structure	-135,4	-133,0	-2,5	1,9%

Les frais de structure intègrent les frais de personnel qui font l'objet d'une analyse spécifique (note 4.2.7.1.1.).

4.2.6.2.5 Amortissements des biens d'exploitation

Le poste Amortissements des biens d'exploitation – comptabilisés au coût amorti (IAS 16) - s'élève à -145,5 M€ au 31 décembre 2025 contre -112,9 M€ au 31 décembre 2024.

Ce poste inclut principalement :

- l'amortissement des hôtels en exploitation pour -94,1 M€
- des dépréciations de projets comptabilisés au coût en Résidentiel Allemagne pour -14,8 M€ et en France pour -16,3 M€
- l'amortissement des actifs de Flex Office pour -11,1 M€
- le solde étant principalement composé de dotations aux amortissements de biens *corporate* et des logiciels.

La variation de la période est essentiellement liée à l'effet année pleine de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi transférant des immeubles de placement à la juste valeur en immeubles d'exploitation comptabilisés au coût amorti.

La ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » du Tableau des Flux de Trésorerie de 144,0 M€ inclut principalement -145,5 M€ de dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

4.2.6.2.6 Variation des provisions

La variation du poste variation des provisions s'explique principalement par la reprise de provisions pour litiges en Bureaux France.

4.2.6.2.7 Autres produits et autres charges d'exploitation

Les autres produits et charges d'exploitation comprennent principalement le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires (14,0 M€) lorsque la charge locative est retraitée. En effet, afin de ne pas fausser le ratio charges immobilières et suite à l'annulation de la charge locative conformément à la norme IFRS 16, le produit de refacturation aux locataires est présenté en autres produits et autres charges.

4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Produits des cessions d'actifs (1)	226,4	602,9	-376,5	-62,4%
Valeurs de sortie des actifs cédés (2)	-227,8	-592,0	364,2	-61,5%
Résultat des cessions d'actifs	**-1,4**	**10,9**	**-12,3**	

(1) Prix de vente nets des frais de cession.
(2) Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2024.

Le résultat des cessions d'actifs par secteur d'activité figure en note 4.2.8.9.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des immeubles

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)
Bureaux France	-21,4	-66,1	44,7
Bureaux Italie	58,9	-33,3	92,2
Hôtels en Europe	112,7	51,3	61,4
Résidentiel Allemagne	229,7	-69,2	298,8
Bureaux Allemagne	-48,5	-213,3	164,8
TOTAL VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	**331,4**	**-330,5**	**661,9**

La variation positive de juste valeur des immeubles de 331,4 M€ est principalement due à une augmentation des valeurs du patrimoine des secteurs Résidentiel Allemagne (229,7 M€), Hôtels en Europe (112,7 M€), Bureaux Italie (58,9 M€) et compensée par une diminution des valeurs du patrimoine des secteurs Bureaux Allemagne (-48,5 M€) et des Bureaux France (-21,4 M€).

Cette évolution s'explique par une légère baisse des taux de capitalisation et d'actualisation cette année, par l'augmentation des loyers prime et par l'indexation.

4.2.6.5 Résultat des cessions de titres

Le résultat des cessions de titres (-0,4 M€) s'explique par la vente puis le rachat d'actions dans la société italienne Veltis Sicaf SpA (-7,8 M€) compensé par un résultat positif dans l'activité Hôtels en murs et fonds (7,7 M€).

4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre

Ils enregistrent principalement les frais d'acquisition de titres de participations consolidées, qui conformément à la norme *IFRS 3 Regroupements d'entreprises*, doivent être comptabilisés en charges de l'exercice. Au 31 décembre 2025, ce poste s'élève à 0,3 M€ et comprend notamment un ajustement de prix en Résidentiel Allemagne.

La ligne « Incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement » (§39 de la norme IAS 7) de 149,1 M€ du Tableau des Flux de Trésorerie correspond principalement à la vente puis au rachat d'actions dans la société italienne Veltis Sicaf SpA (126,2 M€).

4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Produits financiers liés au coût de l'endettement	33,5	43,1	-9,6	-22,3%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-245,6	-314,0	68,4	-21,8%
Amortissements réguliers des primes et frais d'émission d'emprunts	-18,1	-18,3	0,3	-1,4%
Charges/Produits sur couverture	79,6	125,5	-45,8	-36,5%
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**-150,6**	**-163,8**	**13,2**	**-8,1%**
Coût moyen de la dette	**1,71%**	**1,57%**		

La variation du coût de l'endettement financier net pour 13,2 M€ résulte essentiellement de :

- la baisse des produits financiers sur opérations de trésorerie de -9,6 M€
- la baisse des charges d'intérêts sur emprunts bancaires (68,4 M€) compensée partiellement par les intérêts financiers sur couvertures (-45,8 M€).

4.2.6.8 Résultat financier

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en %)
Produits financiers liés au coût de l'endettement	171,6	239,7	-68,0	-28,4%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-322,2	-403,4	81,2	-20,1%
Coût de l'endettement financier net	**-150,6**	**-163,8**	**13,2**	**-8,1%**
Charges d'intérêts sur passif locatif	**-15,9**	**-16,3**	**0,4**	**-2,7%**
Variations de juste valeur des instruments financiers	**-19,5**	**-95,2**	**75,7**	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	**-1,8**	**-2,5**	**0,7**	
Autres charges et produits financiers	**-1,8**	**0,6**	**-2,4**	
TOTAL DU RÉSULTAT FINANCIER	**-189,6**	**-277,2**	**87,6**	

L'évolution des taux d'intérêt impacte la variation de juste valeur des instruments financiers de -19,5 M€. Ainsi, le résultat financier est une charge nette de -189,6 M€ au 31 décembre 2025 contre une charge nette de -277,2 M€ au 31 décembre 2024.

La ligne « Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs » du TFT de 149,9 M€ correspond au coût de l'endettement financier net pour -150,6 M€ retraité de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts pour -1,8 M€ et des produits et pertes de change pour -1,8 M€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés

4.2.6.9.1 Principes comptables liés aux impôts exigibles et différés

Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

L'impôt de sortie (Exit Tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

(1) Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions
- les dividendes des filiales SIIC.

(2) Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 95% des bénéfices provenant de la location d'immeubles
- 70% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales non soumises à l'IS ayant un objectif SIIC dans un délai de 2 ans
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant opté.

La dette d'Exit Tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

Au 31 décembre 2025, aucune dette d'Exit Tax n'est présente au bilan.

Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du groupe Covivio qui ne sont pas éligibles au régime SIIC.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée *via* l'anticipation du taux réduit (taux de l'Exit Tax) dans l'évaluation des impôts différés.

Régime fiscal des sociétés italiennes

Suite à la fusion de Beni Stabili dans Covivio, l'établissement permanent de Covivio en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIQ) et est assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières au taux de 20%.

En Italie, suite à l'adoption de la loi relative à la réévaluation des immeubles, le Groupe a opté en 2021 pour la réévaluation fiscale de certains actifs italiens.

Régime fiscal SOCIMI (sociétés espagnoles)

Les sociétés espagnoles détenues par Covivio Hotels ont opté pour le régime fiscal SOCIMI, avec effet au 1er janvier 2017. L'option pour le régime SOCIMI n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option. En revanche, les plus-values afférentes à la période hors régime SOCIMI durant laquelle des actifs étaient détenus, sont taxables lors de la cession desdits actifs.

Les revenus provenant de la location et des cessions des actifs détenus dans le cadre du régime SOCIMI sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 80% des profits locatifs et de 50% des profits de cession des actifs. Ces plus-values sont déterminées en allouant les plus-values taxables à la période hors régime SOCIMI de façon linéaire sur la durée de détention totale.

Régime REIT (sociétés anglaises)

9 sociétés du Royaume-Uni ont opté pour le régime d'exonération REIT à compter du 1er janvier 2024. L'option pour le régime REIT n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option.

Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIT sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 90% des profits locatifs.

Les plus-values sur cession sont également exonérées d'imposition.

Régime REIC (société portugaise)

En 2025, la société Portmurs est entrée dans le régime d'exonération d'impôt sur les sociétés : REIC. Ce régime n'entraine pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax »).

Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIC et les plus-values résultant de leur cession sont exonérés d'impôt.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.9.2 Impôts et taux retenus par zone géographique

(En millions d'euros)	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	-5,7	6,0	0,3	25,83%
Italie	-1,7	-29,9	-31,6	20,0%-27,9% (1)
Allemagne	-11,7	196,5	184,8	15,83%-30,18% (2)
Belgique	-4,0	0,7	-3,3	25,00%
Luxembourg	-5,2	51,4	46,1	23,87% (3)
Royaume-Uni	-0,8	-0,5	-1,3	25,00%
Pays-Bas	-1,5	-5,4	-6,9	25,80%
Portugal	0,0	7,7	7,7	21,50% (4)
Espagne	0,0	1,9	1,8	25,00%
Irlande	-0,2	0,2	0,0	33,00% (5)
Pologne	-0,4	0,6	0,2	19,00% (6)
Hongrie	-0,3	-1,7	-2,1	9,00%
Tchéquie	-0,7	0,0	-0,7	21,00%
TOTAL	**-32,4**	**227,5**	**195,1**	

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt

(1) Depuis la fusion avec Covivio et sa sortie du régime SIIQ, Covivio en Italie est assujetti à un impôt au taux de 20%. Pour les sociétés en hôtellerie en Italie, un taux de 24% est retenu auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 3,9% sur les sociétés résidentes et non résidentes.

(2) En Allemagne, le taux d'impôt sur les survaleurs immobilières est de 15,83% mais, pour l'activité d'exploitation des hôtels, les taux vont de 30,18 à 32,28%.

(3) Au Luxembourg, le taux d'impôt sur les sociétés a baissé de 1% à compter du 1er janvier 2025. Il est passé de 24,94% à 23,87%.

(4) Au Portugal, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2025 est de 20% auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 1,5%. Une réduction progressive du taux d'IS est prévue pour les exercices 2026 (19%), 2027 (18%) et 2028 (17%) auquel s'ajoutera la taxe régionale de 1.5%.

(5) En Irlande, le taux d'impôt est de 12,5% pour les activités opérationnelles, 25% pour les sociétés holdings et 33% pour les plus-values de cessions.

(6) En Pologne, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2025 est de 9% pour les sociétés dont le chiffre d'affaires est inférieur à 2 M€ par an, 19% au-delà.

Impact résultat des impôts différés :

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Bureaux France	0,3	1,5	-1,2
Bureaux Italie	-26,4	-7,5	-18,9
Bureaux Allemagne	0,4	28,4	-27,9
Hôtels en Europe	29,5	-12,3	41,8
Résidentiel Allemagne	223,7	3,4	220,3
Autres	0,0	0,0	0,0
TOTAL	**227,5**	**13,4**	**214,1**

- En Bureaux Italie, la charge d'impôts différés s'explique principalement par l'évolution des valeurs des actifs.
- Concernant les Hôtels en Europe, la variation de 41,8 M€ s'explique principalement par la reprise d'impôts différés passif en Allemagne (+25,6 M€) en lien avec la baisse du taux à 10,55%, et au Portugal (+8,3 M€) suite au passage au régime REIC de la société Portmurs.
- Pour le périmètre Bureaux Allemagne, l'impôt différé s'élève à 0,4 M€ en 2025, la hausse des valeurs d'actifs étant entièrement absorbée par l'effet de la réduction projetée du taux d'impôt sur les sociétés (de 15% à 10% sur 2028–2032).
- En Résidentiel Allemagne, l'impact des impôts différés sur le résultat reflète principalement l'anticipation de la baisse progressive du taux d'impôt sur les sociétés, de 15% à 10% entre 2028 et 2032.

Nous avons appliqué l'exemption de comptabilisation d'impôts différés liés à Pilier 2 conformément à IAS 12.88A.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.6.9.3 Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC/SOCIMI ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Le résultat net avant impôt et avant résultat des sociétés mises en équivalence relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

De ce fait, la preuve d'impôt est réalisée uniquement pour les sociétés françaises et étrangères soumises à l'impôt.

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition (en M€)	France (SIIC) Italie (SIIQ) Espagne (SOCIMI)	France Droit Commun	Étranger Droit Commun	31/12/2025
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	354,7	-9,6	600,0	945,1
Charges d'impôts effectifs constatées	0,0	0,3	194,8	195,1

La preuve d'impôt des régimes de droit commun se décompose en :

(En millions d'euros)		31/12/2025
Résultat net avant impôt		**964,7**
Écart d'acquisition		
Résultat des sociétés mises en équivalence		-19,6
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence		**945,1**
dont sociétés SIIC/SIIQ/SOCIMI		*354,7*
dont sociétés soumises à l'impôt		*590,4*
Impôt théorique à 25,825%	**(a)**	**-152,5**
Effet des différentiels de taux		4,1
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires		-11,7
Effet des différences permanentes		65,0
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA		9,0
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA		-5,2
Total effets fiscaux de l'exercice	**(b)**	**61,2**
Impôts sur exercices antérieurs	(c)	286,3
Charges d'impôts effectifs constatées	**(a) + (b) + (c)**	**195,1**
TAUX EFFECTIF GLOBAL D'IMPÔT		**N.S.**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7 Autres éléments d'information

4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel

4.2.7.1.1 Frais de personnel

Au 31 décembre 2025, les charges de personnel s'élèvent à 201,2 M€ (contre 159,9 M€ au 31 décembre 2024), comprenant principalement 88,4 M€ présentés en frais de structure et 112,8 M€ en EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office.

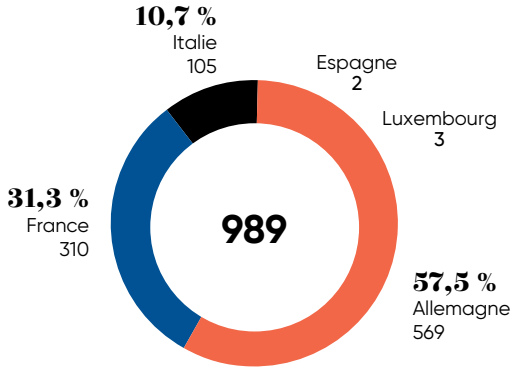
(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Masse salariale des hôtels en gestion et Flex Office	-112,8	-73,4
Frais de structure	-88,4	-86,5
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	**-201,2**	**-159,9**

Dans le poste Frais de structure, les charges de personnel sont de 88,4 M€ au 31 décembre 2025. Elles comprennent des charges d'actions gratuites pour 5,8 M€ et une cotisation Urssaf associée de 3,4 M€.

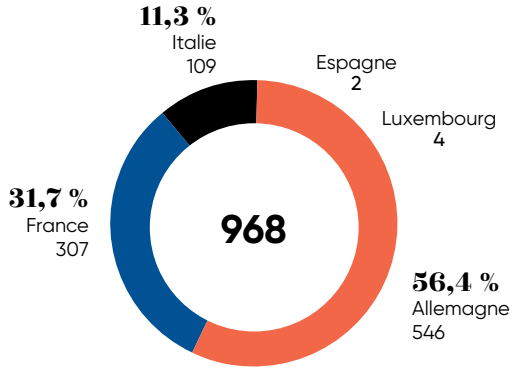
Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2025 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 968 personnes contre 989 personnes au 31 décembre 2024.

Effectif par pays en nombre de salariés :



Effectifs en 2024



Effectifs en 2025

L'effectif moyen sur l'année 2025 est de 959 salariés.

L'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds est de 2 127 personnes au 31 décembre 2025 contre 1 888 personnes au 31 décembre 2024.

Effectifs	2024	%	2025	%
Allemagne	569	57,5%	546	56,4%
France	310	31,3%	307	31,7%
Italie	105	10,7%	109	11,3%
Luxembourg	3	0,3%	4	0,40%
Espagne	2	0,2%	2	0,20%
TOTAL	**989**	**100,0%**	**968**	**100,0%**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7.1.2 Descriptif des paiements fondés en actions

L'application de la norme IFRS 2 a pour conséquence de constater une charge correspondant aux avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiement en actions. Cette charge est constatée en résultat de l'exercice dans le poste frais de structure.

Les actions gratuites sont évaluées par Covivio à la date d'octroi en utilisant un modèle de valorisation de type binomial. Ce modèle permet de tenir compte des caractéristiques du plan (prix et période d'exercice), des données de marché lors de l'attribution (taux sans risque, cours de l'action, volatilité et dividendes attendus) et d'une hypothèse comportementale des bénéficiaires. Les avantages ainsi accordés sont comptabilisés en charge sur la période d'acquisition des droits, en contrepartie d'une augmentation des réserves consolidées.

Au cours de l'année 2025, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés – sans condition de performance plan 4
Plan du 19 février 2025				
Date d'attribution	19-févr.- 25	19-févr.- 25	19-févr.- 25	19-févr.- 25
Nombre d'actions attribuées	18 452	12 301	30 754	16 383
Cours de l'action à la date d'attribution	49,62 €	49,62 €	49,62 €	49,62 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Coût de privation des dividendes	(€10,22)	(€10,22)	(€10,22)	(€10,22)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	€39,40	€39,40	€39,40	€39,40
Décote liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	2 866	1 911	4 777	2 545
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	16%	16%	16%	16%
Valeur de l'avantage par action	€10,38	€7,74	€25,35	€31,69

	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés – sans condition de performance plan 4
Plan du 20 novembre 2025				
Date d'attribution	20-nov.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25
Nombre d'actions attribuées	35 700	23 800	59 500	97 645
Cours de l'action à la date d'attribution	54,65 €	54,65 €	54,65 €	54,65 €
Période d'exercice des droits	4 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Coût de privation des dividendes	(€14,29)	(€14,29)	(€14,29)	(€10,72)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	€40,36	€40,36	€40,36	€43,93
Décote liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	8 835	5 890	14 725	20 697
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	25%	25%	25%	21%
Valeur de l'avantage par action	€9,36	€7,22	€21,47	€32,35

Les caractéristiques des plans d'actions gratuites attribuées au cours des exercices antérieurs sont présentées dans cette rubrique lors de leur année d'attribution.

Au cours de l'année 2025, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 294 535 actions. Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2025 est de 5,9 M€ (contre 6,9 M€ au 31 décembre 2024). La cotisation URSSAF associée a été estimée à 3,4 M€ (charge). Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Frais de structure ».

La charge sur actions gratuites de 5,9 M€ intègre les effets des plans 2021 pour 1,0 M€, 2022 pour 1,0 M€, 2023 pour 1,5 M€, 2024 pour 1,6 M€ et 2025 pour 0,7 M€.

À la suite de l'attribution définitive des plans de novembre 2021 (plan à 4 ans), de février 2022 et de novembre 2022, la charge Urssaf payée est de 2,4 M€ reclassée en charge sur actions gratuites. La charge calculée intègre également l'effet des départs de salariés sur la durée de chaque plan.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action

Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de Covivio (le numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de l'exercice.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des attributions d'actions gratuites en période d'acquisition.

L'impact de la dilution n'est pris en compte que si ce dernier est dilutif.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ».

Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Covivio est ajusté de :

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires
- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

	Résultat net	Résultat des activités poursuivies
PART DU GROUPE (en M€)	**738,7**	**738,7**
Nombre d'action moyen non dilué	**110 792 690**	**110 792 690**
Impact total dilution	**644 720**	**644 720**
Nombre d'actions gratuites [1]	*644 720*	*644 720*
Nombre d'action moyen dilué	111 437 410	111 437 410
RÉSULTAT NET DE BASE GROUPE PAR ACTION NON DILUÉ (en euros)	**6,67**	**6,67**
Impact dilution – actions gratuites (en euros)	**-0,04**	**-0,04**
RÉSULTAT NET GROUPE PAR ACTION DILUÉ (en euros)	**6,63**	**6,63**

(1) Le nombre d'actions en cours d'acquisition se ventile selon les plans suivants :

Actions en cours d'acquisition	31/12/2025
Plan 2023	158 577
Plan 2024	191 818
Plan 2025	294 325
TOTAL	**644 720**

4.2.7.3 Engagements hors bilan

4.2.7.3.1 Engagements donnés

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au périmètre du groupe	**19,2**	**29,3**
Engagements de prise de participations	0,0	19,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques	9,2	
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations Garanties de passif	10,0	10,3
Engagements liés au financement	**4 507,0**	**5 218,0**
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)	4 507,0	5 218,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	**1 160,5**	**1 567,6**
Engagements donnés liés au développement de l'activité	**941,3**	**1 266,3**
Travaux restant à engager	476,0	743,4
Engagement d'acquisition	120,0	64,4
Cautions et garanties et autres données	345,3	458,5
Engagements liés aux cessions d'actifs	**219,2**	**301,4**
Promesses de ventes d'actifs données	219,2	301,4

Autres engagements donnés liés au périmètre du Groupe

Autres engagements :

- conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.6.9.1.
- selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition ou création) 644 720 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- les Central Facility de l'actif Sunparks ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsalm Loisirs, dont Covivio Hotels détient 35,7% du capital mais seulement 2,7% des droits de vote avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10e année.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7.3.2 Engagements reçus

Sociétés consolidées en intégration globale

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au périmètre du groupe	**68,1**	**0,0**
Engagements liés au financement	**2 147,8**	**2 088,0**
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	2 147,8	2 088,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	**5 723,5**	**6 131,7**
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » (1)	4 620,0	4 612,2
Cautions reçues	408,3	474,8
Promesses de vente d'actifs reçues	219,2	301,4
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1) + (2) engagements donnés	476,0	743,4

(1) Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » :

(En millions d'euros)	Total
à moins d'1 an	574,3
entre 1 à 5 ans	2 004,9
à plus 5 ans	2 040,7
TOTAL	**4 620,0**

Il s'agit des paiements minimums à recevoir au titre des contrats de location simples non résiliables.

4.2.7.4 Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir les sociétés mises en équivalence. Les transactions entre les parties liées ont été réalisées selon les modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas des transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

Détail des transactions avec les parties liées (en M€)

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	0,7	-	4,5	Prêts, Comptes courants passif, Honoraires Asset
Euromed	Sociétés MEE	0,4	-	10,6	Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	0,5	-	9,9	Prêts, Honoraires Asset et Property
OPCI Camp Invest	Sociétés MEE	0,2	-	0,1	Honoraires Property
SCI Dahlia	Sociétés MEE	0,2	-	-	Honoraires Property
SAS 10-12 Pigalle	Sociétés MEE	-	-	-	

4.2.7.5 Rémunération des dirigeants deCovivio

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dirigeants		
Avantages à court terme (fixe/variable)	2,7	2,6
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	0,1	0,1
Indemnités de rupture de contrat de travail		
TOTAL	**2,8**	**2,6**
Administrateurs		
RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MEMBRES DU CONSEIL	**0,6**	**0,6**

La part variable n'inclut pas la charge d'actions gratuites. Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2025, 77 890 actions gratuites (dont 61 507 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2028. Le solde de ces actions s'élève à 77 890 actions au 31 décembre 2025.

En cas de départ non volontaire, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants :

- Christophe Kullman (Directeur Général)
- Olivier Estève (Directeur Général Délégué).

Cette indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté (plafonnée à 24 mois de rémunération). Le bénéfice de cette indemnité sera subordonné à deux conditions de performance (l'évolution de l'ANR et l'atteinte des performances cibles du bonus annuel).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.7.6 Honoraires des Commissaires aux comptes

	KPMG				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
(En millions d'euros)	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	**1,4**	**1,2**	**37%**	**37%**	**1,7**	**1,5**	**44%**	**46%**	**0,7**	**0,5**	**20%**	**17%**
Émetteur	0,3	0,3	48%	46%	0,3	0,4	52%	54%	0,0			
Filiales intégrées globalement	1,0	0,8	38%	38%	1,3	1,0	47%	47%	0,4	0,3	15%	14%
Filiales mises en équivalence	0,0		9%	0%	0,1	0,1	16%	21%	0,3	0,2	76%	79%
Services autres que la certification des comptes	**0,3**	**0,1**	**64%**	**8%**	**0,2**	**0,6**	**36%**	**90%**	**0,0**	**0,0**	**0%**	**2%**
Émetteur	0,0	0,0	21%	11%	0,1	0,3	79%	89%	0,0	0,0	0%	0%
Filiales intégrées globalement	0,3	0,0	75%	5%	0,1	0,2	25%	92%	0,0	0,0	0%	3%
Filiales mises en équivalence			n.a.	n.a.	0,0	0,0	n.a.	n.a.	0,0	0,0		23%
Certification des informations en matière de durabilité	**0,1**	**0,0**	**45%**		**0,1**	**0,0**	**55%**		**0,0**	**0,0**	**0%**	
Émetteur	0,1	0,0			0,1	0,0			0,0	0,0		
Filiales intégrées globalement	0,1	0,0			0,1	0,0			0,0	0,0		
Filiales mises en équivalence	0,0	0,0			0,0	0,0			0,0	0,0		
TOTAL	**1,8**	**1,2**	**40%**	**32%**	**2,0**	**2,0**	**44%**	**53%**	**0,7**	**0,5**	**17%**	**14%**

4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne

En conformité avec le § 264 para.3, 264b HGB, Covivio a accordé sa garantie à certaines filiales de Covivio Office Holding GmbH et Covivio Holding GmbH, immatriculées en Allemagne, afin qu'elles puissent bénéficier d'une exemption d'audit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Un audit contractuel est réalisé.

Nom de la société	Immatriculation	Nom de la société	Immatriculation
Covivio Holding GmbH	n.a.	Covivio Office Berlin GmbH	DE327072645
Covivio Office Holding GmbH	DE330759796	Covivio Groß-Berliner-Damm GmbH	DE327818834
Covivio Office GmbH	DE315913571	Covivio Tino-Schwierzina 32 Grundbesitz GmbH	DE322098720
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	DE319740870	Covivio Technical Services I GmbH	DE330106790
Covivio Office I GmbH	DE320537742	Covivio Technical Services II GmbH	DE325641950
Covivio Office II GmbH	DE321107772	Covivio Technical Services III GmbH	DE325641976
Covivio Office III GmbH	DE331938709	Covivio Technical Services IV GmbH	DE325641984
Covivio Office IV GmbH	DE331938717	Covivio Verwaltungs IV GmbH	DE325641941
Covivio Office V GmbH	DE331938725	Covivio Alexanderplatz GmbH	DE322706978
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	DE332138839	Covivio Construction GmbH	DE343586953
Covivio Office VII GmbH	DE331938733	Acopio Office Energy GmbH	DE350365820

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.8 Informations sectorielles

4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

Le groupe Covivio détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue de percevoir des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour de la nature des biens.

Avant 2025, les secteurs opérationnels présentés étaient les suivants : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Hôtels en Europe, Résidentiel Allemagne.

À compter de 2025, les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Bureaux : les actifs immobiliers de bureaux localisés en France, en Italie et en Allemagne (détenus par le groupe Covivio *via* sa filiale Covivio Office Holding)
- Hôtels en bail : les murs d'exploitation dans l'hôtellerie
- Hôtels en Murs et Fonds : les hôtels détenus par Covivio Hotels
- Résidentiel Allemagne : les actifs immobiliers de logement en Allemagne détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Immobilien SE.

Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le management du Groupe en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

Le secteur Autres regroupe des activités non significatives.

4.2.8.2 Immobilisations incorporelles

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Goodwill et immobilisations incorporelles	15,6	0,0	325,8	3,3	0,1	344,9
TOTAL	**15,6**	**0,0**	**325,8**	**3,3**	**0,1**	**344,9**

31/12/2025, (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Goodwill et immobilisations incorporelles	14,0	0,0	325,0	5,9	0,0	344,9
TOTAL	**14,0**	**0,0**	**325,0**	**5,9**	**0,0**	**344,9**

4.2.8.3 Immobilisations corporelles

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	384,4	0,3	1 638,5	29,5	2,0	2 054,7
Autres Immobilisations corporelles	33,4	1,1	9,9	13,7	0,0	58,2
TOTAL	**417,8**	**1,5**	**1 648,4**	**43,2**	**2,0**	**2 112,9**

31/12/2025, (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	334,2	0,3	1 551,9	30,6	0,0	1 917,1
Autres Immobilisations corporelles	24,2	1,0	9,6	14,4	0,0	49,3
TOTAL	**358,5**	**1,3**	**1 561,5**	**45,0**	**0,0**	**1 966,3**

4.2.8.4 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	6 900,1	3 943,2	6,9	7 346,8	0,0	18 197,0
Immeubles en développement	1 074,1	0,0	0,0	37,5	0,0	1 111,6
Actifs détenus en vue de la vente	221,8	68,6	0,0	10,4	0,2	301,0
TOTAL	**8 196,0**	**4 011,8**	**6,9**	**7 394,7**	**0,2**	**19 609,6**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	6 560,1	4 046,4	7,2	7 452,4	0,0	18 066,0
Immeubles en développement	1 410,0	0,0	0,0	32,5	0,0	1 442,5
Actifs détenus en vue de la vente	207,0	6,7	0,0	221,6	0,0	435,2
TOTAL	**8 177,1**	**4 053,1**	**7,2**	**7 706,4**	**0,0**	**19 943,8**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.8.5 Immobilisations financières

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	38,2	40,9	18,2	0,0	0,0	97,3
Titres non consolidés	3,8	0,2	-0,0	8,3	0,0	12,3
Dépôts de garantie	0,1	4,1	0,7	0,0	0,0	4,9
Avances et acomptes	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	2,6
Autres actifs financiers	46,2	9,5	0,0	0,3	0,0	55,9
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**88,2**	**57,2**	**18,8**	**8,6**	**0,0**	**172,9**
Participation dans les entreprises mises en équivalence	177,7	166,0	50,7	0,0	0,0	394,4
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**265,9**	**280,3**	**88,4**	**8,6**	**0,0**	**567,3**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	24,7	40,7	18,2	0,0	0,0	83,6
Titres non consolidés	3,3	0,2	0,0	8,5	0,0	12,0
Dépôts de garantie	0,1	4,3	0,6	0,0	0,0	5,0
Avances et acomptes	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Autres actifs financiers	37,7	4,7	0,0	0,3	0,0	42,7
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**65,8**	**42,0**	**26,9**	**8,8**	**0,0**	**143,5**
Participation dans les entreprises mises en équivalence	243,3	136,4	59,2	0,0	0,0	438,8
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**309,1**	**228,4**	**105,0**	**8,8**	**0,0**	**582,4**

4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Capitaux propres part du groupe	**6 637,3**	**20,7**	**176,6**	**1 427,3**	**-33,7**	**8 228,2**
Participations ne donnant pas le contrôle	570,9	1 592,7	202,2	1 420,5	0,0	3 786,2
CAPITAUX PROPRES	**7 208,2**	**1 613,4**	**378,8**	**2 847,8**	**-33,6**	**12 014,5**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Capitaux propres part du groupe	**6 617,9**	**77,4**	**169,0**	**1 777,9**	**-28,0**	**8 614,2**
Participations ne donnant pas le contrôle	540,8	1 704,0	185,6	1 606,5	0,0	4 036,8
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**7 158,7**	**1 781,4**	**354,5**	**3 384,4**	**-28,0**	**12 651,0**

4.2.8.7 Passifs financiers

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Passifs financiers non courants	4 404,8	1 840,2	403,3	2 442,8	0,0	9 091,1
Passifs financiers courants	425,9	533,0	3,1	378,9	0,0	1 341,0
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	**4 830,7**	**2 373,3**	**406,4**	**2 821,7**	**0,0**	**10 432,1**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Passifs financiers non courants	3 805,6	1 778,7	402,1	2 668,9	-	8 655,3
Passifs financiers courants	1 685,2	83,0	4,3	204,3	-	1 976,7
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	**5 490,8**	**1 861,7**	**406,4**	**2 873,1**	**-**	**10 631,9**

4.2.8.8 Instruments dérivés

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Instruments dérivés actif	192,9	156,7	-0,0	72,1	-	421,7
Instruments dérivés passif	78,3	63,8	0,0	10,3	-	152,4
INSTRUMENTS DÉRIVÉS NETS	**-114,6**	**-92,9**	**0,0**	**-61,8**	**-**	**-269,3**

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Instruments dérivés actif	185,9	123,7	-0,0	77,1	-	386,7
Instruments dérivés passif	62,2	37,4	0,0	4,7	-	104,4
INSTRUMENTS DÉRIVÉS NETS	**-123,7**	**-86,3**	**0,0**	**-72,4**	**-**	**-282,4**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel

31/12/2024 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	31/12/2024
Loyers	377,1	269,3	0,8	305,7	0,0	952,9
Charges locatives non récupérées	-23,8	-2,9	0,0	-0,7	0,0	-27,5
Charges sur Immeubles	-11,6	-0,9	0,0	-21,3	-0,3	-34,0
Charges nettes des créances irrécouvrables	0,1	-1,0	0,0	-3,3	0,0	-4,2
Loyers nets	**341,9**	**264,5**	**0,7**	**280,4**	**-0,3**	**887,2**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	7,2	0,0	315,4	0,0	0,0	322,6
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-4,8	0,0	-232,2	0,0	0,0	-237,0
EBITDA des hôtels en gestion	2,4	0,0	83,2	0,0	0,0	85,5
Résultat des autres activités	**25,6**	**0,0**	**0,0**	**5,8**	**0,7**	**32,0**
Revenus de gestion et d'administration	10,3	7,5	0,0	6,0	2,0	25,8
Frais de structure	-61,6	-10,6	-2,2	-51,4	-7,2	-133,0
Amortissements des biens d'exploitation	-28,5	-0,1	-56,3	-27,0	-1,1	-112,9
Variation des provisions	0,5	-0,4	-0,4	0,0	0,3	-0,1
Autres produits et charges d'exploitation	8,9	3,4	-0,9	-0,4	5,8	16,9
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**299,4**	**264,4**	**24,1**	**213,4**	**0,1**	**801,4**
Résultat net des immeubles en stock	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Résultat des cessions d'actifs	-3,3	7,2	5,5	1,6	0,0	10,9
Résultat des ajustements de valeurs	-312,6	52,4	-1,1	-69,2	0,0	-330,5
Résultat de cession de titres	-0,1	1,4	-1,8	-1,0	0,0	-1,5
Résultat des variations de périmètre	-0,2	-3,7	-1,1	0,1	0,0	-5,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**-17,0**	**321,6**	**25,6**	**144,9**	**0,1**	**475,2**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	109,3	84,9	6,2	39,2	0,1	239,7
Charges financières liées au coût de l'endettement	-158,3	-134,8	-13,6	-97,3	0,6	-403,4
Coût de l'endettement financier net	**-49,0**	**-49,9**	**-7,4**	**-58,1**	**0,7**	**-163,8**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-0,6	-13,2	-2,5	0,0	0,0	-16,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-40,8	-21,4	0,0	-33,0	0,0	-95,2
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1,1	-1,2	0,0	-0,2	0,0	-2,5
Autres charges et produits financiers	-0,3	0,9	0,0	0,0	0,0	0,6
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	7,8	15,8	-0,7	0,0	0,0	22,9
NET RESULT BEFORE INCOME TAXES	**-101,0**	**252,6**	**14,9**	**53,6**	**0,7**	**220,9**
Impôts	20,5	-20,4	-10,1	-12,9	-0,7	-23,5
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**-80,5**	**232,2**	**4,8**	**40,7**	**0,1**	**197,4**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-8,6	121,3	1,9	14,6	0,0	129,2
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**-71,9**	**110,9**	**2,9**	**26,1**	**0,0**	**68,1**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

31/12/2025 (En milliers d'euros)	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	31/12/2025
Loyers	376,6	230,5	0,0	317,7	0,0	924,8
Charges locatives non récupérées	-21,6	-2,2	0,0	-0,5	0,0	-24,3
Charges sur Immeubles	-11,4	-0,5	0,2	-22,5	-0,9	-35,1
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1,1	1,1	0,0	-3,3	0,0	-3,3
Loyers nets	**342,5**	**228,9**	**0,1**	**291,4**	**-0,9**	**862,0**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	6,3	0,0	464,8	0,0	0,0	471,1
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-4,8	0,0	-332,5	0,0	0,0	-337,3
EBITDA des hôtels en gestion	**1,4**	**0,0**	**132,3**	**0,0**	**0,0**	**133,8**
Résultat des autres activités	33,7	0,0	0,0	6,6	1,0	41,3
Revenus de gestion et d'administration	11,4	5,0	0,0	8,5	1,7	26,6
Frais de structure	-61,3	-10,6	-3,4	-53,1	-7,0	-135,4
Amortissements des biens d'exploitation	-32,4	-0,1	-97,2	-14,8	-0,9	-145,5
Variation des provisions	1,9	0,2	-0,1	0,0	0,0	1,9
Autres produits et charges d'exploitation	11,6	3,7	-3,0	1,9	5,9	20,1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**308,8**	**227,1**	**28,7**	**240,5**	**-0,3**	**804,8**
Résultat net des immeubles en stock	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	3,7	-0,8	-1,4	-2,9	0,0	-1,4
Résultat des ajustements de valeurs	-11,0	112,4	0,3	229,7	0,0	331,4
Résultat de cession de titres	-7,8	-0,2	7,7	0,0	0,0	-0,4
Résultat des variations de périmètre	-0,5	-0,5	0,9	0,3	0,0	0,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**293,3**	**338,0**	**36,1**	**467,6**	**-0,3**	**1 134,7**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	80,1	65,7	8,4	17,2	0,2	171,6
Charges financières liées au coût de l'endettement	-122,0	-91,8	-30,7	-77,9	0,2	-322,2
Coût de l'endettement financier net	**-41,8**	**-26,1**	**-22,4**	**-60,6**	**0,4**	**-150,6**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-0,5	-12,7	-2,6	0,0	0,0	-15,9
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-21,3	-7,3	0,0	9,1	0,0	-19,5
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1,3	-0,3	0,0	-0,2	0,0	-1,8
Autres charges et produits financiers	-0,5	-1,4	0,0	0,0	0,0	-1,8
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	11,1	4,6	3,9	0,0	0,0	19,6
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	**238,9**	**294,8**	**15,0**	**415,9**	**0,1**	**964,7**
Impôts différés	-25,7	9,0	20,5	223,7	0,0	227,5
Impôts sur les sociétés	-2,2	-15,8	-3,8	-9,8	-0,7	-32,4
Impôts	-27,9	-6,8	16,6	213,8	-0,7	195,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**211,0**	**288,0**	**31,7**	**629,7**	**-0,6**	**1 159,8**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	35,8	140,7	15,2	229,4	0,0	421,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**175,2**	**147,3**	**16,5**	**400,4**	**-0,6**	**738,7**

4.2.9 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
La juste valeur des immeubles de placement de votre groupe, hors immeubles détenus en vue de la vente, représente 77% de l'actif consolidé au 31 décembre 2025, soit € 19,5 milliards. Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat dans la ligne « Résultat des ajustements de valeurs ». Au 31 décembre 2025, le montant net des ajustements de valeur des immeubles de placement s'élève à M€ 331,4. Les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants, comme cela est précisé dans la note 4.2.5.4.3 de l'annexe aux comptes consolidés. L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements par des experts indépendants sur la base de données transmises par votre groupe. Le contexte économique crée une incertitude sur les estimations retenues par les experts indépendants pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché, et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur. Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée et dans l'état du résultat net consolidé et compte tenu du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.	Nos travaux ont notamment consisté à : • prendre connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre groupe • apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers compte tenu de leur adhésion à la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) • apprécier l'indépendance des experts immobiliers au regard des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe • prendre connaissance des instructions écrites données par votre groupe aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, ainsi que l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises • analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement qui servent de base à la détermination de la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur • apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement et les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées • nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés • rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés • apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par vos assemblées générales du 17 avril 2024 pour le cabinet KPMG S.A. et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG S.A. était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la treizième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

KPMG SA	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie BELAISCH-TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025 366
4.4.1 Bilan 366
4.4.2 Compte de Résultat 368
4.5 Annexes aux comptes individuels 370
4.5.1 Événements significatifs de l'exercice 370
4.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement 370
4.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers 370
4.5.1.3 Accord de partenanriat 370
4.5.1.4 Mouvements de titres de participations 370
4.5.1.5 Simplification des structures 371
4.5.1.6 Augmentation de Capital social 371
4.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire 371
4.5.1.8 Principaux indicateurs 371
4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables 372
4.5.3 Explications des postes du bilan 374
4.5.3.1 Actif Immobilisé 374
4.5.3.2 Actif Circulant 384
4.5.3.3 Frais d'émission d'emprunt - Prime de remboursement d'emprunt 386
4.5.3.4 Capitaux Propres 388
4.5.3.5 Provisions 390
4.5.3.6 Dettes 391
4.5.4 Notes sur le compte de résultat 394
4.5.4.1 Résultat d'exploitation 394
4.5.4.2 Résultat Financier 396
4.5.4.3 Résultat Exceptionnel 397
4.5.4.4 Honoraires des Commissaires aux comptes 397
4.5.4.5 Impôts sur les Bénéfices 398
4.5.4.6 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts 398
4.5.4.7 Dépenses non déductibles fiscalement 398
4.5.5 Engagements hors bilan 399
4.5.5.1 Engagements donnés 399
4.5.5.2 Engagements reçus 400
4.5.6 Renseignements divers 400
4.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice 400
4.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion 401
4.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées 401
4.5.6.4 Actions Gratuites 401
4.5.6.5 Filiales et participations 402
4.5.6.6 Activité de la société en matière de recherche et développement 406
4.5.6.7 Événements post clôture 406
4.5.6.8 Résultats de la société des 5 derniers exercices 406
4.5.6.9 Bilan et compte de résultat au 31/12/2024 publiés 407
4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 410

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025

4.4.1 Bilan

Actif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2025 Brut	Amortissements & Provisions	Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2025	31/12/2024 Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)							
Frais d'établissement (II)							
Immobilisations incorporelles :	**1.1**	**26 498**	**9 356**	**17 142**	**4 631**	**15 076**	**4 462**
Frais de développement		0	0	0	0	0	0
Concession, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires		22 923	9 124	13 799	4 631	14 278	4 462
Fonds commercial		250	232	18	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles		2 722	0	2 722	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes		602	0	602	0	798	0
Immobilisations corporelles :	**1.1**	**1 733 639**	**417 253**	**1 316 384**	**1 052 966**	**1 353 109**	**1 088 640**
Terrains		636 210	30 067	606 143	510 597	611 681	515 699
Constructions		1 045 994	372 474	673 520	538 158	707 030	568 180
Installations techniques, matériel et outillage industriels		216	214	2	0	0	0
Autres immobilisations corporelles		39 291	13 009	26 282	1 257	26 351	1 080
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes		11 928	1 489	10 439	2 954	8 046	3 682
Immobilisations financières (1)		**7 881 446**	**591 368**	**7 290 079**	**996 248**	**6 680 118**	**1 030 086**
Participations	1.2	5 691 806	510 652	5 181 154	902 542	4 922 339	940 729
Créances rattachées à des participations		0	0	0	0	100 000	0
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille							
Autres titres immobilisés	1.4	152 829	3 034	149 795	93 707	144 861	88 281
Prêts	1.3	2 036 765	77 682	1 959 083	0	1 512 856	1 077
Autres immobilisations financières		46	0	46	0	62	0
Total de l'Actif Immobilisé (III)	**1**	**9 641 583**	**1 017 977**	**8 623 606**	**2 053 845**	**8 048 303**	**2 123 188**
Stocks et en-cours		**150**	**150**	**0**	**0**	**0**	**0**
Avances et acomptes versés sur commandes		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Créances (1)	**2.1**	**119 066**	**12 386**	**106 680**	**41 339**	**115 385**	**15 215**
Créances Clients et Comptes rattachés		15 568	5 067	10 501	3 272	14 201	6 638
Autres créances		98 253	7 319	90 934	36 791	98 583	7 600
Charges constatées d'avance		5 245	0	5 245	1 276	2 601	977
Valeurs mobilières de placement :	**2.2**	**556 484**	**0**	**556 484**	**0**	**255 481**	**0**
Actions propres		43 746	0	43 745	0	41 362	0
Comptes à terme et autres titres		512 739	0	512 739	0	214 119	0
Instruments financiers à terme	**2.3**	**62 017**	**0**	**62 017**	**0**	**65 445**	**0**
Disponibilités		**205 659**	**0**	**205 659**	**198 886**	**25 155**	**7 258**
Total de l'Actif Circulant (IV)	**2**	**943 377**	**12 537**	**930 840**	**240 225**	**461 465**	**22 472**
Frais d'émission des emprunts (V)	**2.3**	**12 607**	**0**	**12 607**	**891**	**12 347**	**1 295**
Primes de remboursement des emprunts (VI)		**39 833**	**0**	**39 833**	**0**	**39 389**	**0**
Écarts de conversion Actif (VII)		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V + VI + VII)		**10 637 400**	**1 030 513**	**9 606 887**	**2 294 961**	**8 561 505**	**2 146 955**

(1) Dont à moins d'un an.

(2) Dont à moins d'un an.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Bilan Passif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2025	Dt Établissement Italien 30/12/2025	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024
Capitaux propres :		**4 522 014**		**4 827 740**	
Capital [dont versé 334 870 K€]		334 870		334 870	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 187 143		4 492 869	
Écarts de réévaluation		0		0	
Réserves :		**36 541**		**36 048**	
Réserve légale		33 487		33 487	
Réserves statutaires ou contractuelles		0		0	
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		0		0	
Autres réserves		0		0	
Report à nouveau		3 054		2 561	
Résultat de l'exercice		**169 652**	**20 766**	**82 245**	**4 177**
Acompte de dividende					
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 170		34 122	
Total des Capitaux Propres (I)	**3**	**4 762 377**	**20 766**	**4 980 155**	**4 177**
Provisions pour risques		17 723	85	27 828	845
Provisions pour charges		7 929	3 213	2 542	3
Total des Provisions (II)	**4**	**25 652**	**3 298**	**30 370**	**848**
Emprunts obligataires convertibles	5.1	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires		3 740 884	306 155	3 230 915	306 155
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		850 424	26 880	26 356	0
Emprunts et dettes financières diverses (2)		155 702	56 533	224 023	30 633
Instruments financiers à terme	4.2	9 829	0	14 119	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		3 341	0	3 963	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		13 415	7 902	21 241	14 364
Dettes fiscales et sociales		15 227	5 799	17 194	5 144
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		18 582	16 567	4 186	3 831
Autres dettes		10 670	6 945	8 734	5 206
Produits constatés d'avance		784	139	247	247
Total des Dettes (1) (III)		**4 818 858**	**426 921**	**3 550 979**	**365 581**
Écarts de conversion – Passif (IV)		**0**	**0**	**0**	**0**
Compte de Liaison des Établissements (V)		**0**	**1 843 976**	**0**	**1 776 349**
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)		**9 606 887**	**2 294 961**	**8 561 505**	**2 146 955**

(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours).

(2) Dont emprunts participatifs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.4.2 Compte de Résultat

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2025	Dt Établissement Italien 31/12/2025	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024
Produits d'exploitations					
Ventes de marchandises		0	0	1	1
Production vendue		131 213	68 883	135 544	68 151
Montant net du chiffre d'affaires	**1.1**	**131 213**	**68 883**	**135 545**	**68 152**
Production stockée		0	0	0	0
Production immobilisée					
Subventions		2	2	2	2
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1.2	21 195	18 410	22 079	16 240
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		23 095	23 072	0	0
Autres produits		7 647	522	119	1
Total I – Produits d'exploitations	**1**	**183 152**	**110 888**	**157 744**	**84 395**
Charges d'exploitations					
Achats de marchandises		0	0	0	0
Variation de stocks		0	0	- 2	- 2
Achats de matières premières et autres approvisionnements		0	0	0	0
Variation de stock		0	0	0	0
Autres achats et charges externes [1]		-38 478	-14 885	-37 845	-14 255
Impôts, taxes et versement assimilés		-12 231	-7 520	-11 548	-7 373
Salaires		-32 252	-8 438	-33 798	-7 899
Cotisations sociales		-12 070	-2 051	-11 274	-1 932
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		-35 279	-24 203	-38 756	-25 466
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		-9 009	-4 565	-12 410	-12 334
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		-895	-521	-1 547	-1 300
Dotations aux provisions		-5 042	-2 910	-1 391	-50
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		-33 427	-31 961	0	0
Autres charges		-2 654	-1 506	-12 379	-11 100
Total II – Charges d'exploitations	**1.3**	**-181 337**	**-98 561**	**-160 950**	**-81 710**
1. Résultat d'exploitation (I-II)	**1**	**1 815**	**12 327**	**-3 205**	**2 685**
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice ou perte transférée III		**473**	**0**	**2 833**	**0**
Pertes ou bénéfice transféré IV		**-36**	**0**	**-1 036**	**0**
Produits financiers :					
De participation [2]	2.1	244 287	34 861	276 076	8 553
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé [2]		27 721	760	17 735	1 336
Autres intérêts et produits assimilés [2]		76 431	557	95 176	147
Reprises sur dépréciations et provisions	2.3	74 857	9 888	62 052	21 637
Différences positives de change		0	0	0	0
Produits des cessions d'immobilisations financières		158 195	157 008	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		130	0	165	0
Total des produits financiers (V)		**581 621**	**203 075**	**451 205**	**31 673**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2025	Dt Établissement Italien 31/12/2025	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024
Charges financières					
Dotations aux amortissements et aux provisions		-75 508	-875	-186 861	-332
Intérêts et charges assimilées (3)		-159 661	-33 255	-171 006	-31 528
Différences négatives de change		0	0	0	0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		-164 336	- 163 790	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		-17 737	0	-12 716	0
Total des charges financières (VI)		**-417 242**	**-197 920**	**-370 584**	**-31 860**
2. Résultat financier (V-VI)	**2**	**164 379**	**5 155**	**80 621**	**-187**
3. Résultat courant avant impôts (I-II + III-IV + V-VI)		**166 630**	**17 482**	**79 212**	**2 497**
Produits exceptionnels (VII)		**451**	**0**	**77 132**	**47 565**
Charges exceptionnelles (VIII)		-841	0	-74 756	-46 078
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	**3**	**-391**	**0**	**2 376**	**1 488**
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	4	3 412	3 284	656	192
Total des Produits (I + III + V + VII)					
Total des Charges (II + IV + VI + VIII + X)					
BÉNÉFICE OU PERTE		**169 652**	**20 766**	**82 245**	**4 177**

(1) Y compris redevances de crédit-bail mobilier et immobilier

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5 Annexes aux comptes individuels

4.5.1 Événements significatifs de l'exercice

4.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

(En milliers d'euros)	Montant des travaux réalisés	Date de livraison
The Line	6 088	31/12/2025
Silex 3	7	
Total Covivio France	**6 095**	
Milano Corso Italia	150 914	01/11/2025
Total Covivio Italie	**150 914**	
TOTAL COVIVIO	**157 009**	

4.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent les actifs suivants :

(En milliers d'euros)	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31/12/2024
Ventes :				
Grande Terrasse	69	100	31	-
Laon	470	100	-370	239
Total Covivio France	**539**	**200**	**-339**	**239**
MILANO – Via Lorenteggio	23 000	23 000	0	23 000
Total Covivio Italie	**23 000**	**23 000**	**0**	**23 000**
TOTAL COVIVIO	**23 539**	**23 200**	**-339**	**23 239**

4.5.1.3 Accord de partenanriat

Covivio et des fonds gérés par Blue Owl ont signé fin décembre 2025 un protocole d'investissement. L'opération, devant être réalisée au cours du 1er semestre 2026, consistera en la création d'une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, qui a vocation à détenir les trois actifs situés à Vélizy.

4.5.1.4 Mouvements de titres de participations

Variation des taux de détention des filiales

(En milliers d'euros)	Opérations	Nombre de titres acquis	Montant	% de détention
Covivio Hotels	Versement du Dividende en actions	6 285 023	116 713	53,23%
OPCI OFFICE CB21	Rachat des parts à CNP	826 026	5 443	100%

Autres mouvements sur titres

	Opérations	Nombre de titres acquis	Montant	% de détention
Covivio OFFICE Holding Gmbh	Augmentation de Capital/Réserve	0	180 000	100%
Hotel N2	Augmentation de Capital	1 000	1 119	50,10%
SAS 10 - 12 PIGALLES	Création de société	350	0	35,00%
SNC RUEIL DEGREMONT	Création de société	999	1	99,90%
SAS HOLDING CAMPUS HELIOS VELIZY	Création de société	100	1	100,00%
SAS HOLDING TED	Création de société	100	1	100,00%
SCI HOLDING HELIOS 2	Création de société	999	1	99,00%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.1.5 Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2025 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	nature et date de l'opération	Objet de la société
Snc Telimob Nord	TUP le 05/07/2025 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion d'immeubles.
Snc Telimob Sud Ouest	TUP le 22/07/2025 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion d'immeubles.
SCI rue de la Louisiane	TUP le 02/09/2025 sans effet rétroactif fiscal	L'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles bâtis ou à bâtir, la construction d'immeubles, l'exploitation par voie de location desdits biens immobiliers ainsi que leur mise en valeur.
SNC Marignane Saint Pierre	TUP le 09/09/2025 sans effet rétroactif fiscal	La société a pour objet la négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/ l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou à la construction d'immeubles neufs.
SNC Cezanne – Aix en Provence	TUP le 22/09/2025 sans effet rétroactif fiscal	La société a pour objet la négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/ l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou à la construction d'immeubles neufs.
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves	TUP le 31/10/2025 avec effet rétroactif fiscal.	Étude, construction, acquisition, gestion et exploitation sous toutes formes de parcs de stationnement…

4.5.1.6 Augmentation de Capital social

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

Opérations (en €)	Nombre de titres	VN	Montant
Nombre de titres au 01 01 2025	111 623 468	3,00	334 870 404
Pas de flux sur le capital social en 2025			
NOMBRE DE TITRES AU 31 12 2025	**111 623 468**	**3,00**	**334 870 404**

Au 31 décembre 2025, la société détient 895 337 actions propres.

Catégories d'actions propres	Nombre	Montant (en €)
Contrat de liquidité	81 209	4 503 831,46
Plans d'actions gratuites	644 720	34 514 884,69
Actions en attente d'affectation aux plans d'actions gratuites	169 408	9 230 793,19
TOTAL ACTIONS AUTO DÉTENUES	**895 337**	**48 249 509,34**

4.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

(En milliers d'euros)	Variation	Solde au 31 12 2025
Emprunts Obligataires		
Covivio France	500 000	3 393 000
Covivio Italie	0	300 000
Lignes de crédit		
Covivio France	798 000	823 000
Covivio Italie	-75 000	30 000

4.5.1.8 Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

(En milliers d'euros)	2025
Total du bilan	9 606 887
Chiffre d'affaires	131 213
Dividendes reçus des filiales	244 287
Charges financières	-417 242
Résultat de l'exercice	169 652

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	
	Siège	Non consolidé
	N° d'identification	
	Lieu où des copies d'état financier consolidés peuvent être obtenus	
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	Covivio
	Siège	18 Rue François Mitterrand 57000 METZ
	N° d'identification	RCS METZ B 364 800 060
	Lieu où des copies d'état financier consolidés peuvent être obtenus	18 Rue François Mitterrand 57000 METZ

Principes et méthodes comptables :

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les états financiers ont été arrêtés le 18 février 2026 par le Conseil d'Administration.

La société applique le règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, modifiant le règlement ANC n° 2014-03.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1er janvier 2005.

Les comptes annuels sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche. Des écarts d'arrondis peuvent générer des différences mineures entre les états.

Changement de méthode comptable – règlement ANC 2022-06 :

Le règlement ANC n° 2022-06 est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 de manière prospective modifiant le règlement ANC n° 2014-03.

Les principaux changements de méthodes sont présentés ci-après.

Dans ce cadre, le Groupe a adopté le nouveau format des états financiers prévu par le règlement ANC n° 2022-06

Informations suite au changement de méthode comptable en lien avec le nouveau règlement ANC 2022-06

Le groupe utilise le nouveau format des états financiers induit par le nouveau règlement. Les modifications de présentation opérées sur la colonne 2024 pour se conformer aux nouveaux modèles.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

		Montant 2024 (en K€)		
Avant réforme	Après réforme	Covivio France	Covivio Italie	Covivio
Actif				
Charges Constatées d'avances et comptes de régularisation	Instrument financier à terme	64 452		64 452
Passif				
Produits Constatés d'avances	Instrument financier à terme	-12 471		-12 471
Provision pour risques	Provisions pour charges	4 207		4 207
Compte de résultat				
Charges Exceptionnelles sur opérations de gestion	Autres Charges	13	521	535
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées – Exploitation	240	45 032	45 272
Charges Exceptionnelles sur opération en capital	Charges Exceptionnelles	38		38
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Charges de cessions des immobilisations financières	28 064	524	28 588
Produits Exceptionnels sur opérations de gestion	Autres Produits	-481	-50	-531
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Autres Produits		-207	-207
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits Exceptionnels	-55	0	-55
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits de cessions des immobilisations financières	-28 726	-6	-28 731
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits de cession des immobilisations incorporelles et corporelles cédées - Exploitation	-4	-47 213	-47 217
Transfert de charges d'exploitation	Autres achats et charges externes	-1 109	-103	-1 212
Transfert de charges d'exploitation	Salaires	-1 271		-1 271
Transfert de charges financières	Dotations aux amortissement, dépréciations et provisions financières	-7 364		-7 364

Les informations au titre de l'impact sur les principaux postes concernés de l'exercice 2025 :

- présentation des instruments financiers dans les postes dédiés
- présentation des montants comptabilisés dans le résultat courant 2025 d'éléments qui auraient figuré en résultat exceptionnel avant l'application du règlement. (Par exemple, les cessions d'immobilisations de l'exercice en indiquant le montant du produit de cession et de la valeur nette comptable des immobilisations cédées comptabilisés dans le résultat courant 2025)
- présentation des changements induits par la suppression de la technique de transferts de charge
- présentation du montant de la dotation aux amortissements des frais d'émission 2025 présentée dans le résultat financier (alors qu'elle aurait été classée dans le résultat d'exploitation préalablement à l'application du règlement).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3 Explications des postes du bilan

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans Covivio le 31 décembre 2018.

Depuis le 1er janvier 2019, l'Établissement Permanent Italien contribue à la formation du Bilan de Covivio.

4.5.3.1 Actif Immobilisé

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les logiciels sont amortis linéairement et principalement sur une durée de 3 ans. Les logiciels acquis suite au déménagement du siège social au Divo sont amortis sur une durée de 10 ans.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires, ou à leur valeur d'apport.

La société n'a pas opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunt dans le coût d'entrée des immobilisations.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FEI en fonction du type d'actif.

Durées d'amortissements des immobilisations en fonction de leur nature (logement ou bureau) :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	60 et 80 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 et 40 ans
Installations générales et techniques	L	20 et 25 ans
Agencements	L	10 ans

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté appliqués à chaque immeuble.

Détail des autres immobilisations corporelles	Mode	Durée
Installations, agencements divers	L	10 ans
Matériel informatique	L	5 ans
Matériel de bureau	L	10 ans

L'ensemble du patrimoine immobilier est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre), et selon des modalités de calcul fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle.

Covivio se conforme également au Code déontologie des sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) applicable aux sociétés adhérentes de la Fédération des entreprises Immobilières (FEI), notamment en matière de pratique des expertises immobilières.

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la charte de l'Expertise en Évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC) ainsi que ceux du Red Book 2014 de la Royal Institution of chartered Surveysors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par la société a été intégralement évalué au 31 décembre 2025 par des experts immobiliers indépendants et membres de la RICS dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman et Colliers.

À chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Une indication objective de perte de valeur est caractérisée dès lors que la Valeur d'Expertise est inférieure à au moins 150k€ de la valeur nette comptable. Cependant même si cet écart est inférieur à 150k€, une dépréciation sera comptabilisée dès lors que la Valeur d'Expertise a été inférieure à la valeur nette comptable pendant plus de 2 années consécutives.

Lorsque naît une dépréciation, elle sera suivie et comptabilisée sans condition de seuil.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier et les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. À la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'ANR EPRA NDV.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

Des malis techniques de fusion ont été constatés lors de fusions passées de Bail Investissement en 2006, AKAMA en 2011 et FR IMMO en 2013 dans Covivio sur la base de la valeur des actifs apportés. Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation sur ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.

L'évolution du traitement comptable des malis suite au règlement n° 2015-06 de l'ANC modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 01/01/2016.

Depuis 2016, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents :

- mali de fusion sur actifs incorporels
- mali de fusion sur actifs corporels
- mali de fusion sur actifs financiers
- mali de fusion sur actifs circulants.

4.5.3.1.1 Variation des valeurs brutes

(En milliers d'euros)	Montant brut au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Montant brut au 31/12/2025
Immobilisations Incorporelles	**22 091**	**4 897**	**491**	**26 498**
Covivio France	16 841	4 122	491	20 473
Covivio Italie	5 250	774		6 024
Immobilisations corporelles	**1 743 294**	**30 309**	**39 964**	**1 733 639**
Covivio France	416 345	17 355	7 579	426 121
Covivio Italie	1 326 950	12 954	32 385	1 307 519
Immobilisations financières	**7 285 008**	**1 557 690**	**961 252**	**7 881 446**
Covivio France	6 227 550	1 437 311	797 618	6 867 243
Covivio Italie	1 057 458	120 379	163 634	1 014 203
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	**10 815 780**	**1 628 102**	**1 042 162**	**11 401 720**

	Ventilations des augmentations			
	Virements		Entrées	
Augmentations de l'exercice	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports
Immobilisations Incorporelles	**231**		**1 694**	**2 972**
• Concessions, Logiciels	2 120			
Covivio France	1 346			
Covivio Italie	774			
Fonds Commercial				250
Covivio France				250
• Autres Immobilisations Incorporelles				2 722
Covivio France				2 722
• Immobilisations Incorporelles en cours	-1 890		1 694	
Covivio France	-1 115		919	
Covivio Italie	-774		774	
Immobilisations Corporelles	**-231**		**24 834**	**5 706**
• Terrains	714			568
Covivio France	714			568
Covivio Italie				
• Constructions	20 561			2 463
Covivio France	7 761			2 463
Covivio Italie	12 800			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

	Ventilations des augmentations			
	Virements		Entrées	
Augmentations de l'exercice	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports
• Autres Immobilisations Corporelles	450			2 659
Mali sur actifs immobiliers				783
France				783
Installations et agencement				216
Covivio France				216
Covivio Italie				
Matériel de bureau et informatique	356			1 660
Covivio France	152			1 660
Covivio Italie	204			
Mobilier	94			
Covivio France	16			
Covivio Italie	77			
• Immobilisations Corporelles en cours, avances et acomptes	-21 956		24 834	15
Covivio France	-8 874		11 880	15
Covivio Italie	-13 081		12 954	
Immobilisations Financières			**1 557 690**	
• Titres de participations			417 764	
Covivio France			303 279	
Covivio Italie			114 485	
• Prêts			1 093 739	
Covivio France			1 093 739	
Covivio Italie				
• Autres titres immobilisés			46 179	
Titres immobilisés			5 894	
Covivio France				
Covivio Italie			5 894	
Actions propres			40 285	
Covivio France			40 285	
• Autres immobilisations financières			9	
Covivio France			9	
Covivio Italie				
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	**0**		**1 584 218**	**8 678**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

	Ventilations des diminutions				
	Virements		Sorties		
Diminutions de l'exercice	De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors services
Immobilisations Incorporelles					**491**
• Concessions, Logiciels					491
Covivio France					491
Covivio Italie					
Immobilisations Corporelles			**32 447**		**7 517**
• Terrains			8 489		
Covivio France			191		
Covivio Italie			8 297		
• Constructions			23 881		6 651
Covivio France			765		5 680
Covivio Italie			23 116		972
• Autres Immobilisations Corporelles			78		866
Matériel de bureau et informatique			78		866
Covivio France			78		866
Covivio Italie					
Immobilisations Financières			**930 211**		**31 041**
• Titres de participations			162 557		27 041
Covivio France					27 041
Covivio Italie			162 557		
• Créances rattachées à des titres de participations			100 000		
Covivio France			100 000		
Covivio Italie					
• Prêts			626 734		4 000
Covivio France			625 657		4 000
Covivio Italie			1 077		
• Autres titres immobilisés			40 895		
Actions propres			40 895		
Covivio France			40 895		
• Autres immobilisations financières			25		
Covivio France			25		
Covivio Italie					
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ			**962 658**		**39 049**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.1.2 Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2025, Covivio détient des participations dans 99 sociétés.

Les 2 participations les plus significatives sont :

- Covivio Hotels : 1 729 M€
- Covivio holding GmbH : 858 M€.

Montant au 31/12/2024 (en K€)		5 463 640
Titres intégrés dans la société suite aux TUP et fusions		
Sociétés tuppées	**Titres apportés**	
SNC Télimob Nord	Telimob Paris SNC	0
SNC Telimob Sud Ouest	Telimob Paris SNC	0
Total augmentation liée aux TUP et fusions		**0**
Acquisition de titres et assimilés	OPCI CB21	5 443
	SNC Marignane Saint Pierre	0
	SCI de La Louisiane	0
	SNC Aix en Provence Cezanne	0
Augmentation de capital	10 - 12 Pigalles	0
	Snc Rueil Degrémont	1
	SAS Covivio Hotels	116 713
	Covivio Office Holding Gmbh	180 000
	Holding CAMPUS HELIOS VELIZY	1
	Holding TED	1
	Holding Helios 2	1
	Covivio Development Italy Spa SIINQ	25 850
	Covivio ATTIVITA Immobiliari 4	88 625
	Covivio ATTIVITA Immobiliari 6	10
Total augmentation liée aux acquisitions et augmentations de capital		**416 645**
Augmentation des titres par incorporation d'un prêt ou d'un compte courant	Hotel N2	1 119
Total augmentation des titres par incorporation de créances		**1 119**
Diminution (cession)	Covivio ATTIVITA Immobiliari 4	162 557
Total diminution liées aux réductions de capital et cessions		**162 557**
Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion	Snc Télimob Nord	11 103
	SNC Télimob Sud Ouest	5 037
	Snc Marignane Saint Pierre	1
	SCI Louisianne	1
	Snc Aix en provence Cezanne	1
	Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves	10 898
Total diminution liée aux TUP ou fusions		**27 041**
MONTANT AU 31/12/2025 (en K€)		**5 691 806**

4.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	(En K€)
Prêts aux filiales	2 013 979
Intérêts courus sur prêts subordonnés	6 402
Intérêts courus sur *SWAP*	16334
Prêts au personnel	50
Autres prêts	0
TOTAL AU 31/12/2025	**2 036 765**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les prêts aux filiales correspondent aux financements des opérations de développement, le détail des prêts aux filiales se trouve dans le tableau des filiales et participations.

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de 30/04/2019 au plus tôt à 30/12/2030 au plus tard est stipulée dans l'acte.

4.5.3.1.4 Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 152 829 K€ comprend essentiellement :

Mali de fusion sur actifs financiers

Détail des malis de fusion sur actifs financiers	(En K€)
Latécoère	13 914
Palmer Plage	2 175
Dual Center	136
Palmer Montpellier	95
Central Sicaf	32 517
BS Immobiliare 9	10 875
Télimob Paris SNC	34 123
Télimob Rhone Alpes	1 194
TOTAL DES MALIS DE FUSION	**95 030**

Autres titres immobilisés

Détail des autres titres immobilisés	(En K€)
QUOTE FONDO SECURIS REAL ESTATE	6 259
QUOTE FONDO PORTA ROMANA	47 034
TOTAL DES AUTRES TITRES IMMOBILISÉS	**53 293**

Actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	Valeur Brute (en K€)
ACTIONS DÉTENUES PAR LA SOCIÉTÉ – CONTRAT DE LIQUIDITÉ	**81 209**	**4 504**

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 55 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2025.

4.5.3.1.5 Variation des amortissements et dépréciations

Tableau des amortissements

Amortissements (en K€)	Durée d'utilisation	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés au 01 01 2025	Augmentations – Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés au 31/12/2025
Immobilisations Incorporelles			**7 015**	**2 836**	**495**	**9 356**
Covivio France			6 227	2 230	495	7 963
Covivio Italie			788	605		1 393
Immobilisations corporelles			**286 528**	**39 537**	**6 158**	**319 907**
Covivio France	5 à 80 ans	Linéaire	141 806	12 451	5 721	148 537
Covivio Italie	Cf. § sur les durées	Cf. § sur les Mode d'amortissement	144 722	27 085	437	171 370
Immobilisations financières						
Covivio France						-
Covivio Italie						
TOTAL AMORTISSEMENTS			**293 543**	**42 373**	**6 652**	**329 263**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau des dépréciations

Dépréciations (en K€)	Dépréciations cumulés au 01/01/2025	Augmentations – Dotations de l'exercice	Diminutions – Reprises de l'exercice	Dépréciations cumulés au 31/12/2025
Immobilisations Incorporelles				
Covivio France				
Covivio Italie				
Immobilisations corporelles	**104 258**	**9 249**	**16 161**	**97 346**
Covivio France	10 070	4 683	590	14 163
Covivio Italie	94 188	4 565	15 571	83 182
Immobilisations financières	**604 890**	**62 913**	**76 435**	**591 368**
Covivio France	577 518	62 441	66 546	573 413
Covivio Italie	27 372	471	9 888	17 955
Stocks et en-cours	**150**			**150**
Covivio France				
Covivio Italie	150			150
Créances et comptes rattachées	**18 179**	**2 821**	**8 614**	**12 386**
Covivio France	9 031	2 302	2 764	8 569
Covivio Italie	9 148	521	5 853	3 817
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	**727 477**	**74 984**	**101 210**	**701 250**

Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leurs valeurs de marché estimées. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : au 31/12/2025, 97 345 K€ de dépréciation a été constatée sur les immeubles à savoir 14 163 K€ en France et 83 182 K€ en Italie.

Tableau des amortissements et dépréciations – Ventilation des augmentations

	Ventilations des augmentations – amortissements et dépréciations				
(En milliers d'euros)	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Dotations exceptionnelles	TUP	Transfert
Immobilisations Incorporelles		**2 612**		**223**	**-**
• Concessions, Logiciels		2 604			
Covivio France		1 998			
Covivio Italie		605			
• Fonds Commercial		9		223	-
Covivio France		9		223	
Covivio Italie					
Immobilisations Corporelles		**41 678**	**251**	**3 370**	**3 487**
• Terrains		2 544		88	-
Covivio France		1 527		88	
Covivio Italie		1 017			
• Constructions		37 780	251	1 456	3 487
Covivio France		10 738	251	1 456	
Covivio Italie		27 042			3 487
• Autres Immobilisations Corporelles		1 351		1 827	-
Mali sur actifs immobiliers		1 081			
France		1 081			
• Installations et agencement		65		1 817	-
Covivio France		23		1 817	
Covivio Italie		42			
• Matériel de bureau et informatique		148		1	-
Covivio France		139		1	
Covivio Italie		9			

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En milliers d'euros)	Ventilations des augmentations – amortissements et dépréciations Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Dotations exceptionnelles	TUP	Transfert
• Mobilier		58		9	-
Covivio France		4		9	
Covivio Italie		54			
• Immobilisations Corporelles en cours, avances et acomptes		2			
Covivio France		2			
Covivio Italie					
Immobilisations Financières		**62 913**			
• Titres de participations		42 056			
Covivio France		42 053			
Covivio Italie		3			
• Prêts		20 334			
Covivio France		20 334			
Covivio Italie					
• Autres titres immobilisés		55			
Actions propres		55			
Covivio France		55			
• Autres immobilisations financières					
Covivio France		468			
Covivio Italie		468			
Créances Clients et comptes rattachés		**895**		**7**	**-**
Covivio France		374		7	
Covivio Italie		521			
Autres créances		**1 921**			
Covivio France		1 921			
Covivio Italie					
TOTAL VENTILATION AUGMENTATIONS		**110 019**	**251**	**3 601**	**3 487**

Tableau des amortissements et dépréciations – Ventilation des diminutions

(En milliers d'euros)	Ventilations des diminutions – amortissements et dépréciations Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors services	TUP	Transfert	Reprise sur éléments présents
Immobilisations Incorporelles			**495**			
• Concessions, Logiciels			495			
Covivio France			495			
Covivio Italie						
Immobilisations Corporelles		**12 578**	**5 663**		**3 487**	**590**
• Terrains		1 596				89
Covivio France						89
Covivio Italie		1 596				
• Constructions		10 905	4 805		3 487	399
Covivio France		417	4 368			399
Covivio Italie		10 488	437		3 487	
• Autres Immobilisations Corporelles		78	858			
Mali sur actifs immobiliers						
France						

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En milliers d'euros)	Ventilations des diminutions – amortissements et dépréciations					
	Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors services	TUP	Transfert	Reprise sur éléments présents
• Installations et agencement			22			
Covivio France			22			
Covivio Italie						
• Matériel de bureau et informatique		78	821			
Covivio France		78	821			
Covivio Italie						
• Mobilier			14			
Covivio France			14			
Covivio Italie						
• Immobilisations Corporelles en cours, avance et acomptes						102
Covivio France						102
Covivio Italie						
Immobilisations Financières				**18 845**		**57 590**
• Titres de participations				15 289		57 416
Covivio France				15 289		47 528
Covivio Italie						9 888
• Prêts				3 556		-
Covivio France				3 556		
Covivio Italie						
• Autres titres immobilisés						174
Actions propres						174
Covivio France						174
Créances Clients et comptes rattachés						**1 867**
Covivio France						
Covivio Italie						1 867
Autres créances				**268**	**288**	**6 193**
Covivio France				268	288	2 208
Covivio Italie						3 986
TOTAL VENTILATIONS DIMINUTIONS		**12 578**	**6 158**	**19 113**	**3 773**	**66 240**

4.5.3.1.6 Détail des dépréciations des immobilisations financières

(En milliers d'euros)	Dépréciations au 01/01/2025	Augmentations – Dotations de l'exercice	Diminutions – Reprises de l'exercice	Dépréciations cumulés au 31/12/2025
Immobilisations Financières				
• Titres de participations	541 301	42 056	72 705	510 652
Covivio France	516 440	42 053	62 817	495 676
Covivio Italie	24 861	3	9 888	14 976
• Prêts	60 905	20 334	3 556	77 682
Covivio France	60 905	20 334	3 556	77 682
Covivio Italie				
• Autres titres immobilisés	174	55	174	55
Actions propres				
Covivio France	174	55	174	55
• Autres immobilisations financières	2 511	468		2 979
Covivio Italie	2 511	468		2 979
TOTAL	**604 890**	**62 913**	**76 435**	**591 368**

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour les filiales cotées, la société retient l'EPRA NDV.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Détail des flux sur dépréciations de titres

(En milliers d'euros)	31/12/2024	TUP	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31/12/2025
Covivio Office HoldING GmbH	299 709		39 784			339 493
OPCI Office CB21	97 824				33 749	64 075
SAS 6 rue Fructidor (1)	24 787					24 787
Covivio Property	22 944		2 246			25 190
SNC Wellio (1)	20 001					20 001
Covivio Alexanderplatz	28 983				11 112	17 870
SARL Covivio Immobiliare 9	12 297				4 828	7 469
Central Sicaf	7 722				3 634	4 089
Covivio 7 SPA	4 838				1 427	3 411
Covivio Développement (1)	1 852					1 852
SCI N2 Batignolles	1 762		8			1 770
9 rue Cuirassier	2 481				2 067	414
N2 Promotion	128		4			132
Foncière Margaux (1)	59		1			60
SCI Rueil B2 *	11					11
SCI 125 Avenue Brancolar (1)			7			7
Covivio Attività Immobiliari 5	4		2			6
20 avenue Victor Hugo (1)	3					3
Cœur D'Orly Promotion	1		1			2
SCCV Chartres Avenue de Sully (1)			2			2
Covivio Attività Immobiliari 6			1			1
SCI Latecoere (1)			1			1
SCI Meudon Saulnier (1)	1					1
SNC Bordeaux Lac (1)	1					1
SNC Gambetta Le Raincy (1)	1					1
SNC Valence Victor Hugo (1)	1					1
SNC Nantes Talensac (1)	1					1
SNC Jean Jacques Bosc (1)	1					1
SCI Terres Neuves (1)	1					1
SCI Danton Malakoff	1					1
Telimob Nord	10 681			10 681		-
Telimob Sud Ouest	4 605			4 605		-
Covivio 2	598				598	-
SNC Normandie Niemen Bobigny	1				1	-
SNC Marignane Saint Pierre	1			1		-
SCI de la Louisiane	1			1		-
SNC Aix en Provence Sezanne	1			1		-
TOTAL TITRES DE PARTICIPATIONS	**541 301**	**0**	**42 056**	**15 289**	**57 416**	**510 652**
Autres titres immobilisés	2 511		468			2 979
Actions Propres – contrat de liquidité	174		55		174	55
TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**2 685**	**0**	**523**	**0**	**174**	**3 034**
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	**543 985**	**0**	**42 579**	**15 289**	**57 589**	**513 686**

(1) La dépréciation des titres des sociétés ne suffisant pas à couvrir leur situation nette négative, les prêts ou avances en comptes courants d'associés qui leur ont été accordés ont été dépréciés à hauteur de leur situation nette et une provision pour risques et charges a été comptabilisée le cas échéant.

Cours de bourse et ANR des filiales cotées :

Nom de la filiale cotée	Cours de bourse moyen de décembre 2025	EPRA NDV au 31/12/2025
Covivio Hotels	23,3	25,8

L'EPRA NDV de Covivio Hotels étant supérieur à la valeur des titres inscrit dans les comptes de Covivio, aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.1.7 Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

Figure dans ce tableau uniquement les prêts et comptes courants qui ont fait l'objet d'une dépréciation.

Créances et dépréciations (en K€)	Valeurs brutes Créances au 31/12/2025	Dépréciations au 31/12/2024	Dotations	Dotations TUP	Reprises	Reprises TUP et Fusion	Dépréciations 31/12/2025
SCI Rueil B2		22 386	2 752				25 138
SCI Meudon Saulnier		16 392	103				16 494
SAS 6 rue Fructidor		12 695	6 217				18 912
SCI Danton Malakoff		4 075	7 469				11 543
SCI 125 avenue Brancolar		-	2 264				2 264
SCI 20 av. Victor Hugo		1 607	174				1 781
SCI Terres Neuves		143	889				1 032
SCI Latecoere 2			454				454
SNC Jean Jacques Bosc		51	12				63
SCI de la Louisiane		3 556				3 556	-
Prêts	**0**	**60 905**	**20 334**	**0**	**0**	**3 556**	**77 682**
SNC Wellio		4 854			1 378	-	3 475
Covivio Développement		157	1 772			-	1 929
SNC Gambetta Le Raincy		751	21			-	772
SNC Nantes Talensac		465	50			-	514
SNC Valence Victor Hugo		147	37				184
SCCV Chartres Avenue de Sully		-	34				34
SCI Terres Neuves		651			651	-	0
SNC Normandie Niemen Bobigny		179			179	-	-
SNC Marignane Saint Pierre		159				159	-
SNC Aix en Provence Sezanne		109				109	-
Foncière Margaux		-	8			-	8
Comptes Courants	**0**	**7 471**	**1 921**	**0**	**2 208**	**268**	**6 916**
Autres créances		4 129			3 986		143
Impayé acquéreur (1)		314			54		259
Comptes débiteurs	**0**	**4 442**	**0**	**0**	**4 040**	**0**	**403**
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DE COMPTES COURANTS ET AUTRES CRÉANCES	**0**	**72 818**	**22 255**	**0**	**6 248**	**3 824**	**85 001**

(1) Il s'agit de créances issues de régularisations de charges sur actifs cédés.

4.5.3.2 Actif Circulant

Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des dépréciations, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- Pour les locataires présents :
  - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance
  - 50% du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance
  - 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance.
- Pour les locataires sortis :
  - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance
  - 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

Pour les clients tertiaires, les créances et les dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

État des échéances des créances	Montant Brut	échéance à un an au plus	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Covivio France			
Covivio Italie			
Créances de l'actif circulant	**119 066**	**119 066**	
• Créances clients et comptes rattachés [1]	15 568	15 568	
Covivio France	8 622	8 622	
Covivio Italie	6 946	6 946	
• Dont charges récupérables sur les locataires [2]	2 985	2 985	
Covivio France	2 985	2 985	
Covivio Italie	-		
• Dont factures à établir	1 753	1 753	
Covivio France	845	845	
Covivio Italie	909	909	
• Autres créances [3]	98 253	98 253	
• Comptes courants	51 717	51 717	
Covivio France	51 717	51 717	
Covivio Italie	0	0	
• Créances diverses	41 082	41 082	
Covivio France	7 919	7 919	
Covivio Italie	33 163	33 163	
• Créance d'impôt	4 071	4 071	
Covivio France	300	300	
Covivio Italie	3 771	3 771	
• Créances de TVA	1 127	1 127	
Covivio France	1 127	1 127	
Covivio Italie			
• Compte courant mandant	257	257	
Covivio France	257	257	
Covivio Italie			
Charges Constatées d'avance [4]	**5 245**	**5 245**	
• d'exploitation	3 206	3 206	
Covivio France	1 930	1 930	
Covivio Italie	1 276	1 276	
• financières			
Covivio France	2 039	2 039	
Commissions d'agent	2 039	2 039	
TOTAL DES CRÉANCES	**124 311**	**124 311**	**-**

(1) L'application des règles de dépréciations a donné lieu à des dépréciations :

(2) Ces charges donnent lieu à l'émission d'appels d'acomptes auprès des locataires enregistrés au passif du bilan sous la rubrique « Avances et acomptes » à savoir 3 341 K€ (cf. § 4.5.3.5 Dettes).

(3) En lien avec les autres créances, les dépréciations se décomposent de la façon suivante :

(4) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2025.

Dépréciations des créances clients	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Créances Douteuses		
Covivio France	1 385	décrit ci-dessus
Covivio Italie	3 674	décrit ci-dessus
TOTAL DES DÉPRÉCIATIONS DE CRÉANCES CLIENTS	**5 059**	

Dépréciations des autres créances	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Comptes Courants	**6 916**	
Covivio France	6 916	Décrit en dépréciations de titres
Comptes débiteurs	**403**	
Covivio France	259	
Impayés acquéreur	259	
Covivio Italie	143	
Autres créances	143	
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DES AUTRES CRÉANCES	**7 319**	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement s'élève au 31 décembre 2025 à 5 777 K€. Il n'y a pas de plus-value latente, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes la dernière semaine de l'exercice. (Vente/rachat).

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2024	Souscription	Remboursement	Reclassement	Valeur brute au 31/12/2025
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – intéressement [1]	-		-2 371	2 371	-
Actions détenues par la société en attente d'attribution [1]	2 995			-2 995	0
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – Plan AGA [1]	39 467	19 897	-15 366	-252	43 746
Actions auto détenues	**42 462**	**19 897**	**-17 737**	**-876**	**43 746**
Compte à terme	200 000	500 000	-200 000		500 000
V.M.P. [2]	4 428	16 438	-15 089		5 777
Intérêt courus sur placements	9 690	6 962	-9 690		6 962
Comptes à terme et Valeurs mobilières de placement	**214 118**	**523 400**	**-224 779**	**0**	**512 739**
TOTAL VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS	**256 580**	**543 297**	**-242 516**	**-876**	**556 484**

(1) Actions affectées au plan d'actions gratuites 2022, 2023 et 2024 et 2025 ont fait l'objet d'une provision pour risque et charges de 13 704 K€, 169 408 actions en attente d'affectation au plan d'actions gratuites et intéressements.

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2025, de SICAV monétaires classiques. La société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

Ci-après le détail des dépréciations en liens avec les actions propres et VMP :

Dépréciations des actions propres et VMP (en K€)	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Actions Propres		
Covivio France	0	coût moyen de décembre 2025
VMP		
Covivio France	-	
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DES ACTIONS PROPRES ET VMP	**0**	**0**

4.5.3.3 Comptes de régularisations

Frais d'émission d'emprunt

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt. Elles font l'objet d'un amortissement exceptionnel lorsque l'emprunt est remboursé de façon anticipée.

Prime de remboursement d'emprunt obligataire

Elles s'amortissent sur la durée de remboursement de l'emprunt.

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2025
Frais d'émission d'emprunt	12 607
Covivio France	11 717
Covivio Italie	891
Primes de remboursement des emprunts	39 833

Les charges à répartir sont exclusivement composées de frais d'émission d'emprunt faisant l'objet d'un étalement sur la durée de l'emprunt.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.3.1 Instrument de trésorerie à terme

Instruments dérivés

Covivio a recours à des instruments financiers dérivés à terme ferme ou optionnel ou combinaison d'instrument financiers à terme fermes ou optionnels comme des *swaps*, des *caps*, des *floors*.

Les instruments utilisés sont réputés simples, standards et liquides.

La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont réalisées.

Dans le cas où les instruments sont qualifiés d'opérations de couverture :

- les effets nets (produits et charges) des dérivés qualifiés de couvertures sont reconnus au compte de résultat de manière symétrique aux effets nets (produits et charges) des éléments couverts, c'est-à-dire de façon symétrique à la reconnaissance de la charge d'intérêt des emprunts couvert pour la couverture du risque de taux
- les soultes payées ou reçues à la contraction d'un contrat de *swap* sont comptabilisées dans un compte d'intrument de trésorerie à terme à l'actif ou au passif du bilan et sont étalées en résultat sur la durée effective d'activation de l'instrument
- les primes payées à la contraction d'un contrat d'option (cap, *floor*, tunnel) sont comptabilisées en instrument de trésorerie à l'actif du bilan et étalées en résultat sur la période couverte par l'option selon qu'elles aient été payées et reçues.
- lorsque les instruments financiers à terme sont résiliés ou restructurés avec la contrepartie initiale et que le ou les éléments couverts sont toujours existants, afin d'assurer un traitement symétrique avec l'élément couvert, les gains et pertes des dérivés résiliés (soultes payées ou reçues) sont enregistrés au bilan dans les comptes d'instruments de trésorerie prévus par le PCG en attente d'imputation en résultat de manière symétrique avec l'élément couvert. Ainsi les gains et pertes réalisés sur les instruments de couvertures résiliés sont comptabilisés en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert, de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert. Pour les opérations restructurées, les nouveaux dérivés sont comptabilisés selon les principes évoqués au deuxième paragraphe ci-dessus
- Lorsque l'élément couvert ne répond plus (en partie ou totalement) à la qualification d'élément couvert, par exemple lorsqu'il disparaît, et que l'instrument de couverture est conservé, celui-ci est traité (en totalité ou en partie) comme un instrument dérivé en position ouverte isolée.

Dans le cas où les instruments ne sont pas qualifiés d'opérations de couverture et sont en position isolée :

- les variations de valeur sont comptabilisées au bilan en contrepartie de comptes de trésorerie à terme
- les moins-values latentes sont provisionnées, et
- lors de la renégociation ou le cassage de ces instruments, la soulte éventuelle est comptabilisée directement en compte de résultat.

Si une opération en position ouverte isolée venait à être requalifiée d'opération de couverture :

- si la juste valeur de l'instrument était négative en date de requalification et qu'une provision avait été constituée sur la base d'un écart de réévaluation actif, ces deux comptes sont repris en contrepartie des écarts de réévaluation. À la date de requalification, la juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert
- si la juste valeur de l'instrument était positive en date de requalification, la quote-part de réévaluation est figée au bilan et n'est reconnue qu'à maturité de l'instrument. La juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert.

Les instruments en portefeuille à la date de clôture sont inscrits dans les engagements hors bilan financiers pour la valeur nominale des contrats.

Le poste « instrument de trésorerie à terme » présente à la fois :

- les primes et soultes payées lors de la contraction d'instruments de couverture optionnels
- les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à une perte latente et pour rappel, sont comptabilisés en contrepartie de différence d'évaluation sur IFT passif.

Les primes relatives à des instruments qualifiés de couverture sont amorties par le compte de résultat sur la durée de vie de l'instrument.

Les variations de justes valeurs des instruments sont comptabilisées en contrepartie de compte de régularisation et font l'objet d'une provision pour risque et charge financière (cf. § 4.5.3.4.2).

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2025	Dt Établissement Italien au 31/12/2025
Instruments de trésorerie (Prime CAP/FLOOR)	513	-
Différence d'évaluation sur IFT Actif – Soultes	61 505	
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE	**62 017**	**0**

Le solde des soultes restant à étaler s'élève à 61,505 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 273,75 M€.

Tous les comptes concernant les instruments financiers ont été reclassés dans le poste « Instrument de trésorerie ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.4 Capitaux Propres

Structure de l'actionnariat

	Titres détenus	Votes détenus	% Int	% Vote
ACM VIE	8 165 592	8 165 592	7,32	7,38
PREDICA	8 647 844	8 647 844	7,75	7,81
GMF VIE	3 926 483	3 926 483	3,52	3,55
GENERALI VEI	142 514	142 514	0,13	0,13
MMA VIE	1 251 224	1 251 224	1,12	1,13
ATERNO SARL	17 590 805	17 590 805	15,76	15,89
MAAF ASSURANCES SA	1 258 235	1 258 235	1,13	1,14
MAAF VIE	400 000	400 000	0,36	0,36
GMF ASSURANCE	727 962	727 962	0,65	0,66
DFR *INVESTMENT*	13 790 359	13 790 359	12,35	12,46
MAAF VIE AG	828 194	828 194	0,74	0,75
MAAF VIE WINNEO PERP	2 044	2 044	0,00	0,00
PACIFICA	270 653	270 653	0,24	0,24
CA VITA	19 974	19 974	0,02	0,02
SPIRICA	116 776	116 776	0,10	0,11
COVEA COOPÉRATIONS	682	682	0,00	0,00
GENERALI RETRAITE	496 404	496 404	0,44	0,45
GENERALI IARD	377 487	377 487	0,34	0,34
L'équité Cie d'assurances et de réassurances contre les risques de toutes natures	75 609	75 609	0,07	0,07
Covivio	910 310	-	0,82	-
Flottant	52 624 317	52 624 317	47,14	47,53
TOTAL	**111 623 468**	**110 713 158**	**100,00**	**100,00**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau de variation des Capitaux Propres

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentations	Diminutions		31/12/2025
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat/ Distribution	
Capital social [1]	334 870				334 870
Prime d'émission [1]	3 731 248				3 731 248
Prime d'apport	568 907			-113 161	455 745
Primes de fusion	192 715		150	-192 715	150
Écarts de réévaluation	0				0
Réserve légale	33 487				33 487
Autres réserves	0				0
Report à nouveau	2 561			492	3 054
Affectation Résultat 2024 [2]	82 245			-82 245	0
Résultat de l'exercice 2025			169 652		169 652
Provisions réglementées	34 122		48		34 170
CAPITAUX PROPRES	**4 980 155**	**0**	**169 850**	**-387 628**	**4 762 377**

(1) Pas de flux sur le capital en 2025.

(2) L'Assemblée générale mixte Ordinaire et Extraordinaire du 17 avril 2025 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 3,50 € par action.

Affectation du résultat – Distribution	(En K€)
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024	82 245
Primes d'apport	192 715
Prime de fusion	113 161
Report à Nouveau	-492
Écarts de Réévaluation distribuable	
TOTAL À AFFECTER	**387 628**
Réserve Légale	
Dividendes mis en paiement	387 628
TOTAL AFFECTÉ	**387 628**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.5 Provisions

Provisions pour risques et charges

Les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise. Un passif représente une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

				Augmentations			Diminutions					
(En milliers d'euros)	Note	31/12/2024	Dt Établissement Italien au 31/12/2024	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Transfert	Reprises Montant utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant utilisé Financières	Reprises Montant non utilisé Financières	31/12/2025	Dt Établissement Italien au 31/12/2025
Provisions pour risques		**27 828**	**845**	**2 052**	**7 695**	**- 4 917**	**2 093**	**50**	**12 792**	**0**	**17 723**	**85**
Litiges liés au patrimoine		2 931	710	30		- 710	1 020				1 230	-
Provision pour litige		135	135					50			85	85
Provision po/risques *SWAP*		-									-	
Provisions liées à des participations		4 207				- 4 207					- 0	
Provision garantie de rendement		-									-	
Provision URSSAF AGA [2]		1 755		2 022			1 073				2 704	
Provision Plan AGA		18 800			7 695				12 792		13 704	
Provision pour départ et litiges salariaux											-	
Provisions pour charges		**2 542**	**3**	**2 990**	**0**	**4 917**	**102**	**374**	**0**	**2 044**	**7 929**	**3 213**
Litiges liés au patrimoine [1]				2 910		710	51	359			3 210	3 210
Provisions liées à des participations						4 207				2 044	2 163	
Indemnité de fin de carrière	4.5.3.3.1	1 736		37							1 773	
Provision pour impôt – contrôle fiscal		3	3								3	3
Médaille du travail		658		43							700	
Provision pour départ et litiges salariaux		145					51	15			79	
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		**30 370**	**848**	**5 042**	**7 695**	**0**	**2 196**	**424**	**12 792**	**2 044**	**25 652**	**3 298**

(1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet, en 2025, de dotations en Italie de 2 910 K€, la reprise de 410 K€ qui correspondent aux garanties locatives données suite aux cessions d'immeubles, aux coûts de réfection de mise aux normes des anomalies environnementales découvertes post-cessions en Italie.

(2) La provision pour AGA correspond au cout d'entrée des actions affectés aux plans d'attribution. Le nombre d'action remises aux bénéficiaires est déterminé en fonction de la probabilité de réalisation des conditions de présence et de performance prévues par les plans. La provision est donc étalée de façon linéaire sur la période d'acquisition des droits.

4.5.3.5.1 Indemnités de Fin de Carrière

Covivio applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires, mise à jour en novembre 2021.

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail (concerne la France)

Paramètres	31/12/2025
Taux d'actualisation	3,980%
Taux annuel d'inflation	
Évolution annuelle des salaires	
Cadres	2%
Non cadres	2%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	51,20%
Table de mortalité	TGF05/TGH05
Turnover	
Jusqu'à 49 ans	9,81%
50 ans et +	0%
Nature du départ en retraite	100% volontaire

4.5.3.5.2 Provisions pour risques et charges financières

Lorsqu'un instrument traité en position ouverte isolée engendre une perte latente, une provision en résultat financier à hauteur de la moins-value latente est constatée.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.6 Dettes

Emprunts, dettes et emprunt obligataire

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de six emprunts obligataires et de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de *covenants* indiquées dans les engagements hors bilan.

						Dt Établissement Italien			
(En milliers d'euros)	Note	31/12/2025	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31/12/2025	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans
Emprunt Obligataire convertible	4.5.3.5.1								
Emprunt Obligataire	4.5.3.5.1	3 740 884	547 884	1 494 000	1 699 000	306 155	6 155	300 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)		850 424	850 424			26 880	26 880		
Comptes courants et dettes financières diverses		155 702	155 702			56 533	56 533		
Total Dettes Financières		**4 747 010**	**1 554 010**	**1 494 000**	**1 699 000**	**389 568**	**89 568**	**300 000**	**0**
Avances et acomptes (2)		3 341	3 341				-		
Fournisseurs et comptes rattachés (3)		13 415	13 415			7 902	7 902		
Dettes sur immo et comptes rattachés (3)		18 582	18 582			16 567	16 567		
Dettes fiscales et sociales (4)		15 227	15 227			5 799	5 799		
Autres dettes (5)		10 670	10 670			6 945	6 945		
TOTAL RÉALISÉ		**4 808 245**	**1 615 245**	**1 494 000**	**1 699 000**	**399 902**	**99 902**	**300 000**	**0**

(1) Détail du poste Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :

- le capital restant dû sur les lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 823 000 K€
- intérêts courus non échus sur *SWAP* pour 501 K€.

À noter que les mouvements de la période sur les lignes de crédit s'élèvent à 798 K€ et ne concernent que des billets de trésorerie.

(2) Ce poste correspond aux appels de fonds locataires.

(3) Détail des dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien
Dettes d'exploitations	**13 415**	**7 902**
Fournisseurs et comptes rattachés	1 095	967
Fournisseurs – factures non parvenues	11 373	6 935
Commission de non utilisation à payer	946	
Dettes sur immo et comptes rattachés	**18 582**	**16 567**
Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés	16 789	16 567
Fournisseurs – retenues de garanties		
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	1 793	
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET D'IMMOBILISATIONS	**31 997**	**24 470**

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 407 K€
- charges sociales/salaires pour 2 990 K€
- frais de personnel pour 9 681 K€ dont provisions pour congés payés de 2 208 K€
- organic pour 64 K€
- charges fiscales pour 2 084 K€.

(5) Le poste Autres dettes correspond aux soldes des comptes :

- clients créditeurs pour 3 409 K€
- autres dettes 7 260 K€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.6.1 Emprunts obligataires

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 3 741 M€ dont 47,8 M€ d'intérêts courus.

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques de ces emprunts :

date d'émission	20 mai 2016
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,875%
Date d'échéance	20 mai 2026

date d'émission	21 juin 2017
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Intérêts courus bancaires – Agios	1,500%
Date d'échéance	21 juin 2027

date d'émission	23 février 2018
montant de l'émission (en millions d'euros)	95 M€
Taux nominal	1,500%
Date d'échéance	21 juin 2027

date d'émission	17 septembre 2019
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,125%
Date d'échéance	17 septembre 2031

date d'émission	23 juin 2020
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	23 juin 2030

date d'émission	20 janvier 2021
montant de l'émission (en millions d'euros)	100 M€
Taux nominal	0,875%
Date d'échéance	20 janvier 2033

date d'émission	13 juin 2023
montant de l'émission (en millions d'euros)	99 M€
Taux nominal	1,125%
Date d'échéance	17 septembre 2031

date d'émission	28 juillet 2023
montant de l'émission (en millions d'euros)	99 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	23 juin 2030

date d'émission	5 décembre 2023
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	4,625%
Date d'échéance	5 juin 2032

BOND Italie

date d'émission	20 février 2018
montant de l'émission (en millions d'euros)	300 M€
Taux nominal	2,375%
Date d'échéance	20 février 2028

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.3.6.2 Instruments de trésorerie à terme

Ce poste présente les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à un gain latent. cf. § 4.5.3.4.4.

4.5.3.6.3 *Covenants* bancaires

Au 31 décembre 2025, les *covenants* bancaires ICR, LTV Crédit corporate sécurisé et dette financière sécurisée sont tous respectés :

- LTV < 60%
- ICR > 200%.

Dette Financière Sécurisée < 25%.

4.5.3.6.4 Comptes de charges à payer, Produits constatés d'avances et Instruments de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien
Fournisseurs – factures non parvenues	11 373	6 935
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	1 793	
Congés payés	2 208	660
Autres charges fiscales et sociales à payer	2 159	213
Intérêts courus bancaires – Agios	0	
Intérêts courus non échus sur emprunts (1)	47 884	6 155
Commission non utilisée à payer	946	
TOTAL	**66 364**	**13 964**
Instruments de trésorerie		
Instruments financiers à terme passif – Prime	17	
Dif d'éval sur IFT Passif Soultes IFT (2)	9 812	
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE	**9 829**	**0**
Produits constatées d'avance		
Activité locative	784	139
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	**784**	**139**

(1) Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et emprunts obligataires (47 884 K€).

(2) Au 31/12/2025, le montant restant à étaler sur les *SWAP* et figurant en Différence d'évaluation sur IFT Passif s'élève à 9,8 M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues hors novations s'élève à 26 M€.

Tous les comptes concernant les instruments financiers ont été reclassés dans le poste « Instrument de trésorerie ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4 Notes sur le compte de résultat

Le résultat net comptable au 31 décembre 2025 correspond à un bénéfice de 169 652 K€ contre un bénéfice de 82 245 K€ en 2024.

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans Covivio le 31 décembre 2018.

Depuis le 1er janvier 2019, l'Établissement Permanent Italien contribue à la formation du compte de résultat de Covivio.

4.5.4.1 Résultat d'exploitation

4.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives
- les prestations de service.

Les recettes locatives correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux) et mensuel pour les actifs résidentiels.

Des franchises de loyers peuvent être accordées aux locataires lors de la signature du bail. Elles sont comptabilisées dans les comptes sociaux mais non lissées sur la durée ferme des baux.

Pour les prestations de services, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dont Ets Italien 2025
Recettes locatives	**89 847**	**60 946**
Bureaux	89 847	60 946
Prestations de services	41 366	7 937
TOTAL	**131 213**	**68 883**

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la diminution des loyers liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2024, compensée par l'indexation des loyers sur l'exercice conformément aux baux et par l'augmentation des prestations de services (refacturation de prestations aux filiales).

4.5.4.1.2 Reprises de provisions d'exploitation

Les reprises de provisions comprennent essentiellement :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	**2 619**	**460**
Provision pour litiges liés au patrimoine	1 430	410
Provision Cotisation URSSAF sur AGA	1 073	
Provision pour départ	66	
Provision pour litiges	50	50
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	**12 435**	**12 097**
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	**6 141**	**5 853**
TOTAL REPRISES SUR PROVISIONS, DÉPRÉCIATIONS	**21 195**	**18 410**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4.1.3 Charges d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien 2025
Autres achats et charges externes	38 478	14 885
Impôts taxes et versements assimilés	12 231	7 520
Frais de personnel	44 322	10 489
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (1)	50 225	32 200
Autres charges d'exploitation (2)	2 654	1 506
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	**147 910**	**66 600**

(1) Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions donné dans la note :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Stable 2025
Amortissements immobilisations incorporelles	2 486	605
Amortissements sur immeubles locatifs	31 319	23 494
Amortissements des matériels et mobiliers	394	104
Amortissements du mali de fusion	1 081	
Sous-total dotations aux amortissements	**35 279**	**24 203**
Dépréciation des comptes clients	895	521
Dépréciation des immobilisations	9 009	4 565
Provisions pour risques et charges (1)	5 042	2 910
Sous-total dotations dépréciations et provisions	**14 946**	**7 997**
TOTAL	**50 225**	**32 200**

(2) Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 1 553 K€, la rémunération des membres du conseil 586 K€

(3) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 4.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 2 022 K€, les provisions liées au patrimoine 2 940 K€, les provisions Indemnité fin de carrière 37 K€ et Médaille du travail 43 K€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4.2 Résultat Financier

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2025	Dt Établissement Italien 2025
Produits financiers de participations		**244 287**	**34 861**
Dividendes reçus des filiales et participations	2.1	244 125	34 699
Produits financiers sur cautions données		162	162
Prêts et autres produits assimilés		**27 721**	**760**
Revenus des prêts au personnel		1	
Revenus des prêts aux filiales		26 960	
Revenus d'intérêts bancaires		760	760
Autres intérêts et produits assimilés		**76 431**	**557**
Intérêts des comptes courants groupe		5 163	277
Produits sur instruments financiers		54 645	
Revenu des comptes à terme		7 337	277
Primes et Soultes reçues		4 290	
Autres produits		762	4
Intérêts statutaires		4 234	
Reprises sur provisions	**2.3**	**74 857**	**9 888**
Reprises de provisions R & C financiers			
Reprises provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants		4 252	
Reprises provision po/risques actions Propres		12 792	
Reprises Provision financières – actions Propres		397	
Reprises de provisions/immobilisations financières	4.5.3.1.6 - 7	57 416	9 888
Produits des cessions d'immobilisations financières (1)		**158 195**	**157 008**
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		**130**	
Total des produits financiers		**581 621**	**203 075**
Dotations aux provisions pour risques et charges et charges financières		**75 508**	**875**
Provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants		1 921	
Provision pour risques financiers – actions Propres		7 695	
Provision financières – actions Propres		55	
Provisions sur immobilisations financières (2)	4.5.3.1.6 - 7	62 858	471
Provision Prime de remboursement des Emprunts Obligataires		7 386	
Dotations frais émission d'emprunts		3 055	404
Transfert de charges financières		-7 463	
Intérêts et charges assimilées		**159 661**	**33 255**
Intérêts des emprunts et des *SWAP*		107 381	7 128
Intérêts des comptes courants groupe		5 449	898
Intérêts bancaires et opérations de financements		5 157	0
Malis de fusion	2.2	31	
Étalement juste valeur sur Instruments Financiers		41 643	
Autres charges financières			25 229
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées (1)		**164 336**	**163 790**
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		**17 737**	
Total des charges financières		**417 242**	**197 920**
RÉSULTAT FINANCIER		**164 379**	**5 155**

(1) Résultat de cession des immobilisations financières :

(En milliers d'euros)	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
Covivio Attivita'Immobiliai 4	157 008	163 790	-6 782
	157 008	163 790	-6 782
	Produits nets sur cession d'actions propres	Charge nette sur cession d'actions propres	Résultat
Actions propres – contrat de liquidité	1 187	546	-413
TOTAL	**158 195**	**164 336**	**-6 369**

(2) Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations (cf 4.5.3.1.6 et 4.5.3.1.7)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4.2.1 Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales figurent dans le tableau des filiales et participations 4.5.6.5

4.5.4.2.2 Détail des bonis et malis de fusion de l'exercice

(En milliers d'euros)	Imputation comptable			
Sociétés	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous-jacent	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
SNC TELIMOB NORD		16		
SNC TELIMOB SUD OUEST			783	
SCI RUE DE LA LOUISIANE				150
SNC MARIGNANE SAINT PIERRE		11		
SNC CEZANNE – AIX EN PROVENCE		3		
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves			2 722	
TOTAL BONIS ET MALIS DE FUSION	**0**	**31**	**3 506**	**150**

4.5.4.2.3 Détail des reprises de provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dt Établissement Italien 2025
Reprises de provisions pour risques et charges financières	**74 857**	**9 888**
Reprises de dépréciations liées aux titres :	**61 667**	**9 888**
Reprises de dépréciations sur titres	57 416	9 888
Reprise de provisions pour risques – comptes courants	4 252	
Autres reprises de provisions à caractère financier	**13 189**	**0**
Reprise de provisions pour risques – actions propres	12 792	
Reprises de provisions sur actions propres	397	
TOTAL	**74 857**	**9 888**

4.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel d'un montant de – 391 € est principalement impacté par les cessions de Laon et Grande Terrasse

Produits (en K€)	31/12/2025	Dt Ets Italien au 31/12/2025	Charges (en K€)	31/12/2025	Dt Ets Italien au 31/12/2025
Produits sur cessions de constructions	200		Valeur comptable des constructions cédées	543	
Provisions exceptionnelles sur Immeubles	251		Provisions Exceptionnelles sur immeubles	251	
Provisions amortissements dérogatoires			Amortissements dérogatoires	48	
Produits exceptionnels	**451**		**Charges exceptionnelles**	**841**	**0**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**- 391**	**0**			

4.5.4.4 Honoraires des Commissaires aux comptes

	KPMG				Ernst & Young et autres			
	Montant		%		Montant		%	
(En milliers d'euros)	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	315	311	48%	46%	335	361	52%	54%
Services autres que la certification des comptes	19	40	21%	37%	73	68	79%	63 %
Certificaation des informations en matière de durabilité	56	0	45%	0%	69	261	55%	100%
TOTAL	**390**	**351**			**477**	**690**		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.4.5 Impôts sur les Bénéfices

L'établissement français de Covivio est soumis au régime SIIC ; au titre de 2025, le résultat fiscal taxable est une perte de –1 270 689,30 €.

Par conséquent, il n'y a pas d'impôt sur les sociétés dû au titre de 2025.

Ci-après les crédits d'impôts au titre de 2025 :

Crédits d'impôts	Montant
Autres crédit d'impôts	**127 926**
Crédit d'impôt famille	93 862
Crédit d'impôt mécénat	34 064
TOTAL	**127 926**

L'établissement Italien comptabilise en 2025 un impôt de 3 284 252.95 €

Le régime SIIC permet l'exonération :

- des revenus provenant de la location d'immeubles
- des plus values réalisées sur la cession d'immeuble à des entreprises non liées
- des dividendes provenant des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions suivantes :

- 95% du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation
- 70% des plus values de cession d'immeuble et part de filiale ayant opté doit être distribué avant la fin du 2e exercice qui suit celui de leur réalisation
- 100% des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit de leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenu le coefficient de distribution lui correspondant, limité au montant du résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

Suite à la fusion de Beni Stabili dans Covivio, l'établissement permanent de Covivio en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIQ) et est assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières en Italie au taux de 20% depuis 2019.

4.5.4.6 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Suivi du déficit	Montant
Solde au 31 12 2024	286 879 710
Déficit de l'exercice	1 270 689
DÉFICIT AU 31 12 2025	**288 150 399**

4.5.4.7 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charges une somme de 37 559,60 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissement et loyers excédentaires de véhicules pris en location).

Au cours de l'exercice écoulé, Covivio n'a pas engagé de frais relevant des articles 223 quinquies et 39-4 du Code général des impôts. Pour rappel les frais visés par ces articles correspondent à des dépenses somptuaires telles que dépenses de chasse, yacht, bateaux de plaisance à voile ou à moteur.

L'article 223 quater précise que les entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés doivent faire apparaître ces charges dans leur comptabilité et les soumettre chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.5 Engagements hors bilan

4.5.5.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés (en M€)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au financement	10,6	0
Garanties financières données	10,6	0
Engagements liés aux activités opérationnelles (A + B + C)	**10,8**	**46.8**
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité	**10,3**	**22.7**
Travaux restants à engager immeubles en développement	3,0	17.2
Cautions bancaires et autres garanties données	7,3	5.5
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation	**0,1**	**0.1**
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité « loyers à verser »	0,1	0.1
C- Engagements liés aux cessions d'actifs	**0,4**	**24**
Garanties locatives sur actifs vendus	0,4	0.8
Promesses de ventes d'actifs données (1)	-	23.2

(1) Promesse de vente.

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.1.6.7.1.
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition) 644 720 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.

4.5.5.1.1 Instruments Financiers

Covivio est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts sur ses emprunts à taux variable qui permettent de financer la politique d'investissement et le maintien de la liquidité financière. La politique de gestion du risque de taux d'intérêts de la société a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et les flux de trésorerie et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, Covivio utilise des produits dérivés (principalement des *swaps* et des tunnels) pour couvrir le risque de taux d'intérêts.

Les emprunts à taux variable ou variabilisés par des *swaps* contractés par Covivio sont couverts par des contrats de *swap* de taux. Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits au *prorata temporis* au compte de résultat.

La juste valeur nette de ces instruments financiers est détaillée ci-après et n'est pas provisionnée dans les comptes car ils sont qualifiés de couverture.

Les engagements sur instruments financiers à terme de taux d'intérêt sont présentés de la façon suivante :

- pour les opérations fermes, les montants sont portés pour la valeur nominale des contrats
- pour les opérations conditionnelles, les montants sont portés pour la valeur nominale de l'instrument sous-jacent.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur nette (en K€)
31/12/2018	30/06/2028	*swap*	ING	0,83%	50 000	1 664
30/09/2019	30/06/2028	*swap*	CIC	0,87%	100 000	3 225
15/07/2019	13/04/2029	*swap*	SG	0,83%	50 000	2 294
15/01/2020	15/01/2027	*swap*	SG	Euribor 3M+1,10%	550 000	794
15/01/2020	15/01/2030	*swap*	SG	0,45%	400 000	29 618
15/01/2020	15/01/2031	*swap*	CACIB	0,84%	75 000	5 724
15/04/2020	15/01/2032	*swap*	LCL	1,04%	70 000	5 828
15/01/2020	15/01/2031	*swap*	SG	1,18%	150 000	8 965
23/06/2020	23/06/2027	*swap*	SG	Euribor 3M+0,0660%	100 000	-3 306
23/06/2020	24/06/2030	*swap*	CACIB	Euribor 3M+0,0685%	250 000	-27 527
15/01/2021	15/01/2032	*swap*	CACIB	Euribor 3M+0,88%	200 000	18 456
17/01/2022	17/01/2033	*swap*	NATIXIS	Euribor 3M+0,875%	130 000	17 312
17/01/2022	17/01/2032	*swap*	ING	Euribor 3M+0,885%	100 000	11 392
17/01/2022	15/01/2032	*swap*	CACIB	Euribor 3M+0,83%	100 000	11 593
17/01/2022	17/01/2033	*swap*	LCL	Euribor 3M+0,838%	100 000	13 484
17/01/2022	17/01/2028	*swap*	SG	0,41%	550 000	-12 670
31/03/2022	15/01/2032	*swap*	NATIXIS	1,11%	75 000	5 946
31/03/2022	15/01/2032	*swap*	CIC	1,16%	100 000	7 639
18/04/2028	15/04/2032	*swap*	CACIB	2,14%	150 000	3 362
15/10/2024	05/06/2032	*swap*	NATIXIS	2,84%	100 000	1 380
15/10/2024	05/06/2032	*swap*	CACIB	2,83%	200 000	2 696
15/10/2024	15/10/2029	*swap*	SG	2,74%	200 000	2 631
15/01/2030	15/07/2034	*swap*	CIC	2,28%	150 000	4 334
15/10/2025	15/10/2035	*swap*	CIC	2,22%	100 000	4 738
17/06/2025	17/06/2034	*swap*	CACIB	2,45%	250 000	-5 706
17/06/2025	17/06/2034	*swap*	NATIXIS	2,45%	250 000	-5 669
15/10/2025	15/10/2035	*swap*	NATIXIS	2,30%	100 000	4 033

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.5.1.2 Les *caps* et *floors*

Dans le cadre, de sa politique de gestion de taux, Covivio est amené à contracter des instruments de type caps et floors.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
17/01/2028	15/01/2032	C. *SWAPTION*	LCL	Euribor 3M	70 000	-4 313
15/01/2032	16/01/2034	V – P *SWAPTION*	CACIB	Euribor 3M	200 000	-138
15/04/2032	17/04/2034	V – P *SWAPTION*	CACIB	Euribor 3M	150 000	-653
17/07/2034	15/07/2036	V – P *SWAPTION*	CIC	Euribor 3M	150 000	-763
15/10/2025	15/10/2035	A – P *SWAPTION*	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	1 173
15/10/2025	15/10/2035	V – P *SWAPTION*	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	-283
Établissement Italien						
NÉANT						

4.5.5.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus (en M€)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au financement	**1 490,0**	**1 565,0**
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	1 490,0	1 565,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	**595,4**	**434,6**
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir »	490,3	380,1
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	42,4	31,3
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données	62,6	23,2

4.5.6 Renseignements divers

4.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice

Covivio France	2025	Covivio Italie	2025	Total 2025
Ouvriers		Ouvriers		
Employés, techniciens, agents de maîtrise	12	Employés, techniciens, agents de maîtrise	79	91
Cadres et ingénieurs	152	Cadres et ingénieurs	7	159
TOTAL FRANCE	**164**	**TOTAL ITALIE**	**86**	**250**

L'effectif moyen de la société au titre de 2025 s'élève à 185,33 en France et 81,90 en Italie.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion

4.5.6.2.1 Rémunération des membres du conseil

Les membres du conseil de Covivio ont perçu une rémunération de 586 000 € en 2025 contre 614 926 € en 2024.

4.5.6.2.2 Rémunération de la Direction Générale

Les membres de la Direction Générale et le Président du Conseil d'Administration de Covivio ont perçu une rémunération globale de 2 806 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites.

Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

En cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants, sous réserve du respect des conditions de performances :

- Christophe KULLMANN (Directeur Général) : l'indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté plafonnée à 24 mois de rémunération, soumise à deux conditions :
  - (i) La première liée à l'ANR
  - (ii) La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel.
- Olivier ESTEVE : l'indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté plafonnée à 24 mois de rémunération, soumise à deux conditions :
  - (i) La première liée à l'ANR
  - (ii) La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel.

Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2025, 77 890 actions gratuites (dont 61 507 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2028. Le solde de ces actions s'élève à 77 890 actions au 31 décembre 2025.

4.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions de marché, c'est à dire qui sont habituellement pratiquées par la société dans les rapports avec les tiers, de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage aux conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions d'usage dans les sosiétés du même secteur

4.5.6.4 Actions Gratuites

En 2025, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio pour un total de 294 535 actions.

Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2025							
	Salariés de Covivio – avec condition de performance (1)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (2)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (3)	Mandataires sociaux et/ou salariés – sans condition de performance (4)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (1)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (2)	Salariés de Covivio – avec condition de performance (3)	Salariés de Covivio sans condition de performance (4)
Date d'attribution	19-févr.- 25	19-févr.- 25	19-févr.- 25	19-févr.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25	20-nov.- 25
Nombre d'actions attribuées	18 452	12 301	30 754	16 383	35 700	23 800	59 500	97 645
Cours de l'action à la date d'attribution	49,62 €	49,62 €	49,62 €	49,62 €	54,65 €	54,65 €	54,65 €	54,65 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Période d'incessibilité	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an
Dividende 2025 par action	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,50 €				
Dividende 2026 par action	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €
Dividende 2027 par action	3,52 €	3,52 €	3,52 €	3,52 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €
Dividende 2028 par action					3,77 €	3,77 €	3,77 €	3,77 €
Dividende 2029 par action					3,89 €	3,89 €	3,89 €	
Valeur de l'action gratuite	39,40 €	39,40 €	39,40 €	39,40 €	40,36 €	40,36 €	40,36 €	43,93 €
Valeur de l'avantage	10,38 €	7,74 €	10,22 €	10,22 €	9,36 €	14,29 €	14,29 €	10,72 €

(1) Périmètre 1.
(2) Périmètre 2.
(3) Périmètre 3.
(4) Périmètre 4.

Au 31/12/25, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 644 720 actions.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.6.5 Filiales et participations

(Article L 233-15 du Code de commerce)

Sociétés ou groupes de sociétés	Capitaux Propres (en k€)	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus (en k€) brute	nette
I. Renseignements détaillés				
A. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)				
SARL GFR Ravinelle	1 869	100,00	1 734	1 734
SNC Covivio Property	3 225	100,00	28 415	3 225
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves			0	0
Covivio Développement	-3 173	100,00	1 852	0
Covivio Hotels Gestion	1 813	100,00	37	37
Foncière Margaux	-8	100,00	60	0
Covivio 2	4 012	100,00	12 927	12 927
Covivio 7	1 060	100,00	825	825
Covivio Sgp	3 317	100,00	1 395	1 395
SAS Technical	236 768	100,00	358 640	358 640
SCI Atlantis	1 921	100,00	28 429	28 429
SCI Iméfa 127	87 658	100,00	103 476	103 476
Latécoëre	-5 865	50,10	30 851	30 851
SCI du 32 avenue P Grenier	9 303	100,00	20 610	20 610
SCI du 40 rue JJ Rousseau	1 002	100,00	12	12
SCI du 3 place Chaussy	-530	100,00	234	234
SARL BGA Transactions	3 988	100,00	3 210	3 210
SCI du 9 rue des Cuirassiers	-27 212	50,10	5 693	5 279
SCI du 15 rue des Cuirassiers	-8 409	50,10	1 072	1 072
SCI du 10B ET 11 A 13 allée des Tanneurs	2 068	100,00	1 441	1 441
SCI du 125 avenue du Brancolar	-2 264	100,00	7	0
SARL du 106-110 rue des Troënes	-72	100,00	1 609	1 609
SCI du 20 avenue Victor Hugo	-1 781	100,00	3	0
Covivio Hotels SCA	2 668 382	52,52	1 729 217	1 729 217
SNC Palmer Plage	11 197	100,00	1 917	1 917
SCI Dual Center	2 538	100,00	1 500	1 500
SNC Telimob Paris	18 865	100,00	10 298	10 298
SNC Telimob Nord			0	0
SNC Telimob Rhones Alpes	2 151	100,00	10 896	10 896
SNC Telimob Sud Ouest			0	0
Office CB 21	189 038	100,00	253 138	189 064
SCI Lenovilla	18 390	50,09	34 287	34 287
Covivio Holding Gmbh	1 278 268	100,00	1 021 043	1 021 043
SCI Latécoëre 2	-17 470	50,10	1	0
SCI Meudon SAulnier	-16 511	99,90	1	0
Latepromo	989	99,90	1	1
Covivio Participations	53	100,00	1	1
SCI Avenue de la Marne	7 082	100,00	50	50
Omega B	9 505	100,00	38 983	38 983
SCI Rueil B2	-25 139	99,92	11	0
SNC WELLIO	-3 477	99,95	20 001	0
SNC Bordeaux lac	-920	99,90	1	0
SNC Gambetta le Raincy	-773	99,90	1	0
SCI du 21 rue jean Goujon	7 450	99,90	1	1
SNC Villouvette Saint Germain	397	99,90	1	1
SNC Normandie Niemen Bobigny	38	99,90	1	1
SCI Cité Numérique	-122	99,90	1	1
SCI Danton Numérique	-14 361	99,90	1	0
SNC Meudon Bellevue	332	99,90	1	1
SNC Valence Victor Hugo	-184	99,90	1	0
SNC Nantes Talensac	-515	99,90	1	0
SNC Marignane Saint Pierre			0	0
SAS 6 rue Fructidor	-32 208	50,10	24 787	0
SNC Fructipromo	36	99,90	1	1
SNC Jean Jacques BOSC	-63	99,90	1	0
SAS Covivio Alexanderplatz	224 685	55,00	141 214	123 344
SCI Terres neuves	-1 032	99,90	1	0
SNC André Lavignolle	457	99,90	1	1
SCCV Chartres avenue de Sully	-34	99,90	2	0
SCI de la Louisiane			0	0
Covivio Office GmbH	853 758	100,00	858 759	519 267

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Montants net des prêts et avances consentis par la société (en k€)	Montant des engagements donnés par la société (en k€)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (en k€)	Résultat – Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos (en k€)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice (en k€)	Observations
		0	33	200	
		9 190	-2 246		
		1 079	-420		Tuppée le 31 10 2025
		11 044	-13		
		2 311	1 746	1 600	
			-9		
24 969			2 290		
		394	235	218	
		973	98		
219 300		40 111	10 813	5 000	
35 850		911	-1 855		
		9 674	5 870	6 017	
		21 098	6 168		
10 100		2 724	1 272		
5 900		1 347	979	1 050	
3 450		288	-545	15	
		2 480	1 760		
38 973		10 534	-2 821		
		3 698	-2 742		
7 500		2 053	1 311	1 500	
15 100		18	-835		
1 161			-106		
2 850		45	-174		
		52 739	282 909	116 713	
17 103		2 726	-2 496		
2 200		610	417	800	
		2 612	1 231	4 000	
		0	-17		Tuppée le 05 07 2025
		919	658	1 000	
		66	-19		Tuppée le 22 07 2025
		0	-410		
9 937		18 539	11 560	6 512	
135 000		0	75 530	50 000	
56 693		13 056	1 393		
22 800		185	-103		
		0	819	400	
		0	48	10	
79 400		10 706	5 809	5 300	
115 546		10 148	1 509		
81 378		624	-2 752		
		30 087	1 379		
		191	197		
		70	-21		
165 520		10 352	6 973	1 499	
		0	135		
		4 328	217		
28 302		3 420	-51		
121 688		6 386	422		
		0	-4		
		0	-37		
		0	-50		
		0	-11		Tuppée le 09 09 2025
107 132		7 300	-6 596		
		0	-30	100	
400		0	-12		
113 935		0	19 694		
143		0	-150		
23 215		5 937	415	2 997	
		3	-36		
		162	154		Tuppée le 02 09 2025
18 200		5 863	171		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Sociétés ou groupes de sociétés	Capitaux Propres (en k€)	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus (en k€) brute	nette
SCCV Bobigny Le 9e Art	74	60,00	1	1
SNC Saint Germain Hennemont	116	99,90	1	1
SNC Antony avenue de Gaulle	737	99,90	1	1
SNC Aix en Provence Cézanne			0	0
SAS HOTEL N2	5 121	50,10	2 970	2 970
SCI Meudon Juin	5 011	99,90	1	1
SNC Boulogne Jean Bouveri	1	99,90	1	1
SNC Anjou Promo	4 072	99,90	1	1
SNC Rueil Degrémont	-6	99,90	1	1
SAS HOLDING CAMPUS HELIOS VELIZY	-12	100,00	1	1
SAS HOLDING TED	1	100,00	1	1
SCI HOLDING HELIOS 2	1	99,00	1	1
Covivio 7 Spa	14 244	100,00	17 654	14 243
Central Sicaf	709 168	51,00	334 730	330 641
Covivio Immobiliare 9 SpA	68 961	100,00	65 554	58 085
Covivio Dev Strading ex Ativita Immobiliri 2	18 372	100,00	10 226	10 226
Zabarella 2023 Srl ex Covivio Ativita Immobiliri 3	26 438	64,74	13 876	13 876
Covivio Development Italy SpA SIINQ	492 406	100,00	417 294	417 294
Veltis Sicaf SpA	138 386	100,00	58 134	58 134
Covivio Attivita Immobiliari 5	24	100,00	30	24
Covivio Attivita Immobiliari 6	19	100,00	20	19
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)				**0**
Euromarseille 1	16 387	50,00	8 587	8 587
Euromarseille 2	1 095	50,00	3 564	3 564
Cœur d'Orly Promotion	34	50,00	19	17
SCI N2 BATIGNOLLES	6 277	50,00	10 314	8 544
SNC N2 Promotion	65	50,00	164	33
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	860	50,00	1	1
SCCV Rueil Lesseps	2	50,00	1	1
SAS 10 - 12 PIGALLES	1	35,00	0	0
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)	**6 972 626**		**5 669 149**	**5 160 401**
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1				
A. Total des filiales	**6 972 626**	**0**	**5 669 149**	**5 160 401**
Renseignements concernant les participations (10 à 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque participation (1)	**24 721**		**22 649**	**20 746**
2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1				
B. Total des participations	**24 721**	**0**	**22 649**	**20 746**
C. Total des filiales et des participations (A + B)				

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Montants net des prêts et avances consentis par la société (en k€)	Montant des engagements donnés par la société (en k€)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (en k€)	Résultat – Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos (en k€)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice (en k€)	Observations
		3 676	72		
		19	28	500	
		14	690	1 698	
		0	-2		Tuppée le 22 09 2025
		0	-310		
131 920		36 641	10 683		
		0	0		
		18 258	3 992	2 298	
			-7		
			-13		
			0		
			0		
		0	4 427	3 000	
		56 730	43 685	20 129	
		4 892	6 538	1 710	
		157 820	8 189		
		0	-327		
		21 819	38 563	9 860	
			-50		
			-2		
			-1		
1 453		0	513		
9 143		0	-1 210		
		0	-1		
69 769		8 033	3 075		
		0	-7		
		1 548	859		
		0	0		
			0		
1 595 664	**0**	**606 871**	**535 809**	**244 125**	
1 595 664	**0**	**606 871**	**535 809**	**244 125**	
80 365	**0**	**9 581**	**3 229**	**0**	
80 365	**0**	**9 581**	**3 229**	**0**	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.6.6 Activité de la société en matière de recherche et développement

Covivio n'a pas effectué d'activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

4.5.6.7 Événements post clôture

Pas d'évènements post clôture.

4.5.6.8 Résultats de la société des 5 derniers exercices

(En euros)	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I – Capital en fin d'exercice					
a. Capital social	283 946 073	284 358 288	303 019 167	334 870 404	334 870 404
b. Nombre des actions ordinaires existantes	94 648 691	94 786 096	101 006 389	111 623 468	111 623 468
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
d. Nombre maximal d'actions futures à créer					
d1. Par conversion d'obligations					
d2. Par exercice de droits de souscription	593 884	560 932	596 894	617 273	644 720
II – Opérations et résultats de l'exercice					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	148 056 160	138 141 441	154 382 455	135 544 716	131 213 241
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	430 333 009	394 331 981	415 178 197	258 049 344	204 849 260
c. Impôts sur les bénéfices	10 769 841	245 042	3 887 580	- 656 145	- 3 412 179
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	287 595 138	282 953 806	- 8 417 362	82 244 821	169 651 939
f. Résultat distribué	354 932 591	355 447 860	333 321 084	390 682 138	418 588 005
III – Résultat par action					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	4,43	4,16	4,07	2,32	1,87
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	3,04	2,99	- 0,08	0,74	1,52
c. Dividende attribué à chaque action	3,75	3,75	3,30	3,50	3,75
IV – Personnel					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	253	264	262	265	267
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	26 386 666	32 455 632	31 087 501	33 798 310	32 252 082
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Œuvres Sociales, etc.)	9 669 575	10 573 640	10 116 003	11 273 786	12 070 023

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.5.6.9 Bilan et compte de résultat au 31/12/2024 publiés

Conformément à l'article 27 du règlement, ci-après le bilan et le compte de résultat de Covivio publiés et signés.

Actif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2024 Brut	Amortissements & Provisions	Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2024	31/12/2023 Net	Dt Net Etablissement Italien 31/12/2023
Immobilisations incorporelles :	**1.1**	**22 091**	**7 015**	**15 076**	**4 462**	**16 462**	**4 648**
Frais d'établissement							
Logiciels, droits et valeurs similaires		21 293	7 015	14 278	4 462	15 907	4 648
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles		798		798		555	
Immobilisations incorporelles en cours							
Immobilisations corporelles :	**1.1**	**1 743 294**	**390 786**	**1 352 509**	**1 088 040**	**1 407 826**	**1 137 946**
Terrains		643 416	32 380	611 036	515 054	624 366	529 235
Constructions		1 053 501	345 826	707 675	568 825	731 464	590 035
Installations techniques, matériel et outillage industriels							
Autres		37 342	10 991	26 351	1 080	26 991	762
Immobilisations corporelles en cours		9 035	1 589	7 446	3 082	24 538	17 448
Avances et acomptes						467	467
Immobilisations financières :		**7 285 008**	**604 890**	**6 680 118**	**1 030 086**	**6 227 959**	**988 165**
Participations	1.2	5 463 639	541 301	4 922 339	940 729	4 754 297	890 087
Créances rattachées à des participations		100 000		100 000			
Autres titres immobilisés	1.4	147 545	2 685	144 861	88 281	105 049	84 080
Prêts	1.3	1 573 761	60 905	1 512 856	1 077	1 367 762	13 998
Autres		62		62		852	
Total I – Actif Immobilisé	**1**	**9 050 394**	**1 002 690**	**8 047 703**	**2 122 588**	**7 652 246**	**2 130 760**
Stocks et en-cours		**150**	**150**	**0**	**0**	**0**	**0**
Avances et acomptes versés		**600**		**600**	**600**	**3 200**	**3 200**
Créances d'exploitation :	**2.1**	**130 963**	**18 179**	**112 784**	**14 238**	**74 876**	**14 569**
Créances Clients et Comptes rattachés		20 467	6 266	14 201	6 638	11 994	1 579
Comptes courants et autres créances		110 496	11 913	98 583	7 600	62 883	12 990
Valeurs mobilières de placement :	**2.2**	**256 581**	**1 100**	**255 481**	**0**	**549 798**	**0**
Actions propres		42 462	1 100	41 362		43 722	
Comptes à terme et autres titres		214 119		214 119		506 076	
Disponibilités		**25 155**		**25 155**	**7 258**	**90 949**	**1 668**
Charges constatées d'avance et comptes de régularisation	**2.3**	**67 053**		**67 053**	**977**	**101 186**	**1 151**
Instruments de trésorerie	**2.4**	**993**		**993**		**2 174**	
Total II – Actif Circulant	**2**	**481 495**	**19 429**	**462 065**	**23 072**	**822 184**	**20 587**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	**2.3**	**12 347**		**12 347**	**1 295**	**14 624**	**2 165**
Primes de remboursement des emprunts (IV)		**39 389**		**39 389**		**46 306**	
Écarts de conversion Actif (V)							
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)		**9 583 625**	**1 022 120**	**8 561 505**	**2 146 955**	**8 535 360**	**2 153 512**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Passif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024	31/12/2023	Dt Établissement Italien 31/12/2023
Capitaux Propres :		**4 827 740**		**4 614 442**	
Capital [dont versé 334 870 K€]		334 870		303 019	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 492 869		4 311 423	
Écarts de réévaluation					
Réserves et report à nouveau :		**36 048**		**46 679**	
Réserve légale		33 487		30 302	
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables					
Autres				12 826	
Report à nouveau		2 561		3 552	
Résultat de l'exercice		**82 245**	**4 177**	**-8 417**	**- 55 835**
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 122		34 100	
Total I – Capitaux Propres	**3**	**4 980 155**	**4 177**	**4 686 804**	**- 55 835**
Autres Fonds Propres					
Produit des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
Total I bis – Fonds Propres		**0**		**0**	**0**
Provisions pour risques		27 828	845	27 754	1 424
Provisions pour charges		2 542	3	2 450	3
Total II – Provisions pour Risques et Charges	**4**	**30 370**	**848**	**30 204**	**1 427**
Dettes					
Dettes financières :	**5**	**3 481 294**	**336 788**	**3 734 191**	**650 714**
Emprunts obligataires convertibles	5.1				
Autres emprunts obligataires		3 230 915	306 155	3 520 116	607 157
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)		26 356		50 944	
Comptes courants et dettes financières diverses		224 023	30 633	163 130	43 557
Avances et acomptes reçus		**3 963**		**7 658**	
Dettes d'exploitation :		**38 435**	**19 508**	**35 094**	**16 299**
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		21 241	14 364	15 334	9 455
Dettes fiscales et sociales		17 194	5 144	19 760	6 845
Dettes diverses :		**12 920**	**9 037**	**15 990**	**7 783**
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		4 186	3 831	5 276	4 390
Autres		8 734	5 206	10 714	3 393
Instruments de trésorerie	**5.2**	**1 649**		**9 269**	
Produits constatés d'avance		**12 718**	**247**	**16 150**	**370**
Total III – Passif Circulant		**3 550 979**	**365 581**	**3 818 352**	**675 167**
Écarts de conversion Passif (IV)					
Compte de Liaison des Établissements		**0**	**1 776 349**	**0**	**1 532 753**
TOTAL GÉNÉRAL (I + I BIS + II + III + IV)		**8 561 505**	**2 146 955**	**8 535 360**	**2 153 512**
(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		0		254	

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Compte de résultat

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024	31/12/2023	Dt Établissement Italien 31/12/2023
Produits d'exploitations					
Ventes de marchandises		1	1	14 000	14 000
Production vendue [biens et services]		135 544	68 151	140 382	65 941
Montant net du chiffre d'affaires	**1.1**	**135 545**	**68 152**	**154 382**	**79 941**
Subvention d'exploitation		2	2		
Production stockée		0	0	32	32
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	22 079	16 240	59 666	35 430
Autres produits		119	1	920	85
Total I – Produits d'exploitations	**1**	**157 744**	**84 395**	**215 001**	**115 488**
Charges d'exploitations					
Achats – Marchands de biens		0	0	32	32
Variation de stocks – Marchands de biens		2	2	40 515	40 515
Autres achats et charges externes		37 845	14 255	47 765	16 191
Impôts, taxes et versement assimilés		11 548	7 373	12 674	8 021
Salaires et traitements		33 798	7 899	31 088	6 751
Charges sociales		11 274	1 932	10 116	1 661
Dotations aux amortissements et aux provisions :					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		38 756	25 466	43 862	30 354
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		12 410	12 334	73 173	64 427
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		1 547	1 300	1 738	1 068
Pour risques et charges : dotations aux provisions		1 391	50	1 623	215
Autres charges		12 379	11 100	5 291	3 095
Total II – Charges d'exploitations	**1.3**	**160 950**	**81 710**	**267 877**	**172 331**
1. Résultat d'exploitation (I-II)	**1**	**-3 205**	**2 685**	**-52 876**	**-56 842**
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice ou perte transférée III		**2 833**	**0**	**1 249**	**0**
Pertes ou bénéfice transféré IV		**1 036**	**0**	**1 988**	**0**
Produits financiers					
De participation	2.1	276 076	8 553	441 205	50 241
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		17 735	1 336	9 718	193
Autres intérêts et produits assimilés		92 412	147	83 368	410
Intérêts statutaires		2 731		2 731	
Bonis de Fusion	2.2	33	0	33 647	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	62 052	21 637	16 762	2 134
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		165	0	122	0
Total V – Produits financiers	**2**	**451 205**	**31 673**	**587 552**	**52 979**
Charges financières					
Dotations aux amortissements et aux provisions		186 861	332	397 059	31 972
Intérêts et charges assimilées		169 522	31 528	133 174	22 843
Malis de fusion	2.2	1 485	0	13 143	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		12 716	0	8 928	0
Total VI – Charges financières	**2**	**370 584**	**31 860**	**552 304**	**54 815**
2. Résultat financier (V-VI)	**2**	**80 621**	**-187**	**35 248**	**-1 836**
Produits Exceptionnels					
Sur opérations de gestion		531	50	169	123
Sur opérations en capital		76 210	47 425	117 204	29 586
Reprise sur provisions et transferts de charges		391	90	125	0
Total VII – Produits exceptionnels	**3**	**77 132**	**47 565**	**117 498**	**29 709**
Charges Exceptionnelles					
Sur opérations de gestion		535	521	87	5
Sur opérations en capital		73 897	45 556	103 474	23 823
Dotations aux amortissements et aux provision		324		99	
Total VII - Charges exceptionnelles		**74 756**	**46 078**	**103 660**	**23 828**
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	**3**	**2 376**	**1 488**	**13 838**	**5 881**
Impôts sur les bénéfices (X)	4	-656	-192	3 888	3 038
Total des produits (I + III + V + VII)		**688 914**	**163 634**	**921 300**	**198 176**
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		**606 669**	**159 456**	**929 717**	**254 011**
Bénéfice ou perte		82 245	4 178	-8 417	-55 835

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application du règlement ANC n° 2022-06.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Évaluation des titres de participation, des créances rattachées et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, les titres de participation et les créances rattachées ont été inscrits au bilan pour une valeur nette de M€ 5 181, soit 53,9% % du total de l'actif. Comme indiqué dans la note 4.5.3.1 « Actif immobilisé » de l'annexe des comptes annuels au 31 décembre 2025, les titres de participation et les créances rattachées sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, votre société retient l'ANR EPRA NDV (Actif Net Réévalué - *European Public Real Estate Association Net Disposal Value*) publié.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour votre société.

Comme indiqué dans la note 4.5.3.3 « Provisions » de l'annexe des comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

Compte tenu du montant des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuels liées comme un point clé de l'audit.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à :

- apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées par votre société ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation
- apprécier, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment :
  - la concordance des capitaux propres retenus avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant
  - les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, au regard des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit qui suit « Evaluation des actifs immobiliers ».
- examiner que pour la filiale cotée Covivio Hotels, votre société a retenu l'ANR EPRA NDV publié pour apprécier la valeur d'utilité
- analyser le niveau de dépréciation retenu au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées par rapprochement de l'actif net réévalué à la valeur nette comptable
- apprécier la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés
- apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe des comptes annuels.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Évaluation des actifs immobiliers

Risque identifié

Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2025 une valeur nette de M€ 1 316,4 au regard d'un total bilan de M€ 9 606,9. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par votre société.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 4.5.3.1 « Actif Immobilisé » de l'annexe des comptes annuels, à chaque arrêté, votre société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur, auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces éventuelles dépréciations sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par votre société.

Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.

Notre réponse

Nos travaux ont notamment consisté à :

- prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre société
- apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers compte tenu de leur adhésion à la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS)
- apprécier l'indépendance des experts immobiliers au regard des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre société
- prendre connaissance des instructions écrites données par votre société aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, ainsi que l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises
- analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement qui servent de base à la détermination de la valeur vénale des actifs immobiliers ;
- apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement et les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés
- examiner, par sondages, la comptabilisation d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à au moins K€ 150 de la valeur nette comptable ou lorsque cet écart est inférieur à K€ 150 pendant plus de deux années consécutives, et l'application des critères présentés dans la note 4.5.3.1 de l'annexe des comptes annuels
- recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de votre société
- apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe des comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par votre assemblée générale du 17 avril 2024 pour le cabinet KPMG S.A. et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG S.A. était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la treizième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

KPMG SA	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

COVIVIO S.A. ÉTABLISSEMENT PERMANENT ITALIE

4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

4.7.1 Bilan au 31 décembre 2025 416
4.7.1.1 Actif 416
4.7.1.2 Passif 418
4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 420
4.7.3 Extrait de la note annexe 422
4.7.3.1 Principaux évènements de l'exercice 422
4.7.3.2 Informations sur le régime spécial en vertu de l'art. 1, paragraphe 141-bis, l. 296 de 2006 423
4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation) 428
4.7.5 Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques 430
4.7.5.1 Données patrimoniales 430
4.7.5.2 Actif circulant 434
4.7.5.3 Comptes de régularisation 436
4.7.5.4 Données économiques 437
4.7.5.5 Ajustements de la valeur des actifs financiers : réévaluations 439
4.7.5.6 Impôts 439

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.1 Bilan au 31 décembre 2025

4.7.1.1 Actif

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
A) Créances envers les actionnaires pour des paiements encore dus	**-**	**-**
Créances envers les actionnaires pour des paiements encore dus a)	-	-
B) Immobilisations		
I Immobilisations incorporelles		
4) Concessions, licences, marques et droits connexes	4 118 062	4 462 259
7) Autres	513 246	-
Total I	**4 631 308**	**4 462 259**
II Immobilisations corporelles		
1) Terrains et constructions :		
• immeubles d'investissement	1 111 566 002	1 014 466 431
• immeubles en phase de développement	-	106 051 635
• biens d'équipement	9 572 042	9 729 636
4) Autres biens	1 256 584	1 079 527
5) Immobilisations en cours et acomptes		
• travaux en cours sur des immeubles d'investissement et en phase de développement	2 954 206	3 081 530
• acomptes	-	600 000
Total II	**1 125 348 834**	**1 135 008 759**
III Immobilisations financières		
1) Participations dans :		
a) des sociétés contrôlées	873 923 987	838 178 918
b) des sociétés affiliées	60 909 355	55 015 378
d-*bis*) d'autres sociétés	3 280 342	3 748 286
Total 1)	**938 113 684**	**896 942 582**
2) Créances :		
a) envers des sociétés contrôlées	-	1 076 905
Total 2)	**-**	**1 076 905**
4) Instruments financiers dérivés actifs	-	-
Total 4)	**-**	**-**
Total III	**938 113 684**	**898 019 487**
TOTAL IMMOBILISATIONS B)	**2 068 093 826**	**2 037 490 505**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
C) Actif circulant		
I Stocks		
6) Terrains et constructions :		
• immeubles achetés en vue de revente	-	-
• immeubles pour location en phase de cession	-	23 000 000
Total I	**-**	**23 000 000**
II Créances		
1) Commerciales :		
• dues dans les 12 mois	2 891 255	6 775 238
• dues au-delà de 12 mois	44 109 519	13 744 093
Total 1)	**47 000 774**	**20 519 331**
2) Détenues sur les sociétés contrôlées :		
• dues dans les 12 mois	4 356 782	2 886 353
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 2)	**4 356 782**	**2 886 353**
5) Détenues sur les sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle :		
• dues dans les 12 mois	691 747	143 749
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 3)	**691 747**	**143 749**
5-*bis*) Créances fiscales :		
• dues dans les 12 mois	511 018	255 658
• dues au-delà de 12 mois	-	116 659
Total 5-*bis*)	**511 018**	**372 317**
5-*ter*) Impôts constatés d'avance :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	32 659 711	40 524 032
Total 5-*ter*)	**32 659 711**	**40 524 032**
5-*quater*) Vis-à-vis d'autres entités :		
• dues dans les 12 mois	1 305 101	318 720
• dues au-delà de 12 mois	18 000	18 000
Total 5-*quater*)	**1 323 101**	**336 720**
Total II	**86 543 133**	**64 782 502**
III Actifs financiers qui ne constituent pas des		
Immobilisations		
1) participations dans des sociétés contrôlées	-	132 066 677
2) participations dans des sociétés affiliées	58 134 406	-
7) actifs financiers vis-à-vis des sociétés contrôlées pour la gestion centralisée de la trésorerie	-	5 068 176
Total III	**58 134 406**	**137 134 853**
IV Trésorerie		
1) dépôts bancaires et postaux	172 006 208	7 257 683
Total IV	**172 006 208**	**7 257 683**
TOTAL ACTIF CIRCULANT C)	**316 683 747**	**232 175 038**
D) Comptes de régularisation	**1 423 962**	**1 124 589**
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION D)	**1 423 962**	**1 124 589**
TOTAL ACTIF (A + B + C + D)	**2 386 201 535**	**2 270 790 132**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.1.2 Passif

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
A) Fonds de dotation (capitaux propres)		
III Réserves de réévaluation	**1 211 603 711**	**1 211 603 713**
VI Autres réserves	**743 271 310**	**681 845 094**
VII Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus	**-**	**-**
IX Bénéfice (perte) de l'exercice	**13 310 394**	**- 2 023 562**
TOTAL FONDS DE DOTATION A)	**1 968 185 415**	**1 891 425 245**
B) Provisions pour risques et charges		
2) Pour impôts, même différés		
a) impôts	2 900	2 900
b) impôts différés	16 632 827	14 150 056
Total 2)	**16 635 727**	**14 152 956**
3) Instruments financiers dérivés passifs	-	-
Total 3)	**-**	**-**
4) Autres	3 294 918	844 918
Total 4)	**3 294 918**	**844 918**
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES B)	**19 930 645**	**14 997 874**
C) Indemnités de fin de contrat d'emploi salarié	**124 212**	**131 388**
D) Dettes		
1) Obligations :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	299 109 408	298 705 435
Total 1)	**299 109 408**	**298 705 435**
2) Obligations convertibles :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 2)	**-**	**-**
4) Dettes envers les banques :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 4)	**-**	**-**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
6) Acomptes :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 6)	**-**	**-**
7) Dettes fournisseurs :		
• dues dans les 12 mois	23 984 215	15 645 115
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 7)	**23 984 215**	**15 645 115**
9) Dettes envers les sociétés contrôlées :		
• dues dans les 12 mois	53 441 540	29 396 935
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 9)	**53 441 540**	**29 396 935**
12) Dettes fiscales :		
• dues dans les 12 mois	1 397 100	1 946 744
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 12)	**1 397 100**	**1 946 744**
13) Dettes rattachées aux organismes de prévoyance et de sécurité sociale :		
• dues dans les 12 mois	107 705	239 866
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 13)	**107 705**	**239 866**
14) Autres dettes :		
• dues dans les 12 mois	10 102 788	8 188 567
• dues au-delà de 12 mois	3 524 252	3 710 566
Total 14)	**13 627 040**	**11 899 133**
TOTAL DETTES D)	**391 667 008**	**357 833 228**
E) Comptes de régularisation	**6 294 255**	**6 402 397**
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION E)	**6 294 255**	**6 402 397**
TOTAL PASSIF (A + B + C + D + E)	**2 386 201 535**	**2 270 790 132**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
A) Valeur de la production		
1) Revenus des ventes et des services		
a) revenus locatifs	60 329 218	59 307 893
b) revenus des services	3 142 140	3 406 905
c) revenus des ventes d'immeubles achetés en vue de revente	-	1 000
Total 1)	**63 471 358**	**62 715 798**
5) Autres produits et revenus		
a) plus-values découlant de la vente d'immobilisations	71 763	1 045 006
b) reprises de valeur des propriétés	7 666 501	1 348 788
c) actifs contingents et inexistants	6 023 905	5 056 649
d) produits et revenus de la gestion non caractéristique, de nature non financière	5 793 286	5 212 389
Total 5)	**19 555 455**	**12 662 832**
TOTAL VALEUR DE LA PRODUCTION A)	**83 026 813**	**75 378 630**
B) Coûts de production		
6) Pour les matières premières, les fournitures, les consommables et les marchandises	-	-
7) Pour les services	-16 799 537	-15 332 938
8) Pour la jouissance de biens de tiers	-515 209	-646 277
9) Pour le personnel :		
a) traitements et salaires	-6 835 815	-6 305 318
b) cotisations de sécurité sociale	-1 852 199	-1 719 041
c) indemnité de départ	-430 114	-403 748
e) autres coûts	-46 688	-87 252
Total 9)	**-9 164 816**	**-8 515 359**
10) Amortissements et dépréciations :		
a) amortissement des immobilisations incorporelles	-605 331	-533 955
b) amortissement des immobilisations corporelles	-24 663 750	-24 655 226
c) autres dépréciations des immobilisations	-4 566 431	-13 876 118
d) dépréciation des créances comprises dans l'actif circulant et de la trésorerie	-1 441 962	-2 329 427
Total 10)	**-31 277 474**	**-41 394 726**
11) Variations des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises		
a) variation des stocks due aux ventes	-	-
b) variation des stocks due aux coûts incitatifs	-	-
Total 11)	**-**	**-**
12) Provisions pour risques	-2 910 000	-50 000
14) Autres charges de gestion	-8 374 349	-8 557 236
TOTAL DES COÛTS DE LA PRODUCTION B)	**-69 041 385**	**-74 496 536**
DIFFÉRENCE ENTRE LA VALEUR ET LES COÛTS DE PRODUCTION (A + B)	**13 985 428**	**882 094**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(En euros)	31/12/2025	31/12/2024
C) Produits et charges financiers		
15) Produits de participation :		
a) dans des sociétés contrôlées et affiliées	34 699 418	33 223 022
b) dans des sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	-	-
c) dans d'autres sociétés	162 035	332 244
Total 15)	**34 861 453**	**33 555 266**
16) Autres produits financiers :		
d) produits différents des précédents :		
• de sociétés contrôlées	201 298	1 030 141
• d'autres entités	1 115 725	453 202
Total 16)	**1 317 023**	**1 483 343**
17) Intérêts et autres charges financières :		
• vis-à-vis des sociétés exerçant le contrôle	-25 229 000	-18 721 000
• vis-à-vis des sociétés contrôlées	-6 431 655	-1 749 795
• vis-à-vis des banques pour prêts hypothécaires	-	-
• vis-à-vis d'autres entités	-7 547 141	-11 927 502
Total 17)	**-39 207 796**	**-32 398 297**
17-*bis*) Profit (perte) sur les taux de change	-	- 76
TOTAL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS (15+16+17 + 17*BIS*) C)	**-3 029 320**	**2 640 236**
D) Ajustements de la valeur des actifs financiers		
18) Réévaluations :		
a) de participations	9 888 353	19 926 528
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	-	-
d) d'instruments financiers dérivés	-	-
Total 18)	**9 888 353**	**19 926 528**
19) Dépréciations :		
a) de participations	-471 228	-23 621 495
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	-	-
c) de titres inclus dans l'actif circulant qui ne constituent pas des participations	-	-
d) d'instruments financiers dérivés	-	-
Total 19)	**-471 228**	**-23 621 495**
TOTAL AJUSTEMENTS DE LA VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (18+19) D)	**9 417 125**	**-3 694 967**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS (A + B +/- C +/- D)	**20 373 233**	**- 172 637**
20) Impôts sur le revenu de l'exercice :		
a) impôts courants	165 872	-1 259 334
b) impôts différés	-2 482 771	70 517
c) impôts constatés d'avance	-7 864 321	-2 320 195
d) produits découlant de la consolidation fiscale	3 118 381	1 658 087
Total 20)	**-7 062 839**	**-1 850 925**
21) Bénéfice (perte) de l'exercice	13 310 394	-2 023 562

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.3 Extrait de la note annexe

4.7.3.1 Principaux évènements de l'exercice

4.7.3.1.1 Activités de location immobilière

Dans le portefeuille à fin décembre 2025 se trouvent des biens immobiliers destinés à la location d'une valeur marchande de 1 174 645 K€ (1 114 520 K€ de valeur comptable, y compris les coûts des opérations de réhabilitation en cours) pour environ 200 000 m^2 de surface. À l'exclusion des actifs actuellement en cours d'une importante réhabilitation, le taux d'occupation est de 96,8% et les loyers annuels, à pleine capacité, s'élèvent à 60 196 K€.

En ce qui concerne les activités de commercialisation menées en 2025 sur les propriétés détenues dans le portefeuille à la fin de l'année, il convient de noter que 15 nouveaux contrats de location ont été signés, pour une superficie d'environ 13 494 m^2, qui produiront 4 927 K€ de nouveaux revenus locatifs annuels à pleine capacité. Parmi ces contrats, sept ont pris effet après le 31 décembre 2025, pour une superficie d'environ 9 066 m^2 et 3 357 K€ de loyers annuels à pleine capacité.

En plus des nouveaux contrats, quatre contrats couvrant une superficie de 20 782 m^2 et générant 7 203 K€ de revenus locatifs à pleine capacité ont été renouvelés.

En outre, en 2025, quatre nouveaux contrats de location signés au cours des années précédentes ont été activés, portant sur une superficie de 1 358 m^2, qui produiront un total de 478 K€ par an à pleine capacité.

4.7.3.1.2 Achats, ventes et redéveloppement de biens immobiliers

En 2025, un bien immobilier déjà classé, en raison de la vente prévue, dans le poste de l'actif circulant « *Stocks – Terrains et constructions – biens locatifs destinés à la vente* » a été vendu. La vente a eu lieu au prix de 23 000 K€, ce qui correspond à la valeur comptable (à la date de la vente) du bien immobilier acheté, en l'absence de frais de courtage et d'autres frais de transfert.

En outre, au cours de l'exercice, le projet, commencé au cours des années précédentes, pour l'ensemble du réaménagement immobilier d'un actif situé à Milan à usage de bureaux a été achevé. Le bien immobilier, qui, en raison de l'opération de réaménagement, était classé au bilan sous le poste « *Terrains et constructions – Immeubles en phase de développement* », a, donc, été reclassé sous le poste « *Terrains et constructions – Immeubles d'investissement* ». À la suite de l'opération de réaménagement, sa valeur comptable au 31 décembre 2025 s'élève à 114 274 K€, contre une valeur marchande estimée à 163 500 K€. L'investissement réalisé pour la seule année 2025 dans ce réaménagement s'est élevé à 9 632 K€ (en plus des 44 289 K€ dépensés lors des exercices précédents).

À noter enfin que les dépenses d'aménagements et de réaménagements mineurs réalisés en 2025 sur les autres biens immobiliers du portefeuille, classés sous le poste « Terrains et constructions – Biens d'investissement », s'élèvent à 3 168 K€.

4.7.3.1.3 Investissements en participations

Au 31 décembre 2025, Covivio Établissement permanent en Italie détenait des investissements en participations dans des sociétés contrôlées et affiliées et dans des fonds immobiliers pour 996 248 K€ (1 029 009 K€ au 31 décembre 2024), dont 486 254 K€ dans des SIINQ (Società di Investimento Immobiliari Non Quotate), 363 159 K€ dans une Sicaf immobilière détenue dans une perspective de long terme et 58 134 K€ dans une autre Sicaf immobilière qui, sur la base d'accords signés, pourrait faire l'objet d'une cession à moyen terme.

Aucune participation n'a été achetée en 2025, alors que, suite aux compromis de vente préliminaires signés lors de l'exercice précédent, 70% de la participation (avec l'option pour l'acheteur d'acquérir ultérieurement la participation restante) dans une société contrôlée, propriétaire d'un immeuble nouvellement construit à Milan, dans le contexte du quartier Symbiosis, loué à une marque importante, avec un contrat de location à long terme, a été vendu. La vente a eu lieu à un prix de 159 192 K€, contre une valeur comptable de la participation vendue (après apports dans l'année s'élevant à 88 625 K€, imputables à la part vendue pour 70 110 K€) de 162 557 K€. Le prix a été encaissé à l'acte pour un montant de 126 244 K€, tandis que la somme de 32 948 K€ a été reportée à fin 2027 (la créance correspondante est inscrite dans le bilan à la valeur actualisée de 30 764 K€). Le report susmentionné est garanti par une réserve de propriété sur la participation cédée. La réalisation de la vente a nécessité l'engagement de frais pour un montant de 1 233 K€.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2025, des apports supplémentaires ont été effectués en faveur d'entreprises déjà détenues pour un montant total de 31 754 K€, dont :

i) 25 850 K€ en faveur d'une filiale de SIINQ, pour soutenir les besoins financiers pour la mise en œuvre d'importants projets de promotion immobilière à Milan, destinés à la construction d'immeubles de bureaux, consacrés principalement à des activités de location

ii) 5 894 K€ en faveur du véhicule d'investissement pour la finalisation, par l'intermédiaire d'une filiale, de l'acquisition d'une partie importante de la zone correspondant à l'ancien Scalo di Porta Romana de Milan, qui sera utilisée pour le développement d'immeubles de bureaux

iii) 10 K€ à une société contrôlée mineure pour ses besoins financiers.

Pour finir, en 2025, 34 861 K€ ont été reçus à titre des distributions par les sociétés et les fonds détenus, se référant à des SIIQ/Sicaf immobilières pour 31 699 K€. Les distributions reçues, même si elles proviennent en tout ou en partie des réserves de capital, et donc, quelle que soit la nature de la réserve distribuée (et conformément aux dispositions de l'OCI 21, par. 58), sont comptabilisées dans le Compte de résultat en tant que revenus de « dividendes ». À cet égard, il convient de préciser que les distributions reçues en 2025 se réfèrent aux réserves de bénéfices pour un montant de 34 699 K€ et aux remboursements de capital pour un montant de 162 K€.

En revanche, en termes d'évaluation, compte tenu, d'une part, des résultats obtenus et des distributions effectuées par les sociétés et les fonds détenus et, d'autre part, de leurs perspectives de rentabilité future, des reprises de valeur (en correction de dépréciations enregistrées lors des exercices précédents) d'un montant de 9 888 K€ et des dépréciations d'un montant de 471 K€ ont été notées dans les états financiers.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.3.1.4 Actifs financiers

En février, le coupon annuel de 7 125 K€ relatif aux obligations senior non garanties, négociées sur le marché réglementé de la bourse de Luxembourg (Luxembourg Stock Exchange), d'une valeur nominale totale de 300 000 K€, émises en 2018 (par Beni Stabili S.p.A. SIIQ, fusionnées par la suite en Covivio Établissement permanent en Italie, en raison de la fusion postérieure de l'émetteur en Covivio S.A.), arrivant à échéance en février 2028, a été régulièrement payé.

En ce qui concerne les relations, avec les sociétés détenues, la société a contracté un prêt de 3 978 K€ (même montant qu'en 2023) auprès d'une société contrôlée à 100%, arrivant à échéance fin 2026, pour lequel des intérêts de 131 K€ ont été comptabilisés en 2025. En revanche, à la fin de 2025, il n'y avait pas de financements actifs à des sociétés détenues.

En outre, il existe entre l'Établissement permanent et les sociétés contrôlées une relation de *cash pooling* dont le solde fin 2025 est négatif pour 48 917 K€, porteur d'intérêts, soit un montant total net pour l'année 2025 de 551 K€.

4.7.3.1.5 Environnement économique général et impact pour Covivio S.A. – Établissement permanent en Italie

Conformément à ce qui a déjà été noté dans les états financiers des années précédentes, pour 2025 également, les effets macroéconomiques résultant des guerres en cours dans le contexte international, en termes de rendements locatifs, ont eu des effets limités pour Covivio et n'ont pas imposé de soutenir les locataires en leur accordant des remises.

En outre, contrairement à l'exercice précédent, une récupération du portefeuille immobilier en termes de valeur de marché a été enregistrée en 2025. Sur la base des estimations de la fin de l'exercice 2025, la valeur de marché des biens immobiliers du portefeuille a enregistré une variation en données comparables (*like for like*) de + 3% en glissement annuel. Cette variation est principalement attribuable à la légère diminution des taux d'escompte et des taux plafond de sortie utilisés dans les modèles d'évaluation, conséquence de la stabilisation à la baisse des taux d'intérêt par rapport à l'année précédente, ainsi qu'à l'augmentation des loyers résultant des activités de location.

4.7.3.2 Informations sur le régime spécial en vertu de l'art. 1, paragraphe 141-*bis*, l. 296 de 2006

Covivio S.A. (ci-après également dénommée « Covivio ») est une société immobilière de droit français, cotée à la bourse de Paris (Euronext) et soumise, en France, au régime des « *sociétés d'investissements immobiliers cotées* » (« Régime SIIC »), similaire, en ce qui concerne la réglementation de droit civil et fiscale, au régime prévu en Italie pour les « società di investimento immobiliare quotate » (« Régime SIIQ »), réglementé par les alinéas 119 et suivants de l'article 1 de la loi n° 296 du 27 décembre 2006, complétée par le Décret ministériel n° 174 du 7 septembre 2007.

Par un acte de fusion transfrontalière du 22 novembre 2018 (acte notarié établi par Me Mario Notari de Milan, Notaire, répertoire n° 24161, Recueil n° 14398), Covivio a absorbé – avec prise d'effet juridique à 23 h 59 le 31 décembre 2018 – sa propre filiale Beni Stabili S.p.A. SIIQ (« Beni Stabili »), société de gestion immobilière cotée, assujettie à l'impôt en Italie et soumise au Régime SIIQ susmentionné (ci-après, la « Fusion »).

À la suite de la fusion, Beni Stabili a cessé d'exister en tant qu'entité juridique autonome et Covivio a créé un siège secondaire sur le territoire italien, qui, d'un point de vue fiscal, est considéré comme un établissement permanent de Covivio sur le territoire italien (ci-après également dénommé « Établissement permanent »), auquel tous les actifs appartenant précédemment à Beni Stabili ont été attribués.

L'Établissement permanent a opté pour le régime spécial d'imposition prévu par l'article 1, alinéa 141-*bis*, loi n° 296/2006 (régime spécial prévu par la réglementation SIIQ pour les succursales), avec effet à compter de la période d'imposition 2019, en reprenant le régime fiscal SIIQ déjà appliqué à Beni Stabili, sans solution de continuité.

Cela implique que l'Établissement permanent continue à produire deux résultats distincts d'exercice à des fins fiscales, en continuité avec le Régime SIIQ appliqué par Beni Stabili (jusqu'à la période d'imposition 2018).

Plus précisément, le régime SIIQ réservé à l'Établissement permanent prévoit l'application (en remplacement de l'IRES et de l'IRAP) d'un impôt de substitution de 20% sur les revenus découlant de l'activité immobilière (ladite « gestion exonérée »). En revanche, les revenus provenant d'activités autres qu'immobilières, ou en tout cas ne relevant pas du périmètre du SIIQ, sont soumis à l'impôt ordinaire (ladite « gestion imposable »).

4.7.3.2.1 Respect des exigences relatives à la prévalence de l'activité de location de biens immobiliers aux fins du maintien dans le régime spécial

Comme stipulé à l'art. 1, al. 121 de la L. 296/2006, les SIIQ doivent exercer principalement des activités de location de biens immobiliers. Il en va de même pour les succursales qui appliquent le régime spécial en vertu de l'art. 1, al. 141-*bis*, de la même L. 296/2006.

L'activité de location immobilière est réputée exercée de manière prépondérante si les immeubles en pleine propriété ou possédés au titre d'un autre droit réel destinés à la location, les participations dans des SIIQ/SIINQ et dans des fonds (ou SICAF) immobiliers qualifiés constituent au moins 80% de l'actif patrimonial (*paramètre patrimonial*) et si, au cours de chaque exercice, les produits en découlant constituent au moins 80% des éléments de revenus positifs du compte de résultat (*paramètre économique*).

Le non-respect de l'un ou l'autre des paramètres ci-dessus pendant trois exercices consécutifs entraîne la cessation définitive du régime spécial à compter du deuxième des trois exercices. En revanche, le non-respect des deux paramètres, par rapport au même exercice, entraîne la cessation définitive du régime spécial à compter de l'exercice pour lequel la condition de déchéance est réalisée.

Vous trouverez ci-dessous les résultats du calcul des paramètres susmentionnés, qui ont tous deux été respectés pour 2025, sur la base des données résultant du Rapport économique et patrimonial (ci-après également dénommé « états financiers ») au 31 décembre 2025 de l'Établissement permanent en Italie de Covivio S.A. (en vertu de l'alinéa 1 de l'article 152 du Tuir – Code italien des impôts sur le revenu).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Paramètre patrimonial

(En milliers d'euros)	31 décembre 2025
Biens destinés à la location (A)	1 114 520
Participations dans SIIQ/SIINQ, Sicaf et fonds immobiliers qualifiés (B)	849 413
NUMÉRATEUR TOTAL (C) = (A) + (B)	**1 963 933**
TOTAL DE L'ACTIF PATRIMONIAL (D)	**2 386 202**
Éléments exclus du dénominateur du rapport :	
Valeur comptable du siège	-9 572
Trésorerie	-172 006
Financements en faveur des sociétés du Groupe (crédit pour la consolidation fiscale compris)	-3 259
Créances commerciales (créances envers des clients, des sociétés du Groupe et de tiers de nature commerciale)	-49 311
Actifs d'impôts différés	-32 660
Créances fiscales (y compris TVA)	-511
Charges constatées d'avance	-1 424
Total corrections (E)	-268 743
TOTAL DÉNOMINATEUR : ACTIF PATRIMONIAL « RECTIFIÉ » (F) = (D) + (E)	**2 117 459**
PARAMÈTRE PATRIMONIAL (C)/(F)	**92,75%**

Le paramètre patrimonial, comme le montre le tableau reporté ci-dessus, est donné par le rapport entre :

- le numérateur, pour un montant total de 1 963 933 K€, qui comprend la valeur comptable :

1) des biens immobiliers détenus à des fins de location, qui s'élèvent à 1 114 520 K€. Ce montant correspond à la valeur des biens immobiliers classés au bilan dans les immobilisations corporelles aux postes « terrains et constructions » (sous-postes « immeubles d'investissement » pour un montant de 1 111 566 K€, qui sont destinés à la location) et « immobilisations en cours » (relatives à des biens immobiliers destinés à la location pour un montant de 2 954 K€)

2) des investissements dans des SICAF immobilières qualifiées aux fins du Régime spécial (participation de 51% dans Central SICAF O.P.A. pour un total de 363 159 K€) et dans SIINQ (participation de 100% dans Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ à hauteur de 68 960 K€ et 100% dans Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ pour 417 294 K€)

- le dénominateur, d'un montant total de 2 117 459 K€, qui comprend le total de l'actif patrimonial au 31 décembre 2025 (2 386 202 K€), corrigé pour exclure, en application des critères indiqués à l'article 6 du décret ministériel 174/2007 : i) la valeur des biens immobiliers destinés au siège de l'Établissement permanent (classés comme « immobilisations corporelles – biens d'équipement », s'élevant à 9 572 K€) ; ii) la valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (172 006 K€) ; iii) la valeur des prêts et avances financières aux sociétés du Groupe (3 259 K€) ; iv) la valeur des créances commerciales provenant à la fois de la gestion exonérée et, comme précisé dans la circulaire de l'Agence des Recettes n° 8/E de 2008, de la gestion imposable (49 311 K€), y compris les créances sur clients, les créances pour relations commerciales avec les sociétés contrôlées, de crédits envers les fournisseurs pour les paiements anticipés (pour les immobilisations et autres) et pour les rétrofacturations. En outre, afin que le rapport ne soit pas impacté par d'autres éléments qui ne sont pas directement liés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable et dont l'inclusion dans le dénominateur du rapport pourrait modifier le résultat de la vérification du critère de prépondérance patrimoniale, sont exclues : v) la valeur des impôts différés actifs (d'un montant de 32 660 K€) ; vi) la valeur des créances fiscales (511 K€) ; vii) les charges constatées d'avance relatives à l'activité de location exonérée (1 424 K€).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Paramètre de revenu

(En milliers d'euros)	31 décembre 2025
Revenus locatifs et assimilés (A)	60 324
Plus-values réalisées sur la vente d'immeubles locatifs et la vente de droits de propriété sur ces derniers (B)	72
Dividendes et plus-values provenant de SIIQ/SIINQ, SICAF et de fonds immobiliers qualifiés (C)	31 699
NUMÉRATEUR TOTAL (D) = (A) + (B) + (C)	**92 095**
TOTAL ÉLÉMENTS ÉCONOMIQUES POSITIFS (1) (E)	**132 378**
Éléments exclus du dénominateur du rapport :	
Réévaluations du portefeuille immobilier au 31 décembre 2024 (libération de dépréciations précédentes) **(F1)**	-7 667
Produits pour refacturations de coûts **(F2)**	-5 734
Émission de provisions pour dépréciation et pour risques et charges **(F3)**	-6 006
Reprises de valeur en correction de dépréciations de participations **(F4)**	-9 888
Produits pour corrections de coûts **(F5)**	-18
Bénéfices exceptionnels pour impôts **(F6)**	-166
Intérêts sur les créances fiscales et sur la trésorerie (comptes courants bancaires et soldes de *cash pooling*) **(F7)**	-1 238
Actifs et passifs d'impôts différés, résultat de la consolidation fiscale **(F8)**	-3 118
Total corrections (F)	-33 835
TOTAL DÉNOMINATEUR (G) = (E) + (F)	**98 543**
PARAMÈTRE DE REVENU (D)/(G)	**93,46%**

(1) Compte de résultat : A) + B) 11) a) + C) 15) + C) 16 + C) 17*bis*) + D) 18) a) + 20) a) + 20) d).

Le paramètre de revenu, comme le montre le tableau reporté ci-dessus, est donné par le rapport entre :

- le numérateur, pour un montant total de 92 095 K€, qui comprend les produits des : (i) loyers des biens immobiliers destinés à la location (biens d'investissement, biens en cours de développement et biens locatifs destinés à la vente) qui s'élèvent à 60 324 K€. Il convient de noter que le montant ci-dessus inclut tout revenu assimilé aux loyers, comme les indemnités versées par les locataires (mais pas des produits découlant de la refacturation de coûts aux locataires) ; (ii) plus-values réalisées sur les ventes d'immeubles locatifs et des droits de propriété y afférents pour 72 K€ ; (iii) dividendes et plus-values provenant de participations dans des SIIQ/SIINQ, SICAF et des fonds immobiliers qualifiés aux fins du Régime spécial, d'un montant de 31 699 K€
- le dénominateur, pour un montant total de 98 543 K€. Ce chiffre correspond au montant total des éléments de revenu positifs du compte de résultat (132 378 K€), ajusté afin que le rapport ne soit pas impacté par des éléments supplémentaires qui ne sont pas directement liés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable et dont l'inclusion dans le dénominateur du rapport pourrait modifier le résultat de la vérification du critère de prévalence économique. En conséquence, les éléments suivants ont été exclus : (i) les réintégrations de valeurs immobilières comptabilisées au cours de l'année (7 667 K€) ; (ii) les produits représentant la refacturation de coûts tels que, principalement, ceux liés à la refacturation de coûts aux locataires d'immeubles destinés à la location et les refacturations à des sociétés contrôlées (5 734 K€) ; (iii) les déblocages de fonds et autres reprises de pertes de valeur (6 006 K€) ; (iv) les reprises de pertes de valeur de participations, en correction des dépréciations précédentes (9 888 K€) ; (v) les produits pour corrections de coûts (18 K€) ; (vi) les actifs contingents pour les impôts des exercices précédents (166 K€) ; (vii) les intérêts sur les comptes bancaires et la liquidité (1 238 K€) ; (viii) les produits d'impôts différés, les produits découlant de la consolidation fiscale (3 118 K€).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.3.2.2 Ventilation des éléments économiques entre gestion exonérée et gestion imposable et critères de répartition correspondants

Le compte de résultat au 31 décembre 2025 ventilé entre gestion exonérée et gestion imposable est reporté ci-dessous (données en euros).

	31 décembre 2025		
	Total (A)	Gestion exonérée (B)	Gestion imposable (A)- (B)
A) Valeur de la production			
1) revenus des ventes et des services	63 471	60 324	3 147
5) autres produits et revenus	19 555	16 089	3 466
TOTAL VALEUR DE LA PRODUCTION A)	**83 026**	**76 413**	**6 613**
B) Coûts de production			
6) pour les matières premières, les fournitures, les consommables et les marchandises	-	-	-
7) pour les services	-16 800	-15 047	-1 753
8) pour la jouissance de biens de tiers	-515	-482	-33
9) pour le personnel	-9 165	-8 241	-924
10) amortissements et dépréciations	-31 277	-31 221	-56
11) variations des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises	-	-	-
12) provisions pour risques	-2 910	-	-2 910
14) autres charges de gestion	-8 374	-7 893	-481
TOTAL DES COÛTS DE LA PRODUCTION B)	**-69 041**	**-62 884**	**-6 157**
DIFFÉRENCE ENTRE LA VALEUR ET LES COÛTS DE PRODUCTION (A + B)	**13 985**	**13 529**	**456**
C) Produits et charges financiers			
15) produits de participation	34 861	31 699	3 162
16) autres produits financiers	1 317	-	1 317
17) intérêts et autres charges financières	-39 207	-31 457	-7 750
TOTAL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS (15+16+17 + 17*BIS*) C)	**-3 029**	**242**	**-3 271**
D) Ajustements de la valeur des actifs financiers			
18) réévaluations	9 888	8 461	1 427
19) dépréciations	-471	-	-471
TOTAL AJUSTEMENTS DE LA VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (18+19) D)	**9 417**	**8 461**	**956**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS (A + B +/- C +/- D)	**20 373**	**22 232**	**-1 859**
20) impôts sur le revenu de l'exercice	-7 063	-10 360	3 297
21) bénéfice (perte) de l'exercice	13 310	11 872	1 438

Les résultats reportés dans le tableau précédent pour les deux gestions découlent de la séparation des éléments économiques de l'exercice 2025 tels que résultant de la comptabilité séparée adoptée par l'Établissement permanent (pour lesdits éléments). En effet, la comptabilité séparée vise à identifier les résultats de gestion de l'activité exonérée et de celle imposable par le biais de : i) l'attribution à chacune des deux gestions des éléments économiques leur étant spécifiquement imputables ; ii) l'attribution au prorata à chacune des deux gestions des éléments économiques « communs » (dans la mesure où ils ne peuvent pas être spécifiquement imputés à l'une des deux gestions).

En particulier, il convient de souligner que la répartition des éléments « communs », entre la gestion exonérée et la gestion imposable, a été effectuée en prenant comme référence le paramètre de revenu précédemment décrit, jugé comme étant le paramètre en pourcentage le plus adapté pour ladite répartition, étant donné qu'il exprime – déduction faite des éléments économiques ne pouvant être imputés à aucune activité exercée – efficacement le rapport d'incidence en pourcentage de l'activité de location par rapport à l'ensemble des activités exercées.

En ce qui concerne les différentes composantes économiques présentées dans le tableau ci-dessus, nous illustrons ci-dessous les principaux critères suivis pour leur attribution à l'une ou l'autre gestion.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.3.2.2.1 Valeur de la production

1) Revenus des ventes et des services

(1.1) Loyers : ils sont répartis entre gestion exonérée et gestion imposable selon le bien dont ils proviennent. En particulier, ils sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location (immeubles d'investissement, immeubles en phase de développement et immeubles locatifs en cours de vente) ; (b) à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente ou à la sous-location d'immeubles (que l'Établissement permanent détient en location et non comme propriété)

(1.2) Produits de services : ils incluent les produits pouvant être spécifiquement imputés aux activités de services immobiliers et administratifs, comptables et fiscaux fournis par l'Établissement permanent en faveur de sociétés contrôlées et/ou de tiers. S'agissant d'une activité non locative entrant dans le cadre de la gestion exonérée, les produits de service sont intégralement affectés à la gestion imposable

(1.3) Produits de cession d'immeubles achetés pour la revente : ils sont imputables à la gestion imposable.

2) Autres produits et revenus

Les produits de refacturation de coûts aux locataires, d'indemnisations d'assurance et les produits « assimilés » aux loyers et en tous les cas liés à l'activité locative, suivent la même règle que celle prévue pour les loyers et sont donc imputés à la gestion exonérée s'ils se rapportent à des immeubles destinés à la location, tandis qu'ils sont imputés à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente.

Les plus-values découlant de la cession d'immeubles destinés à la location sont imputées à la gestion exonérée, tandis que les plus-values dérivant de la cession d'autres immobilisations sont quant à elles affectées à la gestion imposable.

Les autres produits éventuels classés dans ce poste sont imputables à la gestion imposable, à l'exception des corrections de dépréciations de créances qui sont évoquées par la suite et des bénéfices exceptionnels et corrections de coûts comptabilisés au cours d'exercices précédents, qui sont imputés aux deux gestions sur la base de l'imputation initiale du coût corrigé.

4.7.3.2.2.2 Coûts de production

Les frais de gestion et d'entretien des immeubles, *les impôts indirects sur les contrats de location, l'impôt municipal unique sur les biens* et tous les coûts ou provisions pour risques et charges, en tous les cas directement liés à l'activité immobilière, quel que soit le poste du Compte de résultat dans lequel ils sont classés et dans le respect du critère d'imputation des produits, sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location, (b) à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente ou à la sous-location d'immeubles.

Les autres coûts des services, les coûts des matières premières, fournitures, consommables et marchandises, les coûts pour jouissance de biens de tiers, les frais de personnel et les autres provisions pour risques et les autres charges de gestion sont principalement des coûts « communs » aux deux gestions et, en tant que tels, sont répartis entre elles sur la base du paramètre de revenu tel que calculé ci-dessus (il en va de même pour les corrections de coûts effectuées au cours d'exercices ultérieurs à leur inscription dans le bilan).

Les exceptions sont les suivantes : (i) les coûts pour jouissance de biens appartenant à des tiers, constitués de loyers de biens objet d'une sous-location par l'Établissement permanent, qui sont imputables à la gestion imposable ; et (ii) parmi les autres charges de gestion, les moins-values découlant de la cession d'immeubles destinés à la location qui sont imputés à la gestion exonérée. Les coûts pour achats ou améliorations d'immeubles achetés pour la revente, classés au poste « *coûts pour matières premières, fournitures, consommables et marchandises* » et les produits correspondants (ou les variations de valeur des biens achetés pour la revente) classés au poste « *variation de stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises* », qui sont affectés à la gestion imposable, constituent une autre exception.

Les amortissements et les dépréciations des immobilisations sont imputés à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location. Les autres amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles sont considérés comme des charges « communes » aux deux gestions et sont répartis entre elles sur la base du paramètre de revenu.

Les *dépréciations* (les corrections ultérieures) et *les pertes sur prêts découlant de* la location et de la vente d'immeubles sont imputées à la gestion exonérée si elles se rapportent à des immeubles destinés à la location, à la gestion imposable si elles se réfèrent aux immeubles achetés en vue de revente ou si elles découlent d'accords de sous-location d'immeubles. Les dépréciations (les corrections ultérieures) et les pertes sur d'autres créances sont considérées comme des charges « communes » aux deux gestions et sont réparties entre elles sur la base du paramètre de revenu.

4.7.3.2.2.3 Produits et charges financiers

Les produits de participations et les autres produits financiers sont intégralement imputés à la gestion imposable, à l'exception : (i) de ce qui est indiqué ci-dessous pour les produits financiers découlant d'opérations de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêt des financements (qui expriment des éléments de correction des charges financières) ; (ii) des produits relatifs à des participations dans des SIIQ/SIINQ, Sicaf et autres fonds immobiliers qualifiés, qui en vertu d'une disposition réglementaire expresse sont inclus dans la gestion exonérée.

En ce qui concerne les principaux types de *charges financières*, il convient de noter ce qui suit :

- les charges financières relatives à des financements hypothécaires qui sont également structurées de manière à lier, d'une autre manière, les résultats découlant de la gestion des immeubles en garantie du remboursement de la dette sont considérés comme se rapportant « spécifiquement » à la gestion exonérée et/ou imposable selon que le bien objet de la garantie hypothécaire relève de l'une ou l'autre gestion. Par conséquent, pour les financements qui (i) ont une garantie immeubles destinés à la location et qui (ii) sont parallèlement assortis de structures qui lient les résultats correspondants de la gestion en garantie du remboursement de la dette, les charges financières correspondantes ont été affectées à la gestion exonérée, alors que si les prêts sont garantis par des biens immobiliers achetés en vue de leur revente, les charges financières correspondantes ont été affectées à la gestion imposable.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Dans les cas où les financements dont découlent lesdites charges financières font l'objet d'opérations de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêt, les produits et charges de couverture correspondants sont affectés à la gestion exonérée ou imposable en fonction de l'imputation des flux financiers couverts.

- les charges financières relatives à des dettes à court terme et à des financements à moyen/long terme non hypothécaires, ni assortis desdites caractéristiques d'asservissement des flux (tels que les prêts obligataires convertibles et les lignes de dette à court terme), y compris découlant de financements de sociétés contrôlées, sont considérées comme des coûts « communs » aux deux gestions et par conséquent sont réparties entre ces dernières sur la base du paramètre de revenu tel que calculé ci-dessus.

4.7.3.2.2.4 Corrections de valeur des actifs financiers

Les dépréciations de participations et autres titres (par ex. parts d'OPCVM) et les éventuelles reprises *ultérieures sont* imputées à la gestion exonérée si elles sont liées à des participations dans des SIIQ/SIINQ, SICAF et autres fonds immobiliers qualifiés. Dans les autres cas, elles sont imputées à la gestion imposable.

Les *dépréciations* (les éventuelles corrections ultérieures) et *les pertes sur prêts de* nature financière sont imputées à la gestion imposable.

Les produits et les charges comptabilisés en raison de variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne sont pas utilisés à des fins de couverture des flux financiers (ledit *cash-flow hedge*) sont imputés à la gestion imposable.

4.7.3.2.2.5 Impôts se rapportant à l'exercice

Les produits et charges d'impôts, courants et différés, sont attribués à la gestion exonérée ou à la gestion imposable selon que le revenu imposable dont ils découlent (découleront) est imputable à l'une ou l'autre gestion.

En ce qui concerne les produits et les charges constituant des corrections d'éléments économiques comptabilisés dans les états financiers des exercices antérieurs au moment de l'intégration dans le régime spécial, ou encore des actifs contingents représentant des coûts et des charges qui auraient été comptabilisés dans les exercices antérieurs à l'intégration dans le régime spécial (en continuité avec Beni Stabili S.p.A. SIIQ), ces éléments – indépendamment de leur classification parmi les marges ou autres postes identifiés ci-dessus – sont entièrement attribués à la gestion imposable, car ils sont étroitement liés (après correction) aux éléments accumulés au cours des exercices où la totalité du revenu était imposable.

4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation)

Les capitaux propres (fonds de dotation) se composent comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variations
III Réserves de réévaluation			
• Réserve selon L. 266/05	911 943	911 943	-
• Réserve réévaluation L. 72/83	191	191	-
• Réserve réévaluation L. 413/91	53	53	-
• Réserve réévaluation L. 2/2009	24 130	24 130	-
• Réserve réévaluation L. 126/2020	182 390	182 390	-
• Réserve art. 89 Décret Présidentiel 917/86 et L. 342/2000	12	12	-
• Autres réserves de réévaluation en suspension de la scission de San Paolo IMI 1999	92 885	92 885	-
VI Autres réserves	**743 271**	**681 845**	**61 426**
VII Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus	**-**	**-**	**-**
IX Bénéfice/(Perte) de l'exercice	**13 310**	**-2 024**	**15 334**
TOTAL FONDS DE DOTATION	**1 968 185**	**1 891 425**	**76 760**

La variation du fonds de dotation sur l'exercice est globalement positive et s'élève à 76 760 K€.

Ce changement est dû :

i) au bénéfice de l'exercice 2025, d'un montant de 13 310 K€

ii) aux contributions pour trésorerie nette transférée durant l'exercice de la « société mère » (Covivio S.A. France) à l'Établissement permanent en Italie pour un montant de 34 900 K€

iii) à d'autres contributions versées par la « société mère » à l'Établissement permanent en Italie pour un montant de 28 550 K€, correspondant à la couverture financière de refacturations de charges financières, services et coûts engagés par cette dernière pour le compte du personnel de l'Établissement permanent.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

La perte de l'exercice 2024, d'un montant de 2 024 K€, a été reclassée en tant que réduction aux « autres réserves ».

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'évolution des capitaux propres (fonds de dotation) du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2025.

(En milliers d'euros)	Réserves de réévaluation	Autres réserves	Résultat de l'exercice	Total
SOLDE AU 01/01/2024	**1 211 604**	**441 762**	**-59 348**	**1 594 018**
Transfert du résultat 2023 aux autres réserves	-	-59 348	59 348	-
Contributions (remboursements) de (à) la « société mère »	-	299 431	-	299 431
Résultat de l'exercice 2024	-	-	-2 024	-2 024
SOLDE AU 31/12/2024	**1 211 604**	**681 845**	**-2 024**	**1 891 425**
Transfert du résultat 2024 aux autres réserves	-	-2 024	2 024	-
Contributions (remboursements) de (à) la « société mère »	-	63 450	-	63 450
Résultat de l'exercice 2025	-	-	13 310	13 310
SOLDE AU 31/12/2025	**1 211 604**	**743 271**	**13 310**	**1 968 185**

Il convient de noter qu'au 31 décembre 2025, les réserves suivantes (héritées de Beni Stabili S.p.A. SIIQ, fusionnée en Covivio Établissement permanent en Italie) étaient en suspension d'impôt, pour un total de 1 211 604 K€ : i) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 266/05, d'un montant de 911 943 K€ ; ii) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 72/83, pour 191 K€ ; iii) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 413/91, pour 53 K€ ; iv) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 2/2009, d'un montant de 24 130 K€ ; v) la réserve de réévaluation en vertu de la L. 126/2020, d'un montant de 182 390 K€ ; vi) la réserve de contribution en vertu de l'article 55 (maintenant 89) Décret Présidentiel 917/86 et ex L. 342/2000, pour un montant de 12 K€ ; vii) la réserve de suspension fiscale transférée de San Paolo IMI suite à la scission partielle en 1999 pour un montant de 92 885 K€.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5 Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques

Vous trouverez ci-dessous quelques tableaux détaillés des postes patrimoniaux et économiques des états financiers de l'exercice 2025.

Les tableaux présentés ci-dessous sont uniquement ceux qui sont jugés utiles pour une meilleure compréhension des données figurant dans les tableaux de calcul des paramètres (patrimonial et économique) visant à déterminer la prévalence des activités de location immobilière, rapportés ci-dessus. Lorsque cela est jugé opportun, pour faciliter la lecture des données 2025, des références croisées avec les schémas de calcul desdits paramètres ont été insérées.

Ces tableaux détaillés sont extraits de l'annexe du Rapport économique et patrimonial au 31 décembre 2025.

Toutes les données présentées ci-dessous sont exprimées en milliers d'euros.

4.7.5.1 Données patrimoniales

4.7.5.1.1 Immobilisations corporelles

4.7.5.1.1.1 Terrains et construction

	Solde au 31/12/2024				Acquisitions		
(En milliers d'euros)	Coût historique	Fonds d'amortissement	Fonds de dépréciation	Total	Acquisitions/ Dépenses supplémentaires	Amortissements	Dévaluation/ réévaluations
Terrain	521 008	-	-26 992	494 016	-	-	2 213
Structure immeuble	330 136	-22 578	-37 829	269 729	1 538	-3 733	2 170
Finitions internes	84 394	-41 719	-4 564	38 111	1 091	-7 386	-384
Couverture et finitions externes	155 140	-28 961	-14 426	111 753	1 075	-4 683	-304
Installations	164 852	-52 744	-11 251	100 857	3 185	-8 600	-595
Immeubles d'investissement	**1 255 530**	**-146 002**	**-95 062**	**1 014 466**	**6 889**	**-24 402**	**3 100**
Terrain	31 100	-	-	31 100	-	-	-
Constructions en phase de développement	74 952	-	-	74 952	5 911	-	-
Immeubles en développement	**106 052**	**-**	**-**	**106 052**	**5 911**	**-**	**-**
Terrain	6 165	-	-1 253	4 912	-	-	-
Structure immeuble	3 772	-211	-	3 561	-	-50	-
Finitions internes	395	-205	-	190	-	-39	-
Couverture et finitions externes	741	-153	-	588	-	-26	-
Installations	720	-242	-	478	-	-42	-
Biens d'équipement	**11 793**	**-811**	**-1 253**	**9 729**	**-**	**-157**	**-**
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	**1 373 375**	**-146 813**	**-96 315**	**1 130 247**	**12 800**	**-24 559**	**3 100**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Ventes			Élimination par remplacement			Reclassements			Solde au 31/12/2025			
Coût historique	Fonds d'amortis-sement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortis-sement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortis-sement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortis-sement	Fonds de dépréciation	Total
–	–	–	–	–	–	31 100			552 108	–	-24 779	527 329
–	–	–	0	0	0	32 345	-531	531	364 019	-26 842	-35 128	302 049
–	–	–	-204	145	7	10 512	-458	458	95 793	-49 418	-4 483	41 892
–	–	–	-175	42	40	17 790	-713	713	173 830	-34 315	-13 977	125 538
–	–	–	-592	250	37	20 216	-1 900	1 900	187 661	-62 994	-9 909	114 758
–	**–**	**–**	**-971**	**437**	**84**	**111 963**	**-3 602**	**3 602**	**1 373 411**	**-173 569**	**-88 276**	**1 111 566**
–	–	–	–	–	–	-31 100	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	-80 863	–	–	–	–	–	–
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**-111 963**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
–	–	–	–	–	–	–	–	–	6 165	–	-1 253	4 912
–	–	–	–	–	–	–	–	–	3 772	-261	–	3 511
–	–	–	–	–	–	–	–	–	395	-244	–	151
–	–	–	–	–	–	–	–	–	741	-179	–	562
–	–	–	–	–	–	–	–	–	720	-284	–	436
–	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**11 793**	**-968**	**-1 253**	**9 572**
0	**0**	**0**	**-971**	**437**	**84**	**0**	**-3 602**	**3 602**	**1 385 204**	**-174 537**	**-89 529**	**1 121 138**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le poste « *Biens d'investissement* » comprend les actifs détenus à des fins locatives qui ne font pas l'objet d'une opération de restructuration majeure en cours, ayant conduit à leur libération complète. Ces derniers biens, en tout état de cause destinés à la location et donc uniquement à des fins d'exposition optimales, sont classés temporairement sous la rubrique « *Biens en cours de développement* » pendant la durée du projet de réaménagement lui-même. Les coûts des petites interventions de réaménagement en cours sur les immeubles destinés à la location sont plutôt classés dans le poste du bilan « *Actifs en cours et avances* », jusqu'à la fin des interventions de réaménagement.

Le poste « *Biens d'équipement* » concerne la partie d'un immeuble situé à Milan, utilisée comme bureaux par l'Établissement permanent.

En ce qui concerne les mouvements de l'exercice 2025, il convient de noter que :

- au cours de l'exercice, des dépenses ont été engagées, qualifiées comme contribuant à l'augmentation de la valeur des biens immobiliers (conformément aux principes de référence) pour un total de 12 800 K€, dont 6 889 K€ relatifs aux biens immobiliers restés classés comme « *biens immobiliers d'investissement* » (pour des initiatives achevées), et 5 911 K€ à des biens immobiliers qui étaient classés comme « *biens immobiliers en phase de développement* ». Les dépenses supplémentaires engagées sur les « biens d'investissement » ont conduit à la cession de certains éléments immobiliers « *remplacés* » (mais pas encore totalement amortis) d'une valeur nette comptable de 450 K€ (valeur d'acquisition, nette d'amortissements et de réductions de valeur)
- les amortissements de l'exercice se sont élevés à 24 402 K€, en plus desquels des dépréciations ont été nécessaires en raison de pertes de valeur (évaluées sur des propriétés individuelles) considérées comme durables (et étayées par des évaluations établies par un expert indépendant) pour un montant de 4 566 K€, alors que les reprises suite aux dépréciations précédentes s'élèvent à 7 666 K€ (pour un montant net de 3 100 K€)
- à la suite à l'achèvement de l'initiative de réaménagement complet, un immeuble situé à Milan a été reclassé du poste « *Immeubles en cours de développement* » au poste « *Immeubles d'investissement* » pour une valeur nette totale (au moment du reclassement) de 111 963 K€.

4.7.5.1.1.2 Autres biens

	Solde au 31/12/2024					Ventes		Élimination		Solde au 31/12/2025		
(En milliers d'euros)	Coût historique	Fonds d'amortissement	Total	Augmentations	Amortissements	Coût historique	Fonds d'amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Total
Meubles et ameublement	1 216	-242	974	77	- 54	-	-	-	-	1 293	-296	997
Machines électroniques et équipements divers	452	-347	105	204	- 50	-	-	-	-	656	-397	259
Autres biens	1 668	-589	1 079	281	- 104	-	-	-	-	1 949	-693	1 256

4.7.5.1.1.3 Immobilisations en cours et acomptes

Le poste comprend le coût des initiatives de réhabilitation immobilière en cours sur des « *Immeubles d'investissement* » pour un montant de 2 954 K€. Une fois l'initiative achevée, ces coûts seront reclassés sur la valeur du bien immobilier correspondant.

4.7.5.1.2 Immobilisations financières

Participations

(En milliers d'euros)	a) Sociétés contrôlées	b) Sociétés affiliées	d-*bis*) Autres sociétés	Total
Solde au 31/12/2024	**838 179**	**55 015**	**3 748**	**896 942**
Constitution de sociétés, augmentations de capital et autres contributions	25 860	5 894	-	31 754
Achats	-	-	-	-
Ventes et liquidations	-	-	-	-
Dépréciations	-3	-	-468	-471
Reprise de valeur	9 888	-	-	9 888
Reclassement en actifs financiers qui ne constituent pas des immobilisations	-	-	-	-
Solde au 31/12/2025	**873 924**	**60 909**	**3 280**	**938 113**
dont :				
• SIIQ/SIINQ, Sicaf immobilières et fonds immobiliers qualifiés	849 413	-	-	849 413
• Entreprises différentes des précédentes	24 511	60 909	3 280	88 700

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

a) Sociétés contrôlées

(En milliers d'euros)	% de participation	Capitaux propres de la société détenue	Valeur comptable des participations (A)	% de capitaux propres de Covivio (B)	Delta entre valeur comptable des participations et % de capitaux propres correspondant (A) – (B)
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	100%	68 960	68 960	68 960	-
Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ	100%	492 406	417 294	492 406	-75 112
Covivio 7 S.p.A	100%	14 242	14 242	14 242	-
Covivio Development Trading S.r.l	100%	18 371	10 226	18 371	-8 145
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.l	100%	24	24	24	-
Covivio Attività Immobiliari 6 S.r.l	100%	19	19	19	-
Central Sicaf S.p.A.	51%	709 495	363 159	363 159	-
TOTAL		**1 303 517**	**873 924**	**957 181**	**-83 257**

b) Sociétés affiliées

(En milliers d'euros)	% de participation/ actions	Solde au 31/12/2024	Achats/ souscriptions/ contributions	Reprises de pertes de valeur	Dépréciations	Ventes	Reclas-sements	Solde au 31/12/2025	Capitaux propres de l'entreprise détenue par Covivio
A – Sociétés affiliées : sociétés de capitaux									
Zabarella 2023 S.r.l.	51%	13 876	-	-	-	-	-	13 876	13 482
TOTAL A		**13 876**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**13 876**	**13 482**
B – Sociétés affiliées : titres en Fonds d'investissement immobiliers									
Fonds Porta Romana	n° 940 649 – 42,77%	41 139	5 894	-	-	-	-	47 033	47 033
TOTAL B		**41 139**	**5 894**	**-**	**-**	**-**	**-**	**47 033**	**47 033**
TOTAL A + B		**55 015**	**5 894**	**-**	**-**	**-**	**-**	**60 909**	**60 515**

Zabarella 2023 S.r.l. est le véhicule destiné à la gestion d'une joint-venture entre Covivio et l'une des plus importantes entreprises italiennes dans le domaine de la construction et de la restauration, pour le réaménagement et la transformation en résidentiel d'une prestigieuse propriété du centre de Padoue, destinée à la revente. Bien que détenant 51% du véhicule, dans le bilan, conformément aux principes comptables en vigueur, l'investissement est classé parmi les participations dans des sociétés affiliées, car il s'agit d'une joint-venture. Il convient de noter que la valeur comptable de l'investissement dans Zabarella 2023 S.r.l. n'a pas été ajustée à la part inférieure correspondante des capitaux propres (part Covivio égale à 13 482 K€), la perte étant qualifiée de temporaire et non durable. L'entreprise poursuit en effet exclusivement l'initiative de redéveloppement et de vente de l'actif susmentionné, à la suite de laquelle des marges positives plus que suffisantes sont attendues pour réabsorber les pertes y afférentes subies à moyen terme.

d-*bis*) Autres sociétés

(En milliers d'euros)	% de participation/ actions	Solde au 31/12/2024	Achats/ souscriptions	Reprises de pertes de valeur	Dépréciations	Ventes	Reclassements	Solde au 31/12/2025
Titres en Fonds d'investissement immobiliers								
Fonds Securis Real Estate	99	3 748	-	-	-468	-	-	3 280
TOTAL DES TITRES DANS LES FONDS		**3 748**	**-**	**-**	**-468**	**-**	**-**	**3 280**
TOTAL		**3 748**	**-**	**-**	**-468**	**-**	**-**	**3 280**

Créances fixes « *a) sur les sociétés contrôlées* »

Ce poste, au 31 décembre 2024, comprenait exclusivement le solde résiduel d'un prêt accordé à la société contrôlée Covivio Development Trading S.r.l. (1 077 K€). Cette créance a été annulée avec l'encaissement en janvier 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.2 Actif circulant

4.7.5.2.1 Stocks

Terrains et constructions

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024 Coût historique	Fonds de dépré-ciation	Total	Achats	Hausse des dépenses	Dépré-ciations	Ventes Coût historique	Fonds de dépré-ciation	Reclassements Coût historique	Fonds de dépré-ciation	Solde au 31/12/2025 Coût historique	Fonds de dépré-ciation	Total
Terrain	152	-152	-	-	-	-	-	-	-	-	152	-152	-
Construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immeubles achetés en vue de revente	**152**	**-152**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**152**	**-152**	**-**
Terrain	8 297	-2 223	6 074	-	-	-	-8 297	2 223	-	-	-	-	-
Construction	23 120	-6 194	16 926	-	-	-	-23 120	6 194	-	-	-	-	-
Biens locatifs en cours de vente (1)	**31 417**	**-8 417**	**23 000**	**-**	**-**	**-**	**-31 417**	**8 417**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	**31 569**	**-8 569**	**23 000**	**-**	**-**	**-**	**-31 417**	**8 417**	**-**	**-**	**152**	**-152**	**-**

(1) Dans le compte de résultat, les dépréciations des immeubles loués en cours de vente sont classées au poste B) 10) c) de manière cohérente avec les dépréciations de tous les immeubles détenus en vue de la location.

4.7.5.2.2 Créances

4.7.5.2.2.1 Envers les clients

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances clients (commerciales) à moins de 12 mois		
Clients pour ventes d'immeubles et participations	-	-
Clients locataires	7 736	13 109
Provision pour créances commerciales douteuses dues à moins de 12 mois	-4 845	-6 334
Total créances clients (commerciales) exigibles à moins de 12 mois	**2 891**	**6 775**
Créances clients (commerciales) exigibles au-delà de 12 mois		
Clients locataires	13 346	13 744
Clients pour ventes d'immeubles et participations	30 764	-
Total créances clients (commerciales) exigibles au-delà de 12 mois	**44 110**	**13 744**
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	**47 001**	**20 519**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.2.2.2 Envers les sociétés contrôlées

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services et locations	1 098	953
Crédit résultant de la consolidation des revenus imposables au titre de l'IRES et avances financières	**3 259**	**1 933**
Total créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois	**4 357**	**2 886**
Créances sociétés contrôlées exigibles au-delà de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services et locations	**-**	**-**
TOTAL CRÉANCES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES EXIGIBLES AU-DELÀ DE 12 MOIS	**-**	**-**
TOTAL DES CRÉANCES DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	**4 357**	**2 886**

4.7.5.2.2.3 Détenues sur les sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services	692	144
Total créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois	**692**	**144**
Créances sociétés contrôlées exigibles au-delà de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services	-	-
Total créances sociétés contrôlées exigibles au-delà de 12 mois	**-**	**-**
TOTAL DES CRÉANCES DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	**692**	**144**

4.7.5.2.2.4 Créances fiscales

Les créances fiscales s'élèvent au total à 511 K€ et sont classées dans une période de 12 mois ou au-delà en fonction des délais de recouvrement attendus, comme indiqué ci-dessous.

Le solde du poste « *Créances fiscales* » à 12 mois, d'un montant total de 511 K€ (256 K€ au 31 décembre 2024), comprend principalement les créances au titre des impôts directs IRES et IRAP de 506 K€ (132 K€ au 31 décembre 2024), respectivement de 432 K€ (56 K€ au 31 décembre 2024) et de 74 K€ (76 K€ au 31 décembre 2024).

Au 31 décembre 2024, ce poste comprenait également le crédit TVA à recevoir en fin d'année pour un montant de 120 K€.

Les « *créances fiscales* » au-delà de 12 mois, au 31 décembre 2024, s'élevaient à un montant de 116 K€ et comprenaient :

i) le crédit IRES (92 K€) découlant de la déductibilité partielle aux fins de l'IRES, de l'IRAP versée lors des exercices précédents, comme l'exigent la L. 2/2009 et la L. 214/2011. Ce crédit a été clôturé en 2025

ii) le crédit IRAP (24 K€), demandé en remboursement par une société contrôlée lors de la liquidation et transféré à Covivio. Cette créance a été reclassée au cours de l'exercice 2025 en crédits IRAP dans les 12 mois.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.2.2.5 Impôts constatés d'avance

(En milliers d'euros)	Différence valeur comptable/valeur fiscale du bien	Pertes fiscales	Coûts temporairement non déductibles (y compris dépréciations de titres de participation)	Total
Solde au 31/12/2024	**39 704**	**-**	**820**	**40 524**
Augmentations/(diminutions) nettes du compte de résultat	-14 419	6 726	-171	-7 864
Augmentations/(diminutions) nettes des capitaux propres	-	-	-	-
Solde au 31/12/2025	**25 285**	**6 726**	**649**	**32 660**

Créances vis-à-vis de tiers

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Autres créances exigibles à moins de 12 mois		
Dépôts de cautions et dépôts de garanties	-	-
Avances et créances fournisseurs	520	152
Autres créances	928	429
Provision pour autres créances douteuses dues à moins de 12 mois	-143	-262
Total autres créances exigibles à moins de 12 mois	**1 305**	**319**
Autres créances exigibles au-delà de 12 mois		
Créance envers la Municipalité de Rome	-	3 867
Dépôts de cautions et dépôts de garanties	18	18
Provision pour autres créances douteuses dues au-delà de 12 mois	-	-3 867
Total autres créances exigibles au-delà de 12 mois	**18**	**18**
TOTAL CRÉANCES VIS-À-VIS DE TIERS	**1 323**	**337**

4.7.5.2.3 Actifs financiers qui ne constituent pas des immobilisations

i) Participations dans des sociétés affiliées

Le solde du poste au 31 décembre 2025 comprend uniquement la valeur de la participation de 30% dans une société affiliée sous la forme d'une Sicaf immobilière, qui exerce des activités de location.

Cette participation est classée dans l'actif courant en raison de la vente probable à moyen terme, sur la base de compromis de vente signés avec l'associé majoritaire actuel.

ii) Actifs financiers vis-à-vis des sociétés contrôlées pour la gestion centralisée de la trésorerie

Au 31 décembre 2024, le solde du poste (5 068 K€) se référait entièrement aux créances représentées par les soldes, actifs pour Covivio et porteurs d'intérêts, des relations de *cash pooling* avec les sociétés contrôlées, mises en place à des fins d'efficacité financière avec la gestion centralisée de la liquidité du Groupe Covivio en Italie.

Les soldes fin 2025 du *cash pooling* sont négatifs et, donc, enregistrés dans les dettes.

4.7.5.2.4 Trésorerie

Elle s'élève à un total de 172 006 K€ (7 258 K€ au 31 décembre 2024) et est entièrement constituée de dépôts bancaires.

4.7.5.3 Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation actifs, d'un montant de 1 424 K€ (1 124 K€ au 31 décembre 2024), comprennent les acomptes relatifs à la taxe d'enregistrement payée d'avance sur les annuités en cours des contrats de location et les acomptes des commissions de courtage engagées pour la conclusion des contrats de location existants (qui, conformément aux exigences des principes de référence, sont imputés au compte de résultat sur la durée du contrat de location sous-jacent).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.4 Données économiques

4.7.5.4.1 Valeur de la production

Revenus des ventes et des services

A1 – Revenus des ventes et des services	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) revenus locatifs	60 329	59 307		
• d'immeubles de location	60 324	59 302	60 324	(A)
• d'immeubles achetés pour la revente et en sous-location	5	5		
b) revenus des services	3 142	3 407		
c) revenus des ventes d'immeubles achetés en vue de revente	-	1		
TOTAL A1	**63 471**	**62 715**		

Autres produits et revenus

A5 – Autres produits et revenus	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) plus-values sur la vente d'immobilisations et produits de la vente d'autres droits de propriété	72	1 045		
dont :				
• plus-values réalisées sur la vente d'immeubles locatifs ou de la constitution de droits réels de jouissance	72	1 045	72	(B)
• plus-values découlant de la vente d'autres immobilisations	-	-		
	72	1 045		
b) reprises de valeur				
• réévaluations des immeubles d'investissement	7 667	1 349	7 667	(F1)
	7 667	1 349		
c) actifs contingents et inexistants				
• libération de provisions pour risques et charges	409	629	409	(F3)
• libération de provisions pour créances douteuses	5 597	4 333	5 597	(F3)
• actifs contingents pour rect. frais (y compris les remboursements d'assurance)	18	7		
• dont ceux pour recouvrement d'autres frais	18	7	18	(F5)
• dont ceux pour d'autres actifs contingents et inexistants	-	-		
• rabais actifs	-	-	-	
	6 024	4 969		
d) produits et revenus de la gestion non caractéristique, de nature non financière				
• recouvrement des frais annexes auprès des locataires	5 416	4 867	5 416	(F2)
• récupération intra-groupe des dépenses et des frais annexes	318	339	318	(F2)
• autres produits	58	94		
	5 792	5 300		
TOTAL A5	**19 555**	**12 663**		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.4.2 Produits financiers

4.7.5.4.2.1 Produits de participation

C15 – produits de participation :	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) dans des sociétés contrôlées et affiliées	34 699	33 223		
dont dividendes				
• *de SIIQ/SIINQ, SICAF et fonds immobiliers qualifiés (distributions de bénéfices)*	31 699	33 220	31 699	(C)
• *d'autres sociétés contrôlées et affiliées*	3 000	3		
dont marges positives découlant des cessions	–	–		
b) dans les sociétés exerçant le contrôle	–	–		
c) dans les sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	–	–		
d) dans d'autres sociétés	162	332		
TOTAL C15	**34 861**	**33 555**		

4.7.5.4.2.2 Autres produits financiers

C16- Autres produits financiers :	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) de créances inscrites dans les immobilisations	–	–		
b) de titres inclus dans des immobilisations qui ne constituent pas des participations	–	–		
c) de titres inclus dans l'actif circulant qui ne constituent pas des participations	–	–		
d) produits différents des précédents :	–	–		
• de sociétés contrôlées	201	1 030	201	(F7)
• de sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	–	–		
• d'autres entités	1 116	453		
dont les produits d'intérêts envers des banques	*1 037*	*453*	*1 037*	*(F7)*
dont les autres intérêts perçus d'avance et différences de change	*79*	–		
dont int. sur crédits d'impôt	–	–		
dont pour actualisation des créances et autres	–	–		
TOTAL C16	**1 317**	**1 483**		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

4.7.5.5 Ajustements de la valeur des actifs financiers : réévaluations

D18 – Réévaluations	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) de participations				
dont participations dans des SIIQ/SIINQ et SICAF immobilières	*8 461*	*16 148*	*8 461*	*(F4)*
dont des participations dans d'autres sociétés	*1 427*	*3 778*	*1 427*	*(F4)*
Total a) de participations	**9 888**	**19 926**		
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	-	-	-	(F4)
Total b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	**-**	**-**		
d) d'instruments financiers dérivés				
• dérivés à partie positive inefficace	-	-		
• option de conversion d'obligations à partie positive inefficace (ledit ORNANE) et IRS	-	-		
Total d) d'instruments financiers dérivés	**-**	**-**		
TOTAL D18 – RÉÉVALUATIONS	**9 888**	**19 926**		

4.7.5.6 Impôts

20 – Impôts sur le revenu de l'exercice :	Exercice 2025	Exercice 2024	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) impôts courants	**166**	**-1 260**		
• impôts courants	-	-1 466		
• revenus pour retraitement des impôts courants de l'exercice précédent	179	206	179	(F6)
• charges pour retraitement des impôts courants de l'exercice précédent	- 13	-	-13	(F6)
b) impôts différés	**-2 483**	**71**		
• provisions et déblocages pour impôts différés	-2 483	71		
• recalcul des impôts différés des années précédentes	-	-		
c) impôts constatés d'avance	**-7 864**	**-2 320**		
• provisions et déblocages pour impôts constatés d'avance	-7 864	-2 320		
• recalcul des impôts différés des années précédentes	-	-		
d) produits découlant de la consolidation fiscale	**3 118**	**1 658**	**3 118**	**(F8)**
TOTAL 20	**-7 063**	**-1 851**		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Grand Hotel Palazzo dei Dogi
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5

Assemblée générale et gouvernement d'entreprise

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 442
5.1.1 Ordre du jour 442
5.1.2 Texte des projets de résolutions 443

5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 456
5.2.1 À titre ordinaire 456
5.2.2 À titre extraordinaire 458

5.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise 464
Principes de gouvernance 464
5.3.1 Organes de direction 465
5.3.2 Conseil d'Administration 471
5.3.3 Les Comités spécialisés du Conseil d'Administration 508
5.3.4 Rémunérations des mandataires sociaux 519
5.3.5 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales et synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital 544
5.3.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 546
5.3.7 Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière 547

5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 548
Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale 548
Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale 549

5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital 553

5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription 554

5.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 556

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

5.1.1 Ordre du jour

5.1.1.1 À titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos le 31 décembre 2025.
- Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2025.
- Affectation du résultat – Distribution du dividende.
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce qui y sont mentionnées.
- Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration.
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général.
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué.
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration.
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général.
- Approbation de la politique de rémunération applicable à tout Directeur Général Délégué.
- Approbation de la politique de rémunération applicable aux Administrateurs.
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société ACM Vie.
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin.
- Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne.
- Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Daniela Schwarzer.
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions.

5.1.1.2 À titre extraordinaire

- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Modification de l'article 8 (*Franchissement de seuils*) des statuts de la société.

5.1.1.3 À titre ordinaire

- Pouvoirs pour formalités.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.1.2 Texte des projets de résolutions

5.1.2.1 À titre ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des comptes sociaux clos le 31 décembre 2025).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Conseil d'Administration, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 169 651 938,75 €.

L'Assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39.4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2025).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale constate que le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2025 s'élève à 738 749 K€.

TROISIÈME RÉSOLUTION

(Affectation du résultat – Distribution du dividende).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 169 651 938,75 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 3 053 743 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 172 705 681,75 €, décide, sur proposition du Conseil d'Administration :

- d'affecter le bénéfice distribuable d'un montant de 172 705 681,75 € à la distribution d'un dividende
- de procéder également à la distribution d'une somme de 245 882 323,25 € prélevée sur :
  - (i) le compte « Prime de fusion », à hauteur de 149 900,75 €, qui sera ainsi ramené de 149 900,75 € à 0 €
  - (ii) le compte « Prime d'apport », à hauteur de 245 732 422,50 €, qui sera ainsi ramené de 455 745 369,15 € à 210 012 946,65 €.

L'Assemblée générale constate que chaque action recevra un dividende en numéraire de 3,75 € (en ce compris l'acompte déjà versé), qui se compose fiscalement comme suit :

- un montant de 1,16052 € prélevé sur les résultats de l'activité exonérée de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, non éligible à l'abattement de 40% ;
- un montant de 0,38804 € prélevé sur les résultats des activités taxables, éligible à l'abattement de 40% mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts ; et
- un montant de 2,20144 € prélevé sur le compte « Prime d'apport » et considéré fiscalement comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

Dans la mesure où, par décision du Conseil d'Administration en date du 18 février 2026, il a été décidé de verser un acompte sur dividende de 1,50 € par action détaché le 17 mars 2026 et payé le 19 mars 2026, l'Assemblée générale décide que le solde du dividende, soit un montant de 2,25 € par action, fera l'objet d'un détachement le 15 juillet 2026 et d'une mise en paiement le 17 juillet 2026.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 18 février 2026, soit 111 623 468 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 25.3 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 418 588 005 €.

La partie de ce dividende prélevée sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre droit à l'abattement de 40% qu'en cas d'option annuelle, expresse et globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts. Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

L'Assemblée générale décide que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau ». En conséquence, l'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à l'effet de déterminer, en considération du nombre d'actions détenues par la société à la date d'arrêté des positions (incluse), le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera affecté au compte « Report à nouveau ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Conformément à la loi, l'Assemblée générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40% (1)	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40%
2022	Courant	3,75 €	1,2939 €	2,4561 €
2023	Courant	3,30 €	1,0121 €	2,2879 €
2024	Courant	3,50 €	1,7827 €	1,7173 € (2)

(1) en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu

(2) en ce inclus 1,0138 € constituant un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts

QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce qui y sont mentionnées).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce qui y sont présentées relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, et figurant au paragraphe 5.3.4.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

SIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.1 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

HUITIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.3 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.1 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

DIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur Général qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

ONZIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable à tout Directeur Général Délégué).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable à tout Directeur Général Délégué qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable aux Administrateurs).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux Administrateurs qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.3 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société ACM Vie).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de la société ACM Vie arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administrateur de la société ACM Vie [1] pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Daniela Schwarzer).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administratrice de Mme Daniela Schwarzer arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administratrice de Mme Daniela Schwarzer pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions des articles L. 225-210 et suivants et L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa dix-huitième résolution
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, ses propres actions ; et
- décide que les achats d'actions de la société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale). Il est précisé (i) qu'un montant maximal de 5% des actions composant le capital de la société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation et (iii) que les acquisitions réalisées par la société ne pourront en aucun cas l'amener à détenir, à quelque moment que ce soit, plus de 10% des actions composant son capital social.

(1) La biographie de la représentante permanente de la société ACM Vie figure au paragraphe 5.3.2.1.3 du document d'enregistrement universel de la Société relatif à l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le prix maximal d'achat par la société de ses propres actions ne devra pas excéder quatre-vingt-cinq euros (85 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. A cet effet, l'Assemblée générale décide de déléguer au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix maximal d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal des fonds destinés au programme de rachat s'élève à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €).

Dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, y compris par des interventions sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, notamment par voie d'acquisition ou de cession de blocs (sur le marché ou hors marché), par voie d'offre publique d'achat ou d'échange ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes, et aux époques que le Conseil d'Administration de la société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette autorisation est destinée à permettre à la société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options de souscription ou d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce et L. 22-10-56 du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce et (iv) de tout plan d'épargne salariale, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera
- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement et/ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée générale de la 19e résolution ci-dessous
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers
- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions
- établir tous documents notamment d'information
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ; et
- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'Assemblée générale prend acte que, dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente autorisation, le Conseil d'Administration en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce.

5.1.2.2 À titre extraordinaire

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa dix-neuvième résolution

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- délègue au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33 480 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 20e à 26e résolutions
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée générale
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et
- décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
  - **(i)** déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées
  - **(ii)** fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
  - **(iii)** procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société
  - **(iv)** fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles
  - **(v)** accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
  - **(vi)** modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingtième résolution
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale, les actions acquises par la société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 17e résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10% du capital social de la société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale ; et
- autorise le Conseil d'Administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Prime d'émission » ou sur tout poste de réserves et de primes disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10% de la réduction de capital réalisée.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts de la société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, en particulier des articles L. 225-129-2, L. 225-132 à L. 225-134 et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-et-unième résolution

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société, émises à titre gratuit ou onéreux. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de cent millions quatre cent soixante mille euros (100 460 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18e et 21e à 26e résolutions ; et
- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1000 000 000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 21e à 25e résolutions, ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (1000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'Administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'Administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou à l'étranger.

L'Assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes, et qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, en particulier des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, et des dispositions des articles L. 22-10-51, L. 22-10-52 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-deuxième résolution
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission, par voie d'offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder :

  (i) soixante-six millions neuf cent soixante-dix mille euros (66 970 000 €) si un délai de priorité est conféré par le Conseil d'Administration au profit des actionnaires, étant précisé que, sur ce montant, viendra s'imputer le montant nominal de toute augmentation de capital de la société résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées en vertu de la présente délégation au titre du paragraphe (ii) ci-après et par les 22e à 25e résolutions ; ou

  (ii) trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33 480 000 €) si aucun délai de priorité n'a été conféré au bénéfice des actionnaires, étant précisé que ce plafond est global avec les augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e à 25e résolutions.

  A ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ; et
- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e et 22e à 25e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

L'Assemblée générale décide :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation
- de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-51 du Code de commerce, la faculté de conférer au profit des actionnaires un délai de priorité de souscription sur la totalité de l'émission pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, et dans les conditions qu'il fixera en conformité avec la réglementation en vigueur à la date des opérations considérées. Le délai de priorité de souscription, ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'une offre au public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger ; et

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de la présente délégation de compétence, dans les limites suivantes :

  (i) le prix d'émission des actions sera fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation et devra être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10%

  (ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément au (i) de l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés
- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 à L. 225-129-6, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 à L. 228-93, L. 22-10-49, L. 22-10-51 et L. 22-10-52 du Code de commerce et des dispositions de l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-troisième résolution

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission par une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33 480 000 €), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23e à 25e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 21e résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution (émission avec délai de priorité).

  A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ; et

- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e, 21e et 23e à 25e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

L'Assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation seront exclusivement adressées (i) aux investisseurs qualifiés et/ou (ii) à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article D. 411-4 du Code monétaire et financier sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre.

Conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, l'Assemblée générale décide de déléguer au Conseil d'Administration le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de la présente délégation de compétence, dans les limites suivantes :

(i) le prix d'émission des actions sera fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation et devra être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10%

(ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément au (i) de l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits

- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés

- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime

- arrêter la liste des bénéficiaires des placements privés réalisés en application de la présente délégation et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements
- s'il y a lieu, décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et en arrêter la nature et les caractéristiques
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-quatrième résolution
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par les dispositions légales et règlementaires, à décider d'augmenter le nombre d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société à émettre pour chacune des émissions avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des 20e, 21e et 22e résolutions, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit à titre indicatif à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale)
- décide que le montant nominal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente résolution s'imputera sur le montant nominal du plafond stipulé dans la résolution en vertu de laquelle est décidée l'émission initiale ; et
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente autorisation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

L'Assemblée générale fixe à vingt-six (26) mois, à compter de la date de la présente Assemblée générale, la durée de validité de la présente autorisation.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 22-10-54 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-cinquième résolution
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e, 23e et 25e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 21e résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution (émission avec délai de priorité)
- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e à 23e et 25e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la société ; et
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres apportés à l'échange
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre et, le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la société
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, ainsi que de l'article L. 22-10-53 dudit Code :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-sixième résolution
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, la compétence pour décider, sur la base du rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1er et 2e alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, est fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e à 24e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 21e résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution (émission avec délai de priorité)
- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e à 24e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature ; et
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports
- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres émis en rémunération des apports
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre et, le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à une quotité du capital de la société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa vingt-septième résolution
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500 000 €), réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18e et 20e à 25e résolutions
- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société émises en application de la présente délégation
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 30% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'Assemblée générale autorise expressément le Conseil d'Administration à

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, inter alia, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Conseil d'Administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous ; et

- décide que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un nouveau plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ou la modification de plans existants
- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres
- le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 8 (*Franchissement de seuils*) des statuts de la société).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de modifier ainsi qu'il suit les dispositions du paragraphe 8.2 de l'article 8 (*Franchissement de seuils)* des statuts afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« *record date* »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale :

« ***Article 8. - Franchissement de seuils***

[…]

8.2 (i) *Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ; et*

(ii) *tout actionnaire qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la Société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « **SOCIMI** ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009 (la « **Loi 11/2009** ») ;*

*(ensemble un « **Actionnaire Concerné** »)*

*devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la Société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la Société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le **cinquième** jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la Société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le **cinquième** jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.*

[…] »

Le reste de l'article 8 des statuts demeure inchangé.

5.1.2.3 À titre ordinaire

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

(Pouvoirs pour formalités).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée générale mixte à l'effet de vous soumettre 28 projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué dans le document d'enregistrement universel de la société, qui sera déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») et mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

5.2.1 À titre ordinaire

Les 1re à 17e et 28e résolutions relèvent de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire.

5.2.1.1 Approbation des comptes sociaux et consolidés, affectation du résultat et distribution d'un dividende (1re, 2e et 3e résolutions)

Les projets des 1re et 2e résolutions concernent l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, arrêtés par le Conseil d'Administration le 18 février 2026, en application des dispositions de l'article L. 232-1 du Code de commerce. Les comptes sociaux et consolidés, qui figurent dans le document d'enregistrement universel, font ressortir respectivement un bénéfice de 169 651 938,75 € et un résultat net part du groupe de 738 749 K€.

Il vous est proposé, dans le cadre de la 3e résolution, d'approuver l'affectation du résultat de l'exercice 2025 et la distribution en numéraire d'un dividende d'un montant de 3,75 € par action (en ce compris l'acompte). Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 18 février 2026, soit 111 623 468 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 418 588 005 €.

Par décision du Conseil d'Administration en date du 18 février 2026, il a été décidé de verser un acompte sur dividende de 1,50 € par action, détaché le mardi 17 mars 2026 et payé le jeudi 19 mars 2026. Sous réserve de l'approbation de la 3e résolution, le solde du dividende s'élèverait donc à 2,25 € par action ; il serait détaché de l'action le mercredi 15 juillet 2026 et serait mis en paiement le vendredi 17 juillet 2026. Conformément aux dispositions légales, les actions détenues par la société à la date de détachement du coupon ne donneront pas droit à distribution.

5.2.1.2 Approbation des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce (4e résolution)

La 4e résolution a pour objet l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions réglementées conclues ou exécutées par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées figurant au paragraphe 5.4 du document d'enregistrement universel.

L'unique convention réglementée conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 est la suivante :

- Contrat de cession conclu le 29 décembre 2025 entre la SCI New Vélizy (filiale détenue directement et indirectement à 100% par Crédit Agricole Assurances), et la Holding Campus Hélios Vélizy (filiale détenue directement à 100% par Covivio), en présence de la SCI Lenovilla et de Covivio (le « **Contrat de Cession Lenovilla** »)

Ses principales modalités sont publiées, en application des articles L. 22-10-13 et R. 22-10-17 du Code de commerce, sur le site Internet de Covivio dans la rubrique dédiée à l'Assemblée générale.

Cette convention réglementée fait suite à la conclusion le 29 décembre 2025 par Covivio d'un protocole d'investissement avec des fonds gérés par Blue Owl Capital, afin de constituer une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, ayant vocation à détenir les trois sites de Thales à Vélizy-Meudon, et notamment le campus "Hélios 1" détenu à cette date en partenariat entre Covivio et Crédit Agricole Assurances au travers de la SCI Lenovilla (l' « **Opération** »).

Le Contrat de Cession Lenovilla porte sur (i) l'intégralité des parts sociales détenues par la SCI New Vélizy dans la SCI Lenovilla, représentant 49,9% du capital et des droits de vote de cette dernière (les « **Parts Cédées** ») et (ii) l'intégralité de la créance de prêt d'associé (en principal et intérêts) détenue par la SCI New Vélizy sur la SCI Lenovilla (le « **Prêt d'Associé New Vélizy** »).

La conclusion du Contrat de Cession Lenovilla a été autorisée par le Conseil d'Administration le 20 novembre 2025, qui a considéré qu'il permet à Covivio de déployer la stratégie de rééquilibrage du patrimoine arrêtée par le Conseil d'Administration et de réduire son exposition au site de Vélizy, étant précisé que l'acquisition des Parts Cédées et du Prêt d'Associé New Vélizy conformément au Contrat de Cession Lenovilla est une condition de l'Opération.

Il convient d'approuver le Contrat de Cession Lenovilla dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce, dans la mesure où :

(i) il peut être considéré que le Contrat de Cession Lenovilla est conclu par personne interposée, la société Holding Campus Hélios Vélizy, sans activité propre au jour de la signature dudit Contrat de Cession Lenovilla, ayant été constituée par Covivio pour les besoins de l'Opération (étant toutefois précisé que l'entrée de Blue Owl au capital de la Holding Campus Hélios Vélizy, à hauteur de 49% du capital et des droits de vote de celle-ci, est une condition suspensive à l'acquisition effective des Parts Cédées et du Prêt d'Associé New Vélizy par la Holding Campus Hélios Vélizy) ; et

(ii) Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances, siège en qualité d'Administrateur au sein du Conseil d'Administration de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.1.3 Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à la rémunération versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribuée au titre du même exercice aux mandataires sociaux (5e résolution)

En application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote de la 5e résolution, d'approuver les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice écoulé (*Say on Pay ex-post* dit « global »), décrites dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 5.3.4.2 du document d'enregistrement universel.

5.2.1.4 Approbation des éléments de rémunération individuelle versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux (6e, 7e et 8e résolutions)

En application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote des 6e, 7e et 8e résolutions, d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux (*Say on Pay ex-post* dit « individuel »), résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 17 avril 2025, étant précisé que le versement des éléments de rémunération variables ou exceptionnels sera conditionné à l'approbation par les actionnaires des éléments de rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux.

Les éléments de rémunération individuelle, présentés dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 5.3.4.3 du document d'enregistrement universel, sont relatifs à :

- Jean-Luc Biamonti, Président du Conseil d'Administration (6e résolution)
- Christophe Kullmann, Directeur Général (7e résolution), et
- Olivier Estève, Directeur Général Délégué (8e résolution).

5.2.1.5 Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux (9e, 10e, 11e et 12e résolutions)

En application des dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le Conseil d'Administration vous propose, par le vote des 9e, 10e, 11e et 12e résolutions, d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux applicable au Président du Conseil d'Administration (9e résolution), au Directeur Général (10e résolution), à tout Directeur Général Délégué (11e résolution) ainsi qu'aux Administrateurs (12e résolution), au titre de leur mandat pour l'exercice 2026.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de Covivio, arrêtée par le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, est décrite dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 5.3.4.1 du document d'enregistrement universel. Cette politique sera soumise chaque année au vote de l'Assemblée générale, et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération.

5.2.1.6 Renouvellement des mandats de deux Administrateurs et de deux Administratrices indépendantes (13e,14e, 15e et 16e résolutions)

Les mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie, représentée au Conseil d'Administration par Catherine Jean-Louis (13e résolution) et de Romolo Bardin (14e résolution), ainsi que ceux d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne (15e résolution) et de Daniela Schwarzer (16e résolution), arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, vous serez invités, au titre des 13e à 16e résolutions, à les renouveler dans leurs fonctions pour une durée de quatre ans, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

- Sous réserve de l'approbation de la 13e résolution, la société ACM Vie (détenant 7,32% du capital et des droits de vote de Covivio) restera représentée au Conseil d'Administration par Catherine Jean-Louis. Elle continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa solide expertise en finance et en gestion des risques. Depuis sa nomination le 23 avril 2024 en tant que représentante permanente, l'assiduité de Catherine Jean-Louis s'établit à 100%.
- Sous réserve de l'approbation de la 14e résolution, Romolo Bardin, Administrateur nommé à titre personnel le 17 avril 2015 (1), continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de son expertise de haut niveau en matière de stratégie, de gestion et de finance et de son expérience au sein de sociétés cotées. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administrateur, l'assiduité de Romolo Bardin s'établit à 100%.
- Sous réserve de l'approbation de la 15e résolution, Alix d'Ocagne, Administratrice indépendante depuis le 13 février 2020, continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa riche expertise dans le domaine des transactions immobilières, ainsi que de son expérience entrepreneuriale et en matière de RSE. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administratrice, l'assiduité d'Alix d'Ocagne s'établit à 91%.
- Sous réserve de l'approbation de la 16e résolution, Daniela Schwarzer, Administratrice indépendante nommée le 21 avril 2022, continuera à apporter son expérience et notamment sa connaissance fine de l'environnement économique et social allemand. Sur la durée de son mandat d'Administratrice, l'assiduité de Daniela Schwarzer s'établit à 95%.
- Sous réserve de l'approbation de leur renouvellement, ils poursuivront ainsi leur engagement en continuant à contribuer activement à la qualité des débats et à l'administration pertinente de la société.

Une notice biographique, la liste de l'ensemble de leurs mandats et fonctions exercés au cours des cinq derniers exercices, leur taux d'assiduité ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent au 31 décembre 2025, figurent au paragraphe 5.3.2.1.3 du document d'enregistrement universel.

Le Conseil d'Administration a constaté que, si l'ensemble des 13e à 16e résolutions est approuvé par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, la proportion d'Administrateurs indépendants et le taux de féminisation seraient maintenus respectivement à 50% et 43%.

(1) Romolo Bardin était le représentant permanent de la société Aterno, Administrateur depuis le 31 janvier 2011.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.1.7 Autorisation accordée au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions (17e résolution)

Au titre de la 17e résolution, il vous est proposé d'autoriser un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% des actions composant le capital social de la société
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 85 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 500 000 000 €
- ce programme ne pourrait pas être mis en œuvre en période d'offre publique.

Le rachat par la société de ses propres actions aurait pour finalité :

- l'attribution d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe
- la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société
- la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport (dans la limite de 5% du capital)
- l'annulation totale ou partielle des actions, sous réserve de l'adoption de la 19e résolution
- l'animation d'un contrat de liquidité, étant précisé que, conformément à la loi, en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale, et
- toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'AMF ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Cette autorisation serait donnée au Conseil d'Administration pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 16 avril 2026 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 18e résolution.

La société publiera, préalablement à sa réalisation, un descriptif du programme dans la forme prévue à l'article 241-2 du Règlement général de l'AMF.

5.2.1.8 Pouvoirs pour formalités (28e résolution)

La 28e résolution est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée générale.

5.2.2 À titre extraordinaire

5.2.2.1 Délégations et autorisations financières à conférer au Conseil d'Administration (18e à 26e résolutions)

Vous serez appelés à consentir, en Assemblée générale statuant à titre extraordinaire, certaines délégations financières à votre Conseil d'Administration et à autoriser ce dernier, dans les limites et conditions que vous fixerez, à décider l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la société (ou le cas échéant d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société).

Le Conseil d'Administration souhaite en effet continuer à disposer de moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés, de réunir les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

Il vous est proposé de conférer au Conseil d'Administration les délégations et autorisations financières suivantes dans le domaine des augmentations de capital :

- 18e résolution : augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 20e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 21e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre qu'un placement privé (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 22e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilière donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'un placement privé (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 23e résolution : augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 24e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 25e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 26e résolution : augmentation de capital réservée aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Vous serez également invités, au titre de la 19e résolution, à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social de la société par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En vous proposant de lui conférer ces délégations et autorisations, le Conseil d'Administration tient à vous éclairer, dans les paragraphes ci-après, sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

Par ailleurs, conformément à la réglementation applicable, le Conseil d'Administration établira le cas échéant un rapport complémentaire lors de l'utilisation de ces délégations financières, dans lequel seront notamment mentionnées :

- l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital (en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres), et
- l'incidence théorique de ladite émission sur la valeur boursière de l'action de la société.

Les Commissaires aux comptes de la société établiront leurs propres rapports sur les délégations et autorisations financières, qui seront mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

5.2.2.1.1 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (18e résolution)

Vous serez invités, au titre de la 18e résolution, à déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 20e à 26e résolutions.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 19e résolution.

5.2.2.1.2 Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par voie d'annulation d'actions (19e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la 17e résolution, il vous est proposé, au titre de la 19e résolution, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la société présentée à la 17e résolution, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Conformément aux dispositions légales, les actions ne pourraient être annulées que dans la limite de 10% du capital de la société par période de 24 mois.

En conséquence, vous serez invités à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social dans les conditions légales.

Cette autorisation, qui serait consentie pour une durée de 18 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 20e résolution.

5.2.2.1.3 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (20e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 20e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le Conseil d'Administration pourrait utiliser cette délégation afin de disposer, au moment opportun, des fonds nécessaires au développement de l'activité de la société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par émission de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions de la société – l'approbation de cette résolution emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 100 460 000 €, représentant environ 30% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18e et 21e à 26e résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder un montant total de 1 000 000 000 €. Ce montant constituerait en outre un plafond global pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées en vertu de la présente délégation et des 21e à 25e résolutions, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Conseil d'Administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 21e résolution.

5.2.2.1.4 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre celle mentionnée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (21e résolution)

Le Conseil d'Administration peut être conduit, dans l'intérêt de votre société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers, à procéder à de telles émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Aussi, votre Conseil d'Administration vous demande, par le vote de la 21e résolution, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, votre compétence en matière d'émission par voie d'offre au public (autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société.

Votre décision emporterait suppression de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le Conseil d'Administration aurait la faculté de conférer au bénéfice des actionnaires un délai de priorité de souscription pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, sur la totalité de l'émission et dans les conditions qu'il fixera en conformité avec la réglementation en vigueur à la date des opérations considérées.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder :

(i) 66 970 000 €, représentant environ 20% du capital social, si un délai de priorité vous était conféré par le Conseil d'Administration, étant précisé que sur ce montant viendrait s'imputer le montant nominal de toute augmentation de capital de la société résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées en vertu de la présente délégation au titre du paragraphe (ii) ci-après et par les 22e à 25e résolutions ; ou

(ii) 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social, si aucun délai de priorité ne vous était conféré, étant précisé que ce plafond serait global avec les augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e à 25e résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e et 22e à 25e résolutions.

Il vous serait demandé de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de cette délégation, dans les limites suivantes :

- le prix d'émission des actions serait fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, et devrait être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10% ;

  La loi 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France (la « **Loi Attractivité** ») donne la possibilité à l'Assemblée générale de donner tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour fixer librement le prix, sans aucune limite notamment de prix minimum. Toutefois, rejoignant la pratique observée chez la grande majorité des sociétés comparables et suivant les recommandations de la plupart des *proxies advisors* s'appuyant sur les principes de bonne gouvernance, il vous est proposé de poser des limites à la liberté donnée au Conseil d'Administration en matière de fixation du prix dans le cadre de l'utilisation de cette délégation. La stipulation proposée d'un prix plancher d'émission permettrait de préserver les intérêts des actionnaires en cas de suppression de leur droit préférentiel de souscription. La combinaison des différents indicateurs contribuant à la détermination du prix plancher donnerait néanmoins au Conseil d'Administration plus de latitude que celle dont il bénéficiait avant la Loi Attractivité, lui permettant d'arrêter plus librement un prix d'émission répondant aux conditions de marché au jour de l'utilisation de la présente délégation. Enfin, il est rappelé que le Conseil d'Administration devra établir un rapport complémentaire justifiant les modalités de détermination du prix d'émission lors de la mise en œuvre de la présente délégation ;

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation serait tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément aux dispositions ci-dessus, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 22e résolution.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.2.1.5 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier (22e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 22e résolution soumise à votre approbation, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier.

La mise en œuvre de cette délégation permettrait de faciliter l'accès au marché de la société en lui offrant la souplesse accordée par ce texte pour accéder rapidement aux investisseurs qualifiés.

Votre décision emporterait suppression de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social, plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23e à 25e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 21e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e, 21e et 23e à 25e résolutions.

Il vous serait demandé de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de cette délégation, dans les limites suivantes :

- le prix d'émission des actions serait fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, et devrait être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10% ;

  Les éléments relatifs aux modalités de détermination du prix d'émission prévus à la 21e résolution ci-dessus sont transposables à la présente résolution.

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation serait tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément aux dispositions ci-dessus, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 23e résolution.

5.2.2.1.6 Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires (23e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 23e résolution soumise à votre approbation, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à augmenter, pour chacune des émissions avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des 20e, 21e et 22e résolutions, le nombre d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société à émettre, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit à titre indicatif à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale).

Le montant nominal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution, s'imputerait sur le montant nominal du plafond applicable à l'émission initiale.

Cette autorisation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 24e résolution.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.2.1.7 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société (24e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 24e résolution soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, en France ou à l'étranger, à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e, 23e et 25e résolutions, et s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 21e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e à 23e et 25e résolutions.

Il vous sera demandé de prendre acte de l'absence de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports de titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la société, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le Conseil d'Administration aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions à émettre. Le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres visés par l'offre présentés à l'échange, compte tenu des parités arrêtées et des actions émises.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 25e résolution.

5.2.2.1.8 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (25e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 22-10-53 du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la 25e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la société, lorsque l'article L. 22-10-54 du Code de commerce n'est pas applicable.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22e à 24e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 21e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 21e résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20e à 24e résolutions.

Il vous sera demandé de prendre acte de l'absence de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Le Conseil d'Administration sera notamment amené à statuer sur le rapport du ou des Commissaires aux apports qui seraient désignés, à fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, à constater le nombre de titres émis en rémunération des apports, et à déterminer les dates et conditions d'émission des actions et/ou des valeurs donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société et évaluer les apports.

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 26e résolution.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.2.2.1.9 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (26e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la 26e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce et du Code du travail relatives aux émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximal d'augmentation de capital de la société, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation, de 500 000 € représentant 0,15% du capital social, fixé indépendamment du nominal des actions de la société à émettre éventuellement au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions. Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée générale.

Votre décision emporterait suppression, en faveur desdits salariés, de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Conseil d'Administration dans les conditions de l'article L. 3332-19 du Code du travail étant entendu que la décote offerte ne pourrait excéder 30% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan serait supérieure ou égale à dix ans, étant précisé que le Conseil d'Administration pourrait également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Conseil d'Administration pourrait prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourrait pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renonceraient à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente délégation.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 27e résolution.

5.2.2.2 Modification statutaire de la société (27e résolution)

Par le vote de la 27e résolution, nous vous proposons de modifier les dispositions du paragraphe 8.2 de l'article 8 (*Franchissement de seuils*) des statuts afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 (1) à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« *record date* »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale.

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, opportun et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

Le Conseil d'Administration

(1) *Relatif à la modernisation des modalités de communication avec leurs actionnaires de certaines sociétés commerciales*

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

Le présent rapport, établi par le Conseil d'Administration en application des dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 à L. 22-10-11 et L. 225-37-4 du Code de commerce, de la composition du Conseil, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux, ainsi que des limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Ce rapport, qui fournit les informations relatives aux mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux, présente la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux pour l'exercice 2026, ainsi que la rémunération globale et individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2025. Il décrit la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration (ses objectifs, ses modalités de mise en œuvre et les résultats obtenus), et expose les informations sur la manière dont la société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des organes de direction de la société. Il rend compte des modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée générale, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des conventions réglementées intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de Covivio et une autre société sur laquelle la société exerce le contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, de la procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales, ainsi que des délégations et autorisations financières en cours de validité en matière d'augmentation de capital. Enfin, il présente une description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière.

Ce rapport a été préparé sur la base des délibérations du Conseil d'Administration, prises le cas échéant sur avis/recommandations de ses Comités, et a bénéficié du concours de la Direction Juridique Corporate M&A, de la Direction des Ressources Humaines et du Secrétariat Général, qui se sont notamment appuyés sur les travaux et rapports d'activité du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (le « **HCGE** ») et sur les diverses recommandations et rapports de l'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** »).

Il a été arrêté par le Conseil d'Administration le 18 février 2026 et a fait l'objet d'une attestation des Commissaires aux comptes incluse dans leur rapport sur les comptes annuels.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels ont été rendus publics lors de leur publication sur le site Internet de la société postérieurement au dépôt du document d'enregistrement universel auprès de l'AMF.

Principes de gouvernance

1. Adhésion au Code Afep-Medef

Covivio se réfère au code Afep-Medef qui constitue son cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié le 29 décembre 2008. La société se réfère aujourd'hui au code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 20 décembre 2022 (le « **Code Afep-Medef** »), qui peut être consultée sur le site Internet du HCGE à l'adresse suivante : https://hcge.fr/le-code-afep-medef.

Covivio analyse de manière continue les meilleures pratiques de gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef et s'attache à les appliquer, consolidant ainsi sans relâche une gouvernance ouverte, transparente, efficace et pragmatique, au service des intérêts long terme de la société, de ses actionnaires, de ses clients, de ses salariés et de l'ensemble de ses parties prenantes.

À la date d'arrêté du présent rapport par le Conseil d'Administration, Covivio se conforme à l'ensemble des principes et recommandations du Code Afep-Medef et n'a jamais fait l'objet d'une saisine de la part du HCGE.

Le gouvernement d'entreprise de Covivio s'appuie également sur les statuts de la société, complétés par les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration (lequel intègre également les dispositions applicables à ses Comités, et auquel est annexé le guide sur la prévention des opérations d'initiés), adopté le 31 janvier 2011 et régulièrement mis à jour depuis en vue de son adaptation aux évolutions tant législatives et réglementaires que des règles et des pratiques de gouvernance.

Les versions intégrales et mises à jour des statuts et du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, peuvent être consultées sur le site Internet de la société, à l'adresse suivante : https://www.covivio.eu/fr/groupe/a-propos-de-covivio/gouvernance/.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2. Équilibre des pouvoirs

Dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général

Covivio est organisé depuis le 31 janvier 2011 selon le mode « moniste », avec un Conseil d'Administration qui a décidé de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général.

Cette structure, qui apparaît comme le mode de gouvernance le plus adapté à l'activité de la société, permet d'assurer une distinction claire entre la mission du Président, consistant à veiller au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives qui relèvent de la responsabilité de la Direction Générale. Cette dissociation des fonctions permet de renforcer la gouvernance et offre un meilleur équilibre des pouvoirs entre, d'une part, le Conseil et, d'autre part, la Direction Générale. La nomination, en 2012, du Directeur Général en qualité d'Administrateur, a permis à ce dernier d'être associé, au même titre que les autres Administrateurs, à la définition et aux décisions relatives à la stratégie de la société, dont il assure la mise en œuvre.

Limitation des pouvoirs de la Direction Générale

Pour assurer un équilibre des pouvoirs et une gouvernance harmonieuse, la société s'est attachée à mettre en place des limitations aux pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué par le Conseil d'Administration et le Comité des Investissements et Cessions, lesquelles sont définies à l'article 4.2 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration.

Par ailleurs, la Direction Générale est structurée autour d'un Comité Exécutif au niveau européen, instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe, et de trois Comités de Direction institués en France, en Allemagne et en Italie.

Indépendance du Conseil d'Administration et efficacité des Comités spécialisés

L'équilibre des pouvoirs au sein du Conseil d'Administration repose principalement sur sa composition regroupant une proportion d'Administrateurs indépendants conforme au Code Afep-Medef, une diversité et une complémentarité des profils, compétences et expériences de ses membres, un échelonnement du renouvellement de leurs mandats, permettant ainsi de garantir aux actionnaires et au marché que les missions du Conseil sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

L'équilibre des pouvoirs est également assuré par les travaux des quatre Comités spécialisés jugés efficaces par les Administrateurs pour la prise de décisions du Conseil d'Administration. Ils sont composés majoritairement de membres indépendants s'agissant du Comité d'Audit, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité RSE.

Afin de garantir l'équilibre des pouvoirs entre les organes de gouvernance de la société, le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration organise au moins une fois par an une réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef.

Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Secrétaire Général veille attentivement à l'application du dispositif de prévention des conflits d'intérêts, aux termes duquel chaque Administrateur a l'obligation formelle de déclarer les conflits d'intérêts, même potentiels, qui pourraient le concerner et, en tout état de cause, de s'abstenir de participer aux débats et délibérations correspondants.

5.3.1 Organes de direction

5.3.1.1 Composition de la Direction Générale

La Direction Générale de la société est confiée depuis le 31 janvier 2011 à Christophe Kullmann, Directeur Général, qui est assisté depuis cette même date par Olivier Estève, Directeur Général Délégué.

Membres de la Direction Générale	Titre	Nationalité	Date de première nomination	Durée du mandat	Date de renouvellement	Date d'échéance du mandat
Christophe Kullmann	Directeur Général	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019 01/01/2023	31/12/2026
Olivier Estève	Directeur Général Délégué	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019 01/01/2023	31/12/2026

Sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a choisi de ne pas faire coïncider la date de la fin des mandats du Directeur Général et du Directeur Général Délégué avec la date de l'Assemblée générale, afin de permettre au Comité des Rémunérations et des Nominations et au Conseil d'Administration de pouvoir se consacrer sereinement et pleinement, en dehors de la période d'Assemblée générale, à l'examen du renouvellement de ces mandats et aux conditions de rémunération des mandataires sociaux.

Il est rappelé que le mandat d'Administrateur de Christophe Kullmann lui permet d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est responsable au même titre que les autres Administrateurs.

Les dispositions relatives à la nomination et à la révocation des membres de la Direction Générale, ainsi qu'aux pouvoirs qui leur sont conférés, sont définies à l'article 19 des statuts de la société reproduit ci-après au paragraphe 6.5.2 et sont complétées par les dispositions du Règlement Intérieur.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Listes des mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Les informations sont présentées individuellement pour chaque dirigeant mandataire social exécutif en fonction au 31 décembre 2025 et comprennent notamment celles visées au point 12.1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- expérience et expertise en matière de gestion d'entreprises
- mandats et fonctions exercés durant l'exercice 2025
- mandats échus exercés au cours des cinq dernières années (hors filiales du groupe Covivio).

Christophe Kullmann
Âge : 60 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 10 rue de Madrid, 75008 Paris
Fonction principale exercée : Directeur Général de Covivio
Compétences et expertises :

(1) (2) (3) (4) (5) (6)

Biographie :

Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier. Il a notamment assuré la Direction Financière d'Immobilière Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina, dont il prend alors la Direction Financière. À la tête de Covivio depuis sa création en 2001, Christophe Kullmann assure les fonctions de Directeur Général et est membre du Conseil d'Administration.

Membre-fondateur de la Fondation Palladio avec Covivio, il est également Président de la Fédération des Entreprises Immobilières (anciennement FSIF).

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1er janvier 2015 – 1er janvier 2019 - 1er janvier 2023

Échéance du mandat : 31 décembre 2026

Administrateur

Date de nomination : 25 avril 2012

Date de renouvellement : 27 avril 2016 – 22 avril 2020 - 17 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 259 959 (auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée), Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Représentant légal de Covivio, Président : Holding Campus Hélios Vélizy SAS (depuis le 09.12.2025), Holding TED SAS (depuis le 09.12.2025), SAS 10-12 Pigalle (depuis le 31.03.2025), Technical SAS, 6 Rue Fructidor SAS

Représentant légal de Covivio, Gérant : Holding Hélios 2 SC (depuis le 09.12.2025), SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny le 9e Art, Chartres Avenue de Sully SCCV, SCI Meudon Juin, Telimob Paris SNC, Telimob Rhone Alpes SNC

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV, SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Rueil Lesseps

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président : FEI (Fédération des Entreprises Immobilières - Syndicat professionnel - depuis le 05.06.2025)

Administrateur : IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière - Association)

Représentant de Covivio, membre du Comité Exécutif : Fondation Palladio

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Président d'honneur : FEI (Fédération des Entreprises Immobilières - Syndicat professionnel - jusqu'au 05.06.2025)

Président du Comité d'attribution des bourses : Fondation Palladio (fin en 2023)

(1) Immobilier / Hôtellerie
(2) Banque / Finance
(3) Environnement / RSE
(4) Stratégie et M&A
(5) Expérience de sociétés cotées
(6) Expérience internationale

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Olivier Estève
Âge : 61 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 10 rue de Madrid, 75008 Paris
Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué de Covivio

Biographie :

Olivier Estève est diplômé de l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Après une carrière de 12 ans dans le groupe Bouygues (1990-2001), où il a notamment été Directeur Développement de la filiale SCREG Bâtiment, il rejoint Covivio en septembre 2002.

Après avoir été Directeur Immobilier, il supervise aujourd'hui notamment l'ensemble des activités de Développement de Covivio, la Commercialisation, le Design UX et le développement de Wellio.

Olivier Estève est Directeur Général Délégué de Covivio depuis 2011.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général Délégué

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1er janvier 2015 – 1er janvier 2019 - 1er janvier 2023

Échéance du mandat : 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 134 553 (auxquelles se rajoutent 10 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président : Covivio 2 SAS, Hotels N2 SAS

Président du Conseil d'Administration : Central Società di Investimento per Azioni a Capitale Fisso (Central Sicaf S.p.A - société de droit italien)

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Vice-Président du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Gérant : SNC Rueil Degremont (depuis le 20.05.2025), SNC Jean Jacques Bosc, SCI Terres Neuves, Covivio Ravinelle SARL, Covivio 4 EURL, Covivio 7 EURL, BGA Transaction SARL, Foncière Margaux SARL, SARL du 106-110 rue des Troènes, Imefa 127 SCI, SCI Atlantis, SNC Palmer Plage, SCI Dual Center, Latepromo SNC, SCI Avenue de la Marne, Omega B SARL, SCI Rueil B2, Wellio SNC, SNC Bordeaux Lac, SNC Gambetta Le Raincy, SCI du 21 rue Jean Goujon, SNC Villouvette Saint Germain, SNC Normandie Niemen Bobigny, SCI Cité Numérique, SCI Danton Malakoff, SNC Meudon Bellevue, SNC Valence Victor Hugo, SNC Nantes Talensac, Fructipromo SNC, SNC André Lavignolle, Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. (société de droit luxembourgeois), SNC Saint Germain Hennemont, SNC Antony Avenue de Gaulle, SNC Boulogne Jean Bouveri

Co-Gérant : SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, Euromarseille Invest EURL

Représentant légal de Foncière Margaux, Gérant : SCI du 3 Place A. Chaussy, SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs, SCI du 20 Avenue Victor Hugo, SCI du 32 Avenue P. Grenier, SCI du 40 rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 125 Avenue du Brancolar

Représentant légal de SCI Euromarseille 1, Gérant : SCI Euromarseille BI

Représentant légal de SCI Euromarseille 2, Gérant : SCI Euromarseille PK, SCI Euromarseille H

Représentant légal de Covivio, Gérant : Holding Hélios 2 SC (depuis le 09.12.2025), SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny le 9e Art, Chartres Avenue de Sully SCCV, SCI Meudon Juin, Telimob Paris SNC, Telimob Rhone Alpes SNC

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV, SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Rueil Lesseps

Représentant légal de Covivio 2, Gérant : SCI Cœur d'Orly Bureaux

Représentant légal de Covivio, Président : Holding Campus Hélios Vélizy SAS (depuis le 09.12.2025), Holding TED SAS (depuis le 09.12.2025), SAS 10-12 Pigalle (depuis le 31.03.2025), Technical SAS, 6 rue Fructidor SAS

Membre du Comité de Partenariat : Hotel N2 SAS, SCI Latécoère, SCI Lenovilla, SCI Latécoère 2, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SNC N2 Promotion, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, SCI Coeur d'Orly Bureaux

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président : Le Club de l'Immobilier (Association)

Administrateur : Corsalis (depuis le 09.09.2025)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.1.2 Pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué et leurs limitations

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi et les statuts attribuent expressément aux Assemblées générales d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés au Directeur Général Délégué. À l'égard des tiers, le Directeur Général Délégué dispose des mêmes pouvoirs de représentation et d'engagement de la société que ceux dont dispose le Directeur Général.

Les pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué sont limités par les dispositions de l'article 4.2 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration fixe chaque année un montant global à l'intérieur duquel le Directeur Général peut garantir, au nom de la société, des engagements pris par un tiers autre qu'une société contrôlée sous forme de cautions, avals ou garanties, et/ou un montant au-delà duquel chacun des engagements ci-dessus ne peut être pris. Tout dépassement du plafond global ou du montant maximum fixé pour un engagement doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Conseil. Par ailleurs, les autorisations de garanties d'engagements pris, au nom de la société, pour le compte de sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 II du Code de commerce, ou consentis aux administrations fiscales et douanières, sont déléguées par le Conseil d'Administration au Directeur Général sans limite de montant.

Les décisions suivantes sont soumises à l'accord du Comité des Investissements et Cessions :

- tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (part du groupe)
- toute cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

L'autorisation préalable du Conseil d'Administration est requise après avis du Comité des Investissements et Cessions concernant l'adoption des décisions suivantes :

- tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- toute cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

En outre, l'autorisation préalable du Conseil d'Administration est requise concernant l'adoption des décisions suivantes :

- l'approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs
- l'endettement ou la prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total (en part du groupe) excède 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe), étant précisé que le Directeur Général est autorisé à conclure les opérations de financements inférieures à ce montant ainsi qu'à signer les sûretés associées
- l'émission d'obligations, quel que soit le montant, conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- la signature de contrats relatifs à toute fusion, scission ou apport d'actifs, à l'exception des opérations intra-groupe ou si les opérations ont été approuvées par le Comité des Investissements et Cessions et/ou Conseil d'Administration
- l'acceptation, par un dirigeant mandataire social exécutif de la société, d'un nouveau mandat d'Administrateur dans une société cotée sur un marché réglementé, français ou étranger, extérieure au groupe.

Les décisions visées au présent paragraphe sont prises par le Conseil statuant à la majorité simple.

Conformément aux dispositions légales, ces limitations ne sont pas opposables aux tiers.

5.3.1.3 Participation au capital de la Direction Générale

Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres de la Direction Générale au cours de l'exercice 2025

Membres de la Direction Générale	Achat d'instruments financiers	Prix (en €)	Vente d'instruments financiers	Prix (en €)	Nombre d'actions détenues au 31/12/2025 (à la connaissance de la société)
Christophe Kullmann	29 481 actions (1)	-	-	-	259 959 (2)
Personnes liées à Christophe Kullmann	-	-	-	-	5 879
Olivier Estève	13 772 actions (1)	-	10 000 actions (3)	-	134 553 (4)
TOTAL					**400 391**

(1) Attribution définitive d'actions de performance et d'actions gratuites.

(2) Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété.

(3) Donation de la nue-propriété.

(4) Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 10 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

À la connaissance de la société, les dirigeants mandataires sociaux exécutifs détiennent 0,36% du capital social au 31 décembre 2025.

Postérieurement à la clôture de l'exercice :

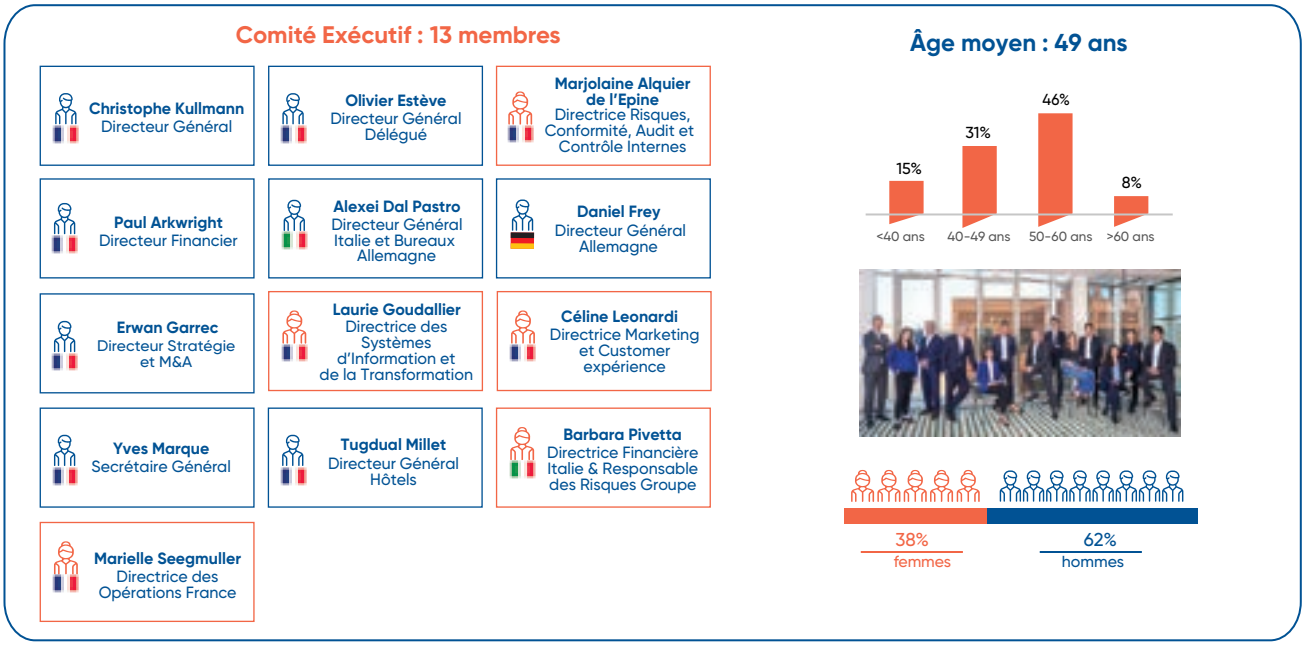
- Christophe Kullmann détient en pleine propriété 262 033 actions à la suite de (i) l'attribution définitive de 33 710 actions de performance et de 510 actions gratuites livrées le 23 février 2026 et (ii) la cession de 32 146 actions le 24 février 2026
- Olivier Estève détient en pleine propriété 149 271 actions à la suite de l'attribution définitive de 14 499 actions de performance et de 219 actions gratuites livrées le 23 février 2026.

5.3.1.4 Place du Comité Exécutif et des Comités de direction dans le fonctionnement de la Direction Générale

La Direction Générale est structurée autour de différents comités dont notamment le Comité Exécutif au niveau européen.

Le Comité Exécutif, organe au cœur du dispositif de gouvernance d'entreprise, est une instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe. Composé de représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » du groupe, ainsi que des fonctions *corporate*, il est en charge de la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil d'Administration, du suivi des projets transnationaux et transverses, et de la coordination des activités européennes. Il a vocation à assurer une coordination et une consultation entre ses membres à chaque fois qu'une opération ou une décision importante intéressant la marche générale de l'entreprise ou du groupe doit être envisagée ou prise. Il est notamment consulté à chaque décision ou opération importante en termes de politique de rotation des actifs, de suivi des filiales et participations et de politique financière. Il aborde également les questions d'organisation, d'outils, etc. Il valide tous les dossiers d'investissements et de cession supérieurs à 5 M€. Par ailleurs, ses membres sont en charge, dans leurs domaines de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du groupe arrêtés par le Conseil d'Administration, en coordination avec la Direction du Développement Durable.

Composition du Comité Exécutif au 31 décembre 2025



Le Comité Exécutif s'appuie sur des Comités de Direction institués respectivement en France, en Allemagne et en Italie, en charge (i) de l'activité de suivi des opérations, (ii) de la mise en œuvre du budget (finances, gestion des actifs, portefeuille) et (iii) des sujets *corporate*.

La diversité de ces instances dirigeantes, tant en matière de mixité qu'en termes de nationalité, d'âge, d'expérience et de compétences, permet à la société d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du groupe sur les différents marchés d'implantation du groupe.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.1.5 Politique de diversité au sein des instances dirigeantes

La lutte contre les discriminations et la promotion de la diversité sont des engagements forts de Covivio, mis en œuvre via une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes de la société, dont le Conseil d'Administration détermine les objectifs sur proposition de la Direction générale.

Covivio est signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011. Sa Direction Générale est convaincue que la diversité, c'est-à-dire la variété des profils humains, constitue un facteur d'innovation, de performance et de qualité de vie au sein de l'entreprise. La Direction des Ressources Humaines s'attache ainsi à diversifier les profils des talents qui accompagnent la croissance du groupe. Covivio encourage aussi la féminisation de l'encadrement et garantit aux femmes des conditions d'emploi équivalentes à celles des hommes, en établissant notamment des analyses des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, en lien avec les institutions représentatives du personnel, et en corrigeant les cas échéant tout écart non justifié par des éléments objectifs.

La répartition de l'effectif féminin en France est stable : 58,2% à fin 2025 contre 58,7% à fin 2024. Dans les fonctions managériales, l'équilibre de répartition est en très léger recul : 48,5% des managers sont des femmes au 31 décembre 2025, contre 50% à fin 2024.

La part des femmes au sein du Comité Exécutif de Covivio s'établit à fin 2025 à 38%. Celle au sein du Comité de Direction Italie est stable à 50%, recule légèrement à 42% en France à la suite d'un départ non remplacé au 31 décembre 2025, et, en Allemagne, elle atteint 33% à fin 2025. La part des femmes dans les 10% de postes à plus forte responsabilité est de 45%.

La Direction Générale de Covivio promeut un environnement propice à la parité femmes-hommes à tous les niveaux du groupe, notamment via les actions suivantes :

- renforcer la parité dans les recrutements
- veiller à l'égalité des chances dans les parcours de carrière, *via* notamment des programmes de mentoring réservés aux femmes
- garantir l'égalité salariale entre les femmes et les hommes à métier équivalent, pour un même niveau de compétences, de responsabilités et de résultats
- garantir l'égalité en matière d'évolution professionnelle et salariale en cas d'interruption de carrière dans le cadre d'un congé parental, de maternité ou d'adoption.

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du groupe, Covivio a lancé dès 2017 le programme ex aequo. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité homme-femme au travers de sondages, et de réunions d'information
- un programme de *mentoring*, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle, en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de direction européenne.

En novembre 2023, le Comité des Rémunérations et des Nominations a proposé au Conseil d'Administration, qui l'a accepté, qu'une partie des objectifs de performance liés à l'attribution gratuite des actions de performance aux dirigeants mandataires sociaux soit liée à la féminisation du management, et ce une année sur deux, en alternance avec le critère d'engagement des collaborateurs. Le Conseil fixe ainsi un objectif chiffré de progression sur un indice composé pour l'occasion à partir de :

- la part des femmes dans le Comité Exécutif
- la part des femmes dans les Comités de Direction pays
- la part des femmes dans les managers
- l'index égalité publié annuellement.

Par ailleurs, sur proposition de la Direction Générale, et après examen par le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration de Covivio a fixé, lors de sa séance du 16 décembre 2020, l'objectif d'augmenter progressivement le taux de féminisation du Comité Exécutif pour le porter à 40% ou plus à horizon 2023. A date, cet objectif est en passe d'être atteint : la part des femmes au Comité exécutif s'établit à 38%. De même, le Conseil a déterminé dans le même temps l'objectif de porter la moyenne de féminisation des 3 Comités de Direction nationaux (France, Allemagne et Italie), à 40% à horizon 2023. Cet objectif est atteint, avec une moyenne à 41,5% à fin 2025.

Enfin, afin de promouvoir la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein de la Direction Générale et en application des dispositions de l'article L. 225-53 du Code de commerce, le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration garantit, tout au long du processus de sélection des Directeurs Généraux Délégués, la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats.

5.3.1.6 Plans de succession

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a dans ses attributions la supervision de l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux et des membres actuels ou pressentis du Comité Exécutif. A ce titre, il procède régulièrement à l'examen de l'équipe dirigeante et à une revue des talents pour construire le plan de succession des postes clés au niveau du groupe, en identifiant et en évaluant notamment les compétences et les qualités requises les plus adaptées aux enjeux du groupe. Il s'assure également depuis quelques années, au moyen de plans spécifiques d'attribution gratuite d'actions de performance, de la rétention des potentiels identifiés pour accéder à des postes de direction.

Les plans de succession ont pour objectif de garantir un fonctionnement continu, performant et efficace de l'organisation du groupe, en réduisant les risques de vacance de postes clés et en permettant ainsi d'assurer une parfaite continuité de l'activité et de la stratégie. Ils visent des échéances à court ou moyen terme (succession imprévue en cas de démission, d'empêchement, de décès), et à long terme (succession prévue en cas de départ à la retraite, d'échéance de mandat).

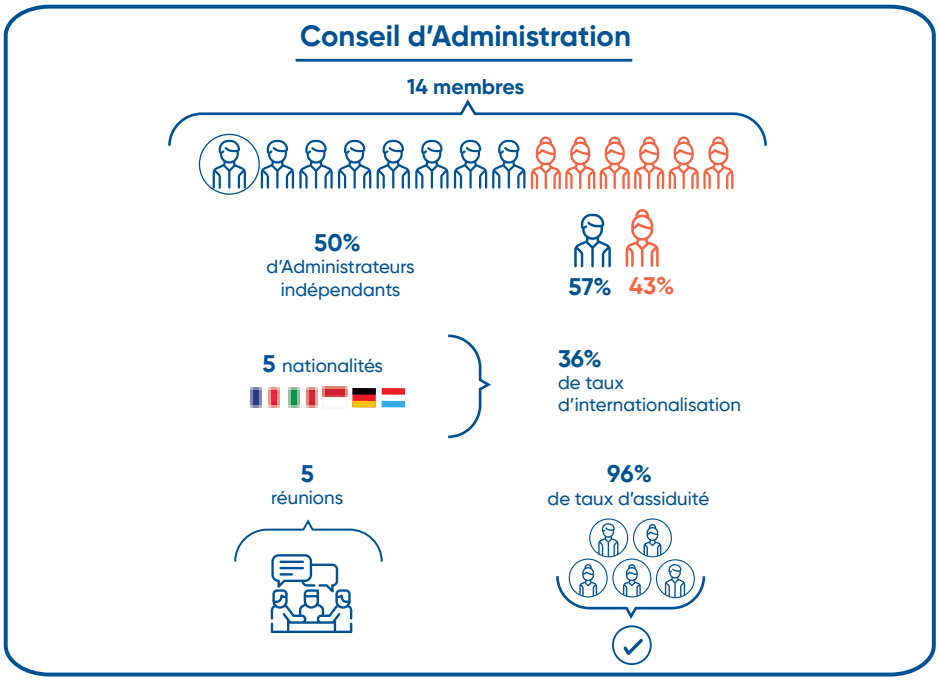
Au cours de l'exercice 2025, le Comité des Rémunérations et des Nominations, en lien avec le Directeur Général, a une nouvelle fois étudié notamment le plan de succession du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, dans une optique court terme et moyen terme.

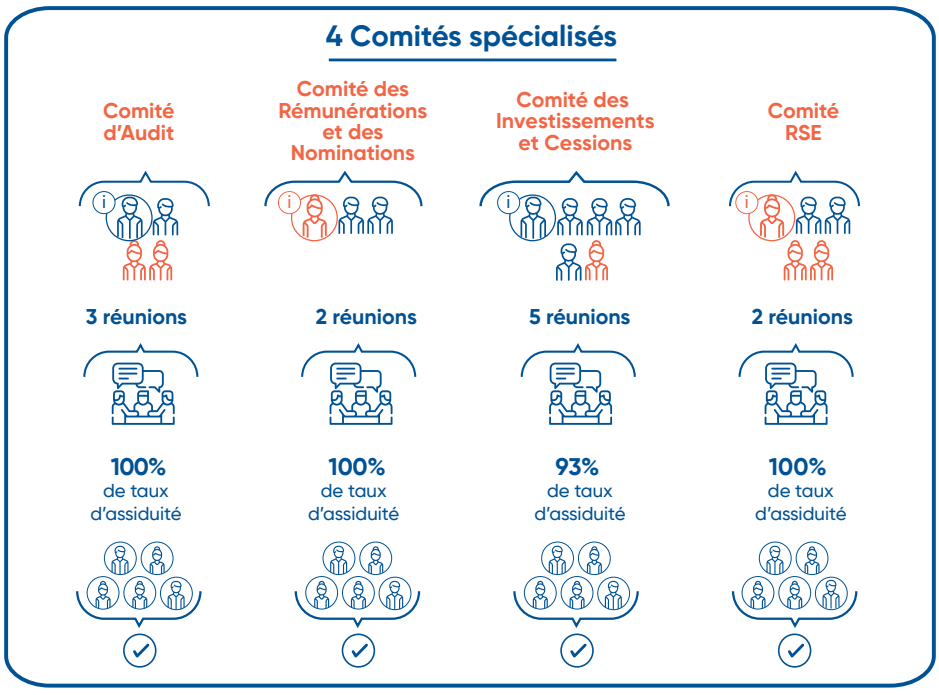
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2 Conseil d'Administration

5.3.2.1 Composition du Conseil d'Administration en 2025

Un Conseil d'Administration diversifié, axé sur des domaines de compétences et d'expertises complémentaires, et jugé efficace pour l'administration pertinente de la société





Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le tableau ci-après présente de manière synthétique la composition du Conseil d'Administration et des Comités au 31 décembre 2025.

	Informations personnelles (au 31 décembre 2025)						Expérience
	Titre	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025	Fonction principale exercée	Nombre de mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées extérieures au groupe Covivio
	Président du Conseil d'Administration						
Jean-Luc Biamonti	Administrateur	72			2 506 [2]	Président du Comité Stratégique de Calcium Capital	1
Romolo Bardin	Administrateur	47			35 279 [3]	Directeur Général de Delfin S.à.r.l.	1
ACM Vie représentée par Catherine Jean-Louis	Administrateur	50			Personne morale: 8 165 592 / Personne physique: 0	Directrice financier, risques et immobilier des ACM	0
Covéa Coopérations représentée par Olivier Le Borgne	Administrateur	59			Personne morale: 682 [5] / Personne physique: 0	Directeur Général Investissements de Covéa	0
Christian Delaire	Administrateur	58			829	Senior Advisor et Administrateur indépendant	2
Delfin S.à.r.l. représentée par Giovanni Giallombardo	Administrateur	70			Personne morale: 0 [6] / Personne physique: 20 000	Président et membre du Conseil d'Administration de Luxair SA	0
Christophe Kullmann	Directeur Général Administrateur	60			259 959 [7]	Directeur Général de Covivio	0
Micaela Le Divelec	Administratrice	57			90	Independant Advisor	2
Alix d'Ocagne	Administratrice	56			200	Présidente de DOCK75	0
Olivier Piani	Administrateur	71			701	Président d'OP Conseils	2
Predica représentée par Jérôme Grivet	Administrateur	63			Personne morale: 8 647 844 [8] / Personne physique: 0	Directeur Général Délégué de Crédit Agricole SA	1
Patricia Savin	Administratrice	59			205	Avocate associée chez DS Avocats	0
Daniela Schwarzer	Administratrice	52			800	Membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann	1
Catherine Soubie	Administratrice	60			743	Directrice Générale d'Arfilia	2

(1) La donnée est exprimée en nombre d'années et de mois à partir de la date de 1re nomination des personnes physiques.

(2) Etant précisé que Jean-Luc Biamonti a acheté 1 000 actions le 9 janvier 2026.

(3) Etant précisé que Romolo Bardin a acheté 1 000 actions en février 2026.

(4) Cette durée tient compte de l'ancienneté au sein de la société.

(5) Étant précisé que le groupe Covéa détient 8 394 824 actions.

(6) Étant précisé que le groupe Delfin détient 31 381 164 actions.

(7) Auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété, étant précisé que Christophe Kullmann s'est vu attribuer définitivement 33 710 actions de performance et 510 actions gratuites le 23 février 2026 et a cédé 32 146 actions le 24 février 2026.

(8) Etant précisé que le groupe Crédit Agricole Assurances détient 9 055 247 actions.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Position au sein du Conseil					Participation à des Comités de Conseil					Rémunération
					Nombre de réunions du Conseil d'Administration	Nombre de réunions du Comité d'Audit	Nombre de réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations	Nombre de réunions du Comité des Investissements et Cessions	Nombre de réunions du Comité RSE	
					5	3	2	5	2	
Indépendance	Date initiale de nomination au Conseil d'Administration	Date de renouvellement	Année d'échéance du mandat	Ancienneté au Conseil à la clôture de l'exercice [1]	Assiduité au Conseil d'Administration	Assiduité au Comité d'Audit	Assiduité au Comité des Rémunérations et des Nominations	Assiduité au Comité des Investissements et Cessions	Assiduité au Comité RSE	Montant brut de la rémunération allouée au titre du mandat d'Administrateur (en €)
	21/07/2022	20/04/2023								
X	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017 20/04/2021 20/04/2023	2027	14,11	100%	/	/	100%	100%	/
X	17/04/2015	19/04/2018 21/04/2022	2026	17,7[4]	100%	100%	/	100%	/	57 000
X	31/01/2011	17/04/2015 19/04/2018 21/04/2022	2026	1,8	100%	/	/	100%	/	44 000
X	17/02/2016	17/04/2019 20/04/2023	2027	5,1	100%	/	/	100%	/	44 000
√	17/04/2019	20/04/2023	2027	6,8	100%	100%	/	/	100%	71 000
X	21/07/2022	20/04/2023	2027	3,5	100%	/	/	/	/	26 000
X	25/04/2012	27/04/2016 22/04/2020 17/04/2024	2028	13,8	100%	/	/	/	/	/
√	17/04/2025	/	2029	0,8	100%	100%	/	/	/	34 387
√	13/02/2020	21/04/2022	2026	5,10	80%	/	/	/	100%	46 000
√	17/04/2019	20/04/2023	2027	6,8	80%	/	100%	80%	/	57 000
X	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017 20/04/2021 17/04/2025	2029	14,11	80%	/	100%	80%	/	46 000
√	27/04/2016	22/04/2020 17/04/2024	2028	9,8	100%	/	/	/	100%	38 000
√	21/04/2022	/	2026	3,8	100%	/	/	/	100%	41 000
√	27/04/2016	22/04/2020 17/04/2024	2028	9,8	100%	100%	100%	/	/	65 000
					Taux moyen d'assiduité : 96%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Taux moyen d'assiduité : 93%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Montant total : 569 387 €

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.1.1 Évolution de la composition du Conseil d'Administration et des Comités en 2025

Au cours de l'année 2025, la composition du Conseil d'Administration a été maintenue à 14 membres.

Les évolutions dans la composition de l'ensemble des instances de gouvernance sont présentées ci-dessous.

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination	Renouvellement
Conseil d'Administration	17 avril 2025	Sylvie Ouziel	Micaela Le Divelec	Predica [1]
Comité d'Audit	17 avril 2025	Sylvie Ouziel	Micaela Le Divelec	/
Comité des Rémunérations et des Nominations	17 avril 2025	/	/	Jérôme Grivet
Comité des Investissements et Cessions	17 avril 2025	/	/	Jérôme Grivet
Comité RSE	/	/	/	/

(1) Jérôme Grivet est le représentant permanent de Predica.

Synthèse de la composition des instances de gouvernance en 2025

	Nombre de membres		Taux d'indépendance		Taux de féminisation		Taux d'internationalisation		Âge moyen	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Conseil d'Administration	14	14	50%	50%	43%	43%	29%	36%	58 ans	60 ans
Comité d'Audit	4	4	75%	75%	50%	50%	25%	50%	54 ans	56 ans
Comité des Rémunérations et des Nominations	3	3	67%	67%	33%	33%	0%	0%	64 ans	65 ans
Comité des Investissements et Cessions	6	6	17%	17%	17%	17%	33%	33%	59 ans	60 ans
Comité RSE	5	5	80%	80%	60%	60%	40%	40%	58 ans	59 ans

5.3.2.1.2 Évolution de la composition du Conseil d'Administration proposée pour l'exercice 2026

L'échéance en avril 2026 des mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie et de Romolo Bardin, ainsi que des mandats d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer, ont amené le Comité des Rémunérations et des Nominations à se pencher sur l'évolution de la composition du Conseil d'Administration.

Conformément aux recommandations de l'article 7.2 du Code Afep-Medef et aux dispositions de la procédure de renouvellement des mandats des Administrateurs indépendants décrite au paragraphe 5.3.2.2.4.3, le Comité des Rémunérations et des Nominations, après s'être interrogé sur l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil d'Administration et de celle de ses Comités, s'est assuré de la disponibilité suffisante d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer pour le bon exercice de leur mandat, de leur contribution effective aux travaux de gouvernance, de l'absence de tout conflit d'intérêt potentiel et du maintien de leur indépendance.

Le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 18 février 2026 et sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, a décidé de soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale mixte convoquée le 16 avril 2026 le renouvellement des mandats d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer, ainsi que les mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie et de Romolo Bardin, pour une durée de 4 ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029 :

- Catherine Jean-Louis, en sa qualité de représentante permanente de la société ACM Vie, continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa solide expertise en finance et en gestion des risques. Sur la durée de son mandat de représentante permanente, l'assiduité de Catherine Jean-Louis s'établit à 100%.
- Romolo Bardin continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de son expertise de haut niveau en matière de stratégie, de gestion et de finance et de son expérience au sein de sociétés cotées. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administrateur, l'assiduité de Romolo Bardin s'établit à 100%.
- Alix d'Ocagne, continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa riche expertise dans le domaine des transactions immobilières, ainsi que de son expérience entrepreneuriale et en matière de RSE. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administratrice, l'assiduité d'Alix d'Ocagne s'établit à 91%.
- Daniela Schwarzer continuera à apporter son expérience et notamment sa connaissance fine de l'environnement économique et social allemand. Sur la durée de son mandat d'Administratrice, l'assiduité de Daniela Schwarzer s'établit à 95%.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Impacts de l'évolution de la composition du Conseil d'Administration sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 des renouvellements de mandats susvisés

Jean-Luc Biamonti
Président du Conseil d'Administration

Christophe Kullmann
Directeur Général et Administrateur

Romolo Bardin
Administrateur

Christian Delaire
Administrateur indépendant

Giovanni Giallombardo
Représentant permanent de Delfin S.à.r.l.
Administrateur

Jérôme Grivet
Représentant permanent de Predica
Administrateur

Catherine Jean-Louis
Représentante permanente d'ACM Vie
Administrateur

Olivier Le Borgne
Représentant permanent de Covéa Coopérations
Administrateur

Micaela Le Divelec
Administratrice indépendante

Alix d'Ocagne
Administratrice indépendante

Olivier Piani
Administrateur indépendant

Patricia Savin
Administratrice indépendante

Daniela Schwarzer
Administratrice indépendante

Catherine Soubie
Administratrice indépendante

5.3.2.1.3 Profils, expériences et expertises des mandataires sociaux non exécutifs

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'interroge régulièrement sur les besoins du Conseil d'Administration en termes de compétences et d'expertises.

Répondant à la volonté des Administrateurs d'internationaliser davantage le Conseil d'Administration au regard notamment de l'exposition géographique des activités de la société, les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société ont été renforcées en 2025 avec la nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante, à l'occasion du non-renouvellement du mandat d'Administratrice de Sylvie Ouziel [1]. En apportant sa solide expertise en finance et sa connaissance fine du marché italien, elle participe à maintenir les meilleurs standards d'engagement, d'indépendance et de compétence du Conseil d'Administration.

Le renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica, représentée par Jérôme Grivet, qui arrivait à échéance en 2025 a également permis au Conseil d'Administration de maintenir, avec ses 14 membres, l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises qu'il juge nécessaire à la bonne animation du Conseil. Les Administrateurs sont complémentaires du fait de leurs différentes expériences professionnelles. Leurs compétences et expertises individuelles recouvrent les domaines suivants, en lien avec la stratégie de Covivio.

(1) En considération de l'atteinte par Sylvie Ouziel en avril 2025 de la limite des 12 ans d'ancienneté, synonyme de perte d'indépendance au regard des critères retenus par le Code Afep-Medef.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Présentation des compétences et expertises individuelles des Administrateurs

	Immobilier/ Hôtellerie	Banque/ Finance	Environnement/ RSE	Stratégie/ M&A	Expérience de sociétés cotées	Expérience internationale
Jean-Luc Biamonti	√	√	√	√	√	√
Romolo Bardin	√	√		√	√	√
Christian Delaire	√	√	√	√	√	√
Giovanni Giallombardo	√	√	√	√	√	√
Jérôme Grivet	√	√		√	√	√
Catherine Jean-Louis	√	√	√	√	√	√
Christophe Kullmann	√	√	√	√	√	√
Olivier Le Borgne	√	√		√	√	
Micaela Le Divelec	√	√	√	√	√	√
Alix d'Ocagne	√	√	√	√		
Olivier Piani	√		√	√	√	√
Patricia Savin	√		√	√		
Daniela Schwarzer		√	√	√	√	√
Catherine Soubie	√	√		√	√	
Nombre d'Administrateurs concernés	**13**	**12**	**10**	**14**	**12**	**10**
Pourcentage d'Administrateurs concernés	**93%**	**86%**	**71%**	**100%**	**86%**	**71%**

√ Compétences et expertises les plus développées.

Liste des mandats et fonctions exercés par les Administrateurs non exécutifs

Les informations sont présentées individuellement pour chaque Administrateur en fonction au 31 décembre 2025 (1) et comprennent notamment celles visées au point 12.1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- expérience et expertise en matière de gestion d'entreprises
- mandats et fonctions exercés durant l'exercice 2025
- mandats échus exercés au cours des cinq dernières années.

(1) Étant précisé que celles relatives à Christophe Kullmann, Directeur Général et Administrateur de Covivio, sont exposées au paragraphe 5.3.1.1 ci-dessus.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Jean-Luc Biamonti
Âge : 72 ans
Nationalité monégasque
Adresse professionnelle : 18, avenue de Grande Bretagne, MC 98000 Monaco, Principauté de Monaco
Fonction principale exercée : Président du Comité Stratégique de Calcium Capital
Compétences et expertises :

(1) (2) (3) (4) (5) (6)

Biographie :

Titulaire d'un MBA de l'Université de Columbia et diplômé de l'ESSEC, Jean-Luc Biamonti a été banquier d'affaires au sein de la banque Goldman Sachs où il a exercé diverses responsabilités pendant 16 ans.

En tant que Partner de la firme, il a été responsable de l'activité de la banque en France ainsi que de la couverture du secteur des entreprises de distribution et de produits de grande consommation en Europe.

Après avoir quitté la banque en 2008, il a fondé Calcium Capital et développe, au travers de ce groupe, une activité d'investissement auprès de PME.

Jusqu'en janvier 2023, il occupait les fonctions de Président Délégué de la Société des Bains de Mer Monaco, dont il était Administrateur depuis 1985 et Président du Conseil d'Administration depuis 1995.

Jean-Luc Biamonti est Président du Comité d'Audit et des Risques d'EssilorLuxottica et Administrateur Référent depuis le 22 février 2023.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Président du Conseil d'Administration (depuis le 21 juillet 2022)

Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 - 20 avril 2021 - 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 2 506

Nombre d'actions détenues post clôture : 3 506

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président du Comité Stratégique : Calcium Capital SAS

Administrateur Référent et Président du Comité d'Audit et des Risques : EssilorLuxottica SA (société cotée)

Président Administrateur Délégué : Arx Advisory SAM (société anonyme monégasque)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur, Président du Conseil d'Administration et Président Délégué : Société des Bains de Mer Monaco SA (S.B.M. – société cotée étrangère - fin en 2023)

Administrateur : MC Financial Company (fin en 2023)

Président : S. B. M. USA Inc. (fin en 2023)

Représentant permanent de S. B. M., Administrateur et Président Délégué : S. H. L (fin en 2023)

Gérant : MC S.B.M. International S.à.r.l (fin en 2023)

Président du Comité d'Audit et membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Covivio (société cotée – fin en 2022)

Président du Comité d'Administration : Betclic Everest Group (fin en 2022)

ACM Vie, dont le renouvellement du mandat d'Administrateur est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026
RCS Strasbourg 332 377 597
4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen, 67000 Strasbourg

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 19 avril 2018 - 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 8 165 592

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Sérénis Assurances SA, ACM GIE, ACM Services SA, Foncière Massena SA, Valinvest Gestion

Membre du Conseil de Surveillance : SCPI CMCIC Pierre Investissement, SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, SCPI Selectipierre 1, SCPI Logipierre 1, SCPI Logipierre 3

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : Agrupacio AMCI de Seguros y Reaseguros SA, GACM Seguros Generales, Compania de Seguros y Reaseguros SAU, GACM Espagne SA (à la suite de la cession du GACM España par le GACM)

(1) Immobilier / Hôtellerie
(2) Banque / Finance
(3) Environnement / RSE
(4) Stratégie et M&A
(5) Expérience de sociétés cotées
(6) Expérience internationale

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catherine Jean-Louis

Âge : 50 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 42 rue des Mathurins, 75008 Paris
Fonction principale exercée : Directrice financier, risques et immobilier des ACM
Compétences et expertises :

Biographie :

Catherine Jean-Louis est diplômée de l'Ecole Nationale de la Statistique et de l'Administration Economique et membre de l'Institut des Actuaires

Elle a débuté sa carrière aux Assurances du Crédit Mutuel en tant qu'actuaire et a ensuite été nommée Responsable de l'ALM et S2 puis Responsable de la Direction Modélisation et Risques en 2016.

Elle devient Directrice financier, risques et immobilier des ACM en 2024.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentante permanente de la société ACM Vie, Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Date de nomination : 23 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directrice Générale : Assurances du Crédit Mutuel Vie SAM

Gérante : SCI ACM

Présidente : Mutuelles Investissement SAS

Présidente du Conseil d'Administration : Foncière Massena SA

Membre du Conseil de Surveillance : Groupe La Française SAS

Représentante permanente d'ACM Vie SA, Administrateur : Sérénis Assurances

Représentante permanente d'ACM Vie SAM, Administrateur : GIE ACM

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Gérante : Société Civile ACM Capital (jusqu'au 18.12.2025)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Romolo Bardin, dont le renouvellement du mandat d'Administrateur est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Âge : 47 ans

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Fonction principale exercée : Directeur Général de Delfin S.à.r.l.

Compétences et expertises :

Biographie :

Romolo Bardin est diplômé en Gestion des entreprises de l'université Ca'Foscari de Venise.

Il est Directeur Général de Delfin S.à.r.l.

Il avait auparavant travaillé pour Sunglass Hut Europe à Londres, et Luxottica Group en Italie.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 17 avril 2015 (étant précisé que Romolo Bardin était le représentant permanent de la société Aterno, Administrateur depuis le 31 janvier 2011)

Date de renouvellement : 19 avril 2018 - 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 35 279

Nombre d'actions détenues post clôture : 36 279

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général : Delfin S.à.r.l. (société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité des Risques et du Contrôle et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations : EssilorLuxottica SA (société cotée)

Membre du Conseil d'Administration et Président-Directeur Général des sociétés étrangères : Aterno S.à.r.l., DFR Investment S.à.r.l., Immochapelle SA, Vast Gain Group Ltd S.à.r.l., Blue Sky S.à.r.l.

Membre du Conseil d'Administration des sociétés étrangères : Fondazione Leonardo Del Vecchio (fondation), Luxair SA

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité Stratégique et des Investissements, membre du Comité des Nominations et membre du Comité des Conventions Réglementées : Assicurazioni Generali S.p.À (société cotée étrangère – fin en 2022)

Covéa Coopérations

RCS Le Mans 439 881 137

160, rue Henri Champion, 72100 Le Mans

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 17 février 2016

Date de renouvellement : 17 avril 2019 - 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 682 (étant précisé que le groupe Covéa détient 8 394 824 actions)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Assurland.com SA, AZ Plus SA, Carma SA, Covéa Lux, Covéa Protection Juridique SA, Fidélia Assistance SA, GMF Assurances SA, Le Finistère Assurance SAM, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA IARD SA, MMA Vie SA

Administrateur Délégué : Covéa Agora GIE, Logistic GIE

Membre du Comité Risques Audit et Conformité et du Comité des Rémunérations : Carma SA

Membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS

Président du Comité Stratégique : CAT.SA SAS

Président : CAT.SA SAS, Cesvi France SAS, Coparex SAS

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : Gespré Europe SA (fin en 2022)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Olivier Le Borgne

Âge : 59 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 86, rue Saint-Lazare, 75009 Paris
Fonction principale exercée : Directeur Général Investissements de Covéa
Compétences et expertises :

Biographie :

Olivier Le Borgne, diplômé de l'Institut Supérieur de Gestion de Paris, a débuté sa carrière en tant que Contrôleur de gestion.

En 1992, il intègre la direction administrative et technique de GMF Vie. En 1998, il rejoint la direction des finances Azur-GMF jusqu'en 2006 où il occupe différentes fonctions. Tout d'abord comme contrôleur de gestion en charge du suivi des sociétés puis responsable des prévisions de résultats et enfin en tant que responsable du contrôle financier.

De 2006 à 2015, il est Directeur de la stratégie financière de GMF puis de 2015 à 2020 Directeur des placements et de l'actif-passif de Covéa.

Depuis décembre 2020, Olivier Le Borgne est Directeur Général Investissements de Covéa.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Covéa Coopérations, Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Date de nomination : 1er décembre 2020

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général Délégué : GMF Assurances SA, GMF Vie SA, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA Iard SA, MMA Vie SA

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Finance SAS, Covéa Immobilier SAS

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Covéa Finance SAS

Président du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS, Covéa Immobilier SAS

Représentant de Covéa Coopérations, Président : Coparex SAS

Représentant de Covéa, membre du Comité des Investissements : France Assureurs

Représentant de Logistic, Administrateur : GIE Cibail

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Gérant : SCI Covéa Real Estate Développement (fin en 2021)

Représentant de MAAF Assurances SA, Président : CORED II SASU (fin en 2021)

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Salariés FCPE (fin en 2021)

Membre du Comité d'Investissements en réassurance : Coparex SAS (fin en 2023)

Membre du Comité d'Investissements dans les fonds : Coparex SAS (fin en 2023)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Christian Delaire
Âge : 58 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 33 avenue Paul Doumer, 75116 Paris
Fonction principale exercée : Senior Advisor et Administrateur indépendant
Compétences et expertises :

Biographie :

Christian Delaire est diplômé de l'ESSEC. Il a construit sa carrière autour de la finance et de l'immobilier.

Après avoir occupé plusieurs postes chez AXA Real Estate, il est devenu Chief Investment Officer d'AXA Real Estate en 2006. Il a ensuite occupé les postes de Directeur Général d'AEW Europe de 2009 à 2014 et de Directeur Général de Generali Real Estate de 2014 à 2016.

Son ambition d'évoluer vers la partie non exécutive du métier l'a amené à quitter Generali pour devenir conseiller senior.

Il est également Administrateur indépendant de SERT, d'Atenor, de Nodi, et de New Immo Holding.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Président du Comité d'Audit

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 17 avril 2019

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 829

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Gérant : CDE Advisors SARL

Administrateur : SERT SA (anciennement dénommée CEREIT SA - société cotée étrangère), Atenor SA (société cotée étrangère), Nodi SA, New Immo Holding

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Senior Advisor : Foncière Atland (fin en 2023)

Président du Comité RSE : Covivio (société cotée – fin en 2022)

Delfin S.à.r.l.
RCS Luxembourg B 117 420
7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 21 juillet 2022

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : Néant (étant précisé que le groupe Delfin détient 31 381 164 actions)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Giovanni Giallombardo

Âge : 70 ans
Nationalité italienne et luxembourgeoise
Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg
Fonction principale exercée : Président et membre du Conseil d'Administration de Luxair SA
Compétences et expertises :

Biographie :

Après avoir étudié l'Économie à l'École européenne de Luxembourg et obtenu un diplôme en Sciences économiques et commerciales de l'Université de Florence, Giovanni Giallombardo a effectué l'essentiel de sa carrière dans le secteur de la finance.

Il a en particulier rejoint la branche luxembourgeoise de UniCredit en 2001, où il occupait en dernier lieu les fonctions de Directeur Général et Senior Vice-Président.

Giovanni Giallombardo est aujourd'hui Administrateur de la holding Delfin S.à.r.l. et Président du Conseil d'Administration de LuxairGroup.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Delfin S.à.r.l., Administrateur

Date de nomination : 21 juillet 2022
Date de renouvellement : 20 avril 2023
Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 20 000

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président et membre du Conseil d'Administration : Luxair SA (société étrangère)
Membre du Conseil d'Administration des sociétés étrangères : Delfin S.à.r.l., CargoLux Airlines International SA, EssilorLuxottica RE, Immochapelle SA, Special Packaging Solutions Investments Sàrl, Lux-Pension SICAV, Lux-Portfolio SICAV, Aterno S.à.r.l., DFR Investment S.à.r.l.

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Vice Président Directeur Général : UniCredit Luxembourg SA (société étrangère)
Membre du Conseil d'Administration et du Comité RSE : EssilorLuxottica SA (société cotée – fin en 2021)
Membre du Conseil d'Administration : UniCredit Luxembourg SA (société étrangère), Mudam Foundation (société étrangère)

Micaela Le Divelec

Âge : 57 ans
Nationalité italienne
Adresse professionnelle : Via Ubaldino Peruzzi 160, 50012 Bagno a Ripoli, Italie
Fonction principale exercée : Independent Advisor
Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée en économie et gestion d'entreprise, Micaela Le Divelec a commencé sa carrière en tant qu'auditrice chez Ernst & Young avant d'intégrer le groupe Gucci, où elle occupe pendant 20 ans diverses fonctions, dont notamment celles de Directrice Financière, Chief Corporate Operations Officer, Chief Consumer Officer et de Vice-Présidente Exécutive. Après avoir rejoint en 2018 le groupe Salvatore Ferragamo en tant que Directrice Générale puis de Présidente Directrice Générale, elle se consacre à partir de 2021 au soutien de start-up innovantes en tant qu'investisseur et conseillère, puis fonde en 2023 Ethicarei, une plateforme dédiée à l'approvisionnement social dans le luxe. Elle est également membre du Conseil de surveillance de Porsche AG et Administratrice de De'Longhi S.p.A.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 17 avril 2025
Échéance du mandat : AG statuant en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 90

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance, membre du Comité d'Audit et membre du Comité des Parties Liées : Porsche AG (société cotée)
Administratrice, membre du Comité d'Audit : De'Longhi S.p.A. (société cotée)
Administratrice : Fondazione CRF, Fondazione Ecole 42 Firenze, Polimoda

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente Directrice Générale : Ferragamo Spa (fin en 2021)
Administratrice : Benetton (fin en 2024), Aeroporti di Roma (fin en 2023), Pitti Immagine Srl (fin en 2022)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Alix d'Ocagne, dont le renouvellement du mandat d'Administratrice est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Âge : 56 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 4, rue Saint Florentin, 75001 Paris

Fonction principale exercée : Présidente de DOCK75

Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée en droit de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne et formée à l'Executive MBA d'HEC, Alix d'Ocagne a fait l'ensemble de sa carrière dans le notariat, en se spécialisant dans le domaine des transactions immobilières pour les grands comptes.

Elle a travaillé pendant 25 ans, au sein de l'étude Cheuvreux, en tant que collaboratrice, associée, associée gérante et Présidente. Elle a activement participé au développement de cette entreprise.

Elle a quitté Cheuvreux fin 2019 pour se lancer dans un projet d'entreprenariat social.

Elle a fondé en 2021 Bring The Way, qui accompagne les entreprises dans leurs engagements sociétaux et crée des liens avec des associations.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Présidente du Comité RSE

Date de nomination : 13 février 2020

Date de renouvellement : 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 200

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Présidente : Fondation Covivio

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Présidente : DOCK75 SAS, SEGC SAS, Bring The Way Corporate et Association

Membre du Conseil de Surveillance : Eukratos SAS

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administratrice : Association B2X (fin en 2022), Association Habitat et Humanisme Ile de France

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Olivier Piani
Âge : 71 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 91 bis, rue du Cherche Midi, 75006 Paris
Fonction principale exercée : Président d'OP Conseils
Compétences et expertises :

Biographie :

Olivier Piani est diplômé de l'ESCP et titulaire d'un MBA de l'Université de Stanford. Il a plus de 30 ans d'expérience dans l'immobilier. Après 13 ans au sein du Groupe Paribas, il rejoint UIC-Sofal en tant que Directeur Général pour restructurer et vendre la société.

Il a rejoint GE Capital Real Estate en 1998, où il a occupé le poste de Président Directeur Général de GE Real Estate Europe de 2002 à 2008 et a développé avec succès la société et son portefeuille immobilier paneuropéen. Il a également été Président Directeur Général d'Allianz Real Estate de 2008 à 2015.

En 2016, il a décidé de fonder OP Conseils, une société de conseil en immobilier et en finance.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Président du Comité des Investissements et Cessions

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 17 avril 2019

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 701

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Atland (société cotée), Prologis (société cotée étrangère), Grosvenor Europe (société étrangère), Yam Invest (société étrangère)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Conseiller principal et Président du Comité d'Investissement : Ardian Real Estate (fin en 2021)

Predica
RCS Paris 334 028 123
16/18 boulevard de Vaugirard, 75015 Paris

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 - 20 avril 2021 - 17 avril 2025

Échéance du mandat : AG statuant en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 8 647 844

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Administrateur : B2 Hotel Invest OPPCI

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Sopresa SA, AEW Immocommercial OPCI, Fonds Nouvel Investissement 1 SICAV, Fonds Nouvel Investissement 2 SICAV, Gecina SA (société cotée), Messidor OPCI, Frey SA (société cotée), Clariane SE (société cotée), Carmila (société cotée), Aéroport de Paris SA (société cotée), OPCI Logistis SPPICAV, Previseo Obsèques SA, Lesica SAS, Semmaris SA, Fli 2 OPCI, Ullis OPCI, Praemia Healthcare SA, Icade Healthcare Europe, Fonds immobilier Ardian Luxembourg, Défense CB3 SAS, Fondis SCI

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea SCA (société cotée), Argan SA (société cotée), Patrimoine et Commerce SCA (société cotée), Effi-Invest II SCA, Effi-Invest III SCA, Ofelia SAS, Willow, CA Grands Crus SAS, Interfimo SA, Preim Healthcare SAS, Fli 1 SCI

Membre du Comité des Associés : SCI Paul Cézanne, SCI Grenelle, 92 Champs SAS, Cloud SAS, 103 Grenelle SCI

Membre du Comité Stratégique : Gingko SAS

Censeur : Siparex Associés SA

Co-Gérant : Predicare SARL

Président : Fonds Stratégique de Participations SICAV

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil de Surveillance : Unipierre Assurances SCPI (fin en 2025)

Administrateur : Predi Rungis SAS (fin en 2025), La Médicale de France SA (fin en 2022), CAAM Mone Cash SICAV (fin en 2022), CAA Commerces 2 OPCI (fin en 2025), Française des Jeux (société cotée - fin en 2025)

Président : Predica Bureaux OPCI

Censeur : Tivana France Holding SAS (fin en 2022)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Jérôme Grivet
Âge : 63 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge
Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué de Crédit Agricole SA
Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômé de l'ESSEC, de Sciences Po, et de l'ENA, Jérôme Grivet a mené la première partie de sa carrière dans l'administration (Inspection générale des finances, conseiller auprès du Premier ministre pour les affaires européennes) avant de rejoindre le Crédit Lyonnais en 1998 d'abord comme Directeur Financier des activités de banque de détail en France, puis comme Directeur de la Stratégie.

De 2007 à 2010, il a exercé la fonction de Directeur Général Délégué au sein de Calyon.

De 2010 à 2015, il a exercé les fonctions de Directeur Général de Crédit Agricole Assurances et de Predica. Membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole SA, il devient Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Finances Groupe en 2015, puis en 2021, en charge du Pôle Pilotage.

Il est nommé Directeur Général Délégué en septembre 2022.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Predica, Administrateur

Membre du Comité des Investissements et des Cessions

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 - 20 avril 2021 - 17 avril 2025

Échéance du mandat : AG statuant en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général Délégué et membre du Comité Exécutif et du Comité de Direction : Crédit Agricole SA (société cotée)

Président du Conseil d'Administration et Administrateur : Crédit Agricole Capital Investissement & Finance SA (CACIF)

Administrateur : Crédit Agricole Assurances SA, Predica, Crédit Agricole Assurances Retraite, Pacifica, Worldline (société cotée)

Vice-Président du Conseil d'Administration : Crédit Agricole Italia S.p.A.

Président du Conseil d'Administration : LCL, CAPFM

Président du Conseil de Surveillance : Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : CACEIS SA (fin en 2025), CACEIS Bank France SA (fin en 2025)

Administrateur, membre du Comité d'Audit et des Comptes et membre du Comité d'Investissement : Nexity SA (société cotée - fin en 2025)

Représentant permanent de Crédit Agricole SA, Administrateur : CA Immobilier (fin en 2025)

Représentant permanent de Casa, Président : Evergreen Montrouge SAS (fin en 2025)

Représentant permanent de Crédit Agricole SA, Gérant : Quentyvel SCI (fin en 2025)

Trésorier : Fondation Crédit Agricole Solidarité et Développement (fin en 2025)

Vice-Président du Conseil de Surveillance, membre du Comité d'Audit et des Comptes : Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR - fin en 2023)

Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Pilotage : Crédit Agricole SA (société cotée - fin en 2022)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Patricia Savin
Âge : 59 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 6, rue Duret, 75116 Paris
Fonction principale exercée : Avocate associée chez DS Avocats
Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires (IDPA), avocate inscrite au Barreau de Paris, Patricia Savin est Docteure en droit privé, diplômée de l'IHEDN (session intelligence économique). Associée du Cabinet DS Avocats, elle est responsable du Département Environnement et Développement durable au sein duquel elle est plus particulièrement en charge des dossiers liés à la Ville durable (déchets, sols pollués, biodiversité, économie circulaire...) et aux enjeux ESG. Patricia Savin est membre au sein du Ministère de l'Ecologie, du Conseil de la Biodiversité et du COPIL économie circulaire.

Ancienne Présidente de l'association Orée et responsable de la Commission Environnement et Développement Durable de l'Ordre des Avocats de Paris, elle est régulièrement consultée par les ministères de l'écologie ou de la justice sur les textes ou projets en discussion.

Avant de rejoindre le Cabinet DS Avocats, Patricia Savin a exercé au sein des Cabinets Moquet Borde, devenu Paul Hastings, puis De Pardieu Brocas, avant d'être cogérante de 2001 à 2015 du cabinet d'avocats Savin Martinet Associés.

Patricia Savin a été élue membre du Conseil National des Barreaux, dont elle était la Secrétaire Générale sous la mandature 2010-2013.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 27 avril 2016

Date de renouvellement : 22 avril 2020 - 17 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 205

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Comité des Parties Prenantes : Covivio

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente : OREE (association - fin en 2024)

Membre du Comité d'Audit : Covivio (société cotée – fin en 2021)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Daniela Schwarzer, dont le renouvellement du mandat d'Administratrice est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Âge : 52 ans

Nationalité allemande

Adresse professionnelle : Werderscher Markt 6, 10117 Berlin, Allemagne

Fonction principale exercée : Membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann

Compétences et expertises :

Biographie :

Titulaire d'un Doctorat en Économie politique de l'Université Libre de Berlin et d'une Maîtrise de Science politique et de Linguistique de l'Université de Tübingen, Daniela Schwarzer a consacré une grande partie de sa vie professionnelle à des questions économiques, financières et politiques européennes. Elle est spécialiste et conseillère reconnue des questions européennes et des relations franco-allemandes. Daniela Schwarzer est membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann.

Auparavant, elle a été la directrice générale des Fondations Open Society en Europe et en Asie, le plus grand donateur privé au monde pour les ONG et associations, œuvrant pour la défense des droits de l'homme, de la justice et de la démocratie. De 2016 à 2021, elle a dirigé le Conseil allemand des relations étrangères, dont elle est désormais membre non exécutif du conseil d'administration.

Elle est également membre non exécutif du Conseil d'Administration de BNP Paribas. Elle est professeure honoraire de la Freie Universität Berlin, où elle enseigne l'intégration européenne et les affaires internationales.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 800

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Membre du Directoire : Fondation Bertelsmann

Administratrice, membre du Comité de Gouvernance, d'Ethique, des Nominations et de la RSE : BNP Paribas (société cotée)

Administratrice : Association Notre Europe - Institut Jacques Delors, Deutsche Gesellschaft für Auswärtige Politik, Fondation Jean Monnet

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Directrice Générale : Fondations Open Society en Europe et en Asie (fin en 2023)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Catherine Soubie

Âge : 60 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 137 rue de l'Université, 75007 Paris
Fonction principale exercée : Directrice Générale d'Arfilia
Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée de l'ESCP, Catherine Soubie a débuté sa carrière en 1989 chez Lazard à Londres puis à Paris. Par la suite, elle a exercé différentes fonctions au sein de Morgan Stanley à Paris, avant de devenir Directrice Générale Adjointe de la société Rallye, poste qu'elle a occupé de 2005 à 2010.

En 2010, Catherine Soubie a rejoint le groupe Barclays où elle était jusqu'en 2016 Managing Director en charge de l'Investment Banking France-Belgique-Luxembourg.

Elle est aujourd'hui Directrice Générale d'Arfilia et également Administratrice indépendante au sein du Conseil d'Administration de Sofina et membre indépendante du Conseil de Surveillance de Michelin.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 27 avril 2016

Date de renouvellement : 22 avril 2020 - 17 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 743

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directrice Générale : Arfilia

Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit : Michelin SA (société cotée)

Administratrice, Présidente du Comité des Rémunérations et du Comité des Nominations : Sofina SA (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente : Financière Verbateam (fin en 2023)

Directrice Générale : Alixio (fin en 2021), Taddeo (fin en 2021)

Administratrice, Présidente du Comité d'Audit et membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Clariane SE (société cotée - fin en 2024)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.1.4 Participation au capital des membres du Conseil d'Administration

Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres du Conseil d'Administration et les personnes qui leur sont liées au cours de l'exercice 2025

Membres du Conseil d'Administration [1]	Achat d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Vente d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Nombre d'actions détenues au 31/12/2025 (à la connaissance de la société)
Jean-Luc Biamonti	–	–	–	–	2 506
ACM Vie	–	–	–	–	8 165 592
Catherine Jean-Louis	–	–	–	–	0
Romolo Bardin	3 637 actions	52,6331	–	–	35 279
Covéa Coopérations	–	–	–	–	682
(personnes liées à Covéa Coopérations)	–	–	–	–	8 394 142
Olivier Le Borgne	–	–	–	–	0
Christian Delaire	–	–	–	–	829
Delfin S.à.r.l.	–	–	–	–	0
(personnes liées à Delfin S.à.r.l.)	98 102 actions	56,1644	–	–	31 381 164
Giovanni Giallombardo	7 137 actions	50,5492	14 000 actions	55,8971	20 000
Micaela Le Divelec	–	–	–	–	90
Alix d'Ocagne	–	–	–	–	200
Olivier Piani	–	–	–	–	701
Predica	–	–	–	–	8 647 844
(personnes liées à Predica)	–	–	–	–	407 403
Jérôme Grivet	–	–	–	–	0
Patricia Savin	–	–	–	–	205
Daniela Schwarzer	–	–	–	–	800
Catherine Soubie	–	–	–	–	743
TOTAL					**57 058 180**

(1) Étant précisé que les informations relatives à Christophe Kullmann, Directeur Général et Administrateur de Covivio, sont exposées au paragraphe 5.3.1.3 ci-dessus.

À la connaissance de la société, les mandataires sociaux non exécutifs (et les personnes qui leur sont liées) détiennent 51,12% du capital social au 31 décembre 2025.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, Jean-Luc Biamonti et Romolo Bardin ont chacun acquis 1 000 actions.

5.3.2.2 Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration

5.3.2.2.1 Rôle du Président du Conseil d'Administration

Depuis l'adoption en Assemblée générale, le 31 janvier 2011, de la forme de société anonyme à Conseil d'Administration, le Conseil a opté pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Le Conseil d'Administration délibère régulièrement sur le mode de gouvernance de la société à l'occasion notamment de l'échéance des mandats des dirigeants mandataires sociaux ou de la nomination d'un nouveau Président du Conseil d'Administration. A la suite de la nomination le 21 juillet 2022 de Jean-Luc Biamonti en qualité de nouveau Président du Conseil pour la durée de son mandat d'Administrateur et du renouvellement de son mandat le 20 avril 2023, le Conseil d'Administration a confirmé le choix d'une dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, qui s'inscrit dans un objectif permanent de gouvernance pérenne et équilibrée.

En étroite coordination avec la Direction Générale, le Président représente le Conseil d'Administration. Il agit et s'exprime en son nom et veille à l'animation du Conseil d'Administration et de ses Comités, et à leur bon fonctionnement. Le développement et la qualité de ses échanges avec le Directeur Général et le Directeur Général Délégué en amont des Conseils contribuent à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité de ses réunions. Il s'assure que l'ensemble des Administrateurs reçoit en permanence une information complète et pertinente sur la mise en œuvre de la stratégie. Il anime les débats du Conseil et contribue à leur synthèse. En étroite coordination avec les actions menées dans ce domaine par la Direction Générale, le Président veille au maintien de la qualité de la relation avec les actionnaires de la société, les grands partenaires et clients du groupe, ainsi que les pouvoirs publics, les autorités institutionnelles et réglementaires, les médias et l'ensemble des parties prenantes de la société. Le Président peut, sur délégation du Conseil d'Administration, être en charge de la relation des actionnaires avec le Conseil notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise, et lui rend compte le cas échéant de sa mission. Il assure également la présidence des Assemblées générales de la société, participe au contrôle de la gouvernance des filiales de la société, et veille au bon fonctionnement des instances d'audit et de contrôle des risques.

Le Président apporte son aide et ses conseils au Directeur Général et au Directeur Général Délégué pour l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie, tout en respectant leurs responsabilités exécutives. Sur sollicitation du Directeur Général et/ou du Directeur Général Délégué, il peut participer aux réunions internes avec les principaux dirigeants et équipes de la société, afin d'apporter son éclairage sur les enjeux stratégiques. Il contribue également à la promotion des valeurs et de l'image de Covivio tant au sein du groupe qu'à l'extérieur de celui-ci.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En qualité de Président non exécutif, il assiste, en tant qu'invité, aux réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations, et participe à ce titre au processus de recrutement des nouveaux Administrateurs. Il apporte également sa vision et sa connaissance des équipes internes à l'occasion de l'élaboration des plans de succession.

L'étendue de ces missions fait l'objet d'un dialogue régulier entre le Président et le Directeur Général, afin d'assurer une complémentarité permanente des deux rôles, en évitant toute zone de chevauchement potentiel et en assurant le respect des prérogatives exécutives du Directeur Général.

Durant l'exercice de son mandat en 2025, Jean-Luc Biamonti a présidé toutes les réunions du Conseil d'Administration, pour lesquelles il affiche un taux d'assiduité de 100%, et a participé à l'ensemble des séances du Comité des Investissements et Cessions et du Comité RSE, ainsi qu'à celles du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations et des Nominations, auxquelles il est invité. Sur l'exercice 2025, Jean-Luc Biamonti affiche un taux d'assiduité de 100% pour l'ensemble des réunions de gouvernance de la société.

Jean-Luc Biamonti a également rencontré au cours de l'année les Administrateurs de manière ponctuelle et individuelle, et les membres du Comité Exécutif de la société à de multiples reprises.

5.3.2.2.2 Principales missions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux grandes orientations stratégiques, économiques, sociales et financières de la société et veille à leur mise en œuvre par la Direction Générale. Il s'attache à promouvoir la création de valeur à long terme, en considérant les enjeux sociaux, environnementaux et économiques, en adéquation avec la Raison d'Etre adoptée par le Conseil d'Administration le 21 novembre 2019 et le manifeste publié à cette occasion. A ce titre, il est garant de la stratégie RSE de la société et détermine, sur recommandations du Comité RSE, les orientations stratégiques pluriannuelles dans ces domaines, tout particulièrement s'agissant du climat. Le Conseil d'Administration a ainsi défini une trajectoire carbone pour la société associée à des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social défini par les statuts, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Lorsqu'il est envisagé un investissement ou une cession significatif(ve), le Conseil et la Direction Générale apprécient l'intérêt stratégique de l'opération en ce compris sa dimension sociale, sociétale et environnementale, et s'assurent que le processus se déroule dans le respect de l'intérêt social. À ce titre, le Conseil peut instituer un comité ad hoc. Par ailleurs, toute opération significative doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil d'Administration, étant précisé que le Règlement Intérieur dresse la liste des opérations spécifiques nécessitant une telle autorisation préalable du Conseil. Elles sont détaillées au paragraphe 5.3.1.2 ci-dessus, relatif à la limitation des pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

Le Conseil étudie ainsi les projets d'investissements et toutes opérations, notamment d'acquisition, de restructuration lourde, de développement ou de cession, supérieurs à 100 M€.

Le Conseil examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux, ainsi que les mesures prises en conséquence. Il s'assure, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. Il s'assure également que les dirigeants mandataires sociaux exécutifs mettent en œuvre une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes. À cette fin, il détermine, sur proposition de la Direction Générale, les objectifs de mixité au sein de ces instances dirigeantes, et est informé des modalités de mise en œuvre des objectifs, avec un plan d'action et l'horizon de temps dans lequel ces actions seront menées, ainsi qu'annuellement des résultats obtenus.

Le Conseil est également tenu informé de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale de la société. Il est par ailleurs régulièrement informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la société. Il lui appartient d'approuver la politique de communication financière de la société et de veiller à la pertinence et à la qualité de celle-ci.

Le Conseil fixe également le mode d'exercice de la Direction Générale de la société, assumée soit par le Président, soit par une personne physique, Administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général, et justifie sa décision. À ce titre, il désigne les dirigeants mandataires sociaux exécutifs chargés de diriger la société et détermine à cette fin un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats au poste de Directeur Général Délégué. Le Conseil arrête les limitations des pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Il peut également nommer un ou plusieurs Censeurs et désigner un Vice-Président.

Le Conseil met en œuvre les autorisations et délégations de pouvoirs et/ou de compétence qui lui ont été conférées par l'Assemblée générale et peut, le cas échéant, les subdéléguer, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Il statue sur l'autorisation de la signature des conventions réglementées qui lui sont soumises et met en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales continuent à bien remplir ces conditions.

Le Conseil d'Administration définit la politique de rémunération des mandataires sociaux sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations : à ce titre, il arrête les modalités de répartition de la rémunération allouée aux Administrateurs, détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu, et détermine et motive également ses décisions prises en matière de rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, lesquelles sont détaillées au paragraphe 5.3.4.2 ci-après.

Il arrête les comptes annuels et semestriels, les documents de gestion prévisionnelle et convoque l'Assemblée générale.

Il examine annuellement, avant la publication du document d'enregistrement universel, au cas par cas, la situation de chacun des Administrateurs, puis porte à la connaissance des actionnaires les résultats de son examen, de sorte que puissent être identifiés les Administrateurs indépendants.

Enfin, il veille à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour la société, ainsi que sur ses perspectives à long terme.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.3 Conventions soumises au Conseil d'Administration

5.3.2.2.3.1 Conventions visées à l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce, il est porté à votre connaissance toutes conventions, autres que celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, conclues au cours de l'exercice 2025, directement ou par personne interposée, entre d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires détenant plus de 10% des droits de vote de la société, et, d'autre part, une société contrôlée par la société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce :

- Contrat de cession conclu le 29 décembre 2025 entre la SCI New Vélizy (filiale détenue directement et indirectement à 100% par Crédit Agricole Assurances), et la Holding Campus Hélios Vélizy (filiale détenue directement à 100% par Covivio), en présence de la SCI Lenovilla et de Covivio.

Ce contrat est présenté au paragraphe 5.2.1.2 du rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions.

5.3.2.2.3.2 Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

En application de l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, le Conseil d'Administration réuni le 21 novembre 2019 a mis en place une procédure de revue annuelle des conventions courantes conclues à des conditions normales [1] par un comité instauré au sein de la société.

La procédure prévoit l'instauration d'un comité interne amené à se réunir annuellement et qui a pour mission :

- d'effectuer une revue des critères de détermination des conventions courantes conclues à des conditions normales définis dans la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et sont conformes aux pratiques de marché
- d'analyser plus particulièrement le caractère normal des conditions financières et
- de soumettre à l'autorisation du Conseil les conventions ne répondant plus auxdits critères.

La liste de l'ensemble des conventions revues par le comité ainsi que les résultats de l'évaluation réalisée et le cas échéant les propositions de révision des critères de ces conventions sont présentés chaque année au Conseil d'Administration qui se réunit à l'occasion de l'examen des comptes annuels.

Ainsi :

- si le comité d'évaluation considère qu'une convention signée entre deux sociétés du groupe Covivio revêt le caractère de convention réglementée, elle devient soumise à la procédure de contrôle des conventions réglementées visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce
- si le comité d'évaluation identifie une incertitude sur la qualification d'une convention, il la soumet à l'évaluation du Conseil d'Administration, étant précisé que les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participent pas à son évaluation.

À l'issue de la mise en place de cette procédure, le Conseil d'Administration a mis à jour la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées publiée sur le site Internet de la société pour y intégrer ces dispositions, étant précisé le groupe s'attache, conformément à la proposition n°4.6 de la Recommandation AMF n°2012-05 du 2 juillet 2012 modifiée le 29 avril 2021, à nommer un expert indépendant dès lors que la conclusion d'une convention réglementée est susceptible d'avoir un impact significatif sur le bilan ou les résultats de la société et/ou du groupe. La charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées et sur la procédure relative à l'évaluation des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales a été revue par le Conseil d'Administration le 19 octobre 2023, qui a procédé à la réorganisation de sa structuration pour en permettre une plus grande lisibilité et a actualisé la liste des conventions considérées comme courantes au sein du groupe.

Faisant application de la procédure, le Conseil d'Administration réuni le 18 février 2026 a été informé de la liste de l'ensemble des conventions courantes conclues à des conditions normales en vigueur au sein du groupe, qui ont fait l'objet d'une revue par le comité, ainsi que des résultats de l'évaluation réalisée par ce dernier concluant sur le caractère courant et les conditions normales de l'ensemble de ces conventions.

5.3.2.2.4 Règles relatives à la composition du Conseil d'Administration

5.3.2.2.4.1 Règles générales relatives à la composition du Conseil d'Administration et à la nomination des Administrateurs

Les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 12 et suivants des statuts de la société figurant au paragraphe 6.5.1 ci-après, complétées par les dispositions du Règlement Intérieur. Elles sont décrites ci-après, étant précisé que :

- le Conseil d'Administration comprend entre trois et dix-huit Administrateurs, sous réserve des dérogations prévues par la loi, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires
- les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

Président et Vice-Président

Le Conseil élit parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique. Outre le Président, le Conseil d'Administration peut élire parmi ses membres un ou plusieurs Vice-Présidents. Le Vice-Président est chargé de remplacer le Président en cas d'empêchement ou d'absence. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à élection du nouveau Président du Conseil.

Le Conseil fixe la durée des fonctions du Président et du Vice-Président qui ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur. Le Président et le Vice-Président sont remplacés, en cas d'absence au Conseil d'Administration, par un des Administrateurs présents désigné en séance. Le Président et le Vice-Président sont rééligibles et le Conseil peut les révoquer à tout moment.

(1) A l'exclusion des conventions conclues avec les sociétés dont Covivio détient directement ou indirectement la totalité du capital.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

À la suite de la démission de Jean Laurent de l'ensemble de ses mandats de gouvernance, la Présidence du Conseil d'Administration a été confiée le 21 juillet 2022 à Jean-Luc Biamonti. Le Conseil d'Administration a estimé notamment que sa très grande connaissance de la société et de ses secteurs d'activité, ainsi que sa solide expérience professionnelle, seraient un atout pour la société et permettraient d'assurer une transition équilibrée dans le changement de Présidence du Conseil. Jean-Luc Biamonti a été renouvelé dans ses fonctions le 20 avril 2023 pour la durée de son mandat d'Administrateur, expirant à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Le poste de Vice-Président n'est à ce jour pas attribué.

Président d'honneur

Le Conseil d'Administration peut nommer à titre honorifique en tant que Président d'honneur, une personne physique et ancien Président du Conseil d'Administration. Cette nomination est faite pour une durée indéterminée, en tenant compte aussi bien de sa personnalité que de sa contribution au développement de la société.

Le Président d'honneur est invité à participer, sans voix délibérative, aux séances du Conseil d'Administration dédiées aux grandes orientations stratégiques de la société. Il se voit à cet effet communiquer les mêmes informations que les Administrateurs et est soumis aux mêmes devoirs de loyauté, de diligence, de confidentialité et d'abstention sur les titres que les Administrateurs.

Le Président d'honneur ne perçoit pas de rémunération au titre de l'exercice de cette fonction et ne bénéficie pas de moyens spécifiques à ce titre.

Le poste de Président d'honneur n'est à ce jour pas attribué.

Censeurs

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Censeurs (personnes physiques ou morales). Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant, s'il leur est confié une mission particulière, le montant de leur rémunération. Les Censeurs sont appelés à assister, sans voix délibérative, aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration. Ils bénéficient d'une quote-part de la rémunération allouée par l'Assemblée générale au Conseil d'Administration, selon les mêmes modalités de répartition que celles définies pour les Administrateurs.

Les Censeurs peuvent être invités aux séances des Comités du Conseil. Ils sont tenus à la même obligation générale de confidentialité que les Administrateurs, ainsi qu'aux devoirs de diligence, de loyauté et d'abstention sur les titres.

Le poste de Censeur n'est à ce jour pas attribué.

Administrateur référent

Compte tenu de la dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général, le Conseil d'Administration n'a pas jugé utile de procéder à la nomination d'un Administrateur référent.

Secrétaire du Conseil

Le Conseil d'Administration nomme également un Secrétaire, qui peut être choisi soit parmi les Administrateurs, soit en dehors. Il fixe le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Secrétaire assure le respect des procédures relatives au fonctionnement du Conseil et des Comités, et veille plus particulièrement à l'application du dispositif de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels. Il dresse le procès-verbal des séances du Conseil et des Comités dont il assure le secrétariat.

Ces fonctions sont assurées par Yves Marque, Secrétaire Général de Covivio, nommé par le Conseil d'Administration le 31 janvier 2011 et renouvelé dans ses fonctions les 17 avril 2015, 17 avril 2019 et 20 avril 2023 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Représentants des salariés

Le Conseil d'Administration ne comprend aucun Administrateur représentant les salariés : cette absence de représentation au Conseil tient au fait que la société ne remplit pas les critères fixés par les dispositions légales.

Représentants des salariés actionnaires

La participation des salariés actionnaires au capital de Covivio étant inférieure au seuil de 3% fixé par les dispositions de l'article L. 225-23 alinéa 1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration ne comprend pas d'Administrateur représentant les salariés actionnaires.

En revanche, deux salariés du Comité Social et Économique sont convoqués à chaque réunion, et y assistent avec un accès à l'information identique à celui des Administrateurs.

5.3.2.2.4.2 Durée et échelonnement des mandats

La durée des mandats des Administrateurs est, sauf exception, de quatre ans, permettant ainsi aux actionnaires de se prononcer plus fréquemment sur leur nomination et leur renouvellement. Compte tenu de la volonté de la société d'avoir une proportion d'Administrateurs indépendants conforme au Code Afep-Medef, et en application de la règle exposée à l'article 10.5.6 dudit Code sur la perte de la qualité d'Administrateur indépendant au-delà de 12 ans de mandat, la durée des mandats des Administrateurs peut exceptionnellement être réduite de manière à ce que leur renouvellement soit proposé dans la limite de la durée de leur indépendance.

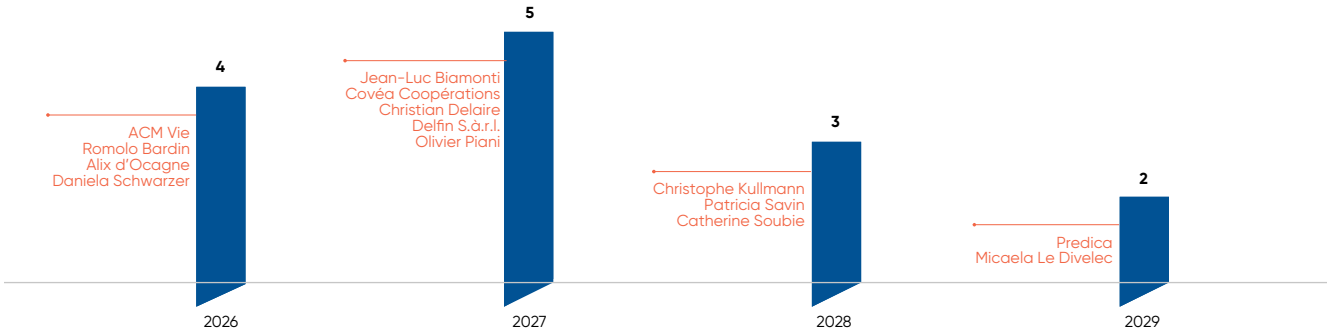
Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

Afin de favoriser un renouvellement harmonieux du Conseil, depuis 2015, les mandats des Administrateurs s'échelonnent dans le temps.

Le renouvellement régulier des Administrateurs par les actionnaires est ainsi facilité, d'une part par une durée statutaire limitée à quatre ans, d'autre part par un étalement des dates d'échéance des différents mandats, permettant ainsi à l'Assemblée générale de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Situation de l'échelonnement des mandats arrivant à échéance



5.3.2.2.4.3 Procédure de sélection des Administrateurs indépendants

Le Conseil d'Administration, sur recommandation et/ou avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, revoit sa composition et celle de ses Comités régulièrement, et à tout le moins une fois par an à l'occasion des mandats qui arrivent à échéance chaque année.

La procédure de sélection des Administrateurs indépendants, conduite par le Comité des Rémunérations et des Nominations, repose sur les principes suivants :

- la recherche d'un équilibre dans la composition du Conseil et celle de ses Comités, notamment en termes de diversité (représentation des femmes et des hommes, indépendance des membres, compétences et expertises, expériences internationales, nationalités, âge, ancienneté, échelonnement des mandats, besoins spécifiques identifiés au sein d'un Comité)
- la recherche de profils complémentaires adaptés aux enjeux et à la stratégie de la société ainsi qu'à la structure et à l'évolution de son capital
- la plus stricte confidentialité des travaux de sélection et dans l'approche de tout candidat potentiel.

La procédure de sélection, décrite à l'article 7 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, est mise en œuvre à l'occasion du renouvellement de mandats des Administrateurs indépendants ou de la nomination de nouveaux Administrateurs indépendants lorsqu'un ou plusieurs sièges viennent à être vacants ou lorsque le Conseil décide de modifier ou d'élargir sa composition.

Procédure de renouvellement de mandats des Administrateurs indépendants

Le Comité des Rémunérations et des Nominations apprécie l'opportunité des renouvellements de mandats des Administrateurs indépendants en tenant compte de l'équilibre recherché dans la composition du Conseil et de ses Comités, ainsi qu'au regard notamment de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux de gouvernance.

À l'issue de cette analyse, la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations interroge, le cas échéant, les Administrateurs indépendants sur leur souhait de voir renouveler leur mandat, dans un délai raisonnable avant leur échéance.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations fait part au Conseil d'Administration de sa recommandation.

En cas de recommandation favorable du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil soumet à l'approbation de la prochaine Assemblée générale d'actionnaires les renouvellements de mandats des Administrateurs indépendants qui arrivent à échéance.

Le processus de renouvellements des mandats d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer, qui sont soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, a été mené dans le respect de ces dispositions.

Procédure de nomination de nouveaux Administrateurs indépendants

À l'occasion du recrutement de nouveaux Administrateurs indépendants, le Conseil d'Administration mandate le Comité des Rémunérations et des Nominations pour lui proposer des candidats.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur la base de la cartographie des compétences en place, définit les éventuelles compétences additionnelles recherchées chez le futur Administrateur en prenant en compte la politique de diversité du Conseil. En plus des compétences techniques recherchées, les candidats doivent disposer d'une bonne expérience en matière de participation à des Comités de direction ou des Comités exécutifs, être disponibles et avoir la capacité à la fois d'apporter un point de vue critique et constructif aux débats et de contribuer à une prise de décision.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations réalise ses propres études sur les candidats potentiels, le cas échéant avec l'aide d'un cabinet spécialisé, avant toute démarche auprès de ces derniers.

Les candidats présélectionnés par le Comité des Rémunérations et des Nominations sont rencontrés par le Président du Conseil d'Administration, la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Directeur Général, et, dans la mesure du possible, par d'autres Administrateurs. A cette occasion, après avoir présenté les attentes de la société ainsi que les droits et devoirs de tout Administrateur, ils s'assurent également de leur disponibilité, de l'absence de condamnations, de liens familiaux avec un mandataire social de la société et de conflits d'intérêts, ainsi que du respect des règles de cumul de mandats.

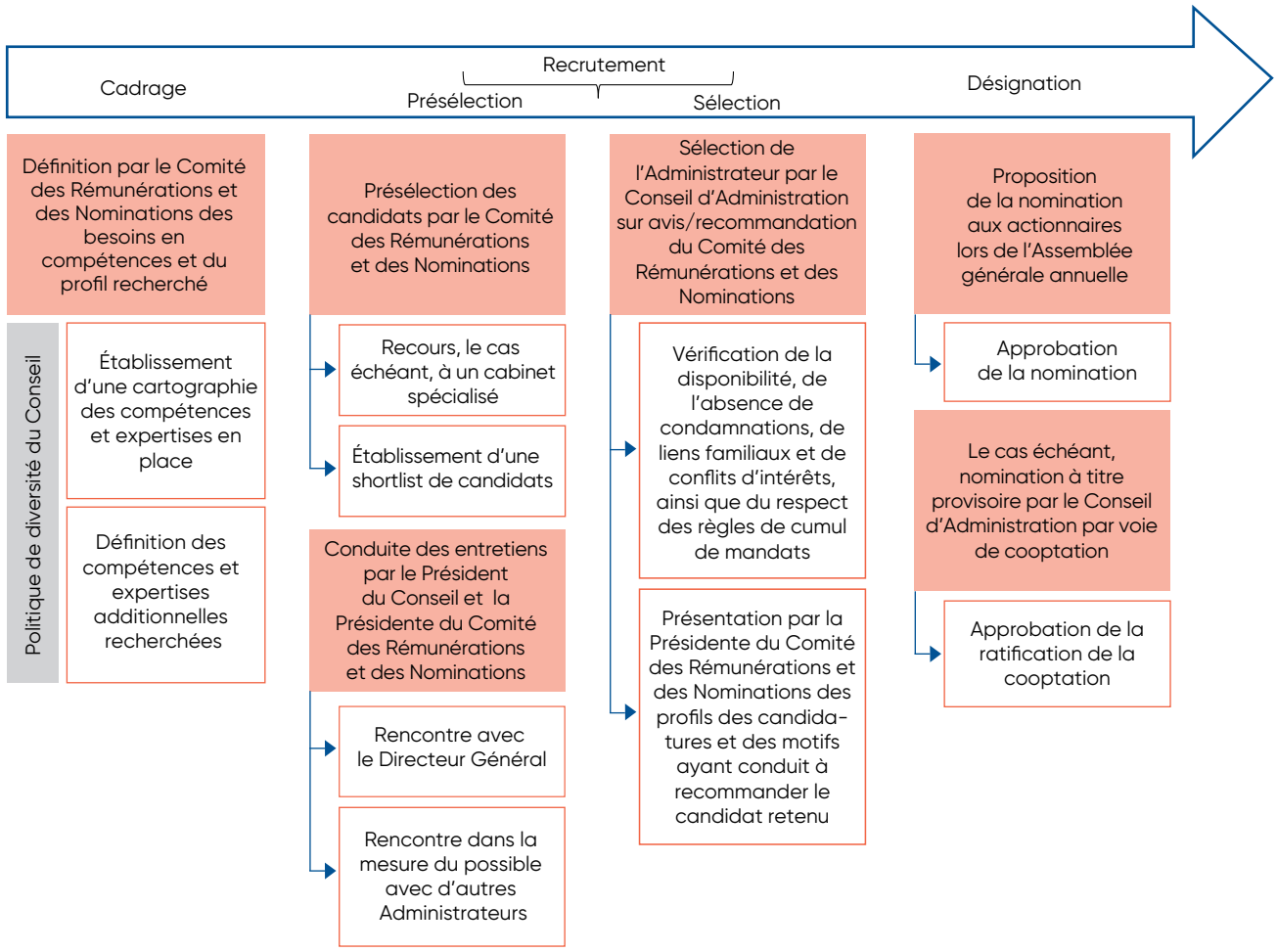
Aux termes de ses travaux, le Comité des Rémunérations et des Nominations sélectionne la ou les candidatures retenues pour présentation au Conseil, en motivant ses choix.

Au terme d'une présentation des profils par la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations et sur avis et/ou recommandation de ce dernier, le Conseil choisit le candidat final.

La nomination de l'Administrateur sélectionné par le Conseil ou la ratification de sa cooptation en cas de nomination provisoire par le Conseil, est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Présentation synthétique de la procédure destinée à la sélection des futurs Administrateurs indépendants



5.3.2.2.4.4 Absence de condamnations, de liens familiaux et de conflits d'intérêts

Dans le cadre de l'examen des déclarations annuelles des mandataires sociaux en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du présent document d'enregistrement universel, tous les mandataires sociaux de la société ont déclaré à la société, en application des points 12.1 et 12.2 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à leur encontre
- qu'aucun d'eux n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire au cours des cinq dernières années au moins
- qu'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre eux par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années
- ne pas avoir été déchus par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'une société au cours des cinq dernières années au moins
- ne pas avoir de lien familial avec un mandataire social de la société
- ne pas avoir connaissance de conflits d'intérêts potentiels entre ses devoirs à l'égard de la société, et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

5.3.2.2.5 Politique de diversité du Conseil d'Administration

5.3.2.2.5.1 Principes

Le Conseil d'Administration s'interroge annuellement à l'occasion de la revue de sa composition et des propositions de renouvellement et/ou de nomination soumises à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle, sur l'équilibre souhaitable de sa composition et celle des Comités de gouvernance institués en son sein, notamment en termes de diversité. Son objectif permanent est d'améliorer l'équilibre des genres, l'indépendance de ses membres, la diversité et la complémentarité des compétences, des expertises, des expériences internationales, des âges et des provenances géographiques, afin de garantir aux actionnaires que ses missions sont accomplies avec l'indépendance, l'objectivité et le regard critique nécessaires.

Cette diversité, source de dynamisme et de performance, garantit une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux de la société, permet d'assurer la qualité des débats et des décisions du Conseil et contribue à l'efficacité des travaux des Comités.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Pour y parvenir, le Conseil d'Administration a mis en place une politique de diversité dans la composition des organes de gouvernance.

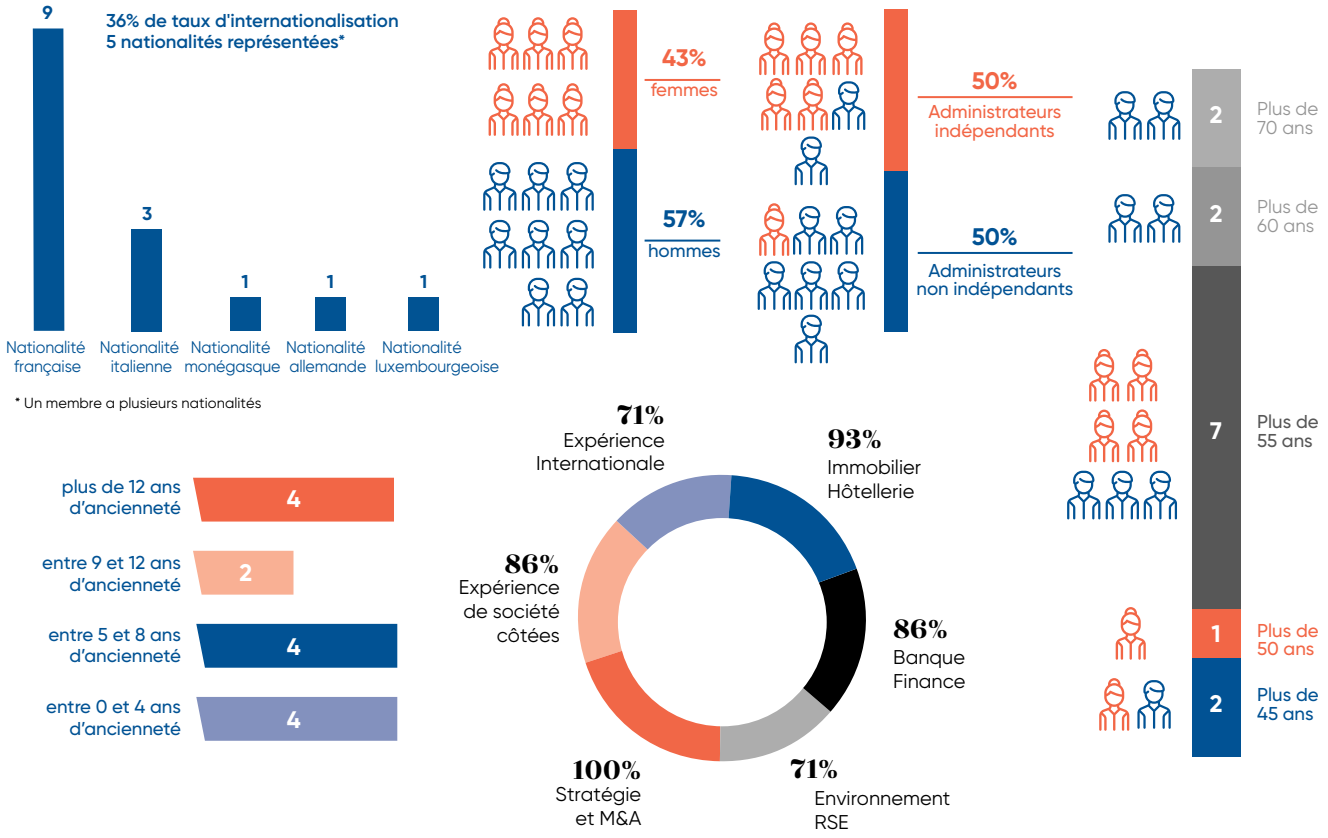
Dans le cadre de la réflexion menée sur le profil de la nouvelle Administratrice indépendante appelée à remplacer Sylvie Ouziel qui a atteint 12 ans d'ancienneté à l'échéance de son mandat le 17 avril 2025, le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil d'Administration ont validé le principe d'introduire un nouveau profil financier permettant de constituer un plan de succession pour la présidence du Comité d'Audit, et d'internationaliser davantage sa composition compte tenu de l'exposition géographique de la société.

Le tableau ci-dessous décrit la politique de diversité appliquée au sein du Conseil d'Administration en indiquant les critères pris en compte, les objectifs fixés par le Conseil d'Administration, les modalités de mise en œuvre ainsi que les résultats obtenus au cours de l'exercice 2025.

Critères	Objectifs visés	Mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2025
Représentation des femmes et des hommes	❑ Recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil et des Comités : → la proportion de femmes a sensiblement évolué depuis fin 2013 pour atteindre 40% au terme de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2016.	❑ Le Conseil d'Administration considère que la composition actuelle correspond à une représentation relativement équilibrée des femmes et des hommes : - 43% de femmes au sein du Conseil - 50% de femmes au sein du Comité d'Audit - 60% de femmes au sein du Comité RSE - 33% au sein du Comité des Rémunérations et des Nominations qui peut bien sûr encore progresser au grès de futurs mouvements. ❑ Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Comité RSE sont présidés par une femme.
Durée et échelonnement des mandats	❑ Sécuriser la continuité du Conseil, au travers de l'échelonnement régulier dans le temps des mandats des Administrateurs, par ailleurs limités à quatre ans.	❑ La durée des mandats des Administrateurs, fixée pour une durée de 4 ans par les statuts, permet aux actionnaires de se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur nomination et leur renouvellement. ❑ Les mandats s'échelonnent dans le temps depuis 2015, permettant aux actionnaires de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.
Indépendance des membres	❑ Assurer une proportion équilibrée de membres indépendants, permettant de garantir une indépendance de jugement.	❑ Au terme de la perte d'indépendance de Jean-Luc Biamonti le 31 janvier 2023, le taux d'indépendance a été ramené de 57% à 50%. ❑ Le Conseil d'Administration considère toutefois que la proportion d'Administrateurs indépendants de 50%, conforme au seuil recommandé par le Code Afep-Medef, est équilibrée au regard de la composition de l'actionnariat de la société. ❑ L'Assemblée générale du 17 avril 2025 a approuvé la nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante en remplacement de Sylvie Ouziel, qui a atteint en avril 2025 la limite des 12 ans d'ancienneté, synonyme de perte d'indépendance au regard des critères retenus par le Code Afep-Medef.
Compétences, expertises et expériences	❑ Promouvoir une diversité et une complémentarité des compétences, des expertises et des expériences, à la fois sur le plan des fonctions exercées et des secteurs d'activité. ❑ Associer les compétences nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de la société et à ses objectifs de développement. ❑ Favoriser la formation sur les spécificités de l'entreprise, ses métiers, son secteur d'activité et ses enjeux en matière de responsabilité sociale et environnementale, en particulier sur les sujets climatiques.	❑ Le Conseil d'Administration, avec l'aide du Comité des Rémunérations et des Nominations, s'assure que les compétences, expertises et expériences de ses membres sont variées, complémentaires et équilibrées, permettant ainsi une compréhension approfondie des enjeux de développement de la société et une prise de décision éclairée, indépendante et de qualité. ❑ Ces dernières sont détaillées au paragraphe 5.3.2.1.3 ainsi que dans les biographies des Administrateurs. ❑ La nomination en 2025 de Micaela Le Divelec, de par sa solide expertise en finance, a permis de renforcer les compétences financières du Conseil. ❑ Compte tenu de la montée en puissance des enjeux RSE et notamment climatiques, le Comité RSE organise régulièrement des cessions de travail dédiées à certains thèmes, qui sont ainsi approfondis.
Âge et ancienneté	❑ Recherche d'un équilibre entre les âges étant précisé que le nombre d'Administrateurs ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction (article 13 des statuts). ❑ Recherche d'une répartition équilibrée en termes d'ancienneté dans le Conseil.	❑ Les Administrateurs ont entre 47 ans et 72 ans. ❑ La moyenne d'âge des Administrateurs est de 60 ans. ❑ Le Conseil estime que sa composition est équilibrée avec d'une part des Administrateurs en fonction depuis déjà plusieurs années et ayant une connaissance approfondie du groupe et, d'autre part, des Administrateurs qui apportent une nouvelle expérience et un regard nouveau pouvant servir les intérêts du groupe et notamment son développement.
Nationalités	❑ Favoriser le recrutement de profils offrant une diversité de provenances géographiques et permettant la connaissance des principaux marchés de la société (Administrateurs de nationalité étrangère ou de culture internationale et/ou ayant une expérience à l'international des marchés stratégiques de la société).	❑ Le Conseil d'Administration a enrichi son internationalisation en 2025 avec la nomination de Micaela Le Divelec, qui dispose d'une connaissance fine du marché italien. Le taux d'internationalisation a ainsi été porté de 29% à 36%. ❑ Le Conseil d'Administration considère que les nationalités représentées reflètent correctement la diversité géographique des activités du groupe. ❑ 71% des Administrateurs ont une expérience à l'international. ❑ 5 Administrateurs sont basés à l'étranger.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le Conseil d'Administration veille à ce que chaque évolution dans sa composition et, dans la mesure du possible, dans celle de ses Comités, soit conforme à cette politique.



Compte tenu des éléments exposés ci-dessus et au regard de la politique de diversité mise en œuvre par la société, le Conseil d'Administration considère que sa composition sur l'exercice 2025 est pertinente au regard des profils et compétences des Administrateurs qu'il juge équilibrés et adaptés aux enjeux stratégiques de la société et à la structure de son capital.

Ainsi, les renouvellements qui seront proposés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 (tels que présentés au paragraphe 5.3.2.1.2) dans le cadre des mandats qui arrivent à échéance, maintiendront les équilibres recherchés dans la diversité de la composition du Conseil et la complémentarité des compétences requises.

5.3.2.2.5.2 Indépendance

Le Règlement Intérieur de la société prévoit que le Conseil d'Administration doit comprendre une part significative d'Administrateurs indépendants et précise, en son article 6, qu'est indépendant l'Administrateur qui n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le Conseil d'Administration, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, consacre chaque année un point de son ordre du jour à l'évaluation de l'indépendance de ses membres au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Dans son appréciation de l'indépendance de chacun des Administrateurs, le Conseil d'Administration retient, dans un premier temps, comme clé d'analyse, les critères retenus par le Code Afep-Medef, lequel stipule qu'est réputé indépendant l'Administrateur qui répond cumulativement aux critères d'indépendance suivants :

Critère 1	**Salarié ou mandataire social au cours des cinq années précédentes** Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes : • salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société • salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la société consolide • salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.
Critère 2	**Mandats croisés** Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire exécutif social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.
Critère 3	**Relations d'affaires significatives** Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil : • significatif de la société ou de son groupe • ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité. L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel.
Critère 4	**Lien familial** Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.
Critère 5	**Commissaire aux comptes** Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de la société au cours des cinq années précédentes.
Critère 6	**Durée de mandat supérieure à 12 ans** Ne pas être Administrateur de la société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'Administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des douze ans.
Critère 7	**Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif** Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe.
Critère 8	**Statut de l'actionnaire important** Des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Dans un second temps, et conformément à l'article 10.4 du Code Afep-Medef, au-delà de la simple constatation de la conformité ou non à ces critères, le Conseil cherche en particulier à établir si un Administrateur, qui pourrait être présumé indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretient pas d'autres liens (relations professionnelles ou personnelles significatives en termes de montant par rapport aux coûts de fonctionnement de Covivio, ou fréquentes) susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision. À l'inverse, le Conseil cherche aussi à établir si un Administrateur, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, n'est pas pour autant libre de contraintes, le critère en question ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société.

Prenant en compte les préconisations de l'AMF et du HCGE, le Conseil apprécie également, le cas échéant, le caractère significatif ou non des relations d'affaires entre les Administrateurs et la société ou son groupe, au regard notamment de la nature et des montants engagés dans le cadre de ces relations.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Le Conseil a ainsi adopté une approche multicritère du caractère significatif d'une relation d'affaires, en privilégiant une analyse qualitative. À cet effet, il a pris en compte l'ensemble des critères suivants pour apprécier, si relation d'affaires il y a, sa matérialité et évaluer l'indépendance de l'administrateur concerné :

Critère qualitatif	• Importance de la relation d'affaires pour l'Administrateur et la société (éventuelle dépendance économique, exclusivité ou prépondérance dans le secteur objet de la relation d'affaires, etc.). • Organisation de la relation, et notamment position de l'Administrateur concerné dans la société contractante (ancienneté du mandat, existence d'une fonction opérationnelle dans l'entité concernée, pouvoir décisionnel direct sur les contrats constitutifs de la relation d'affaires, intérêt direct de l'Administrateur ou perception par l'Administrateur d'une rémunération liée aux contrats, etc.). • Durée et continuité de la relation d'affaires.
Critère quantitatif	• Part du chiffre d'affaires réalisé, dans le cadre de la relation d'affaires, par la société auprès des entités auxquelles l'Administrateur est lié.

Le 19 février 2025, le Conseil d'Administration a procédé à l'évaluation de l'indépendance de ses membres et a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations :

- de maintenir en 2025 la qualification d'indépendance de Christian Delaire, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel (jusqu'à l'échéance de son mandat d'Administratrice à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025), Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie
- de considérer Micaela Le Divelec comme Administratrice indépendante, sous réserve de sa nomination soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

Le Conseil d'Administration a considéré qu'ils satisfont à l'ensemble des critères Afep- Medef. Ils ne sont notamment pas directement ou indirectement en relation d'affaires avec la société, et n'ont jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Ils n'entretiennent ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères.

À la suite de l'examen le 18 février 2026 de l'indépendance des Administrateurs, le Conseil d'Administration a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, de maintenir en 2026 la qualification d'indépendance de Christian Delaire, Micaela Le Divelec, Alix d'Ocagne, Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie.

Le Conseil d'Administration comptant sept membres indépendants sur 14 administrateurs en fonction, le taux d'indépendance s'établit à 50% ; la société se conforme ainsi au seuil recommandé par le Code Afep-Medef en matière d'Administrateurs indépendants.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-02 du 9 février 2012 modifiée le 14 décembre 2023, le tableau ci-après présente la situation de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration au regard des critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef, étant précisé que ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et X représente un critère d'indépendance non satisfait.

Critères retenus par le Code Afep-Medef	Critère 1 : Salarié ou mandataire social au cours des 5 années précédentes	Critère 2 : Mandats croisés	Critère 3 : Relations d'affaires significatives	Critère 4 : Lien familial	Critère 5 : Commissaires aux comptes	Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif	Critère 8 : Statut de l'actionnaire important	Qualification retenue par le Conseil d'Administration
Jean-Luc Biamonti	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	Non indépendant
Romolo Bardin	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	X	Non indépendant
Christian Delaire	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Delfin S.à.r.l., représentée par Giovanni Giallombardo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	X	Non indépendant
Predica, représentée par Jérôme Grivet	X	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendant
ACM Vie, représentée par Catherine Jean-Louis	X	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendante
Christophe Kullmann	X	X	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendant
Covéa Coopérations, représentée par Olivier Le Borgne	✓	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendant
Micaela Le Divelec	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Alix d'Ocagne	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Olivier Piani	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Patricia Savin	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Daniela Schwarzer	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Catherine Soubie	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.5.3 Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont des facteurs d'efficacité et de performance économique et sociale que Covivio a placé depuis de nombreuses années au cœur de ses préoccupations. Avec une proportion de femmes au sein du Conseil d'Administration de 43%, la société satisfait son obligation légale. La nomination le 17 avril 2025 de Micaela Le Divelec en qualité de nouvelle Administratrice indépendante en remplacement de Sylvie Ouziel a permis, par son expérience et son expertise, de compléter les compétences et la diversité du Conseil tout en maintenant le niveau de représentation des femmes en son sein.

5.3.2.2.5.4 Nationalités

La diversité du Conseil d'Administration a été enrichie avec la nomination de Micaela Le Divelec, de nationalité italienne, portant ainsi le taux d'internationalisation à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 de 29% à 36%. Le Conseil comprend trois Italiens (dont un ayant la double nationalité Luxembourgeoise), un Monégasque et une Allemande. Cette diversité, qui tient compte notamment de l'exposition géographique des activités de la société, assure au Conseil une grande ouverture dans ses débats, et permet d'élargir l'angle d'analyse des sujets examinés en séance.

5.3.2.2.5.5 Formation

La société assure un parcours d'intégration aux nouveaux Administrateurs, adapté aux compétences individuelles, à l'expérience et à l'expertise de chacun d'entre eux, afin de leur permettre de mieux connaître le groupe Covivio et son activité, et d'appréhender ses enjeux et priorités stratégiques. A cette occasion, les Administrateurs qui n'étaient pas familiers avec les marchés et activités rencontrent à plusieurs reprises le Directeur Général de la société, le Directeur Général Délégué, le Secrétaire Général, la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, ainsi que le Directeur Financier, et peuvent également bénéficier, s'ils le jugent nécessaire, d'un programme de formation complémentaire sur les spécificités de la société, ses métiers, son secteur d'activité et les différents enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels les activités de la société sont confrontées, en particulier sur les sujets climatiques et RSE. Les nouveaux Administrateurs sont également informés, via notamment la communication des statuts de la société et du Règlement Intérieur du Conseil et de ses Comités, du fonctionnement de sa gouvernance ainsi que des règles de déontologie boursière et de prévention des conflits d'intérêts.

Compte tenu de la montée en puissance des enjeux RSE et notamment climatiques, le Comité RSE organise des cessions de travail dédiées à certains thèmes, qui sont ainsi approfondis : par exemple, en 2025, les énergies renouvelables, les avancées de la trajectoire carbone du groupe ainsi que les leviers de réduction des émissions carbone, et notamment l'avancement du programme de Capex verts, le verdissement de la dette, la stratégie biodiversité, la taxonomie européenne, l'avancement de la mise au point du reporting CSRD, la mise en œuvre de la politique achats responsables mais aussi les résultats du baromètre engagement, la politique d'égalité professionnelle et de diversité, les actions en matière de diversité et d'inclusion, la politique de droits humains et les travaux de la Fondation Covivio. La Présidente du Comité RSE rend compte de manière détaillée de ces travaux au Conseil, et diffuse systématiquement les dossiers de travail du Comité à l'ensemble des Administrateurs. De plus, chaque édition du séminaire stratégique du Conseil, qui a lieu tous les 2 ans pendant 2 jours, permet également d'approfondir notamment l'environnement économique et financier dans lequel évolue la société, ainsi que ses différents marchés immobiliers. La dernière édition du séminaire stratégique du Conseil, qui s'est tenue à Berlin en juin 2025, a également permis de visiter certains actifs immobiliers du groupe. Elle a aussi été l'occasion pour le Conseil d'Administration de bénéficier d'un point d'actualité sur les enjeux climat, d'entendre l'intervention d'un prévisionniste économique et financier, ainsi que celle d'un spécialiste sur la situation politique et économique de l'Allemagne, 1er pays du groupe en termes d'exposition géographique. Par ailleurs, les Comités d'Audit et RSE ont pu bénéficier, à l'occasion de leur séance commune en septembre 2025, d'une intervention sur l'approche financière du risque climat par un des leaders mondiaux dans le domaine de l'Assurance.

5.3.2.2.5.6 Présence du Directeur Général au Conseil

La nomination en 2012 en qualité d'Administrateur de Christophe Kullmann, par ailleurs Directeur Général, a permis à ce dernier d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est ainsi responsable au même titre que les autres Administrateurs.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.6 Règles de fonctionnement et d'organisation du Conseil d'Administration

5.3.2.2.6.1 Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration prévoit, en son article 10, une procédure de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels, dans le cadre de la présentation des dossiers d'investissements soumis au Conseil et/ou au Comité des Investissements et Cessions.

Préalablement à l'envoi des dossiers d'investissement, et s'il existe des motifs sérieux de penser qu'un membre du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions est en situation de conflit d'intérêts, le Secrétaire Général de la société s'assure auprès de ce dernier de la prévention de tout conflit d'intérêts, en lui communiquant quelques éléments d'information sur chacun des dossiers d'investissement présentés, lui permettant de déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, étant précisé par ailleurs que chaque membre du Conseil ou du Comité es Investissements et Cessions est tenu d'informer à tout moment le Secrétaire Général de la société s'il entend, directement ou indirectement, se positionner sur tout dossier d'investissement dont il considère de bonne foi qu'il est susceptible d'intéresser et d'être examiné par la société.

À défaut de confirmation par le membre du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions concerné de l'absence de conflit d'intérêts, ce dernier ne sera pas rendu destinataire des dossiers de présentation des opérations en cause et ne pourra pas participer à la séance du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions lors de l'examen des points correspondants de l'ordre du jour.

Dans l'hypothèse où, malgré ces précautions, les membres du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions rendus destinataires des dossiers d'investissement viendraient à considérer, à la lecture de ces derniers, qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts, ils devront en faire part dans les meilleurs délais au Secrétaire Général préalablement à la réunion de gouvernance. À ce titre, ils ne pourront pas participer à la séance du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions lors de l'examen des points à l'ordre du jour faisant l'objet du conflit d'intérêts. Il en sera également fait part au Président du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions.

En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts au cours de l'examen d'un dossier d'investissement, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, en avertir le Président et le Président du Comité des Investissements et Cessions. Il ne pourra plus participer aux séances du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce projet d'investissement, et devra plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

Dans l'hypothèse où une situation de conflit d'intérêts viendrait à ne plus exister, le membre du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions pourra à nouveau prendre part aux débats et délibérations du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions à compter de la réception par leur Président de la notification par le membre concerné de la disparition du conflit d'intérêts.

Toute décision en matière de conflit d'intérêts sera consignée dans le procès-verbal du Conseil d'Administration et du Comité des Investissements et Cessions.

Ce dispositif de prévention des conflits d'intérêts peut également être mis en œuvre à l'occasion de la présentation de dossiers soumis au Comité d'Audit.

La société n'a pas eu connaissance de l'existence d'un potentiel conflit d'intérêt au cours de l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.6.2 Déontologie des membres du Conseil d'Administration

Les règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil d'Administration sont définis à l'article 5 du Règlement Intérieur de la société.

Compétence	Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil. Chaque membre du Conseil s'assure en particulier qu'il respecte les dispositions légales en vigueur en matière de cumul de mandats (pas plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au groupe, y compris étrangères), et est tenu d'informer le Conseil des mandats exercés dans d'autres sociétés, y compris sa participation aux comités du Conseil de toutes sociétés françaises ou étrangères. Lorsqu'un membre du Conseil exerce des fonctions exécutives, il doit veiller, outre l'autorisation à solliciter du Conseil avant toute acceptation d'un nouveau mandat dans une société cotée extérieure au groupe, à ne pas accepter d'exercer plus de deux autres mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.
Détention d'actions	Les actions de la société détenues par chacun des membres du Conseil au moment où celui-ci accède à cette fonction doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement. À titre de principe interne, afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil devraient détenir un nombre d'actions de la société équivalent à environ une année de rémunération.
Transparence	Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du Règlement général de l'AMF, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la société et à l'AMF les opérations notamment d'acquisition, de cession, de souscription, de conversion, d'emprunt, de prêt ou d'échange qu'il a réalisées sur les actions ou les titres de créance de la société ainsi que sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liés, dans les trois jours ouvrés qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 50 000 €. Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions des articles L. 225-38 du Code de commerce et suivants est soumise aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-38 à L. 225-42 du même code.
Devoir de loyauté	Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et a l'obligation de faire part au Président, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêts entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou toute société du même groupe, et, d'autre part, la société ou toute société de son groupe. En cas de conflit d'intérêts permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission. Par ailleurs, chaque membre du Conseil est tenu d'établir une déclaration sur l'honneur relative à l'existence ou non d'une situation de conflit d'intérêts, même potentiel, au moment de son entrée en fonction, et chaque année en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du document d'enregistrement universel.
Devoir de diligence	Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre ainsi qu'aux Assemblées générales d'actionnaires.
Devoir de confidentialité	S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque Administrateur (étant rappelé à toutes fins utiles, qu'il n'est pas opéré de distinction entre l'Administrateur personne physique et le représentant permanent mandataire de la personne morale Administrateur) ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil et des Comités, sont astreints au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce, et doivent en préserver strictement la confidentialité, et ce même après la cessation de leurs fonctions. Chaque représentant permanent est toutefois autorisé à communiquer à la personne morale l'ayant désigné, par le biais de son dirigeant mandataire social exécutif, les informations qu'il a recueillies et qui sont strictement nécessaires à l'accomplissement de sa mission d'Administrateur. Ce dernier est alors autorisé à communiquer ces informations, de manière limitative, à d'autres personnes au sein de la personne morale Administrateur, à condition de prendre toutes mesures utiles afin de s'assurer du respect par ces personnes d'une stricte confidentialité et des règles régissant la communication et l'utilisation d'informations privilégiées, telles que précisées dans le guide sur la prévention des opérations d'initiés figurant en annexe du Règlement Intérieur. Cette obligation stricte de confidentialité, qui s'applique par principe, que le Président ait ou non signalé explicitement le caractère confidentiel de l'information, porte sur le contenu des débats et des délibérations du Conseil et des Comités ainsi que sur l'ensemble des informations et documents qui y sont présentés, ou qui leur sont communiquées pour la préparation de leurs travaux, ou encore dont ils auraient eu connaissance dans le cadre de leurs fonctions.
Devoir d'abstention sur les titres	Chaque membre du Conseil doit s'abstenir d'intervenir sur les titres de la société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées et ce conformément aux principes prévus par le guide sur la prévention des opérations d'initiés figurant en annexe du Règlement Intérieur.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.2.6.3 Évaluation des travaux du Conseil d'Administration

Le Conseil procède à l'évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue périodiquement sa composition, son organisation et son fonctionnement, ainsi que ceux de ses Comités.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef et aux dispositions de son Règlement Intérieur, le Conseil débat annuellement sur son fonctionnement et celui de ses Comités et procède à une évaluation formalisée tous les trois ans au moins, le cas échéant avec l'aide d'un conseil externe.

L'évaluation des travaux du Conseil vise à faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration (et le cas échéant sur la pertinence du mode de gouvernance de la société), à vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues, et peut permettre également de se prononcer sur la mesure de la contribution effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil. À cette occasion, les Administrateurs non exécutifs peuvent également évaluer les performances du Président du Conseil, du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

2013	2016	2019	2022	2025
Evaluation externe	Evaluation interne	Evaluation interne	Evaluation interne	Evaluation interne

La société a procédé à la fin de l'exercice 2025 à une évaluation interne qui a consisté en un questionnaire anonyme et exhaustif, préparé sur la base du modèle élaboré par l'Afep et adapté aux spécificités de Covivio, adressé par le Directeur Juridique à l'ensemble des Administrateurs, passant en revue la composition, l'organisation, les modalités du fonctionnement du Conseil et des Comités au cours de l'année 2025 et offrant la possibilité aux Administrateurs de s'exprimer sur la contribution individuelle effective de chacun des Administrateurs. Au cours de cette évaluation, aucun Administrateur n'a sollicité d'entretien individuel avec le Secrétaire Général. Pour assurer une impartialité, le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général ont décidé de s'abstenir et les résultats restitués aux membres lors de la séance du 18 février 2026 les excluent de la base de calcul.

Aux termes de cette évaluation, les Administrateurs ont exprimé leur satisfaction générale concernant le fonctionnement du Conseil d'Administration et des Comités spécialisés. L'analyse globale de cette cinquième évaluation souligne notamment la diversité et complémentarité des profils et des compétences, la qualité des débats, l'efficacité des comités et la pertinence des séminaires stratégiques.

Cette évaluation a permis de vérifier que le Conseil d'Administration est jugé équilibré, efficace, dans une dynamique positive, et dispose de tous les outils nécessaires pour mener à bien sa mission au regard des enjeux et priorités stratégique de la société.

	Principaux points forts relevés par les Administrateurs	Suggestions et axes d'amélioration relevés par les Administrateurs

Composition du Conseil et des Comités	• Profils et compétences des Administrateurs équilibrés et adaptés aux enjeux actuels et futurs de la société
	• Renforcement de l'internationalisation du Conseil d'Administration
	• Comités spécialisés efficaces, bien informés et composés de manière pertinente
		• Poursuivre l'intégration de nouveaux profils lors de l'échéance des mandats :
		  ◦ continuer l'internationalisation du Conseil d'Administration
		  ◦ ajouter de nouvelles compétences (ex. Tech/IT, Hôtels, Développement urbain)
		• Sans augmenter la taille du conseil et en préservant dans la durée les équilibres trouvés

Qualité des débats	• Des séances de qualité • Pertinence des séminaires stratégiques	• Alléger les ordres du jour des séances pour favoriser davantage les échanges et approfondir les réflexions

Information et formation	• Bon accès à l'information avant et entre chaque séance du Conseil d'Administration
	• Qualité des dossiers et des procès-verbaux
	• Bonne interaction avec les Comités pour la prise de décision du Conseil d'Administration
		• Fournir davantage d'informations sur :
		  ◦ l'actionnariat, sa composition et son évolution
		  ◦ les concurrents, leur stratégie et l'évolution des marchés
		  ◦ certaines politiques et procédures mises en place au sein du groupe (ex. en matière d'éthique, d'anticorruption, de cybersécurité, de RSE)
		• Améliorer la connaissance des actifs, via davantage de visites et des conseils délocalisés
		• Mettre en place des sessions de formation sur des sujets spécifiques (ex. climat, biodiversité)

Méthode d'évaluation	• Satisfaction globale quant à l'évaluation formalisée.	• Simplifier le questionnaire d'évaluation • Proposer un format digital

L'année 2026 et les suivantes seront mises à profit pour poursuivre la bonne dynamique actuelle et mettre en oeuvre les actions en faveur des axes d'amélioration relevés par les Administrateurs.

5.3.2.2.6.4 Organisation du Conseil d'Administration

Calendrier de gouvernance

L'agenda prévisionnel de gouvernance de l'année N+1 est communiqué aux membres, aux éventuels Censeurs, aux représentants du Comité Social et Économique ainsi qu'aux Commissaires aux comptes et aux auditeurs de durabilité lors du Conseil d'Administration d'examen et d'arrêté des comptes semestriels. Le calendrier définitif de gouvernance leur est adressé en septembre.

Tenue des réunions

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge utile, sur convocation de son Président.

Un dispositif audio de traduction simultanée en langues française et italienne peut être mis en œuvre pendant les séances, à la demande de certains membres.

Par ailleurs, depuis 2015, le Conseil se réunit tous les deux ans pendant deux jours complets, à l'occasion d'un séminaire stratégique, qui est aussi l'occasion de visiter des actifs immobiliers du groupe et d'apprécier leurs performances environnementales.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Délibération du Conseil d'Administration hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration organise les modalités de réunion du Conseil hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, au moins une fois par an, au cours d'une séance dédiée ou avant ou à l'issue d'une séance.

En 2025, ces sessions ont eu lieu à l'issue des séances du 19 février et du 20 novembre, après le compte-rendu des travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations et l'examen – délibérations et votes – des décisions portant sur les éléments de rémunération des dirigeants, permettant au besoin aux Administrateurs de poursuivre les échanges sur d'autres sujets.

Forme des convocations

Les convocations, adressées aux Administrateurs et aux autres participants, sont effectuées par tous moyens écrits au moins cinq jours à l'avance. Ce délai de cinq jours peut être réduit dans le cas où le tiers des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Autres participants

Le Directeur Général Délégué ainsi que certains membres du Comité Exécutif, le Directeur Juridique du groupe et l'attaché de direction du Directeur Général assistent, en tant qu'invités, aux réunions du Conseil. Le Secrétaire du Conseil y assiste également, sans voix délibérative.

Les éventuels Censeurs, désignés par le Conseil, participent le cas échéant aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2312-72 du Code du travail, deux représentants du Comité Social et Économique, désignés par le Comité, assistent aux séances du Conseil, avec voix consultative. Ces représentants disposent des mêmes documents que ceux adressés ou remis aux membres du Conseil.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux et/ou consolidés, sont examinés et arrêtés.

Les auditeurs de durabilité sont convoqués aux réunions au cours desquelles les informations en matière de durabilité sont examinées et arrêtées.

En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou consultant externe, afin d'obtenir un avis technique sur les sujets qui sont présentés par la société au Conseil d'Administration.

Information des membres du Conseil

La société fournit aux Administrateurs et aux éventuels Censeurs l'information utile à une participation efficace aux travaux du Conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des conditions appropriées. Cette information permanente comprend toute information pertinente concernant la société, et notamment des articles de presse et rapports d'analyse financière.

Lors de chaque séance du Conseil, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie du groupe et intervenus depuis la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers à remettre aux Administrateurs, aux éventuels Censeurs, aux représentants du personnel assistant au Conseil, et le cas échéant aux Commissaires aux comptes, comportant les informations et documents nécessaires aux Administrateurs pour remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et lui permettant d'en apprécier la portée) sont préparés avant chaque réunion du Conseil et communiqués aux participants en temps utile, avec un préavis raisonnable avant la tenue du Conseil.

La société utilisait depuis 2015 une plateforme digitale qui permettait une mise à disposition sécurisée et dématérialisée de l'ensemble des dossiers de gouvernance, et assurait une gestion électronique historique de la documentation du Conseil et des Comités (dossiers, procès-verbaux, Règlement Intérieur, etc.), en toute confidentialité et sécurité. Depuis le début de l'exercice 2026, cette plateforme digitale a été remplacée par une solution équivalente hébergée par Covivio.

Consultation écrite du Conseil d'Administration

En application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce et de l'article 15 des statuts de la société, le Conseil d'Administration peut également prendre des décisions par voie de consultation écrite des Administrateurs. Cette faculté a été mise en oeuvre à deux reprises au cours de l'exercice 2025.

Délibérations du Conseil

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou ont exprimé leur vote à la consultation écrite. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par un moyen de télécommunication conformément aux dispositions légales et règlementaires en vigueur, dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, ou ayant participé à la consultation écrite. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis par le Secrétaire du Conseil à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.3 Activité du Conseil d'Administration en 2025

Au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration s'est réuni à cinq reprises sur convocation de son Président. La durée moyenne des réunions du Conseil d'Administration a été de deux heures.

5.3.2.3.1 Assiduité des membres du Conseil d'Administration

En 2025, l'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration a été de 96%. Elle était de 97% pour l'ensemble des réunions de gouvernance.

Le détail par réunion figure ci-dessous :

Dates	Taux d'assiduité
19 février 2025	93%
16 avril 2025	93%
18 juillet 2025	93%
22 octobre 2025	100%
20 novembre 2025	100%

Les taux de participation individuelle des mandataires sont présentés ci-dessous :

Mandataire	Qualité au sein du Conseil	Participation aux réunions du Conseil	Taux d'assiduité
Jean-Luc Biamonti	Président et Administrateur	5/5	100%
Romolo Bardin	Administrateur	5/5	100%
Christian Delaire	Administrateur indépendant	5/5	100%
Giovanni Giallombardo	Représentant permanent de Delfin S.à.r.l., Administrateur	5/5	100%
Jérôme Grivet	Représentant permanent de Predica, Administrateur	4/5	80%
Catherine Jean-Louis	Représentante permanente d'ACM Vie, Administrateur	5/5	100%
Christophe Kullmann	Administrateur	5/5	100%
Olivier Le Borgne	Représentant permanent de Covéa Coopérations, Administrateur	5/5	100%
Micaela Le Divelec	Administratrice indépendante (depuis le 17 avril 2025)	3/3	100%
Alix d'Ocagne	Administratrice indépendante	4/5	80%
Sylvie Ouziel	Administratrice indépendante (jusqu'au 17 avril 2025)	2/2	100%
Olivier Piani	Administrateur indépendant	4/5	80%
Patricia Savin	Administratrice indépendante	5/5	100%
Daniela Schwarzer	Administratrice indépendante	5/5	100%
Catherine Soubie	Administratrice indépendante	5/5	100%

5.3.2.3.2 Principaux travaux du Conseil d'Administration

Outre les questions relevant de ses attributions légales ou réglementaires, le Conseil d'Administration, dans ses principaux domaines d'intervention, a débattu et statué notamment sur les points ci-après en s'attachant à prendre ses décisions en considération des enjeux sociaux et environnementaux des activités de la société. Ainsi lors d'un investissement immobilier, les performances environnementales de l'actif sont systématiquement présentées aux membres du Conseil d'Administration pour s'assurer de la cohérence des futurs investissements avec la stratégie du groupe. Les investissements immobiliers (acquisition, restructuration lourde, développement) sont également analysés au regard de critères définis par une grille d'investissement ESG, permettant ainsi d'identifier les actions nécessaires pour intégrer les futurs actifs dans une trajectoire compatible avec les ambitions ESG du groupe. De plus, à la suite de l'adoption de la raison d'être de la société, qui a été inscrite le 17 avril 2024 dans les statuts de la société, le Conseil analyse régulièrement ses décisions à la lumière de celle-ci.

A l'occasion du séminaire stratégique qui s'est tenu sur deux jours à Berlin en juin 2025, les Administrateurs ont partagé sur l'état d'avancement des mesures mises en place depuis le précédent séminaire. Ils ont eu l'occasion d'échanger avec les membres du Comité Exécutif notamment sur l'environnement macro et immobilier de Covivio, ainsi que sur la stratégie par classe d'actifs et la trajectoire carbone, et ont défini des plans d'actions à moyen terme liés aux grandes orientations stratégiques.

Les membres du Conseil ont été systématiquement informés des travaux, avis/recommandations et décisions du Comité des Investissements et Cessions, du Comité des Rémunérations et des Nominations, du Comité d'Audit et du Comité RSE, ainsi que des travaux et avis des Commissaires aux comptes. Le Directeur Général, et le cas échéant le Directeur Général Délégué, ont régulièrement rendu compte au Conseil des délégations qui leur avait été consenties par ce dernier.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le Conseil d'Administration a délibéré sur les éléments de rémunération et les performances des dirigeants mandataires sociaux hors la présence de ces derniers, lors de la présentation des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Au cours de l'exercice 2025, les travaux du Conseil d'Administration ont notamment porté sur l'examen des points suivants :

Activités du groupe et stratégie	• Revue des orientations stratégiques du groupe au regard notamment de l'environnement économique, géopolitique et financier et de l'évolution des marchés immobiliers. • Points réguliers sur l'environnement économique, géopolitique, financier et immobilier. • Suivi de la performance du cours de bourse. • Présentation des opérations autorisées par le Comité des Investissements et Cessions. • Approbation des opérations ayant reçu une recommandation préalable favorable du Comité des Investissements et Cessions. • Points d'avancement réguliers des différents projets précédemment autorisés. • Points d'étape réguliers sur la marche des affaires. • Revue de l'activité trimestrielle. • Information régulière sur l'évolution de l'activité du groupe, son patrimoine, son environnement, ses performances et valorisation boursières. • Retour sur la réunion du séminaire stratégique.
Gouvernance	• Examen et arrêté des rapports du Conseil d'Administration dont le rapport de gestion, le rapport de durabilité, le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le rapport sur les attributions gratuites d'actions. • Examen de la composition du Conseil d'Administration et des Comités au regard des mandats arrivant à échéance en avril 2025 et en avril 2026. • Propositions de renouvellement du mandat d'Administrateur de Predica arrivant à échéance en avril 2025 et de nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante (en remplacement de Sylvie Ouziel au regard de sa perte d'indépendance à l'échéance de son troisième mandat en avril 2025). • Constatation de la fin des mandats d'Administratrice indépendante et de membre du Comité d'Audit de Sylvie Ouziel à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. • Décision de renouvellement des mandats de Jérôme Grivet en qualité de membres du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité des Investissements et Cessions. • Décision de nomination de Micaela Le Divelec en qualité de membre du Comité d'Audit. • Proposition de renouvellement des mandats d'Administrateurs arrivant à échéance en avril 2026 (ACM Vie, Romolo Bardin, Alix d'Ocagne et Daniela Schwarzer). • Examen annuel de l'indépendance des Administrateurs au regard des critères définis par le Code Afep-Medef. • Débat annuel sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et suivi de l'avancement des axes d'amélioration identifiés lors de l'évaluation triennale réalisée fin 2022. • Examen et comptes-rendus des délégations consenties par le Conseil d'Administration au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué. • Evaluation de la possession par Micaela Le Divelec des exigences d'honorabilité, d'intégrité, de professionnalisme et en matière en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux. • Approbation des mises à jour du Règlement Intérieur du Conseil et des Comités et de son annexe relative au guide sur la prévention des opérations d'initiés. • Communication de l'agenda de la gouvernance 2025 et 2026, incluant la communication financière et les périodes d'abstention associées.
Assemblée générale	• Convocation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 : arrêté de son ordre du jour et des projets de résolutions • Désignation de Christophe Kullmann aux fonctions d'Administrateur délégué afin de présider l'Assemblée générale en l'absence éventuelle du Président du Conseil d'Administration. • Délégation consentie au Directeur Général pour répondre aux questions écrites des actionnaires à l'Assemblée générale.
Rémunérations	• Approbation des éléments et critères de rémunérations des dirigeants mandataires sociaux exécutifs soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. • Examen et arrêté de la politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. • Arrêté des critères et des objectifs RSE des bonus et de l'intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. • Approbation des plans d'attribution gratuite d'actions allouées aux mandataires sociaux et aux salariés du groupe, et arrêté des modalités d'attribution.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Gestion financière	• Examen et arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels. • Revue régulière de la situation financière, des indicateurs financiers et de la situation de trésorerie de la société. • Détermination de l'affectation du résultat 2024 proposée à l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, du montant du dividende et de sa date de mise en paiement en numéraire. • Examen et arrêté des résultats trimestriels. • Approbation de la guidance 2025 et de sa révision. • Point sur les liquidités et les financements. • Autorisations relatives à des projets d'émission obligataire. • Examen et arrêté des comptes et documents de gestion prévisionnelle et des rapports y afférents. • Revue de la mise à jour du programme EMTN (Euro Medium Term Notes). • Points réguliers sur l'avancement du budget 2025. • Suivi de l'atterrissage du budget 2025 et approbation du budget de l'année 2026. • Approbation des communiqués financiers. • Mise en œuvre du programme de rachat d'actions. • Autorisation d'une garantie financière. • Compte-rendu sur l'utilisation de l'autorisation des cautions, avals et garanties consentis au cours de l'exercice et renouvellement des autorisations annuelles consenties au Directeur Général de délivrer des cautions, avals et garanties. • Examen et approbation, le cas échéant, d'opérations de (re)financement. • Comptes-rendus sur les attributions définitives d'actions gratuites livrées en 2024 et 2025. • Compte-rendu des résultats du placement par les salariés de l'UES Covivio de l'intéressement de l'exercice 2024 (majoré de l'abondement) en actions de la société.
Gestion des risques	• Suivi du dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. • Approbation de la politique de gestion des risques à travers la revue de la cartographie des risques attachés à l'activité de la société. • Revue des plans d'actions mis en place pour les risques majeurs identifiés. • Approbation du plan d'audit 2026. • Arrêté de la proposition de renouvellement de la société Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes titulaire. • Examen des résultats de l'évaluation interne de la revue des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. • Suivi des activités de contrôle de l'établissement stable en Italie et analyse du rapport annuel de l'organisme de vigilance. • Rappel aux Administrateurs des obligations incombant aux personnes exerçant des responsabilités dirigeantes (et aux personnes qui leur sont étroitement liées) au titre de la réglementation sur les abus de marché (dont notamment les règles d'abstention (i) de communication d'une information privilégiée et (ii) d'effectuer des transactions sur les titres en cas de détention d'une information privilégiée) ainsi qu'au titre de la norme comptable IAS 24.
Responsabilité sociale, sociétale et environnementale	• Examen et arrêté du reporting de durabilité. • Suivi du processus d'appel d'offres pour la sélection des auditeurs de durabilité : arrêté des propositions de renouvellement du mandat de la société Ernst & Young et Autres et de nomination de la société KPMG S.A. • Suivi de l'avancement de la politique ESG. • Revue des conclusions de la session de travail mixte du Comité d'Audit et du Comité RSE. • Approbation de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil et des Comités, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus. • Approbation de la politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes. • Approbation de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale. • Suivi des travaux de la Fondation Covivio. • Examen de la liste des risques de nature sociale et environnementale inhérents à Covivio tels qu'ils ressortent de l'analyse de la cartographie des risques et approbation des plans d'actions à mener.
Conventions réglementées	• Revue de l'ensemble des conventions réglementées conclues et/ou autorisées en 2024. • Autorisation de la poursuite des conventions réglementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie en 2025. • Examen et autorisation de la conclusion d'une convention réglementée au regard de son intérêt pour la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.2.3.3 Appui du Comité des Parties Prenantes dans les travaux du Conseil d'Administration

Afin de suivre les engagements associés à l'expression de sa raison d'être en 2019, et de mener une réflexion long terme sur les enjeux futurs de la société, Covivio a créé en 2020 un Comité des Parties Prenantes. Présidé par Bertrand de Feydeau, ancien Administrateur indépendant de Covivio, ancien Président de la Fondation Palladio et de la Fondation des Bernardins, il rassemble à ce jour les personnalités suivantes :

- Stephan de Faÿ, ancien Directeur Général de l'EPA Bordeaux Euratlantique, aujourd'hui Directeur Général de Grand Paris Aménagement
- Jade Francine, co-fondatrice de Growth, Wemaintain
- Alexande Labasse, Directeur Général de l'Atelier Parisien d'Urbanisme
- Sonia Lavadinho, Directrice Fondatrice de Bfluid, Institut de recherche prospective & expertise en mobilité et développement territorial
- Jérôme Ruskin, Fondateur et Directeur Général d'Usbek et Rica
- Patricia Savin, Avocate associée chez DS Avocats, ancienne Présidente d'Orée, Administratrice indépendante de Covivio
- Jean Paul Viguier, Architecte, Président de Viguier architecture urbanisme paysage.

Ces personnalités reconnues dans les domaines de l'environnement, de la sociologie et de l'anthropologie, du numérique, de la construction de la Ville et l'aménagement des territoires, sont chargées, auprès de Jean-Luc Biamonti, Président du Conseil d'Administration, Christophe Kullmann, Directeur Général, Olivier Estève, Directeur Général Délégué et Yves Marque, Secrétaire Général, d'aider Covivio à anticiper les mutations sociales, sociétales et environnementales en cours, afin de les intégrer dans sa stratégie, ses produits et ses services.

Dans l'environnement post-Covid, le Comité des Parties Prenantes a fait le choix de mener une réflexion prospective sur les disruptions en cours pouvant affecter la stratégie et les produits de Covivio. Ce travail a été réalisé via un constant va-et-vient entre réflexion prospective long-terme et cas pratiques sur des projets passés, en cours et à venir de Covivio.

Les réflexions prospectives du Comité des Parties Prenantes, sur notamment la nature dans la ville et la biodiversité, la réversibilité des bâtiments, la mixité des usages, la mobilité urbaine et la relation à soi-même et aux autres, permettent d'inspirer ou de renforcer les partis pris immobiliers sur les projets de développement de Covivio, et d'intégrer les mutations en cours dans les choix stratégiques.

Au terme de la première restitution des travaux du Comité des Parties Prenantes effectuée le 20 octobre 2022, le Conseil d'Administration a approuvé les propositions d'évolutions du Comité des Parties Prenantes, visant à :

- recentrer la mission de ce dernier sur l'exploration et l'analyse des grandes tendances et signaux faibles impactant directement ou indirectement le champ d'intervention de Covivio
- revoir la répartition des rôles entre Comité des Parties Prenantes et Comité RSE
- poursuivre le va-et-vient entre réflexion prospective et application sur les projets immobiliers, en creusant le thème de la réversibilité et en élargissant l'horizon d'examen des projets à d'autres immeubles que ceux de Covivio
- revoir sa composition afin d'y intégrer de nouveaux profils.

En 2023, les travaux du Comité des Parties Prenantes ont notamment porté sur la fracture du lien social, les façons de redonner une place dans la ville aux plus fragiles, les pistes concrètes pour créer de la mixité et des rythmes collectifs, pour redonner aux citadins la possibilité de ralentir.

Une seconde restitution de la synthèse des travaux du Comité des Parties Prenantes a été effectuée au Conseil d'Administration lors de sa séance du 21 novembre 2024, au cours de laquelle son Président, Bertrand de Feydeau, a notamment détaillé la démarche ayant abouti au concept de « fabrique des rythmes sociaux ». Un document présentant cette synthèse du cycle de travaux du Comité des Parties Prenantes sur 2023 et 2024 a été publiée sur le site internet de Covivio.

En 2025, le Comité des Parties Prenantes s'est réuni à deux reprises, pour des sessions de travail suivies de dîners permettant de poursuivre les échanges. Pour partager les travaux du Comité et nourrir le débat et la réflexion collective, deux conférences ont été organisées à l'Atelier, siège européen de Covivio, sur les thèmes suivants :

- la ville intergénérationnelle, mythe urbain ou modèle d'avenir ?
- la ville partagée face au défi démographique. Virage ou mirage ?

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3 Les Comités spécialisés du Conseil d'Administration

Afin d'améliorer la qualité de ses travaux et en conformité avec les principes de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'Administration s'appuie sur des Comités spécialisés ayant un rôle d'étude et de préparation de certaines décisions du Conseil, en lui soumettant leurs avis, propositions ou recommandations.

Le Conseil d'Administration s'appuie sur les travaux de quatre Comités spécialisés institués en son sein : le Comité d'Audit, le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Comité des Investissements et Cessions (anciennement dénommé Comité Stratégique et des Investissements) et le Comité RSE.

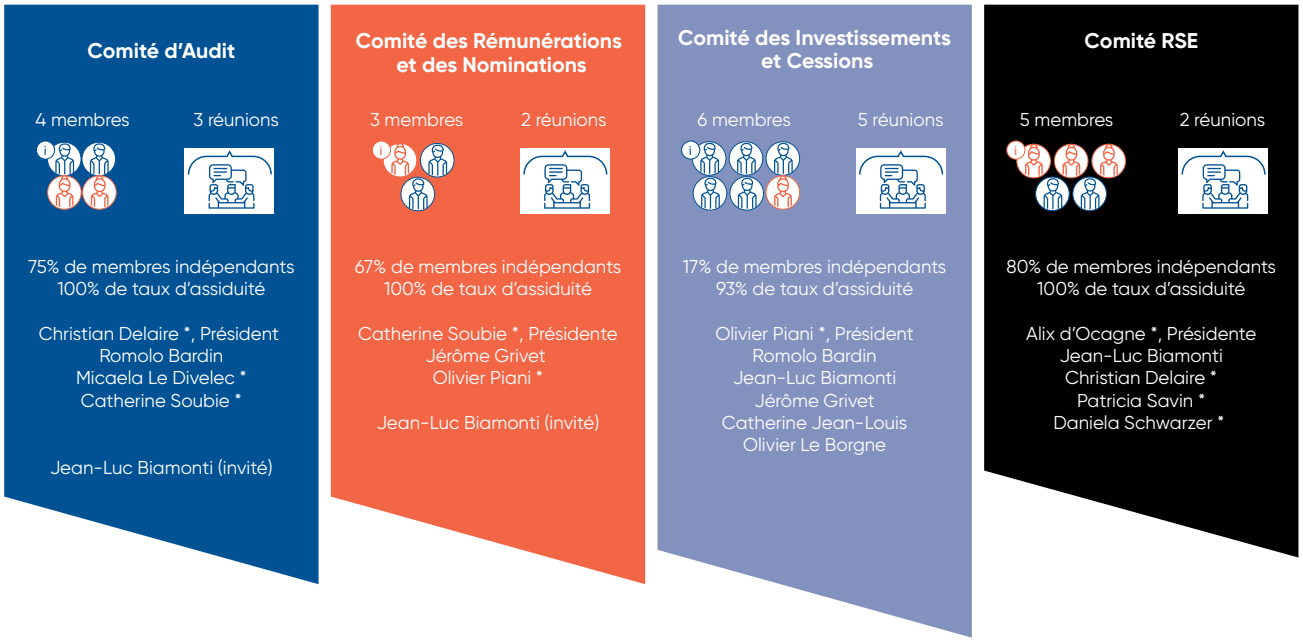
Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, disponible dans son intégralité sur le site Internet de la société, détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chacun de ces Comités. Une description de leur activité est présentée ci-après.

La composition des Comités spécialisés illustre la volonté de la société de favoriser la présence d'Administrateurs indépendants au sein de ces Comités.

Le secrétariat de l'ensemble des Comités est assuré par Yves Marque en sa qualité de Secrétaire du Conseil.

En 2025, l'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions de l'ensemble des Comités est de 97%.

Synthèse de la composition des Comités



* Membres indépendants

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 du renouvellement des mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie, représentée par Catherine Jean-Louis, et de Romolo Bardin, ainsi que des mandats d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne et de Daniela Schwarzer, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, reconduira leurs mandats respectifs au sein des différents Comités sans faire évoluer la composition de ces derniers telle que présentée ci-dessus.

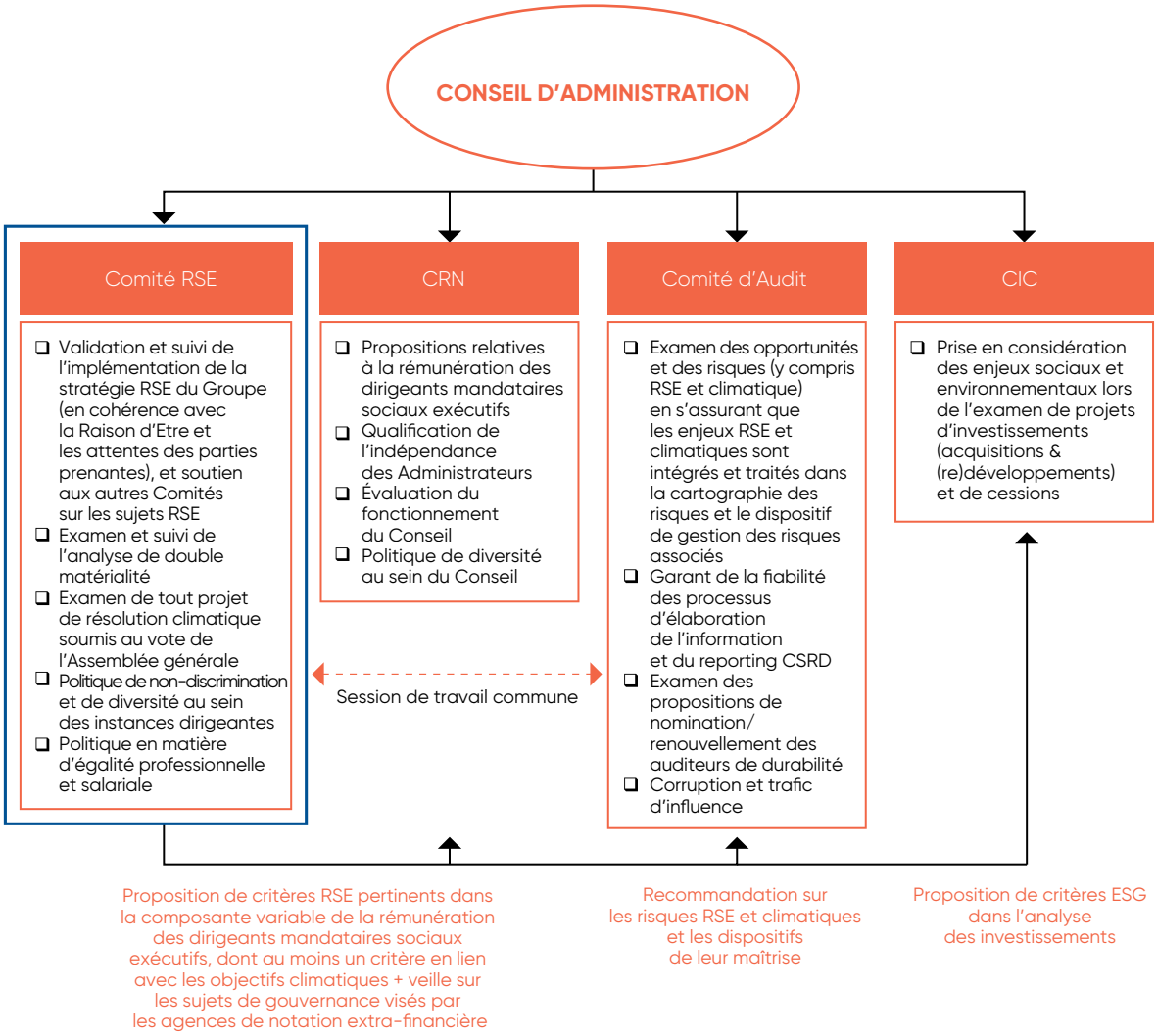
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Articulation entre les missions des Comités

La transversalité de la RSE, par la pluralité des domaines qu'elle recouvre, nécessite des interactions entre le Comité RSE et les autres Comités, indispensables à la prise des décisions du Conseil d'Administration, lequel en sa qualité de garant de la stratégie RSE, détermine sur recommandations du Comité RSE, les orientations stratégiques pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale, tout particulièrement s'agissant du climat.

Ainsi, les Comités spécialisés sont impliqués dans la détermination et le suivi de la stratégie RSE, chacun sur les sujets relevant de leur domaine d'expertise, tout en veillant à assurer la coordination de leurs activités respectives afin de garantir une approche transversale des sujets RSE. Il a ainsi été décidé d'organiser une session de travail commune entre le Comité RSE et le Comité d'Audit, notamment pour s'assurer de la qualité du reporting extra-financier de la société. La première session a eu lieu le 25 septembre 2025, au cours de laquelle les membres de ces Comités ont notamment pris acte de l'avancement du déploiement de la politique achats responsables, et ont validé la matrice de double matérialité 2025 (sous réserve des remarques éventuelles du Comité Social et Economique), ainsi que le programme de travail pour la publication du prochain rapport de durabilité.

L'ensemble des Comités se coordonne sur les sujets étudiés au cours de l'exercice et rend compte au Conseil d'Administration pour proposer leurs recommandations en la matière.



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3.1 Le Comité d'Audit

Ses missions, sa composition et son organisation sont régies par les articles L. 821-67 et suivants du Code de commerce. Le Règlement Intérieur de la société est par ailleurs conforme aux dispositions sur le Comité d'Audit prévues par les articles précités.

5.3.3.1.1 Composition

Sylvie Ouziel était membre du Comité d'Audit jusqu'au 17 avril 2025, date d'échéance de son mandat d'Administratrice.

À la suite de sa nomination en qualité d'Administratrice par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, le Conseil d'Administration a décidé de nommer Micaela Le Divelec en qualité de membre du Comité d'Audit.

La composition du Comité d'Audit a donc été maintenue à quatre membres sur l'exercice 2025, et compte parmi eux deux membres de nationalité italienne.

Les Administrateurs indépendants représentent 75% des membres : Christian Delaire, Micaela Le Divelec et Catherine Soubie.

La Présidence du Comité d'Audit est assurée par un Administrateur indépendant.

Les membres du Comité d'Audit disposent tous d'une compétence comptable ou financière, appréciée au regard de leur formation et de leur expérience professionnelle mentionnées dans leurs parcours professionnels. Christian Delaire, Président du Comité d'Audit, a construit sa carrière autour de la finance et l'immobilier. Romolo Bardin dispose d'une expertise de haut niveau en termes de gestion et de finance. Micaela Le Divelec a acquis une solide compétence financière à travers l'exercice de ses différentes fonctions de leadership. Le parcours diversifié et pluridisciplinaire de Catherine Soubie lui apporte une forte expertise financière et bancaire.

De plus, Jean-Luc Biamonti, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration depuis le 21 juillet 2022, participe, sans voix délibérative, à l'ensemble des séances du Comité d'Audit.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social exécutif.

5.3.3.1.2 Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité d'Audit par le Conseil.

Le Président du Comité d'Audit fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'Audit ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité.

La convocation des membres du Comité d'Audit est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

Le délai d'examen des comptes par le Comité d'Audit est en moyenne de trois à quatre jours avant l'examen mené par le Conseil.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions auxquelles participent également le Directeur Financier et le Directeur de la Comptabilité, ainsi que la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

5.3.3.1.3 Missions

Aux termes de l'article 24 du Règlement Intérieur, le Comité d'Audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière et de l'information en matière de durabilité. Il est chargé plus particulièrement :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et de l'information en matière de durabilité, ainsi que du processus mis en œuvre pour déterminer les informations à publier conformément aux normes pour la communication d'informations en matière de durabilité, et le cas échéant de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité
- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe Covivio
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la société, avant leur présentation au Conseil ainsi que, le cas échéant, les opérations importantes à l'occasion desquelles aurait pu se produire un conflit d'intérêts
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que de l'audit interne concernant les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et de l'information en matière de durabilité ; à ce titre, il examine les éléments du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise relatifs au dispositif de contrôle interne et de gestion des risques et formule le cas échéant des observations, et donne son avis sur l'organisation du service de l'audit interne et du contrôle des risques

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes ainsi que le suivi du contrôle légal de la certification des informations en matière de durabilité par les auditeurs de durabilité [1], et de tenir compte des constatations et conclusions de la Haute autorité de l'audit consécutives aux contrôles réalisés en application de la règlementation
- de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes et des auditeurs de durabilité pour l'exercice de leurs missions
- d'examiner les propositions de nomination et de renouvellement des Commissaires aux comptes de la société et des auditeurs de durabilité et d'émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes et sur les auditeurs de durabilité dont la désignation et le renouvellement de mandat sont proposés à l'Assemblée générale
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché
- d'examiner les risques et les engagements hors-bilan significatifs
- de manière générale, de s'assurer de l'établissement et de la communication de toute information requise par la législation en vigueur en matière de RSE
- d'approuver préalablement à leur conclusion les services mentionnés à l'article L. 821-30 du Code de commerce fournis par les commissaires aux comptes et les auditeurs de durabilité à la société, et
- d'examiner le rapport complémentaire des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement 537/2014.

Le Comité d'Audit rend compte régulièrement au Conseil d'Administration :

- de l'exercice de ses missions
- des résultats de la mission de certification des comptes, de la mission de certification des informations en matière de durabilité ainsi que de la manière dont ces missions ont contribué à l'intégrité de l'information financière et de l'information en matière de durabilité, et
- du rôle qu'il a joué dans ce processus.

Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tout avis ou toute suggestion qui lui semblerait opportun et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil. Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Toutefois, le Comité d'Audit n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2025.

5.3.3.1.4 Travaux du Comité d'Audit en 2025

Le Comité d'Audit s'est réuni à trois reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 100%.

Au cours de ces réunions, les membres du Comité d'Audit ont entendu les Commissaires aux comptes, ainsi que le Directeur Financier et la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, qui assistent à toutes les réunions.

Plusieurs réunions particulières ont également été tenues entre les Commissaires aux comptes et ces mêmes Directeurs, hors la présence de la Direction Générale.

(1) En application des dispositions des articles L. 232-6-3 III et L. 233-28-4 III du Code de commerce, la certification des informations en matière de durabilité est assurée par un Commissaire aux comptes ou par un organisme tiers indépendant (OTI).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'examen des comptes par le Comité d'Audit a été accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels au sujet non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation de la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes décrivant l'exposition aux risques, y compris ceux de natures sociale et environnementale, et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit travaille en interaction avec la Direction Financière ainsi que la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, avec lesquels il échange notamment sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Au cours de ces séances, le Comité d'Audit a notamment examiné les principaux sujets suivants. Le Président du Comité d'Audit a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

Séance du 17 février 2025	• Examen des évènements marquants de l'exercice 2024 et des indicateurs financiers au 31 décembre 2024. • Point sur les expertises immobilières. • Synthèse de la rotation du patrimoine en 2024. • Suivi du pipeline de développement et du montant des fonds propres engagés à risque. • Point sur l'endettement et les covenants. • Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024. • Présentation par les Commissaires aux comptes de leurs travaux sur la valorisation du patrimoine et sur les comptes annuels. • Point sur les principaux contrôles fiscaux et sur la réforme fiscale « Pilier 2 ». • Présentation des honoraires relatifs aux services autres que la certification des comptes (SACC). • Examen du rapport de durabilité et présentation par l'auditeur de durabilité de ses conclusions. • Point sur l'appel d'offres de la mission d'audit du rapport de durabilité et examen des propositions de nomination de la société KPMG S.A. et de renouvellement du mandat de la société Ernst & Young et Autres en qualité d'auditeurs de durabilité. • Suivi des engagements hors bilan.
Séance du 16 juillet 2025	• Examen des évènements marquants du 1er semestre 2025 et des indicateurs financiers au 30 juin 2025. • Point sur les expertises immobilières. • Synthèse de la rotation du patrimoine au 1er semestre 2025. • Suivi du pipeline de développement et du montant des fonds propres engagés à risque. • Point sur l'endettement et les covenants. • Examen des comptes consolidés au 30 juin 2025. • Présentation par les Commissaires aux comptes de leurs travaux sur la valorisation du patrimoine et sur les comptes semestriels. • Point sur les contrôles fiscaux et sur la réforme fiscale « Pilier 2 ».
Séance du 25 septembre 2025	• Echange sur les conclusions de la session commune du Comité d'Audit et du Comité RSE du 25 septembre 2025. • Point sur l'organisation et l'activité de la Direction Audit, Risques, Compliance, Assurances, Sécurité IT. • Revue des outils de contrôle interne et des dispositifs en place au sein du groupe y compris les réglementations Sapin 2, RGPD et lutte anti-blanchiment. • Focus sur la base incidents et les incidents majeurs. • Point sur la gestion des assurances. • Revue du dispositif de gestion des risques incluant la nouvelle cartographie des risques, la priorisation des risques (y compris RSE et climat) et les plans d'actions associés. • Point sur les principaux enjeux fiscaux. • Suivi de l'avancement du plan d'audit 2025. • Approbation du plan d'audit 2026.

Au cours de la séance du 25 septembre 2025, une réunion s'est tenue entre les Commissaires aux comptes et les membres du Comité d'Audit, en l'absence du management de la société. À cette occasion, les Commissaires aux comptes se sont félicités du bon niveau de contrôle des activités et ont confirmé que la communication avec les équipes de Covivio est fluide. Leurs points d'attention portent sur le renforcement en hôtellerie, et l'organisation en place dans les pays secondaires du patrimoine.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3.2 Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a pour rôle de placer le Conseil d'Administration dans les meilleures conditions pour déterminer la politique de rémunération et l'ensemble des rémunérations et avantages des mandataires sociaux. Par ailleurs, il est aussi en charge notamment de faire des recommandations au Conseil sur la composition des instances dirigeantes, la nomination de nouveaux Administrateurs, le renouvellement des mandats arrivant à échéance, et la succession des dirigeants mandataires sociaux.

5.3.3.2.1 Composition

À la suite du renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, le Conseil d'Administration a renouvelé Jérôme Grivet en qualité de membre du Comité des Rémunérations et des Nominations.

La composition du Comité des Rémunérations et des Nominations a été maintenue à trois membres sur l'exercice 2025. Les Administrateurs indépendants, Catherine Soubie et Olivier Piani, représentent 67% des membres.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations invite à ses réunions le Président du Conseil d'Administration.

Il ne comprend aucun dirigeant mandataire social exécutif. Toutefois, le Directeur Général est consulté par le Comité des Rémunérations et des Nominations sur les sujets des nominations et de succession.

La composition de ce Comité, présidé par une Administratrice indépendante, ainsi que les échanges qui ont lieu entre cette Administratrice indépendante et les autres membres indépendants du Conseil d'Administration, assurent la bonne représentation des intérêts des différents actionnaires de la société. De plus, conformément aux dispositions du Code Afep-Medef, le Président du Conseil d'Administration est associé aux travaux du Comité s'agissant du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux.

Compte tenu de l'absence d'Administrateurs représentant tant les salariés que les salariés actionnaires (comme précisé au paragraphe 5.3.2.2.4.1 ci-dessus), le Comité des Rémunérations et des Nominations ne comprend aucun Administrateur salarié.

5.3.3.2.2 Fonctionnement

Le Comité des Rémunérations et des Nominations se réunit à l'initiative de sa Présidente ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an et en principe avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité des Rémunérations et des Nominations par le Conseil.

La Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations, ou, en son absence, le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Elle dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Rémunérations et des Nominations.

La convocation des membres du Comité des Rémunérations et des Nominations est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité des Rémunérations et des Nominations est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité des Rémunérations et des Nominations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

5.3.3.2.3 Missions

Aux termes de l'article 20 du Règlement Intérieur, le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de :

- examiner toute candidature à la nomination à un poste du Conseil ou à un mandat de Directeur Général, de Directeur Général Délégué, rechercher ou apprécier les candidats possibles, formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil en tenant compte notamment de l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de l'évolution de l'actionnariat de la société
- apprécier l'opportunité des renouvellements de mandats, au regard notamment, s'agissant des Administrateurs, de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux du Conseil et des Comités
- superviser l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux
- proposer la nomination ou le renouvellement du Président du Comité d'Audit
- proposer le montant de l'enveloppe globale et les modalités de répartition de la rémunération allouée à chaque membre du Conseil qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale
- formuler des propositions quant à la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux (y compris les membres du Conseil), et à la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables, en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise et en contrôlant l'application annuelle de ces règles)

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- émettre un avis préalable sur toute proposition de rémunération exceptionnelle proposée par le Conseil en vue de rémunérer l'un de ses membres qu'il aura chargé d'une mission ou d'un mandat conformément aux dispositions de l'article L. 225-46 du Code de commerce
- faire le cas échéant des propositions au Conseil quant aux programmes de stock-options, d'attribution gratuite d'actions, et aux règlements et à l'attribution de celles-ci
- donner un avis au Conseil sur la qualification des membres du Conseil au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société
- faire des recommandations relatives aux conditions financières de cessation des mandats sociaux.

Le Comité s'attache de même à étudier les systèmes de retraite des dirigeants de la société, la fiscalité attachée aux différents modes de rémunération, ainsi que son évolution, et la succession potentielle des différents mandataires sociaux. Il peut faire appel, en veillant à l'objectivité du conseil concerné, à des consultants externes. Toutefois, le Comité des Rémunérations et des Nominations n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2025.

Au cours de ses travaux, le Comité des Rémunérations et des Nominations travaille en étroite liaison avec le Secrétaire Général, qui supervise notamment la Direction des Ressources Humaines de la société. Il assiste, en tant qu'invité et Secrétaire, aux séances du Comité.

5.3.3.2.4 Travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations en 2025

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni à deux reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 100%.

Au cours de ces séances, le Comité des Rémunérations et des Nominations a notamment examiné les principaux sujets suivants. La Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

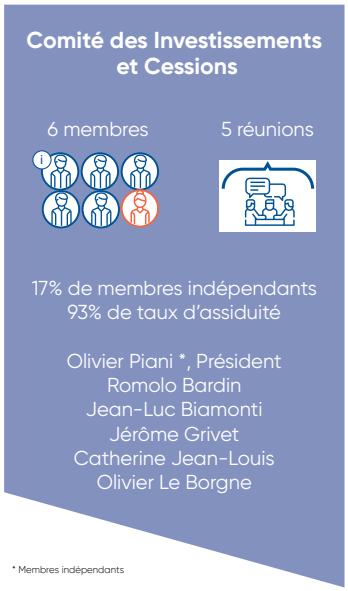
Séance du 17 février 2025	• Examen de l'indépendance des Administrateurs : proposition de maintien de l'indépendance des sept Administrateurs indépendants en fonction (dont Sylvie Ouziel jusqu'à l'échéance de son mandat le 17 avril 2025) et de qualification de Micaela Le Divelec sous réserve de sa nomination par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. • Rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs : examen du montant du bonus 2024, de l'intéressement long terme 2024, des critères d'attribution du bonus 2025, du montant versé au titre de l'intéressement long terme 2021 au regard de l'atteinte des conditions de performance. • Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des dirigeants mandataires sociaux exécutifs du groupe. • Point sur l'équipe de management et plans de succession.
Séance du 7 novembre 2025	• Revue de la composition du Conseil d'Administration : proposition de renouvellement des mandats des Administrateurs arrivant à échéance en 2026. • Proposition des critères RSE conditionnant l'attribution des bonus et de l'intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. • Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés du groupe. • Point sur l'équipe de management et plans de succession.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3.3 Le Comité des Investissements et Cessions

Considérant que la revue de la stratégie est réalisée directement en Conseil d'Administration, notamment lors des séminaires stratégiques qui ont lieu tous les 2 ans, le Conseil d'Administration a décidé le 21 novembre 2024 de renommer le Comité Stratégique et des Investissements en Comité des Investissements et Cessions.

Le Comité des Investissements et Cessions a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil d'Administration en matière d'investissements et de cessions. Tous les Administrateurs sont informés de ses réunions et de son ordre du jour, et sont destinataires des dossiers qui sont adressés aux membres.



5.3.3.3.1 Composition

À la suite du renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, le Conseil d'Administration a renouvelé Jérôme Grivet en qualité de membre du Comité des Investissements et Cessions.

La composition du Comité des Investissements et Cessions a été maintenue à six membres sur l'exercice 2025. Présidé par Olivier Piani, seul membre indépendant, le Comité comprend un membre de nationalité italienne et un membre de nationalité monégasque.

Le Comité des Investissements et Cessions invite à ses réunions l'ensemble des Administrateurs qui sont libres d'y assister s'ils le souhaitent dans la mesure de leur disponibilité.

5.3.3.3.2 Fonctionnement

Le Comité des Investissements et Cessions se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité des Investissements et Cessions par le Conseil.

Le Président du Comité des Investissements et Cessions ou, en son absence, le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité. Il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Investissements et Cessions.

La convocation des membres du Comité des Investissements et Cessions est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

Tout Administrateur non-membre du Comité des Investissements et Cessions peut assister, sans voix délibérative, aux réunions du Comité.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité des Investissements et Cessions est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis et décisions du Comité des Investissements et Cessions sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité des Investissements et Cessions rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration. À cette occasion, un large compte-rendu des travaux est effectué au Conseil, afin que les Administrateurs puissent, en toute connaissance de cause, se prononcer sur la stratégie de la société, en s'appuyant sur le travail préparatoire du Comité.

5.3.3.3.3 Missions

Aux termes de l'article 16 du Règlement Intérieur, le Comité des Investissements et Cessions est chargé, préalablement à toute décision du Conseil, d'examiner et d'émettre un avis sur les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Par ailleurs, le Comité des Investissements et Cessions est chargé, préalablement à toute décision du Directeur Général, d'examiner et d'autoriser les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 30 000 000 € (part du groupe)
- cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 30 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Plus généralement, le Comité des Investissements et Cessions est chargé notamment :

- d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement *via* croissance externe ou de partenariat
- d'analyser, le cas échéant, les plans et prévisions du groupe Covivio à moyen terme
- de réunir le cas échéant des experts afin d'examiner l'opportunité des choix stratégiques envisagés, et
- d'entretenir la réflexion du Conseil sur la stratégie.

Il peut recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs, en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Le Comité des Investissements et Cessions n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2025.

5.3.3.3.4 Travaux du Comité des Investissements et Cessions en 2025

Le Comité des Investissements et Cessions s'est réuni à cinq reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 93%, étant précisé que les réunions du Comité ont été suivies par un nombre important d'Administrateurs invités.

Le détail par réunion figure ci-dessous :

Dates	Taux d'assiduité
19 février 2025	83%
16 avril 2025	83%
18 juillet 2025	100%
22 octobre 2025	100%
20 novembre 2025	100%

Les taux de participation individuelle des mandataires sont présentés ci-dessous :

Mandataire	Qualité au sein du Comité	Participation aux réunions du Comité	Taux d'assiduité
Olivier Piani	Président	4/5	80%
Romolo Bardin	Membre	5/5	100%
Jean-Luc Biamonti	Membre	5/5	100%
Jérôme Grivet	Membre	4/5	80%
Catherine Jean-Louis	Membre	5/5	100%
Olivier Le Borgne	Membre	5/5	100%

Au cours de ces séances, le Comité des Investissements et Cessions a notamment examiné les principaux sujets suivants. Le Président du Comité des Investissements et Cessions a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations et décisions.

Séance du 19 février 2025	• Examen d'une opération de cession et de la souscription au paiement du dividende en actions de Covivio Hotels et émission de recommandations favorables au Conseil d'Administration. • Présentation du post-mortem d'opérations de redéveloppement et d'investissement.
Séance du 16 avril 2025	• Examen et approbation d'opérations d'acquisition et de développement. • Présentation du post-mortem d'opérations de développement et d'investissement.
Séance du 18 juillet 2025	• Examen d'une opération de partage d'actif. • Examen et approbation d'opérations portant sur la transformation d'un actif, la mise en place d'un véhicule d'investissement en résidentiel allemand, et la mise en oeuvre d'un plan de travaux. • Présentation du post-mortem d'une opération d'investissement.
Séance du 22 octobre 2025	• Examen d'une opération de partage d'actif. • Examen et approbation d'une opération de transformation d'actif. • Présentation du post-mortem d'une opération d'investissement.
Séance du 20 novembre 2025	• Examen d'opérations d'acquisition et de partage d'actif et émission de recommandations favorables au Conseil d'Administration. • Présentation du post-mortem d'une opération d'investissement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.3.4 Le Comité RSE

Créé le 21 juillet 2021, le Comité RSE a notamment pour missions de valider la stratégie RSE du groupe et suivre son implémentation en s'assurant de sa cohérence avec la Raison d'Etre dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes. Il est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risque RSE, et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques du groupe, dans le cadre de la rémunération des dirigeants ainsi que sur d'éventuels sujets de gouvernance identifiés par les agences de notation extra-financière.

5.3.3.4.1 Composition

La composition du Comité RSE a été maintenue à cinq membres sur l'exercice 2025.

Les Administrateurs indépendants représentent 80% des membres : Alix d'Ocagne, Christian Delaire, Patricia Savin et Daniela Schwarzer.

Présidée par une Administratrice indépendante, le Comité RSE comprend un membre de nationalité monégasque et un membre de nationalité allemande.

5.3.3.4.2 Fonctionnement

Le Comité RSE se réunit à l'initiative de sa Présidente ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité RSE par le Conseil.

La Présidente du Comité RSE ou, en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité RSE. Elle dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité RSE.

La convocation des membres du Comité RSE est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité RSE est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité RSE sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés, et le Comité RSE rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité RSE peut demander communication de tout document qu'il juge utile à l'accomplissement de sa mission. Il peut également, lorsqu'il l'estime nécessaire, entendre les collaborateurs du groupe sur des aspects RSE et toute personne qu'il jugera utile d'entendre dans le cadre de sa mission, le cas échéant, hors la présence des membres de la Direction Générale.

5.3.3.4.3 Missions

Aux termes de l'article 28 du Règlement Intérieur, le Comité RSE est chargé des missions suivantes :

- examiner et valider les engagements et les orientations de la politique du groupe en termes de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et en matière de gouvernance (ci-après « RSE »)
- assurer leur cohérence avec la Raison d'Etre dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes
- en suivre le déploiement
- plus généralement s'assurer de la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie du groupe et dans sa mise en œuvre
- examiner et assurer le suivi de l'analyse de double matérialité
- le cas échéant, émettre des recommandations, en interaction avec le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur la détermination des critères RSE, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques du Groupe, à prendre à compte dans la fixation des composantes de la partie variable de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, et sur le suivi de leur atteinte
- le cas échéant, émettre des recommandations, en interaction avec le Comité d'Audit, sur les risques en matière de RSE et les dispositifs de maîtrise de ces risques
- examiner tout projet de résolution climatique soumis au vote de l'assemblée générale
- examiner les politiques, référentiels et chartes du groupe sur les sujets RSE et s'assurer de leur efficacité
- apprécier et rendre compte de la performance et de l'impact de l'activité RSE du groupe

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- examiner et suivre les notations extra-financières (en ce compris celles liées aux informations en matière de durabilité) obtenues par le groupe de la part des organismes de notation extra-financière
- identifier et débattre des tendances émergentes, des nouveaux enjeux et des meilleures pratiques en matière de RSE, et s'assurer que le groupe s'y prépare au mieux au regard des enjeux propres à son activité et à ses objectifs en proposant, dans la continuité, les évolutions nécessaires ou souhaitables.

Il peut recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs, en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Le Comité RSE a eu recours en 2025 à un expert d'un des leaders mondiaux de l'Assurance, venu expliquer l'approche financière du risque climat.

5.3.3.4.4 Travaux du Comité RSE en 2025

Le Comité RSE s'est réuni à deux reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 100%.

Au cours de ces séances, le Comité RSE a notamment examiné les principaux sujets suivants. La Présidente du Comité RSE a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

Séance du 17 avril 2025	• Point d'avancement du programme pluriannuel de travail du Comité. • Synthèse du bilan 2024 sur les indicateurs ESG, la CSRD, le verdissement de la dette et le déploiement de la stratégie nature. • Débat sur la trajectoire carbone. • Point d'étape sur les énergies renouvelables. • Proposition d'une grille d'investissement ESG.
Séance du 25 septembre 2025	• Point d'avancement du programme pluriannuel de travail du Comité. • Examen des résultats du baromètre engagement 2025. • Revue de la politique en matière d'égalité professionnelle et salariale. • Revue des actions menées dans le cadre de la politique de non-discrimination et de diversité. • Point d'avancement sur le déploiement de la stratégie nature. • Suivi des notations des agences extra-financières. • Suivi de la formalisation de la politique droits humains. • Point d'avancement sur le déploiement de la grille d'investissement ESG. • Arrêté des critères ESG de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, qui seront proposés au Comité des Rémunérations et des Nominations. • Echange sur les conclusions de la session commune du Comité d'Audit et du Comité RSE du 25 septembre 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4 Rémunérations des mandataires sociaux

5.3.4.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires du 16 avril 2026 (*Say on Pay ex-ante*)

Dans le cadre du vote *ex-ante* prévu à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général, au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ainsi qu'aux Administrateurs, fait l'objet de projets de résolutions (9e, 10e, 11e et 12e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026. Cette politique sera soumise au vote de l'Assemblée générale, dans les conditions prévues par l'article L.225-98 du Code de commerce, chaque année et, le cas échéant, en cas de modification importante dans la politique de rémunération.

5.3.4.1.1 Politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration (9e résolution)

5.3.4.1.1.1 Composition de la rémunération du Président du Conseil d'Administration

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio est uniquement composée d'une partie fixe, incluant, le cas échéant, un avantage en nature constitué d'une voiture de fonction. Elle n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, ou de rémunération versée en actions de la société.

Cette rémunération du Président du Conseil d'Administration est fixée par le Conseil pour toute la durée de son mandat et n'a pas vocation à être revalorisée en cours de mandat. Elle est, pour le mandat actuellement en cours exercé par Jean-Luc Biamonti, de 200 K€.

Le Conseil s'assure qu'elle est en ligne avec les rémunérations des Présidents non exécutifs du SBF 120 et qu'elle respecte l'intérêt social de la société. Il se réserve la possibilité de la faire évoluer à l'occasion d'un nouveau mandat, en justifiant des raisons de son choix.

Le Président du Conseil d'Administration peut également bénéficier du même régime de santé et de prévoyance que les salariés du groupe en France.

Il ne reçoit aucune autre rémunération allouée par la société ou ses filiales au titre de l'exercice de mandats.

Le Président du Conseil d'Administration ne dispose pas de contrat de travail et ne bénéficie :

- d'aucun élément de rémunération, indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Il est rappelé, en application des dispositions de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le Président du Conseil d'Administration est désigné par le Conseil parmi ses membres, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'Administrateur fixée à quatre ans et prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Le Président est rééligible selon les mêmes modalités, étant précisé qu'au titre de son mandat d'Administrateur, il peut être révoqué à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

5.3.4.1.1.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération du Président du Conseil d'Administration

En application des dispositions de l'article 18 des statuts, le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, étant précisé qu'en application de l'article 20 du Règlement Intérieur du Conseil, le Comité des Rémunérations et des Nominations formule au Conseil des propositions quant à la rémunération du Président.

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio est fixée par le Conseil pour la durée de son mandat de quatre ans.

À l'occasion de la nomination de Jean-Luc Biamonti comme Président du Conseil d'Administration, sa rémunération fixe a été fixée à 200 K€ par le Conseil d'Administration le 21 juillet 2022, sur la base d'un benchmark des sociétés du SBF 120 et de sociétés du même secteur d'activité.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 18 février 2026, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modifications depuis le 21 juillet 2022.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que :

- le processus de décision mis en place au sein de la société, qui implique un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération du Président du Conseil d'Administration, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.1.2 Politique de rémunération applicable au Directeur Général et à tout Directeur Général Délégué (10e et 11e résolutions)

5.3.4.1.2.1 Composition de la rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué

La rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué est composée des seuls éléments suivants, qui respectent l'intérêt social et contribuent à la bonne mise en œuvre de la stratégie de la société.

5.3.4.1.2.1.1 Partie fixe

Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil s'assurent régulièrement, au moyen de benchmarks réalisés sur la rémunération des dirigeants d'entreprises du SBF 80 et ceux des entreprises d'une capitalisation boursière équivalente à celle de Covivio, complétés par des études sectorielles françaises et européennes, que le montant de la rémunération fixe des dirigeants mandataires sociaux exécutifs se situe correctement dans le marché.

Par principe, la rémunération fixe du Directeur Général et du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) est fixée pour la durée de leur mandat, et le Conseil s'attache à ne revoir cette rémunération qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles de responsabilités, ou des événements structurants affectant l'entreprise, ainsi qu'au moment du renouvellement du mandat, le cas échéant.

Sur la période 2023-2026, la rémunération fixe de Christophe Kullmann en tant que Directeur Général a ainsi été fixée à 800 K€, et celle d'Olivier Estève en tant que Directeur Général Délégué à 460 K€.

5.3.4.1.2.1.2 Partie variable

S'agissant de la partie variable de la rémunération (bonus annuel), le Comité des Rémunérations et des Nominations évalue les dirigeants mandataires sociaux exécutifs sur la base d'objectifs clairs, précis, chiffrables et opérationnels. Ces objectifs sont arrêtés chaque année, en février, par le Conseil d'Administration, sur la base des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ils sont déterminés en fonction du plan stratégique, du budget approuvé par le Conseil pour l'année en cours et des enjeux du moment de la société, contribuant ainsi à la stratégie et à la pérennité de la société.

À titre illustratif, pour 2025, les critères sont composés comme suit :

- 30% : objectif d'atteinte du niveau de résultat opérationnel (Epra Earnings) communiqué au marché
- 20% : objectif lié au niveau de l'ANR NTA
- 30% : objectifs opérationnels liés à l'exécution du budget : par exemple, cessions, investissements, projets de développement, financements, commercialisations
- 20% : objectifs RSE et stratégiques.

Les bonus cible du Directeur Général et du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) équivalent à 100% de leur rémunération fixe annuelle.

Dans un souci de différenciation, de motivation et d'incitation à la surperformance, un *upside* pouvant atteindre 50% du bonus cible est prévu en cas de dépassement des objectifs fixés en début d'année. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires et de rétention des dirigeants, l'éventuelle partie *upside* du bonus n'est pas versée en numéraire mais fait l'objet d'une attribution d'actions gratuites. La livraison de ces actions est soumise à une condition de présence au sein de la société trois ans après l'attribution.

Enfin, un système de « coupe-circuit » prévoit de ne verser aucun bonus dans l'hypothèse d'une dégradation significative d'un ou plusieurs indicateurs de performance de la société au cours de l'exercice.

En cas d'année incomplète ne permettant pas de fixer ou d'évaluer des objectifs sur une durée pertinente, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, peut être amené à proposer de verser la cible de bonus, au *prorata temporis*.

5.3.4.1.2.1.3 Prime exceptionnelle

Le système de part variable exposé ci-dessus exclut *a priori* le versement de toute prime exceptionnelle. Le Conseil d'Administration n'a ainsi versé aucune prime exceptionnelle aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs depuis leur nomination le 31 janvier 2011.

Un éventuel versement de prime exceptionnelle ne pourrait être décidé par le Conseil que dans l'hypothèse d'une situation exceptionnelle :

- ne rentrant pas dans le cadre des objectifs annuels stratégiques et opérationnels déterminés en début d'année
- non prévisible au moment de la détermination des critères de la part variable annuelle
- structurante pour la société en termes de taille, de périmètre ou de stratégie.

En tout état de cause, cette prime exceptionnelle serait plafonnée à 50% du bonus cible du Directeur Général et du (ou des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s).

5.3.4.1.2.1.4 Intéressement Long Terme (ILT)

Les principes retenus pour l'attribution au Directeur Général et au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) des actions de performance sont les suivants :

- l'attribution d'actions, troisième composante de la rémunération, constitue un intéressement long terme, en complément du salaire fixe et de la part variable
- l'ILT au titre de l'année N est attribué après l'arrêté des comptes, au début de l'année N+1
- ce décalage, proposé par le Comité des Rémunérations et des Nominations, permet de conditionner l'attribution des actions à l'obtention de résultats opérationnels et l'atteinte d'objectifs individuels, et de constater les performances au vu notamment de l'arrêté des comptes de l'exercice N
- le Comité des Rémunérations et des Nominations, en figeant cette période d'attribution annuelle des actions, éloigne tout effet d'aubaine lié à la volatilité éventuelle du cours de l'action.

Cet intéressement long terme vise, pour les attributaires de ces actions, les objectifs suivants :

- fidéliser : les actions ne sont définitivement attribuées qu'au terme de la période d'acquisition (de trois ans en règle générale), à condition d'être toujours présent dans la société
- motiver et impliquer : la valorisation des actions à long terme repose sur les performances de la société dans son secteur d'activité, qui se reflètent dans son cours de bourse
- aligner les intérêts des dirigeants mandataires sociaux exécutifs avec ceux des actionnaires : les actions ne sont définitivement attribuées qu'en cas de réalisation de critères de performance
- enfin, permettre aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de constituer une épargne retraite, en l'absence de système de retraite surcomplémentaire dans la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En 2025, l'ILT cible représente 40% de la rémunération cible globale du Directeur Général et 1/3 de la rémunération cible globale du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s). Par principe, le Conseil s'attache à ne revoir ces proportions qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles de responsabilités, ou des événements structurants affectant l'entreprise, ainsi qu'au moment du renouvellement du mandat, le cas échéant. Ces montants cibles constituent de fait également des plafonds (soit 133,25% de la rémunération fixe pour le Directeur Général et 100% de la rémunération fixe pour le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s)).

100% des actions attribuées dans le cadre de l'ILT sont soumises à une condition de présence et à des conditions de performance, analysées chacune sur la période de trois ans d'attribution des actions, étant entendu que le nombre d'actions définitivement attribuées ne pourra pas dépasser le nombre cible établi au moment de l'attribution.

Le Conseil s'attache à la fois à conserver les mêmes conditions de performance sur plusieurs exercices, mais aussi à les faire évoluer en fonction des retours des actionnaires exprimés à l'occasion de leur vote en Assemblée générale, et en fonction de l'évolution des priorités stratégiques et RSE de la société.

Ainsi, à titre illustratif, le Conseil d'Administration a fixé les conditions suivantes pour l'ILT 2024 attribué en 02/2025 et l'ILT 2025 attribué en 02/2026 :

30% : Condition de performance boursière relative :

Performance boursière globale (TSR) relative de Covivio par rapport à l'indice EPRA « Eurozone », définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts.

Le nombre d'actions cible sera versé en cas de surperformance de 8 points par rapport à l'indice (pas de versement complémentaire en cas de surperformance au-delà de +8 pts). Une surperformance de +6 pts donnera lieu au versement de 90% du nombre d'actions cible, une surperformance de +4 pts donnera lieu au versement de 80% du nombre d'actions cible, une surperformance de +2 pts donnera lieu au versement de 70% du nombre d'actions cible. Une performance égale à l'indice donnera lieu à l'attribution de 60% du nombre cible d'actions. Enfin, une sous-performance de -10 pts annulera tout versement d'actions. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

20% : **Condition de performance boursière absolue :**

Performance boursière globale (TSR) absolue de Covivio, définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts.

Le nombre d'actions cible sera versé en cas d'un TSR supérieur ou égal à 20% (pas de versement complémentaire en cas de surperformance au-delà de 20%). Un TSR de 18% donnera lieu au versement de 83,3% du nombre d'actions cible, un TSR de 16% donnera lieu au versement de 66,7% du nombre d'actions cible, un TSR de 14% donnera lieu au versement de 50% du nombre d'actions cible, un TSR de 12% donnera lieu au versement de 33,3% du nombre d'actions cible. Enfin, un TSR < 10% annulera tout versement d'actions. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

20% : **Condition de respect des guidances d'Epra Earnings ajusté :**

Si l'Epra Earnings ajusté de Covivio est supérieur de 3% à la guidance communiquée au marché en début d'année (moyenne sur les 3 ans de la période de vesting), le nombre cible d'actions sera livré. Si l'Epra Earnings ajusté de Covivio atteint la guidance de marché, 80% du nombre d'actions cible seront livrées. Enfin, si l'Epra Earnings ajusté de Covivio est inférieur à la guidance, aucune action ne sera livrée. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

30% : **Critères RSE :** ces critères sont décidés par le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur proposition du Comité RSE. Un de ces critères, comptant pour au moins 15%, est lié aux objectifs environnementaux de Covivio, contribuant à la lutte contre le réchauffement climatique.

A titre d'exemple, les critères RSE retenus sur les derniers exercices sont :

15% = Objectif de **réduction des émissions carbone**

Pour l'**ILT 2024**, 100% du nombre d'actions seront livrés si Covivio atteint en 2027 son objectif de **réduction des émissions de carbone**, à 51 kgeqCO_2/m^2/an. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'intensité carbone atteint 53,2 kgeqCO_2/m^2/an et aucune action ne sera livrée si l'intensité carbone dépasse 55,4 keqCO_2/m^2/an.

Pour l'**ILT 2025**, 100% du nombre d'actions seront livrés si Covivio atteint en 2028 son objectif de **réduction des émissions de carbone**, à 49,3 kgeqCO_2/m^2/an. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'intensité carbone atteint 51,5 kgeqCO_2/m^2/an et aucune action ne sera livrée si l'intensité carbone dépasse 53,7 keqCO2/m^2/an.

Pour mémoire, à fin 2024, les émissions s'élevaient à 55,3 keqCO_2 /m^2/an.

En cas d'indisponibilité du chiffre définitif d'émissions carbone sur l'année N, c'est celui de l'année N-1 qui sera retenu.

15% = Autre(s) objectif(s) RSE : depuis quelques années, un objectif lié à l'**engagement des équipes** alterne, une année sur deux, avec un objectif lié à la **féminisation des équipes**. Le Conseil d'Administration se réserve la possibilité de faire évoluer ces critères en fonction des enjeux du moment.

Pour l'**ILT 2024**, 100% du nombre cible d'actions seront livrés si l'**engagement des équipes** de Covivio est supérieur de 10 pts au benchmark. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'engagement des équipes n'est supérieur au benchmark que de 5 pts. Aucune action ne sera livrée si l'engagement de Covivio est inférieur au benchmark. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

Pour l'**ILT 2025**, 100% du nombre cible d'actions seront livrés si le score Covivio en matière de **féminisation des équipes** atteint 90/100. Aucune action ne sera livrée si le score Covivio est inférieur à 70/100. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

Le score interne sur 100 pts, établi par le Conseil, est composé à 30% du taux de féminisation du Comex (0 pt si taux = 0%, 30 pts si taux compris entre 40% et 60%), à 30% du taux de féminisation des CODIR pays (même calcul), à 20% du taux de féminisation du management (0 pt si taux = 0%, 20 pts si taux = 50%), et à 20% du score Index égalité (note de 0 si index < 75, 5 si index compris entre 76 et 80, 10 si index compris entre 81 et 90, 15 si index compris entre 91 et 95, 20 si index > 95). Pour mémoire, à fin 2024, le score était de 75/100.

Ces conditions de performance de l'ILT ont été revues en profondeur par le Comité des Rémunérations et des Nominations, puis par le Conseil d'Administration, pour tenir compte d'un taux d'opposition en hausse exprimé, lors de l'Assemblée générale tenue en 2022, sur les résolutions liées à la rémunération des mandataires sociaux exécutifs, et pour répondre aux demandes des investisseurs et des *proxy advisors*. Elles s'appliquent depuis l'attribution en février 2023 de l'ILT 2022. Elles permettent notamment de :

- réserver une part significative aux critères RSE (30%)
- fixer un critère de performance boursière absolue aux côtés d'un critère de performance boursière relative

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- rendre impossible la compensation de la sousperformance d'un critère par la surperformance d'un autre critère
- fixer pour chaque critère des objectifs ambitieux
- supprimer l'attribution d'actions en cas de sousperformance, à l'exception du critère boursier relatif (30% de l'ILT). En réaction aux réticences de certains investisseurs et proxys sur cette possibilité résiduelle de rémunérer la sousperformance, il est précisé que la nature de ce critère le rend volatil et très dépendant de facteurs macro-économiques (le cours des foncières est fortement corrélé aux taux d'intérêts longs). Dans ces conditions, une sécurité (beaucoup plus faible qu'auparavant) permet de maintenir, le cas échéant, une partie de l'objectif de rétention de l'ILT. Par ailleurs, pour compenser ce facteur, la pente fixée pour les objectifs de ce critère est très exigeante : le TSR Covivio doit surperformer de 8 pts le benchmark pour que 100% des actions soient livrées. Seulement 60% des actions sont livrées en cas de performance équivalente au benchmark, et un retrait de 5 pts vs benchmark prive de 70% des actions.

Ces conditions combinent des performances externes et internes qui assurent aux actionnaires :

- que la rétribution long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs est directement liée à la performance boursière de Covivio
- qu'elle est aussi liée aux performances opérationnelles et RSE de la société.

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) prennent l'engagement formel de ne pas recourir à des opérations de couverture de leur risque lié à la détention d'actions Covivio.

En cas de départ contraint (ce qui exclut le cas de la démission), le Conseil peut être amené, dans certaines circonstances, à maintenir tout ou partie des actions de performance en cours de période d'attribution. Cette possibilité ne pourra s'exercer que dans l'hypothèse d'un départ correspondant à la qualification de *good leaver*, ce qui exclut notamment tout départ lié à un motif fautif. Par ailleurs, dans cette situation, le Conseil procédera à un examen de l'atteinte à date des critères de performance, pour déterminer la quotité d'actions éventuellement maintenues.

À titre indicatif, le nombre d'actions de performance attribuées au titre de 2025 au Directeur Général et au Directeur Général Délégué a représenté 23,4% de l'ensemble des actions attribuées au sein du groupe.

Il est enfin précisé que, depuis 2008, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, a mis fin aux plans d'attribution d'options de souscription, qui étaient auparavant déployés en parallèle des plans d'attribution gratuite d'actions.

5.3.4.1.2.1.5 Autres avantages

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) bénéficient par ailleurs de :

- un véhicule de fonction
- le même régime de santé et de prévoyance que les salariés du pays de résidence fiscale, avec la même participation employeur, ainsi que de la possibilité d'un bilan médical
- pour les résidents fiscaux français, une assurance perte de mandat souscrite auprès de la GSC. En cas de révocation (pour un motif autre que fautif) du Directeur Général ou d'un Directeur Général Délégué et dans le cas où l'assurance GSC ne pourrait être mise en œuvre du fait de la période de carence de 12 mois, il sera versé au mandataire une indemnité de révocation d'un montant égal au montant qu'il aurait perçu au titre de l'assurance GSC et pendant toute la durée de cette dernière si celle-ci avait été effective.
- pour les résidents fiscaux non français (non couverts par l'assurance GSC), tout autre avantage équivalent en montant (autre assurance, appartement de fonction, etc...), dans la limite de 35 K€ par an.

5.3.4.1.2.1.6 Indemnités à verser en fin de mandat

En contrepartie de l'abandon sans indemnités de leur contrat de travail, le Conseil d'Administration a mis en place une indemnité de fin de mandat pour le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s).

L'indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

a) Montant théorique de l'indemnité
Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, étant entendu que le système de rémunération actuel ne prévoit pas le versement de bonus exceptionnel. Ce montant est plafonné à 24 mois de rémunération globale (fixe + bonus).

b) Critères de performance
Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants :

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR NTA de Covivio est inférieure de 25% à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée. De plus, le Conseil d'Administration a introduit un critère de non-versement de l'indemnité en cas de baisse dans l'absolu de l'ANR de Covivio de 50% ou plus durant la période de trois ans précédant la cessation de fonctions
- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonctions. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne bénéficient pas de rémunération de Covivio autre que celle versée au titre de leur mandat social.

La détermination des critères de performance énoncés ci-dessus permettra au Conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant d'une indemnité de départ, la performance objective et réelle du Directeur Général et du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s). Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Ces engagements ne prévoient pas de conditions de résiliation.

5.3.4.1.2.1.7 Rémunération allouée au titre de l'exercice de mandats d'Administrateur ou de membre du Conseil de Surveillance

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne perçoivent pas de rémunération liée à leur éventuelle participation au Conseil d'Administration de la société ainsi qu'au Conseil d'Administration ou de Surveillance des filiales du groupe.

5.3.4.1.2.1.8 Régimes de retraite surcomplémentaires

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne bénéficient pas de régime de retraite à cotisations définies ou à prestations définies.

5.3.4.1.2.1.9 Contrat de travail

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne bénéficient pas de contrat de travail.

En application du Code Afep-Medef qui dispose que : « lorsqu'un dirigeant devient mandataire social de l'entreprise, il est recommandé de mettre fin au contrat de travail qui le lie à la société, soit par rupture conventionnelle, soit par démission », le contrat de travail de Christophe Kullmann a été rompu, d'un commun accord entre Covivio et lui-même, le 26 novembre 2008, sans versement d'indemnités.

Christophe Kullmann bénéficie depuis cette date d'une assurance perte de mandat type GSC.

Il bénéficie par ailleurs d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.

De la même façon, il a été mis fin au contrat de travail d'Olivier Estève, Directeur Général Délégué, le 1er novembre 2012, sans versement d'indemnités. Il bénéficie aussi, depuis cette date, d'une assurance perte de mandat type GSC, ainsi que d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.

5.3.4.1.2.1.10 Indemnité de non-concurrence

Le Directeur Général et le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne bénéficient pas d'indemnité relative à une clause de non-concurrence.

5.3.4.1.2.1.11 Prime de recrutement (Welcome bonus ou Golden hello)

Covivio n'a jamais versé de prime de recrutement à un Directeur Général ou un Directeur Général Délégué. Si la situation devait se présenter, le Conseil veillerait à ce que cette prime soit calibrée de façon à couvrir les pertes occasionnées par le dirigeant recruté à raison du départ de son employeur précédent.

5.3.4.1.2.1.12 Obligation de conservation des actions

Le Code Afep-Medef préconise que le Conseil définisse une obligation de conservation, pour les mandataires sociaux exécutifs, des actions attribuées gratuitement, suffisamment contraignante pour permettre une réelle prise en compte des performances de la société à long terme. Le Conseil d'Administration de Covivio a fixé une obligation de détention de 50% des actions de performance pendant toute la durée du mandat, jusqu'à ce qu'ils détiennent en actions l'équivalent de deux ans de rémunération fixe. Au-delà de ce seuil, ils retrouvent la liberté de céder des actions.

5.3.4.1.2.1.13 Clause de « clawback »

Le Conseil d'Administration se réserve la possibilité de demander la restitution de tout ou partie de la rémunération variable annuelle versée à des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, et ce dans les cinq années suivant le versement d'une part variable annuelle, dans le cas où le dirigeant a commis une faute grave et délibérée, telle que la falsification intentionnelle et manifeste des données financières, comptables ou quantitatives ayant servi à mesurer la performance.

La politique de rémunération applicable au Directeur Général et au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, le Directeur Général est désigné par le Conseil d'Administration qui fixe la durée de son mandat et est rééligible et révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Par ailleurs, le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) est(sont) nommé(s) sur proposition du Directeur Général par le Conseil d'Administration. Le(s) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) est(sont) révocable(s) à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général.

Christophe Kullmann et Olivier Estève ont été nommés le 31 janvier 2011 pour une durée de quatre années et ont été renouvelés dans leurs fonctions respectives à trois reprises pour cette même durée. Leur mandat en cours s'étend sur les exercices 2023 à 2026.

5.3.4.1.2.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué

La politique de rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué est déterminée par le Conseil d'Administration, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ce dernier s'est réuni à deux reprises en 2025, pour notamment s'assurer de la conformité de cette politique avec les principes énoncés par les dernières évolutions du Code Afep-Medef.

Il est rappelé que le Comité des Rémunérations et des Nominations formule au Conseil des propositions quant à la rémunération du Directeur Général et du(des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables), en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise, et en contrôlant l'application annuelle de ces règles.

Le Comité et le Conseil s'attachent en particulier à ce que l'intégralité de la rémunération soit appréhendée de façon exhaustive au travers de trois composantes principales : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performance, les avantages en nature étant essentiellement composés de la mise à disposition d'une voiture de fonction et la prise en charge de l'assurance perte de mandat pour les résidents fiscaux français.

Les principes fondateurs recherchés sont :

- un équilibre entre les différentes composantes court terme et long terme, fixe et variable
- une rémunération correctement située dans le marché et de nature à fidéliser

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- des outils simples, lisibles pour le marché et les actionnaires
- un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles
- une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la surperformance et un système de « coupe-circuit » qui sanctionnerait une dégradation des indicateurs clés de la société
- un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme
- une évolution en cohérence globale avec celle des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société.

Le Comité et le Conseil s'appuient sur des benchmarks et études générales et sectorielles, aux seules fins de vérifier que le positionnement des rémunérations globales reste cohérent avec le marché.

L'ensemble des conditions et éléments de rémunération alloués à Christophe Kullmann et Olivier Estève, proposés par le Comité des Rémunérations et des Nominations, a été arrêté le 24 novembre 2022 par le Conseil d'Administration à l'occasion du renouvellement de leur mandat respectif de Directeur Général et Directeur Général Délégué pour une durée de quatre ans à compter du 1er janvier 2023.

Les éléments de rémunération ont fait l'objet de communiqués publiés sur le site Internet de la société, en date du 24 novembre 2022 pour Christophe Kullmann et Olivier Estève.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant au Directeur Général et au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s), qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 18 février 2026.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le processus de décision mis en place au sein de la société, qui implique un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations comme mentionné ci-dessus, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts.

5.3.4.1.3 Politique de rémunération applicable aux Administrateurs (12e résolution)

5.3.4.1.3.1 Composition de la rémunération des Administrateurs

La rémunération des Administrateurs, mandataires sociaux non exécutifs selon le Code Afep-Medef, est composée d'une partie fixe et d'une partie variable. La somme annuelle fixée par l'Assemblée générale correspondant au montant global alloué à la rémunération des membres du Conseil d'Administration est de 800 000 €.

Les critères de répartition et les conditions financières de la rémunération sont les suivants :

- la partie fixe est allouée annuellement à chaque Administrateur selon la fonction exercée au sein du Conseil d'Administration et, le cas échéant, des Comités, et
- la partie variable est calculée à partir de montants forfaitaires par réunion, permettant de tenir compte de la participation effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil et de ses Comités, tout en veillant à favoriser la participation en présentiel aux réunions de gouvernance.

Au sein du Conseil d'Administration

- Part fixe/Administrateur/an : 6 000 €.
- Dotation complémentaire au Président/an : 4 000 €.
- Part variable d'assiduité/Administrateur : 4 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/Administrateur non-résident français présent physiquement : 2 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/Administrateur résident français présent physiquement : 1 000 €/séance.

Au sein des Comités spécialisés

- Part fixe/membre/an : 3 000 €.
- Dotation complémentaire au Président du Comité d'Audit/an : 17 000 €.
- Dotation complémentaire aux Présidents du Comité des Rémunérations et des Nominations, du Comité des Investissements et Cessions et du Comité RSE/an : 12 000 €.
- Part variable d'assiduité/membre :
  - membres du Comité des Investissements et Cessions, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité RSE : 2 000 €/séance
  - membres du Comité d'Audit : 3 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/membre non-résident français présent physiquement : 2 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/membre résident français présent physiquement : 1 000 €/séance.

Les règles de répartition énoncées ci-dessus seraient également applicables au *prorata temporis* en cas de création en cours d'exercice d'un nouveau Comité ayant pour objet d'assister le Conseil dans la poursuite de ses travaux. Les membres de ce Comité nouvellement créé percevraient alors une rémunération similaire à celle des membres d'un des Comités préexistants, au *prorata temporis*.

La part variable de la rémunération des Administrateurs est prépondérante car elle représente 70,5% du total de la rémunération qui leur est allouée en 2025.

Il est précisé les éléments suivants :

- la part variable est versée même en cas de participation à une réunion par un moyen de télécommunication
- à la suite de sa nomination et/ou de sa démission, l'Administrateur perçoit la part fixe de sa rémunération au titre de sa participation aux réunions du Conseil d'Administration et des Comités, au *prorata temporis* sur l'exercice
- la rémunération supplémentaire au profit des Administrateurs présents physiquement n'est pas cumulable pour les réunions du Conseil et des Comités qui se tiennent sur une même journée
- aucun montant de rémunération n'est retenu pour absence aux réunions du Conseil et des Comités
- dans l'hypothèse où le Conseil se réunit à plusieurs reprises le même jour, notamment le jour de l'Assemblée générale, les participations des Administrateurs à ces réunions ne comptent que pour une
- le montant versé à chaque Administrateur est, le cas échéant, rabaissé d'un même pourcentage de telle façon que le montant global versé reste dans l'enveloppe maximale fixée par l'Assemblée générale
- les prélèvements fiscaux et sociaux sont acquittés directement par la société auprès de l'Administration fiscale

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil d'Administration sont invités à détenir, dans la seconde année de leur nomination, un nombre d'actions Covivio d'une valeur équivalent à environ une année de rémunération.

L'Administrateur qui exerce un mandat de Président du Conseil d'Administration ou de Directeur Général au titre duquel il est rémunéré ne reçoit pas de rémunération supplémentaire à raison de son mandat d'Administrateur.

Conformément aux dispositions statutaires et celles du Règlement Intérieur, les Administrateurs et les éventuels Censeurs ont droit au remboursement, sur justificatifs, des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées en vue d'assister aux réunions du Conseil et des Comités.

La politique de rémunération applicable aux Administrateurs ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles ou, pour la société, de demander la restitution de la rémunération variable. Elle ne prévoit pas non plus de périodes de report éventuelles ni de critères de performance.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que les Administrateurs ne bénéficient :

- d'aucune rémunération en actions
- d'aucun élément de rémunération, indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celle-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La rémunération allouée aux Administrateurs rétribue leur participation aux travaux du Conseil d'Administration et des Comités institués en son sein, ainsi que leur responsabilité encourue dans le contrôle de la société. Elle a pour objectif d'attirer et de fidéliser des professionnels de qualité, capables de maintenir l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société. Cette rémunération peut être suspendue lorsque le Conseil d'Administration n'est pas composé conformément au premier alinéa de l'article L. 225-18-1 du Code de commerce (proportion de femmes inférieure à 40%) en application des dispositions de l'article L. 22-10-3 dudit Code.

La durée des mandats d'Administrateurs est sauf exception de quatre années prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Les Administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge. Les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

5.3.4.1.3.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération des Administrateurs

La politique de rémunération des Administrateurs, y compris les modalités de répartition de la rémunération définies à l'article 11 du Règlement Intérieur du Conseil, est arrêtée, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, par le Conseil d'Administration, qui détermine le montant global maximum de la rémunération à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Le montant annuel maximal de l'enveloppe est autorisé par l'Assemblée générale.

Il est précisé que le Conseil d'Administration attribue aux éventuels Censeurs une quote-part de la rémunération qui lui est allouée par l'Assemblée générale, selon les mêmes modalités de répartition.

L'Assemblée générale mixte du 19 avril 2018 a alloué au Conseil d'Administration une somme totale annuelle brute maximale de 800 000 € pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de sa part.

Les modalités de répartition de cette rémunération aux Administrateurs ont été révisées pour la dernière fois par le Conseil d'Administration en date du 20 octobre 2022, qui a décidé, sur recommandations du Comité des Rémunérations et des Nominations :

- de porter de 6 000 € à 15 000 € la part fixe annuelle des Président(e)s du Comité RSE et du Comité des Investissements et Cessions
- de porter de 10 000 € à 15 000 € la part fixe annuelle de la Présidente du Comité des Rémunérations
- de conserver celle du Président du Comité d'Audit à 20 000 €
- d'allouer une part variable supplémentaire de 1 000 € au profit des Administrateurs résidents français participant physiquement aux séances de gouvernance.

Ces modifications ont pris effet à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023.

Le montant de l'enveloppe annuelle autorisé par l'Assemblée générale et les modalités de répartition arrêtées par le Conseil d'Administration sont revus avec l'appui du Comité des Rémunérations et des Nominations en cas de changements survenus au sein de la société et/ou du marché à l'aide de la réalisation de benchmarks.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant aux Administrateurs, qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 18 février 2026, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modifications depuis le 20 octobre 2022.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que :

- le processus de décision mis en place au sein de la société, qui implique un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations comme mentionné ci-dessus, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération des Administrateurs, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

5.3.4.2 Mise en œuvre de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (*Say on Pay ex-post* dit « global »)

Dans le cadre du vote sur le *Say on Pay ex-post* dit « global » prévu à l'article L. 22-10-34 I. du Code de commerce, les informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce font l'objet d'un projet de résolution (5e résolution) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.2.1 Rémunération versée et/ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

5.3.4.2.1.1 Informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce relatives à la rémunération versée et/ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Il est précisé qu'aucun dirigeant mandataire social exécutif n'a bénéficié, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, de rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation de Covivio au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

5.3.4.2.1.1.1 Partie fixe

Le 24 novembre 2022, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat de Christophe Kullmann pour quatre ans, et de porter sa rémunération fixe annuelle, à compter du 1er janvier 2023, à 800 K€. Sauf évènement exceptionnel, cette rémunération restera inchangée sur la durée de 4 ans du mandat, et donc jusqu'en 2026.

De la même façon, le 24 novembre 2022, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat d'Olivier Estève pour quatre ans, et de porter sa rémunération fixe annuelle à 460 K€. Sauf évènement exceptionnel, cette rémunération restera inchangée sur la durée de 4 ans du mandat, et donc jusqu'en 2026.

La proportion relative de la rémunération fixe représente en 2025 :

- 29% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 33% de la rémunération totale d'Olivier Estève.

5.3.4.2.1.1.2 Partie variable

Il est rappelé que les bonus cible du Directeur Général et du Directeur Général Délégué équivalent à 100% de leur rémunération fixe annuelle, avec un *upside* potentiel de 50% de la cible en cas de surperformances.

Pour l'exercice 2025, le « coupe-circuit », fondé sur un seuil de *Loan To Value* (LTV) dont le non-respect aurait entraîné le non-versement du bonus, n'a pas été actionné.

Pour **2025**, les critères d'attribution de la partie variable de la rémunération de **Christophe Kullmann, Directeur Général**, étaient liés :

- pour 80% à des objectifs quantitatifs
- pour 20% à des objectifs qualitatifs.

Le 16 février 2026, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations avait instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le 1er dirigeant de l'entreprise est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé.

Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

		Critères	Cible	Upside	Degré d'atteinte	Bonus en K€
30%		EPRA Earnings/action : cible = 4,47 €, upside maxi si > 4,87 €, downside 50% si <4,07, 0 si <3,67 **Résultat 2025 = 4,75 €**	240 K€	360 K€	135%	324 K€
20%		ANR NTA/action : cible = 81,7 € ; upside maxi si > 86,7 €, downside 50% si < 76,7 € (0 si 71,7 €) **Résultat 2025 : 82,90 €**	160 K€	240 K€	112%	179 K€
30%	**30%**	**Objectifs opérationnels** Rééquilibrage du patrimoine : renforcement dans l'hôtellerie, baisse de la part relative des bureaux, amélioration de la qualité des bureaux **Résultats : Bureaux = -180 bps, Hôtels = +100bps, bureaux non core = -140 bps**	72 K€	108 K€	115%	83 K€
	30%	Désendettement : baisser le ratio de dette nette/EBITDA et contenir la LTV à 39% **Résultats : Ratio dette nette / EBITDA ramené de 11,4 à 10,7, LTV stable à 38,9%, LTV EPRA = - 54 bps**	72 K€	108 K€	135%	97 K€
	20%	Commercialisation bureaux : 100 000 m² loués ou préloués **Résultats : 81 500 m² loués ou préloués (53 200 m² renouvelés)**	48 K€	72 K€	81%	39 K€
	20%	Dynamique de LFL loyers de +3,5% **Résultats : LF loyers = +3,4%**	48 K€	72 K€	90%	43 K€
20%		**Stratégie, orga et RSE** 1/ Mise en œuvre du plan de CAPEX verts : >47 M€ (32 M€ pdg) **Résultats : objectif atteint** 2/ Déclinaison d'objectifs RSE pour le top 50 managers **Résultats : top 50 couvert pour la première fois en 2026 par des objectifs RSE** 3/ Maintien des notations AAA MSCI et 5 stars GRESB **Résultats : notations obtenues en 2025** 4/ Revue stratégique de qualité lors du séminaire de Berlin (juin 2025) **Résultats : le séminaire du Conseil d'Administration a permis de réaliser une revue stratégique extensive sur l'ensemble des classes d'actifs, la structure du bilan et les axes de développement, s'appuyant sur des analyses, supports et interventions de grande qualité** 5/ Rétention des talents **Résultats : les équipes de direction de chaque pays ont connu un turnover très faible (3%, un seul départ sur 30 personnes)**	160 K€	240 K€	122%	195 K€
		COUPE CIRCUIT SI LTV > 48%	**800 K€**	**1 200 K€**	**120%**	**960 K€**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 18 février 2026, que le bonus 2025 soit versé à hauteur de 120% de la cible, soit un montant de **960 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, il sera versé en numéraire à hauteur de la cible, soit 800 K€, et la partie upside du bonus 2025 (160 K€) sera versée en actions gratuites dont la livraison en février 2029 est assortie d'une condition de présence.

Le Comité a également proposé au Conseil, qui les a approuvés, les critères du bonus 2026 de Christophe Kullmann, qui seront les suivants :

	Critères
30%	EPRA Earnings/action : cible = guidance communiquée au marché = 4,94 €/action
20%	ANR NTA/action
30%	**Objectifs opérationnels liés notamment à :** Poursuivre le rééquilibrage du patrimoine : renforcer l'hôtellerie, réduire la part des actifs bureaux non core et hors centre ville, augmenter l'exposition résidentielle Désendettement : ratio dette nette/EBITDA et LTV Commercialisation bureaux Dynamique de LFL loyers
20%	**Stratégie, orga et RSE** Mise en oeuvre du plan de CAPEX verts Notations extra-financières : MSCI et GRESB Attraction et développement des talents et renforcement de l'équipe dirigeante Déclinaison d'objectifs RSE pour l'ensemble des équipes

Hormis l'objectif d'EPRA Earnings, les objectifs associés à ces critères demeurent confidentiels.

Le bonus **2025** d'**Olivier Estève, Directeur Général Délégué**, a été calculé :

- à 80% sur des objectifs quantitatifs
- à 20% sur des critères qualitatifs.

Le 16 février 2026, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations a instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le Directeur Général Délégué est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé.

Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

		Critères	Cible	Upside	Degré d'atteinte	Bonus en K€
30%		EPRA Earnings/action : cible = 4,47 €, upside maxi si > 4,87 €, downside 50% si <4,07, 0 si <3,67 **Résultat 2025 = 4,75 €**	138 K€	207 K€	135%	186 K€
20%		ANR NTA/action : cible = 81,7 € ; upside maxi si > 86,7 €, downside 50% si < 76,7 € (0 si 71,7 €) **Résultat 2025 : 82,90 €**	92 K€	138 K€	112%	103 K€
30%	**40%**	**Objectifs opérationnels** Suivi des projets de développement : • France : maîtrise des coûts sur les projets Beige et Helios 2, lancement travaux sur Gds Boulevards, obtention des autorisations sur projets Voltaire, Bobillot, obtention des autorisations Nice et lancement de la commercialisation, sécurisation des travaux et mise en œuvre de la stratégie de copromotion sur Rueil Vinci + obtention PC, commercialisation réussie de Rueil Degrémont et sécurisation des travaux • Allemagne : négocier bail sur la partie commerciale du projet Alexanderplatz, avancement du projet selon planning • Italie : livraisons Symbiosis Moncler et Corso Italia Central SICAF : suivi activité et ventes Scalo : poursuite définition du projet et préparation du permis **Résultats : tout OK (suivi ligne à ligne par le CRN)**	55 K€	83 K€	120%	66 K€
	20%	Asset management France : remembrement Tour CB21, partenariat Velizy sur Campus Thalès, contribution aux cessions **Résultat : rachat de la part de CNP (création de valeur immédiate), signature partenariat avec Blue Owl**	28 K€	42 K€	120%	34 K€
	20%	22 200 m² d'objectifs de commercialisation en France + 31 000 m² sur pipeline **Résultat : 31 800 m² sur patrimoine en exploitation, 20 400 m² sur pipeline**	28 K€	42 K€	100%	28 K€
	20%	Chiffre d'affaires Wellio : 36,7 M€ France et Italie + commercialisation espaces events l'Atelier **Résultat : 36,7 M€ + l'Atelier : +1 M€ vs budget**	28 K€	42 K€	110%	31 K€
20%		**RSE** 100% des développements visant une certification Excellent Gold et alignés taxonomie **Résultats : résultat atteint** Label BBCA sur 75% des opérations en France **Résultats : Label sur l'ensemble des opérations** 100% des appels d'offre couverts par la politique achats responsables et la notation EcoVadis **Résultats : 100% des appels d'offre couverts** Démarche d'économie circulaire sur 100% des projets de développement **Résultats : 100% des projets font l'objet de démarches de plus en plus poussées en matière de recyclage et réemploi**	92 K€	138 K€	100%	92 K€
		COUPE CIRCUIT SI LTV > 48%	**460 K€**	**690 K€**	**117%**	**540 K€**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 18 février 2026, que le bonus soit versé à hauteur de 117% de la cible, soit un montant de **540 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, il sera versé en numéraire à hauteur de la cible, soit 460 K€, et la partie upside du bonus 2025 (80 K€) sera versée en actions gratuites dont la livraison en février 2029 est assortie d'une condition de présence.

Le Comité a également proposé au Conseil, qui les a approuvés, les critères du bonus 2026 d'Olivier Estève, qui seront les suivants :

	Critères
30%	EPRA Earnings/action : cible = guidance communiquée au marché = 4,94 €/action
20%	ANR NTA/action
30%	**Objectifs opérationnels liés notamment à :** Projets de développement en France (bureaux et résidentiel), Italie et Allemagne Commercialisation bureaux Chiffre d'affaires et marge Wellio
20%	**Stratégie, orga et RSE** 100% de développements = certification Gold ou Excellent et alignés taxonomie Label BBCA sur 75% des opérations en France 100% des appels d'offre couverts par la politique achats responsables Ecovadis Démarche d'économie circulaire sur 100% des projets de développement

Hormis l'objectif d'EPRA Earnings, les objectifs associés à ces critères demeurent confidentiels.

La proportion relative de la rémunération variable annuelle 2025 représente :

- 33% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 36% de la rémunération totale d'Olivier Estève.

5.3.4.2.1.1.3 Intéressement Long Terme

L'ILT 2025 a été attribué par le Conseil d'Administration le 18 février 2026.

Le nombre d'actions attribuées est le suivant :

- Christophe Kullmann : 38 235 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,03% du capital
- Olivier Estève : 16 499 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,01% du capital.

L'atteinte des critères est la suivante :

Ces attributions ont été réalisées dans le respect de la politique de rémunération approuvée par les actionnaires. La permanence au fil des années de la méthode et du calendrier d'attribution permet de prévenir sur la durée tout effet d'aubaine pour les mandataires sociaux.

Par ailleurs, le 16 février 2026, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'atteinte des critères de performance fixés pour les actions attribuées en février 2023 au titre de l'ILT 2022.

Poids	Critères sur 3 années de vesting (2023/2024/2025)	Résultats	Résultat
30%	**TSR Covivio de Covivio vs EPRA ex UK** (1)	+0,55 pts	63%
20%	**TSR Covivio** (2)	28,66%	100%
20%	Respect des **guidances** d'EPRA Earnings (3)	107%	100%
10%	**Verdissement du patrimoine** à fin 2025 si 95% => 50% si 100% => 100%	99,6%	96%
10%	**Engagement des équipes** Index Covivio = +5 pts vs benchmark => 50% Index Covivio = +10 pts vs benchmark => 100%	+18 pts	100%
TOTAL (CAP À 100% SI > 100%)			**88%**

(1) Échelle d'attribution :

performance > 8 pts vs indice => 100% actions
performance = +6 pts vs indice => 90% des actions
performance = +4 pts vs indice => 80% des actions
performance = +2 pts vs indice => 70% des actions
performance = indice => 60% des actions
performance < 10 pts vs indice => 0% des actions

(2) Échelle d'attribution :

performance > 20% => 100% actions
performance = 18% => 83,3% des actions
performance = 16% => 66,7% des actions
performance = 14% => 50% des actions
performance = 12% => 33,3% des actions
performance < 10% => 0% des actions

(3) Échelle d'attribution :

Epra Earnings > 103% guidance => 100% actions
Epra Earnings = guidance => 80% des actions
Epra Earnings < guidance => 0% des actions

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

En conséquence, les actions de performance attribuées en février 2023 ont été livrées à hauteur de 88% aux bénéficiaires :

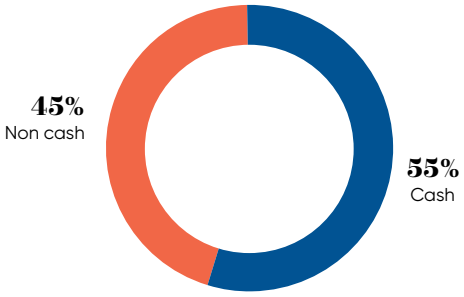
- 33 710 actions pour Christophe Kullmann
- 14 499 actions pour Olivier Estève.

Par ailleurs, les actions gratuites attribuées au titre de l'*upside* du bonus 2022 ont été livrées, soit 510 actions pour Christophe Kullmann et 219 actions pour Olivier Estève.

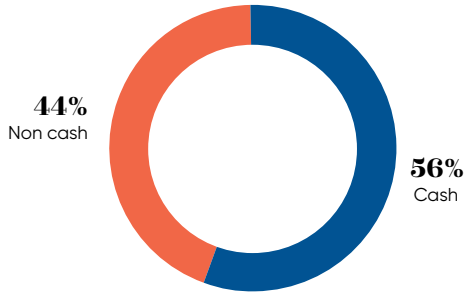
Il est enfin rappelé qu'il n'existe pas de plan d'attribution d'options de souscription.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2024 à 2025 de la rémunération **de Christophe Kullmann** :

2024

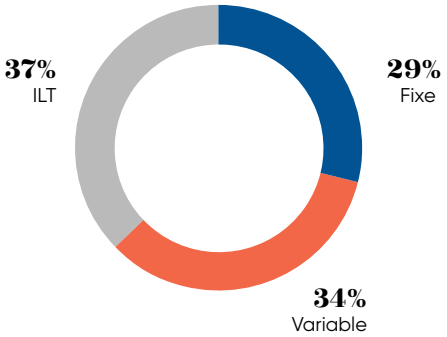


2025

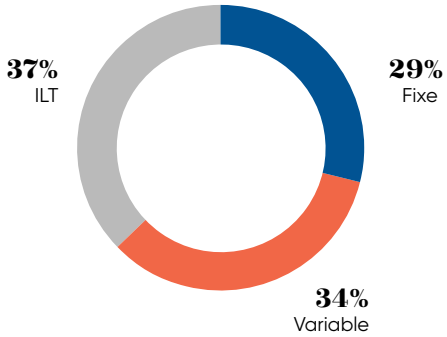


L'évolution du *mix* Fixe/Variable/ILT entre 2024 et 2025 montre ci-dessous que 71% de la rémunération du Directeur Général est soumise à des conditions de performance.

2024

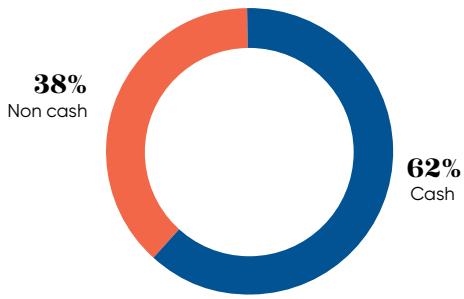


2025

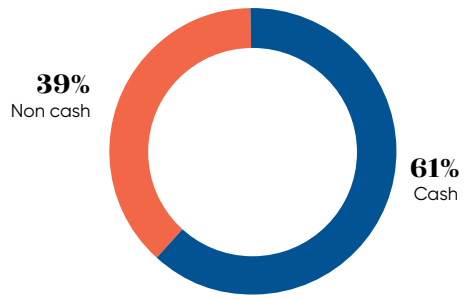


Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2024 à 2025 de la rémunération **d'Olivier Estève** :

2024



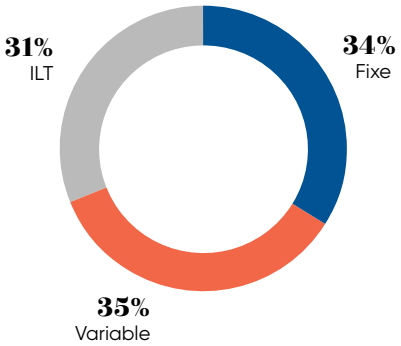
2025



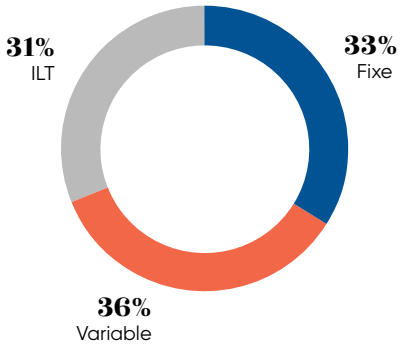
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

L'évolution du *mix* Fixe/Variable/ILT entre 2024 et 2025 montre ci-dessous que 67% de la rémunération d'Olivier Estève est soumise à des conditions de performance.

2024



2025



5.3.4.2.1.1.4 Indemnités à verser en fin de mandat

Il est rappelé que, à la suite des abandons, sans indemnités, de leur contrat de travail, lequel prévoyait le versement d'une indemnité de fin de contrat en cas de départ contraint, le Conseil d'Administration a proposé de mettre en place une indemnité de fin de mandat pour Christophe Kullmann, Directeur Général, et Olivier Estève, Directeur Général Délégué.

Cette indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

Les modalités et montant théorique de l'indemnité sont présentées au paragraphe 5.3.4.1.2.1.6 relatif à la composition de la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué au titre de leur politique de rémunération.

Le montant total de l'indemnité de fin de mandat susceptible d'être versé est plafonné à deux ans de rémunération totale (fixe + part variable), soit une estimation à date, sur la base de la seule année 2025 :

- 3 520 K€ pour Christophe Kullmann
- 2 000 K€ pour Olivier Estève.

A l'occasion du renouvellement de leur mandat de Directeur Général et de Directeur Général Délégué à compter du 1er janvier 2023, les indemnités de fin de mandat de Christophe Kullmann et d'Olivier Estève ont été approuvées par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022, puis soumises chaque année à l'approbation des actionnaires et notamment lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 dans le cadre du vote de la politique de rémunération applicable au Directeur Général et au Directeur Général Délégué au titre des 10e et 11e résolutions.

Le montant et les conditions d'octroi de ces indemnités ont fait l'objet de communiqués publiés sur le site Internet de la société, en date du 24 novembre 2022, à la suite du renouvellement de leur mandat à compter du 1er janvier 2023.

5.3.4.2.1.2 Tableaux récapitulatifs sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et les tableaux ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Christophe Kullmann (Directeur Général) ainsi qu'à Olivier Estève (Directeur Général Délégué)
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa dernière version révisée et publiée le 20 décembre 2022
- respectent les recommandations de l'AMF n° 2012-02 du 9 février 2012 mise à jour le 14 décembre 2023 (Gouvernement d'entreprise et rémunération des dirigeants des sociétés se référant au Code Afep-Medef – Présentation consolidée des recommandations contenues dans les rapports annuels de l'AMF) et n° 2021-02 du 8 janvier 2021 mise à jour le 28 juillet 2023 (Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels), (les « ***Recommandations AMF*** »).

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 1 [1] – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2024		2025	
Christophe KULLMANN : Directeur Général	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunérations *(détaillées au tableau 2)*	1 816 813	1 543 813	1 803 094	1 817 094
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées	0	0	0	0
Valorisation des actions attribuées *(détaillées au tableau 6)* [2]	1 066 000	1 066 000	1 066 000	1 066 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	**2 882 813**	**2 609 813**	**2 869 094**	**2 883 094**

(1) L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N+1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

(2) La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2024		2025	
Christophe KULLMANN : Directeur Général	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunération fixe	800 000	800 000	800 000	800 000
Rémunération variable annuelle [1]	974 000	701 000	960 000	974 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance GSC, check up)	42 813	42 813	43 094	43 094
TOTAL	**1 816 813**	**1 543 813**	**1 803 094**	**1 817 094**

(1) Le variable dû au titre de 2024, de 974 K€, a été versé en cash à hauteur de 800 K€ + 5 490 actions gratuites (période de vesting de 3 ans) attribuées en février 2025.

Le variable dû au titre de 2025, de 960 K€, sera versé en cash à hauteur de 800 K€ + 4 443 actions gratuites attribuées en février 2026 (période de vesting de 3 ans), sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 16 avril 2026.

Tableau 1 [1] – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2024		2025	
Olivier ESTÈVE : Directeur Général Délégué	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	1 023 143	894 143	1 042 675	1 022 675
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance *(détaillées au tableau 6)* [2]	460 000	460 000	460 000	460 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	**1 483 143**	**1 354 143**	**1 502 675**	**1 482 675**

(1) L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N+1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

(2) La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2024		2025	
Olivier ESTÈVE : Directeur Général Délégué	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunération fixe	460 000	460 000	460 000	460 000
Rémunération variable annuelle (1)	520 000	391 000	540 000	520 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0		0	
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance GSC, check up)	43 143	43 143	42 675	42 675
TOTAL	**1 023 143**	**894 143**	**1 042 675**	**1 022 675**

(1) Le variable dû au titre de 2024, de 520 K€, a été versé en cash à hauteur de 460 K€ + 1 893 actions gratuites (période de vesting de 3 ans) attribuées en février 2025.

Le variable dû au titre de 2025, de 540 K€, sera versé en cash à hauteur de 460 K€ + 2 221 actions gratuites (période de vesting de 3 ans) attribuées en février 2026, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 16 avril 2026.

Tableau 4 – Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant	néant		
Olivier ESTÈVE	néant	néant	néant	néant		

Tableau 5 – Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant
Olivier ESTÈVE	néant	néant	néant

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 6 – Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice (1)	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (2)	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Christophe KULLMANN	19/02/2025	42 966	17,34 €	19/02/2028	19/02/2028	30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA +20% liés à la performance boursière absolue, +20% au respect des guidances d'EPRA +30% liés aux performances RSE
Christophe KULLMANN	19/02/2025	5 490 (3)	31,69 €	19/02/2028	19/02/2028	
Olivier ESTÈVE	19/02/2025	18 541	17,34 €	19/02/2028	19/02/2028	
Olivier ESTÈVE	19/02/2025	1 893 (3)	31,69 €	19/02/2028	19/02/2028	

(1) Au titre de l'année N-1.

(2) Valeur de l'action prise en compte par le Comité des Rémunérations et des Nominations = 24,81 €.

(3) Partie upside du bonus, versée en actions sans conditions de performance.

Tableau 7 – Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'acquisition
Christophe KULLMANN	22/02/2022	29 481	50% = performance boursière relative par rapport à l'EPRA +30% = condition de présence et de performance économique par rapport au marché (évolution EPRA Earnings et ANR) vs EPRA +20% = liés aux performances RSE	22/02/2025
Olivier ESTÈVE	22/02/2022	13 772		22/02/2025

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 9 – Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions de performance

	Plan du 17 février 2021	Plan du 25 novembre 2021	Plan du 25 novembre 2021	Plan du 25 novembre 2021	Plan du 22 février 2022	Plan du 24 novembre 2022	Plan du 24 novembre 2022	Plan du 21 février 2023
Date de l'Assemblée générale	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022
Date du Conseil d'Administration	17/02/2021	25/11/2021	25/11/2021	25/11/2021	22/02/2022	24/11/2022	24/11/2022	21/02/2023
Nombre total d'actions attribuées gratuitement dont le nombre attribué à :	**61 675**	**126 000**	**9 090**	**80 000**	**50 753**	**9 390**	**82 705**	**62 372**
Christophe KULLMANN	30 333	0	0	0	29 481	0	0	38 719
Olivier ESTÈVE	13 046	0	0	0	13 772	0	0	16 653
Date d'acquisition des actions	17/02/2024	25/11/2025	25/11/2024	25/11/2024	22/02/2025	24/11/2025	24/11/2025	21/02/2026
Date de fin de période de conservation	17/02/2024	25/11/2025	25/11/2024	25/11/2024	22/02/2025	24/11/2025	24/11/2025	21/02/2026
Conditions de performance	Pour les mandataires sociaux, présence +50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, 30% liés à la performance relative de l'ANR et l'EPRA Earnings vs EPRA et 20% sur des critères RSE	Plan rétention, **présence** +50% liés à la **performance boursière** relative par rapport à l'EPRA, et 50% liés au taux d'**atteinte des objectifs** annuels individuels	Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence +50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, 30% liés à la performance relative de l'ANR et l'EPRA Earnings vs EPRA et 20% sur des critères RSE	Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence +50% liés à la performance boursière (relative et absolue), 20% au respect de guidance de résultat et 30% de critères RSE
Nombre d'actions acquises au 31/12/2025	46 592	118 000	6 750	69 795	50 753	7 050	72 000	0
Nombre d'actions annulées ou caduques	15 083	8 000	2 340	10 205		2 340	10 705	
Actions attribuées gratuitement restantes en cours d'acquisition en fin d'exercice	0	0	0	0	0	0	0	62 372

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Plan du 23 novembre 2023	Plan du 23 novembre 2023	Plan du 15 février 2024	Plan du 21 novembre 2024	Plan du 21 novembre 2024	Plan du 21 novembre 2024	Plan du 19 février 2025	Plan du 20 novembre 2025	Plan du 20 novembre 2025	Plan du 20 novembre 2025
21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	17/04/2025	17/04/2025	17/04/2025
23/11/2023	23/11/2023	15/02/2024	21/11/2024	21/11/2024	21/11/2024	19/02/2025	20/11/2025	20/11/2025	20/11/2025
9 090	**94 625**	**80 643**	**9 120**	**87 885**	**18 500**	**77 890**	**9 030**	**88 405**	**119 000**
0	0	50 047	0	0	0	48 456	0	0	0
0	0	21 596	0	0	0	20 434	0	0	0
23/11/2026	23/11/2026	15/02/2027	21/11/2027	21/11/2027	21/11/2028	19/02/2028	20/11/2028	20/11/2028	20/11/2029
23/11/2026	23/11/2026	15/02/2027	21/11/2027	21/11/2027	21/11/2028	19/02/2028	20/11/2028	20/11/2028	20/11/2029
Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence +30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, +20% au respect des guidances d'EPRA +30% liés aux performances extra-financières	Présence	Présence	Présence +30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, +50% liés aux performances individuelles	Pour les mandataires sociaux, présence +30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, +20% au respect des guidances d'EPRA +30% liés aux performances RSE	Présence	Présence	Présence +30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, +50% liés aux performances individuelles
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 860	5 650		1 230	3100					
7 230	88 975	80 643	7 890	84 785	18 500	77 890	9 030	88 405	119 000

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 11

Dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Christophe KULLMANN Directeur Général Début du mandat : 01/01/2023 Fin du mandat : 31/12/2026		x		x	x			x
Olivier ESTÈVE Directeur Général Délégué Début du mandat : 01/01/2023 Fin du mandat : 31/12/2026		x		x	x			x

5.3.4.2.1.3 Ratio d'équité

Les données relatives aux 6° et 7° du I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, qui sont présentées ci-après, ont été calculées en pleine application des lignes directrices actualisées par l'Afep en février 2021.

La rémunération retenue pour les dirigeants mandataires sociaux exécutifs est calculée à partir des **éléments versés ou attribués** au cours de l'exercice N, sur une base brute. Elle correspond à la rémunération affichée chaque année dans les tableaux de synthèse des rémunérations présentés dans le document d'enregistrement universel et soumise au vote des actionnaires : fixe, bonus annuel, ILT, avantages en nature.

Afin de présenter le panel le plus large possible, les effectifs pris en compte pour le calcul du ratio sont d'une part 100% des effectifs de la société (lignes société Covivio), d'autre part 100% des effectifs français du Groupe (sur la ligne UES Covivio). Ont été retenus pour le calcul d'une année tous les salariés présents sur l'exercice complet, à l'exception des alternants et des stagiaires. Les salariés à temps partiels ont été considérés sur une base temps plein. Les éléments de rémunération retenus sont : fixe, bonus, actions gratuites ou actions de performance (valorisées selon la même méthode que pour les mandataires), avantages en nature, participation et intéressement.

Tableau des ratios au titre du I. 6° et 7° de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

Informations sur la rémunération des mandataires sociaux	Exercice 2021	Exercice 20212	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
Rémunération du Président du Conseil d'Administration	400 000	313 679	200 000	200 000	200 000
Évolution (en %) de la rémunération du Président du Conseil d'Administration	0,0%	-21,6%	-36,24%	0,0%	0,00%
Rémunération du Directeur Général : Christophe Kullmann	2 165 467	2 568 407	2 491 296	2 609 813	2 883 094
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général	-14,8%	18,6%	-3,00%	4,76%	10,47%
Rémunération du Directeur Général Délégué : Olivier Estève	1 080 966	1 380 926	1 310 262	1 354 143	1 482 675
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général Délégué	-19,3%	27,7%	-5,12%	3,35%	9,49%
Rémunération du Directeur Général Délégué : Dominique Ozanne	1 041 055	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général Délégué	-15,7%	N/A	N/A	N/A	N/A
Informations sur le périmètre de la société cotée : Covivio					
Rémunération moyenne des salariés	115 446	114 011	113 072	111 138	141 896
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	7,1%	-1,2%	-0,82%	-1,71%	27,68%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération moyenne des salariés	3,5	2,8	1,8	1,8	1,4
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-6,6%	-20,6%	-35,71%	1,74%	-21,68%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération médiane des salariés	4,9	3,6	2,3	2,4	2,4
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-1,3%	-27,2%	-36,1%	4,2%	1,6%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération moyenne des salariés	18,8	22,5	22,0	23,5	20,3
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-20,4%	20,1%	-2,2%	6,6%	-13,5%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération médiane des salariés	26,7	29,4	28,6	31,2	35,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-15,9%	10,2%	-2,8%	9,2%	12,3%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération moyenne des salariés	9,4	12,1	11,6	12,2	10,4

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Informations sur la rémunération des mandataires sociaux	Exercice 2021	Exercice 20212	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-24,6%	29,4%	-4,3%	5,1%	-14,2%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération médiane des salariés	13,3	15,8	15,0	16,2	18,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-20,4%	18,7%	-4,9%	7,7%	11,3%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération moyenne des salariés	9,0	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-21,3%	N/A	N/A	N/A	N/A
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération médiane des salariés	12,8	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-16,8%	N/A	N/A	N/A	N/A
Informations complémentaires sur le périmètre élargi : UES Covivio					
Rémunération moyenne des salariés	108 980	107 791	107 828	110 256	131 243
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	2,5%	-1,1%	0,0%	2,3%	19,0%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération moyenne des salariés	3,7	2,9	1,9	1,8	1,5
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-2,4%	-20,7%	-36,3%	-2,2%	-16,0%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération médiane des salariés	4,9	3,6	2,3	2,4	2,3
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-1,3%	-26,4%	-36,8%	4,0%	-3,9%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération moyenne des salariés	19,9	23,8	23,1	23,7	22,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-16,8%	19,9%	-3,0%	2,5%	-7,2%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération médiane des salariés	26,6	29,7	28,5	31,1	33,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-15,9%	11,4%	-3,9%	8,9%	6,1%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération moyenne des salariés	9,9	12,8	12,2	12,3	11,3
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-21,3%	29,2%	-5,1%	1,1%	-8,0%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération médiane des salariés	13,3	16,0	15,0	16,1	17,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-20,4%	19,9%	-6,0%	7,5%	5,2%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération moyenne des salariés	9,6	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-17,8%	N/A	N/A	N/A	N/A
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération médiane des salariés	12,8	N/A	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-16,8%	N/A	N/A	N/A	N/A
Performance de la société					
ANR EPRA NTA (€ par action)	106,4	106,4	84,1	79,8	82,9
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	6,3%	0,0%	-21,0%	-5,1%	3,9%
EPRA Earnings (€ par action)	4,35	4,58	4,47	4,47	4,75
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	3,3%	5,3%	-2,4%	0,0%	6,3%
Dividende (€ par action)	3,75	3,75	3,30	3,50	3,75
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	4,2%	0,0%	-12,0%	6,1%	7,1%
Patrimoine (Md€ 100%)	26,7	26,1	23,1	23,1	23,7
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	3,9%	-2,2%	-11,5%	0,0%	2,6%
Revenus nets (Md€ 100%)	838,2	937,5	963,3	1 004,7	1 037,1
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	2,7%	11,8%	2,8%	4,3%	3,2%

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.2.2 Rémunération versée et/ou attribuée aux mandataires sociaux non exécutifs sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

5.3.4.2.2.1 Informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

Informations relatives au Président du Conseil d'Administration

Conformément à la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration approuvée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 17 avril 2025 dans le cadre de la 9e résolution, la rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio, dont le rôle est présenté au 5.3.2.2.1 ci-dessus, a été revue le 21 juillet 2022 par le Conseil pour la durée du mandat du nouveau Président, et s'établit pour 2025 à un montant global fixe annuel de 200 K€.

Cette rémunération fixe n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, de rémunération allouée à raison de son mandat d'Administrateur ou de rémunération versée en actions de la société.

Il est précisé que le Président du Conseil d'Administration n'a bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- d'aucun élément variable ou exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager
- d'aucune rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation de Covivio au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

La proportion relative de la rémunération fixe représente donc 100% de la rémunération totale.

Les données relatives aux 6° et 7° du I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sont présentées au paragraphe 5.3.4.2.1.3 ci-dessus.

Informations relatives aux Administrateurs

Conformément à la politique de rémunération applicable aux Administrateurs présentée ci-dessus, il a été versé par la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 aux membres du Conseil d'Administration pour leur participation aux travaux de celui-ci et des Comités spécialisés institués en son sein, une rémunération totale brute de 586 000 € dont la répartition individuelle est indiquée au paragraphe 5.3.4.2.2.2 ci-dessous.

Le montant brut moyen de la rémunération allouée par membre du Conseil d'Administration, établi sur la base de l'ensemble des mandataires sociaux ayant perçu une rémunération au titre de l'exercice 2025, s'élève à 45 077 €.

La rémunération versée aux membres du Conseil d'Administration personnes physiques résidant fiscalement en France a donné lieu à l'application d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8% et à des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un prélèvement total de 30%, représentant en 2025 une somme de 88 083 €.

La rémunération versée aux membres du Conseil d'Administration personnes physiques ne résidant pas fiscalement en France a donné lieu à l'application d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8%, représentant en 2025 une somme de 20 274 €.

Ces prélèvements, d'un montant total de 108 357 €, ont été acquittés directement par la société auprès de l'Administration fiscale.

Il est précisé que :

- Jean-Luc Biamonti et Christophe Kullmann ne perçoivent pas de rémunération au titre de l'exercice de leur mandat d'Administrateur
- la société Predica, Administrateur de Covivio, est également membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, et a perçu en rémunération de l'exercice de ce mandat en 2025, un montant brut de 3 400 € versé par Covivio Hotels
- la société ACM Vie, Administrateur de Covivio, est également membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, et a perçu en rémunération de l'exercice de ce mandat en 2025, un montant brut de 3 100 € versé par Covivio Hotels.

Il est rappelé que les Administrateurs n'ont bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- d'aucun élément exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager.

La proportion relative de la rémunération fixe représente 29,5% de la rémunération totale.

Le Conseil d'Administration de la société, avec une proportion de femmes de 43%, est conforme aux dispositions des articles L. 225-69-1 et L. 22-10-21 du Code de commerce.

5.3.4.2.2.2 Tableau récapitulatif sur la rémunération des mandataires sociaux non exécutifs établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et le tableau ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Jean-Luc Biamonti (Président du Conseil d'Administration) ainsi qu'à chaque Administrateur, en leur qualité de mandataires sociaux non exécutifs
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 20 décembre 2022 et aux Recommandations AMF.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Tableau 3 – Tableau sur les rémunérations des mandataires sociaux non exécutifs versées et/ou attribuées par la société et les entreprises comprises dans son périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce – Nomenclature du Code Afep-Medef

	Exercice clos le 31 décembre 2024		Exercice clos le 31 décembre 2025	
Mandataires sociaux non exécutifs (en fonction en 2025)	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Jean-Luc Biamonti				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres rémunérations	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €
Total	**200 000 €**	**200 000 €**	**200 000 €**	**200 000 €**
ACM Vie représentée par Catherine Jean-Louis [1]				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	44 926 €	44 926 €	44 000 €	44 000 €
Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	4 300 €	4 300 €	3 100 €	3 100 €
Total	**49 226 €**	**49 226 €**	**47 100 €**	**47 100 €**
Romolo Bardin				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	61 000 €	61 000 €	57 000 €	57 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**61 000 €**	**61 000 €**	**57 000 €**	**57 000 €**
Covéa Coopérations représentée par Olivier Le Borgne [1]				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	44 000 €	44 000 €	44 000 €	44 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**44 000 €**	**44 000 €**	**44 000 €**	**44 000 €**
Christian Delaire				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	75 000 €	75 000 €	71 000 €	71 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**75 000 €**	**75 000 €**	**71 000 €**	**71 000 €**
Delfin S.à.r.l. représentée par Giovanni Giallombardo [2]				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	28 000 €	28 000 €	26 000 €	26 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**28 000 €**	**28 000 €**	**26 000 €**	**26 000 €**
Micaela Le Divelec				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio à compter du 17 avril 2025	/	/	34 387 €	34 387 €
Autres rémunérations	/	/	0 €	0 €
Total	/	/	**34 387 €**	**34 387 €**
Alix d'Ocagne				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	55 000 €	55 000 €	46 000 €	46 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**55 000 €**	**55 000 €**	**46 000 €**	**46 000 €**
Sylvie Ouziel				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio jusqu'au 17 avril 2025	47 000 €	47 000 €	16 613 €	16 613 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**47 000 €**	**47 000 €**	**16 613 €**	**16 613 €**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

	Exercice clos le 31 décembre 2024		Exercice clos le 31 décembre 2025	
Mandataires sociaux non exécutifs (en fonction en 2025)	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Olivier Piani				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	64 000 €	64 000 €	57 000 €	57 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**64 000 €**	**64 000 €**	**57 000 €**	**57 000 €**
Predica représentée par Jérôme Grivet (1)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	50 000 €	50 000 €	46 000 €	46 000 €
Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	4 200 €	4 200 €	3 400 €	3 400 €
Total	**54 200 €**	**54 200 €**	**49 400 €**	**49 400 €**
Patricia Savin				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	42 000 €	42 000 €	38 000 €	38 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**42 000 €**	**42 000 €**	**38 000 €**	**38 000 €**
Daniela Schwarzer				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	39 000 €	39 000 €	41 000 €	41 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**39 000 €**	**39 000 €**	**41 000 €**	**41 000 €**
Catherine Soubie				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**65 000 €**	**65 000 €**	**65 000 €**	**65 000 €**
TOTAL	**823 426 €**	**823 426 €**	**792 500 €**	**792 500 €**

(1) La rémunération a été versée à la société et non à son représentant permanent.

(2) La rémunération a été versée au représentant permanent de la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.3 Rémunération versée et/ou attribuée au Président du Conseil d'Administration et aux membres de la Direction Générale au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (*Say on Pay ex-post* dit « individuel »)

Dans le cadre du vote sur le *Say on Pay ex-post* dit « individuel » prévu à l'article L. 22-10-34 II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice, au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général et au Directeur Général Délégué de la société font l'objet de projets de résolution distincts (6e, 7e et 8e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026.

5.3.4.3.1 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Jean-Luc Biamonti en sa qualité de Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (6e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	200 K€ versés en 2025	Cette rémunération fixe a été déterminée par le Conseil à l'occasion de la désignation de Jean-Luc Biamonti comme Président le 21 juillet 2022
Rémunération variable annuelle	0 €	Sans objet
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	0 €	Sans objet
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	0 €	Sans objet
Indemnité de départ	0 €	Sans objet
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.3.2 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (7e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	800 K€ versés en 2025	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 1er janvier 2023. Elle reste inchangée en 2026.
Rémunération variable annuelle	960 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un *upside* pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2025 décrit au 5.3.4.2.1.1.2 du document d'enregistrement universel 2025, le Conseil a arrêté un bonus 2025 représentant 120% de la cible. Il sera versé en cash à hauteur de la cible (800 K€) et en actions gratuites pour la partie *upside*. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 des éléments de rémunération de Christophe Kullmann.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	1 066 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 5.3.4.2.1.1.3 du document d'enregistrement universel 2025.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 K€	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	43 K€	Ce montant comprend principalement un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.
Indemnité de départ	0 €	Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale (salaire fixe et part variable), augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise. Le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants : • 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions • 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. L'indemnité potentielle telle que décrite ci-dessus (et détaillée aux 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 du document d'enregistrement universel 2025) ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où le Directeur Général quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance. A l'occasion du renouvellement de son mandat de Directeur Général à compter du 1er janvier 2023, elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022 et votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, par le vote de la 10e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.4.3.3 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (8e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	460 K€ versés en 2025	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 1er janvier 2023. Elle reste inchangée en 2026.
Rémunération variable annuelle	540 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un *upside* pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2025 décrit au 5.3.4.2.1.1.2 du document d'enregistrement d'universel 2025, le Conseil a arrêté un bonus 2025 représentant 117% de la cible. Il sera versé en cash à hauteur de la cible (460 K€) et en actions gratuites pour la partie *upside*. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 des éléments de rémunération d'Olivier Estève.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	460 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 5.3.4.2.1.1.3 du document d'enregistrement universel 2025.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	43 K€	Ce montant comprend principalement un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.
Indemnité de départ	0 €	Cette indemnité potentielle prévoit exactement les mêmes dispositions que celle du Directeur Général, décrite ci-dessus et aux 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 du document d'enregistrement universel 2025. A l'occasion du renouvellement de son mandat de Directeur Général Délégué à compter du 1er janvier 2023, elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022 et votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, par le vote de la 11e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.5 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales et synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

5.3.5.1 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales

La participation des actionnaires aux Assemblées générales est régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Ces modalités sont décrites à l'article 22 des statuts de la société qui figure in extenso au paragraphe 6.2.1.16 du document d'enregistrement universel, étant précisé que Covivio a maintenu, au terme de son Assemblée générale du 17 avril 2015, le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Les modalités de participation aux Assemblées générales sont également détaillées dans les avis de réunion et de convocation disponibles sur le site internet de Covivio dans la rubrique dédiée aux Assemblées générales.

Conformément aux dispositions de l'article R. 22-10-28 du Code de commerce modifié par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026, le droit pour tout actionnaire de participer aux Assemblées générales ou de s'y faire représenter est subordonné à l'inscription en compte de ses titres en son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus pour la société par son mandataire, Société Générale Securities Services, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité. L'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité doit être constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique dans les conditions prévues à l'article R. 225-61 du Code de commerce, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-88 du Code de commerce modifié par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026, la société ne donnera pas suite aux demandes de ses actionnaires portant sur l'envoi des documents et renseignements mentionnés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de commerce, dans la mesure où ces documents et renseignements seront publiés sur le site internet de la Société (www.covivio.eu : rubrique « Finance/ Investisseurs & actionnaires/ Assemblées générales/Assemblée Générale du 16 avril 2026 »).

5.3.5.2 Synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

L'Assemblée générale consent annuellement au Conseil d'Administration des délégations et autorisations financières pour augmenter le capital social de la société par l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 3° du Code de commerce, la synthèse des délégations et autorisations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 dans le domaine des augmentations de capital et l'utilisation qui en a été faite en 2025 et postérieurement à la clôture de l'exercice, sont présentées ci-après.

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025	Validité	Utilisation en 2025 et 2026
Dix-neuvième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 33 480 000 €. Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027	Non utilisée
Vingt-et-unième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 100 460 000 €. Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (plafond global de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de ladite délégation et de celles conférées au titre des 22e à 26e résolutions). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027	Non utilisée
Vingt-deuxième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 66 970 000 € avec délai de priorité (sur lequel s'impute les émissions réalisées au titre des 22e à 26e résolutions) et 33 480 000 € sans délai de priorité (plafond global commun avec les 23e à 26e résolutions). Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027	Non utilisée

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025	Validité	Utilisation en 2025 et 2026	
Vingt-troisième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2,1° du Code monétaire et financier. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 33 480 000 € (plafond global commun avec la 22e résolution (émission sans délai de priorité) et les 24e à 26e résolutions. Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-quatrième résolution	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires. Dans la limite de 15% de l'émission initiale décidée en application des 21e à 23e résolutions (s'impute sur le montant nominal du plafond des 21e à 23e résolutions)	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-cinquième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 10% du capital de la société (plafond global commun avec la 22e résolution (émission sans délai de priorité) et les 23e, 24e et 26e résolutions). Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-sixième résolution	Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 10% du capital de la société (plafond global commun avec la 22e résolution (émission sans délai de priorité) et les 23e à 25e résolutions). Montant nominal maximal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-septième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 500 000 €.	26 mois Expiration le 17/06/2027		Non utilisée
Vingt-huitième résolution	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, emportant renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre. Plafond fixé à 1% du capital social au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.	38 mois Expiration le 17/06/2028	2025 : Attribution gratuite de 216 645 actions	2026 : Attribution gratuite de 70 398 actions

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration a mis en oeuvre la délégation suivante qui lui a été consentie par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022.

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022	Validité	Utilisation en 2025
Vingt-sixième résolution	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre. Plafond fixé à 1% du capital social au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.	38 mois Expirée le 17/04/2025	Attribution gratuite de 77 890 actions

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sont exposés ci-après.

5.3.6.1 Structure du capital de la société

La structure du capital est présentée aux points 6.3.2 et 6.3.3 du document d'enregistrement universel.

5.3.6.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce

L'article 8-1 des statuts prévoit une obligation de déclaration à la société, par toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, de tout franchissement de seuil d'une fraction du capital ou des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société, égale ou supérieur à 1% du capital et des droits de vote de celle-ci ou d'un quelconque multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils légaux et réglementaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de 2 ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément au moins 1% du capital social ou des droits de vote de la société.

L'article 8-2 des statuts de la société prévoit (i) pour les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital social et (ii) pour les actionnaires détenant indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « SOCIMI ») au moins égal à celui visé à l'article 9-3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009, et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale des actionnaires de la société, un plafonnement des droits de vote au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date, étant précisé qu'ils devront faire en sorte que les entités qu'ils contrôlent au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues directement ou indirectement, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la plus prochaine Assemblée générale.

Il est proposé aux actionnaires réunis en Assemblée générale mixte le 16 avril 2026 de modifier les dispositions de l'article 8-2 ci-dessus afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« *record date* »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale.

L'article 8-3 des statuts prévoit que pour la détermination des seuils en capital et en droits de vote dont le franchissement est à déclarer au titre de l'article 8, il est fait application des cas d'assimilation et modalités de calcul prévus aux articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce et des dispositions des articles 223-11 et suivants du règlement général de l'AMF.

À la date du document d'enregistrement universel, la société n'a pas connaissance de clauses de conventions prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions portant sur au moins 0,5% du capital ou des droits de vote de la société.

5.3.6.3 Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce

Ces éléments sont exposés au paragraphe 6.3.4 du document d'enregistrement universel.

5.3.6.4 Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

5.3.6.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

5.3.6.6 Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Il n'existe à la connaissance de la société aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la société.

5.3.6.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société

Les statuts de la société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société anonyme.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.3.6.8 Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

Ces informations figurent au paragraphe 5.3.2.2.2 ci-dessus et aux paragraphes 6.3.8 et 6.5.1.4 du document d'enregistrement universel. Les délégations de compétence accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital sont mentionnées au paragraphe 5.3.5.2 ci-dessus. Celles-ci sont, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale, suspendues à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre (à l'exception des délégations de compétence relatives à l'actionnariat salarié).

5.3.6.9 Accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Il existe dans la plupart des contrats de financement de Covivio des clauses de changement de contrôle, qui si elles étaient activées, pourraient avoir pour conséquence l'annulation ou le remboursement anticipé des dettes concernées sous réserve que les prêteurs l'exigent.

5.3.6.10 Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Il n'existe pas, contrairement aux indemnités accordées dans certaines circonstances aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la société qui sont détaillées aux paragraphes 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 ci-dessous, d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions d'Administrateur ou applicables aux salariés.

5.3.7 Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière

Les principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière de Covivio sont décrites, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-10 du Code de commerce, au chapitre 2 du document d'enregistrement universel de la société.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec la société Predica, administrateur de votre société et associée de la S.C.I. New Vélizy

Nature, objet et modalités

Contrat de cession conclu le 29 décembre 2025 entre la S.C.I. New Vélizy (filiale détenue directement et indirectement à 100 % par Crédit Agricole Assurances) et la Holding Campus Hélios Vélizy (filiale détenue directement à 100 % par Covivio), en présence de la S.C.I. Lenovilla et de la société Covivio, portant sur (i) l'intégralité des parts sociales détenues par la S.C.I. New Vélizy dans la S.C.I. Lenovilla, représentant 49,90 % du capital et des droits de vote de cette dernière et (ii) l'intégralité de la créance de prêt d'associé (en principal et intérêts) détenue par la S.C.I. New Vélizy sur la S.C.I. Lenovilla.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : La signature de ce contrat de cession permettra à la société Covivio de déployer la stratégie de rééquilibrage de son patrimoine arrêtée par le Conseil d'administration et de réduire son exposition au site de Vélizy.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, en présence de la société Hotel N2, filiale de votre société

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et associée de la société Hotel N2.

Nature, objets et modalités

Pacte d'associés autorisé par votre Conseil d'administration du 21 février 2023 et conclu le 21 mars 2023.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la société Hotel N2, propriétaire du fonds de commerce hôtelier géré par la société Zoku, dans le cadre de l'opération mixte Stream Building portant sur le développement d'un ensemble immobilier à usage de commerces, de bureaux, de résidence hôtelière, d'espace événementiel et d'un rooftop situé dans la ZAC Clichy-Batignolles à Paris (17e).

Avec les sociétés MMA IARD et Generali Vie, en présence de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre société

Personne concernée

La société Covéa Coopérations, administrateur de votre société, représentée par M. Olivier Le Borgne, et affiliée à la société MMA IARD.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. autorisé par votre Conseil d'administration du 25 novembre 2020 et conclu le 8 juin 2021, modifié par les avenants n° 1 du 29 juillet 2022, n° 2 du 14 octobre 2022 (autorisé par votre Conseil d'administration du 21 juillet 2022) et n° 3 du 29 novembre 2024 (autorisé par votre Conseil d'administration du 19 juillet 2024).

Le pacte d'associés a pour objet d'organiser les relations entre les associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., dans le cadre du projet de développement, sur Alexanderplatz à Berlin (Allemagne), d'un ensemble immobilier d'environ 60.000 m² à usage mixte de bureaux, commerces et logements (le « Projet ») porté par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l..

L'avenant n° 1 a pour objet de prendre en compte la modification des termes et conditions apportés au financement du Projet donnant lieu à une augmentation des apports de fonds propres par les associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l.

L'avenant n° 2 a pour objet de prendre en compte les modifications convenues entre les parties des termes et conditions du Projet et portant notamment sur (i) le contrat de promotion immobilière, (ii) le refinancement du Projet et (iii) les contrats de prestations de services conclus par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio.

L'avenant n° 3 a pour objet de prendre en compte les modifications convenues entre les parties des termes et conditions du Projet et portant notamment sur le refinancement du Projet et les contrats de prestations de services conclus par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio.

Nature, objet et modalités

Contrat de subordination autorisé par votre Conseil d'administration du 20 avril 2021 et conclu le 8 juin 2021, modifié par avenant n° 1 du 29 novembre 2024 (autorisé par votre Conseil d'administration du 19 juillet 2024).

Le contrat de subordination, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet de subordonner de manière usuelle les paiements aux associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l, (en ce compris au titre des prêts intra groupe et/ou avances en compte courant d'associés qui seraient consenties à Covivio Alexanderplatz S.à.r.l) au règlement de sommes devenues exigibles aux termes du financement transitoire du Projet par votre société.

L'avenant n°1 a pour objet de prendre en compte les modifications convenues entre les parties concernant les termes et conditions du Projet, portant notamment sur le refinancement du Projet et sur les contrats de prestations de services conclus par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio, ainsi que de reporter au 31 décembre 2025 la date de constitution des nantissements prévus par le contrat de subordination.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Avec la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre société, et la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, filiale indirecte de la société Covivio Hotels

Personnes concernées

MM. Christophe Kullmann, Directeur Général et administrateur de votre société et Président du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels, et Olivier Estève, Directeur Général Délégué de votre société, membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels et gérant de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., la société Predica, administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet et membre du Conseil de surveillance de la société Covivio Hotels, représentée par M. Matthieu Arlot, et la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels, représentée par M. François Morrisson.

Nature, objet et modalités

Convention-cadre (« *Framework Deed* ») autorisée par votre Conseil d'administration du 20 février 2019 et conclue le 26 avril 2019.

La convention-cadre, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet de définir les conditions et les modalités de la cession de la réserve foncière et des commerces existants.

Nature, objet et modalités

Accord de voisinage (« *Neighbour Agreement* ») conclu le 26 avril 2019 et son avenant n° 1 conclu les 8 et 9 avril 2020 s'agissant des représentants légaux de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., et le 21 avril 2020 s'agissant du représentant légal de la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, autorisés respectivement par votre Conseil d'administration des 20 février 2019 et 13 février 2020.

Le *Neighbour Agreement* a pour objet de régir les relations de voisinage dans le cadre de la réalisation des travaux du Projet et prévoit également le versement par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. à BRE/GH II Berlin II Investor GmbH d'une indemnité de 26,5 M€ en dédommagement de la démolition intégrale de certains commerces et de la démolition partielle de Primark.

L'avenant n° 1 au Neighbour Agreement a pour objet de confirmer la prise d'effet du Neighbour Agreement et de préciser les accords intervenus entre les parties dans le cadre du Projet concernant notamment :

1) la prise en charge par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une partie des coûts liés à la construction d'une extension d'un des restaurants de l'hôtel Park Inn afin d'y accueillir un autre restaurant pour l'hôtel qui sera démoli dans le cadre du Projet ; et
2) la compensation par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une éventuelle perte d'exploitation de l'opérateur hôtelier liée à la relocalisation de ce restaurant.

Avec la société Indigo Infra

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, détenant indirectement plus de 10 % du capital et des droits de vote de la société Indigo Infra.

Nature, objet et modalités

Protocole d'accord autorisé par votre Conseil d'administration du 20 avril 2021 et conclu le 25 janvier 2022.

Le protocole d'accord conclu entre votre société et la société Indigo Infra a pour objet de fixer les modalités selon lesquelles votre société s'engage à examiner les solutions d'exploitation de parkings et de mobilité douce sur certains de ses sites.

Avec l'OPCI Predica Bureaux, en présence de la société Predica et/ou de la société 6 rue Fructidor

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de l'OPCI Predica Bureaux.

Nature, objet et modalités

Protocole d'investissement et pacte d'associés relatifs à la société 6 rue Fructidor autorisés par votre Conseil d'administration du 23 juillet 2019 et conclus le 29 octobre 2019.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la société 6 rue Fructidor dans le cadre du redéveloppement et du partage d'un immeuble de bureaux (Seine-Saint-Denis). Le protocole d'investissement a pris fin le 31 janvier 2023.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence de la S.C.I. N2 Batignolles

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et associée de la S.C.I. N2 Batignolles.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. N2 Batignolles autorisé par votre Conseil d'administration du 14 février 2018 et conclu le 25 mai 2018.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. N2 Batignolles dans le cadre de l'opération « N2 » consistant dans la construction et le partage d'un actif immobilier situé dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris (17e).

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et associée des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers.

Nature, objet et modalités

Pactes d'associés relatifs aux S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers autorisés par votre Conseil d'administration du 19 octobre 2017 et conclus le 7 décembre 2017.

Les pactes d'associés ont pour objet de régir les relations d'associés des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers relatives aux opérations Silex 1 et Silex 2, dans le cadre du partage des actifs immobiliers situés à Lyon Part-Dieu.

Avec la S.C.I. DS Campus, en présence de la société Predica, de la S.C.I. Latécoère et de la S.C.I. Latécoère 2

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la S.C.I. DS Campus.

Nature, objet et modalités

Avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 relatif à la S.C.I. Latécoère 2, autorisé par votre Conseil d'administration du 17 octobre 2019 et conclu le 12 décembre 2019.

L'avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension du campus de la société Dassault Systèmes via la construction d'un nouvel ensemble immobilier, assorti d'une prolongation de dix ans des baux portant sur les actifs existants du campus.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nature, objet et modalités

Avenant n° 1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 relatif à la S.C.I. Latécoère, autorisé par votre Conseil d'administration du 19 février 2015 et conclu le 20 avril 2015.

L'avenant n° 1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay.

Avec la S.C.I. New Vélizy, en présence de la société Predica

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la S.C.I. New Vélizy.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. Lenovilla autorisé par votre Conseil d'administration du 25 avril 2012 et conclu le 1er février 2013.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Lenovilla dans le cadre de l'opération « New Vélizy » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

KPMG SA	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée générale mixte du 16 avril 2026

Dix-neuvième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée générale du 16 avril 2026

Vingtième, vingt et unième, vingt-deuxième, vingt-troisième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions, et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
  - émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription (vingtième résolution) d'actions de votre société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de votre société, étant précisé que les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont votre société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce
  - émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (vingt et unième résolution) d'actions de votre société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de votre société, étant précisé que les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont votre société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce
  - émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres au public visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dans la limite légale de 30% du capital social par an (vingt-deuxième résolution), d'actions de votre société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de votre société, étant précisé que les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont votre société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce
  - émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (vingt-quatrième résolution), d'actions de votre société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de votre société, dans la limite de 10% du capital de votre société tel qu'existant à la date de l'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation
  - émission d'actions et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de votre société, existants ou à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à votre société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (vingt-cinquième résolution), dans la limite de 10% du capital de votre société tel qu'existant à la date de l'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation.

Le montant nominal maximal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourront excéder :

- € 100 460 000 au titre de la vingtième résolution
- € 66 970 000 au titre de la vingt et unième résolution, étant précisé que (i) le montant nominal de toute augmentation du capital de votre société susceptible d'être réalisée en vertu de la présente délégation, si un délai de priorité a été conféré au bénéfice des actionnaires, s'imputera sur le montant du plafond applicable aux augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-deuxième à vingt-cinquième résolutions, et (ii) le montant nominal ne peut excéder € 33 480 000 si aucun délai de priorité n'a été conféré au bénéfice des actionnaires, étant précisé que ce plafond est global avec les augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-deuxième à vingt-cinquième résolutions ; et
- € 33 480 000 au titre de la vingt-deuxième résolution étant précisé que (i) ce plafond est global avec l'ensemble des augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-troisième à vingt-cinquième résolutions, et (ii) s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la vingt-et-unième résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la vingt-et-unième résolution (émission avec délai de priorité) ; et

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

- 10% du capital de votre société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par votre conseil d'administration de la présente délégation), étant précisé que (i) ce plafond global avec l'ensemble des augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-cinquième résolutions, et (ii) ce plafond viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la vingt-et-unième résolution (émission avec délai de priorité) ; et
- 10% du capital de votre société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par votre conseil d'administration de la présente délégation), au titre des vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions.

Le montant nominal global des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de votre société immédiatement et/ou à terme susceptibles d'être émises ne pourra excéder un milliard d'euros (€ 1 000 000 000) au titre des vingtième, vingt-et-unième, vingt-deuxième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux vingtième, vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la vingt-troisième résolution.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre des vingt et unième et vingt-deuxième résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des vingtième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les vingt et unième et vingt-deuxième résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Paris-La-Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

5.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Assemblée générale du 16 avril 2026

Vingt-sixième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de votre société et des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le montant maximal de l'augmentation du capital susceptible de résulter de cette émission s'élève à € 500 000.

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Nice Anantara plaza
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6

Renseignements et gestion

6.1 Présentation de la société 560
6.1.1 Historique de la société (données part du Groupe) 560
6.1.2 Organigramme du groupe 562

6.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital 563
6.2.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur 563
6.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital 568

6.3 Actionnariat 569
6.3.1 Information sur le capital 569
6.3.2 Titres donnant accès au capital 569
6.3.3 Répartition du capital et des droits de vote 569
6.3.4 Déclarations de franchissement de seuils 570
6.3.5 Déclarations d'intention 571
6.3.6 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices 571
6.3.7 Actionnariat salarié 571
6.3.8 Informations relatives au programme de rachat d'actions 572
6.3.9 Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions 573

6.4 Bourse – Dividende 574
6.4.1 Fiche signalétique 574
6.4.2 Cours de bourse au 31 décembre 2025 574
6.4.3 Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices 575
6.4.4 Politique de distribution de dividende 575
6.4.5 Affectation du résultat de l'exercice 575

6.5 Administration et direction 576
6.5.1 Conseil d'Administration 576
6.5.2 Direction Générale 578

6.6 Informations relatives à la société et à ses participations 579
6.6.1 Organisation du groupe 579
6.6.2 Prises de participation 580
6.6.3 Résultats des filiales et participations 580
6.6.4 Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices 580
6.6.5 Informations sur les participations croisées 580
6.6.6 Faits exceptionnels et litiges 580
6.6.7 Notations 580

6.7 Contrats importants 581

6.8 Responsables du contrôle des comptes 582

6.9 Responsables du contrôle des informations en matière de durabilité 582

6.10 Responsable du document d'enregistrement universel 583
6.10.1 Responsable du document d'enregistrement universel 583
6.10.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 583
6.10.3 Responsable de l'information 583

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.1 Présentation de la société

6.1.1 Historique de la société (données part du Groupe)

1963	Constitution de la société sous l'appellation « Société des Garages Souterrains et du centre commercial Esplanade – Belvédère » dont la vocation d'origine était d'assurer l'exploitation du premier parking souterrain construit à Metz.
1983	Inscription des titres sur le second marché de la bourse de Nancy le 16 juin.
1998	Acquisition d'Immobilière Batibail et d'un ensemble d'actifs essentiellement résidentiels. Adoption de « Garages Souterrains et Foncière des Régions, GSFR » comme nouvelle dénomination sociale.
1999	Fusion entre Immobilière Batibail et Gecina. GSFR passe sous le contrôle du holding familial Batipart présidé par Charles Ruggieri.
2002	Changement de dénomination sociale : GSFR devient « Foncière des Régions ». Filialisation de l'activité Parking : création de la société Parcs GFR.
2003	Option pour le statut fiscal des SIIC (Société Immobilière d'Investissement Cotée). Acquisition de la pleine propriété des actifs en partenariat avec Morgan Stanley et loués à EDF ou France Télécom (1,15 million de m^2 valorisés 850 M€) et acquisition de 133 immeubles auprès de l'assureur Azur-GMF.
2004	Lancement d'une OPA amicale sur la société Bail Investissement Foncière.
2005	Création de Foncière Développement Logements et apports d'actifs logements à cette structure.
2006	Fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par la société.
2007	Acquisition de 68% du capital de Beni Stabili, 2e société immobilière cotée en Italie. Création de Foncière Europe Logistique, structure cotée (statut fiscal SIIC) dédiée à l'activité logistique, et apport d'actifs à cette structure.
2008	Intégration du SBF 120.
2009	Lancement des travaux de rénovation de la Tour CB 21.
2010	Évolution de l'actionnariat et de la gouvernance : cession par Batipart d'une part significative de sa participation au capital de Covivio à Delfin, Predica et Assurances du Crédit Mutuel Vie (ACM Vie). Cooptation de Jean Laurent en qualité d'Administrateur et nomination en qualité de Président du Conseil de Surveillance à la suite de la démission de Charles Ruggieri, Président de Batipart.
2011	Adoption le 31 janvier 2011 par l'Assemblée générale et le Conseil d'Administration qui s'ensuit, d'une nouvelle gouvernance : • adoption du régime de société à Conseil d'Administration • dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, confiées respectivement à Jean Laurent et Christophe Kullmann • renforcement du poids des Administrateurs indépendants porté à 40% des membres.
2012	Offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire par Covivio sur Foncière Europe Logistique. Obtention du rating BBB- perspective stable auprès de l'agence de notation Standard & Poor's.
2013	Séparation des patrimoines France et Allemagne de l'activité résidentielle. Renforcement de Covivio en Allemagne : • succès de l'Offre Publique d'Échange sur Foncière Développement Logements au terme de laquelle Covivio détient 59,7% du capital de Foncière Développement Logements • acquisition pour 351 M€ de logements en Allemagne, à Berlin et Dresde.
2014	Annonce de la création de FDM Management, filiale spécialisée dans l'exploitation de fonds de commerce hôteliers.
2015	Succès de l'augmentation de capital de 255 M€. Relève par S&P de la notation de Covivio à BBB, perspective Stable.
2016	Renforcement de Covivio au capital de sa filiale Covivio Hotels avec une participation de 49,9% du capital, ainsi qu'au capital de sa filiale Beni Stabili avec une détention portée à 52,2% du capital. Placement par Covivio de son premier *Green Bond* de 500 M€ à 10 ans et 1,875%. Acquisition de 18 hôtels en Murs et Fonds en Allemagne, France et Belgique pour 936 M€, *via* FDM Management.
2017	Lancement de la nouvelle offre de *flex-office* et *coworking* de Covivio sur trois immeubles à Paris et Marseille. Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 40% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest à la fin du premier semestre 2017. Lancement du pipeline de développement en résidentiel allemand représentant 488 M€ de projets de construction ou d'extension, essentiellement à Berlin. Augmentation de la participation de Covivio dans sa filiale Foncière Développement Logements, détenue à 100% à fin décembre. Sortie de la côte de Foncière Développement Logements.

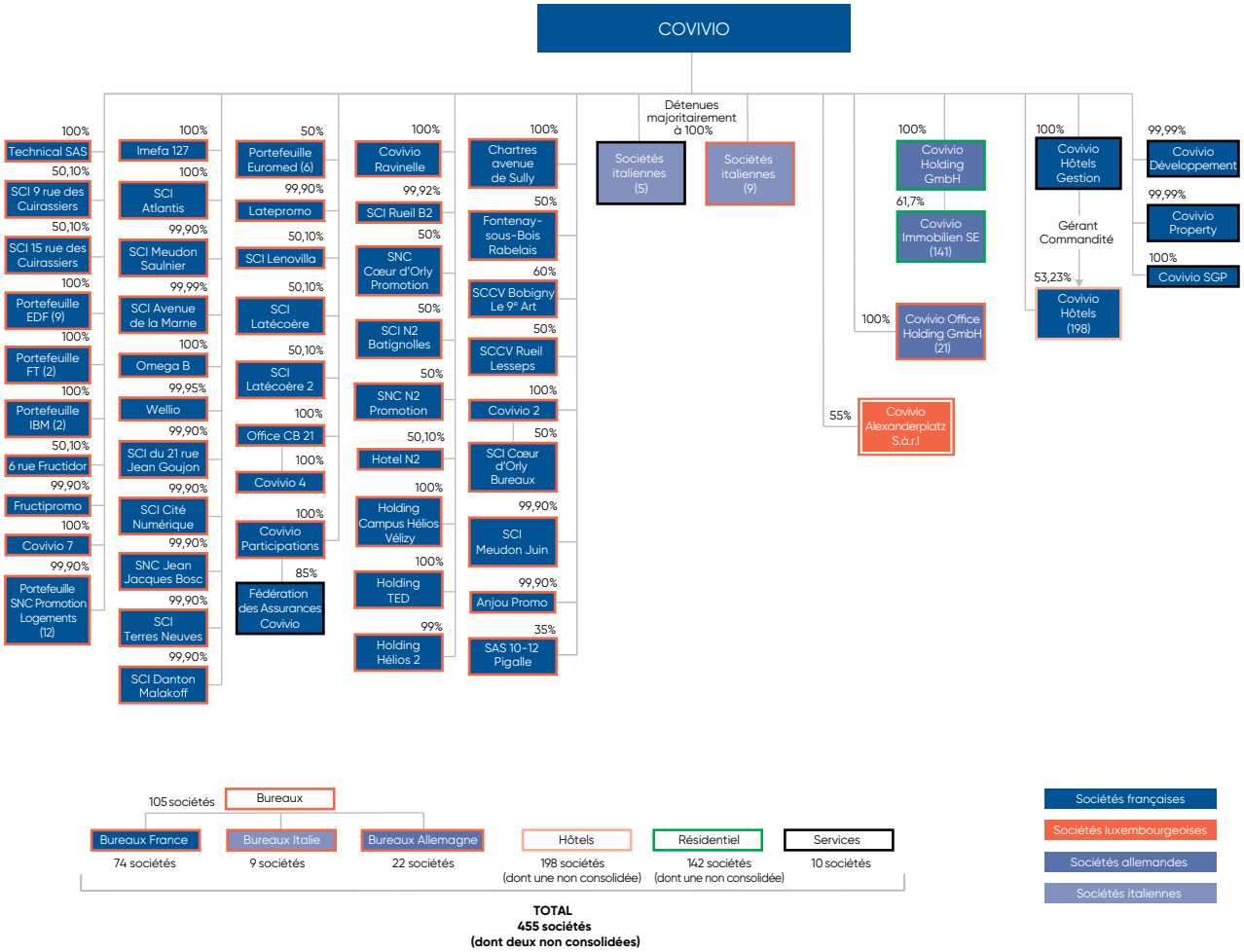
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

2018	Changement d'identité de la société qui devient Covivio, regroupant ainsi l'ensemble de ses équipes européennes sous une bannière commune. Réalisation de la fusion transfrontalière de Beni Stabili par Covivio, étape clé dans la simplification du groupe. Nomination de Dominique Ozanne en tant que Directeur Général Délégué de Covivio et Laurie Goudallier en tant que *Chief Digital Officer*. Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 9% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest début 2018, après le partage de 40% du portefeuille en 2017. Amélioration de l'exposition à l'hôtellerie avec l'opération de fusion-absorption de FDM Management par Covivio Hotels. Obtention par Covivio du rating BBB, perspective positive, auprès de S&P.
2019	Covivio exprime sa Raison d'être : Construire du bien-être et des liens durables. Obtention par Covivio du rating BBB+, perspective stable, auprès de S&P, grâce à l'amélioration du profil opérationnel et financier. Covivio reçoit la meilleure note (A1+) au Corporate Rating de Vigeo-Eiris et se classe 1 de son secteur. Covivio place avec succès son deuxième Green Bond, de 500 M€ à 12 ans, avec un coupon de 1,125%.
2020	Impact du Coronavirus sur les activités du groupe : bonnes performances en Bureaux et Résidentiel, activité hôtelière affectée par la crise. Mobilisation de Covivio pour apporter son aide aux autorités médicales, aux personnels soignants et aux TPE-PME affaiblies par la crise. Renforcement en Allemagne via l'acquisition de la société Godewind AG. Ouverture du 1er site de bureaux flexibles Wellio à Milan. Covivio se classe parmi les leaders mondiaux auprès de Vigeo Eiris, Sustainalytics, GRESB, MSCI, ISS-ESG. Placement par Covivio avec succès 500 M€ d'obligations à 10 ans avec un coupon de 1,625%.
2021	L'Allemagne devient la première exposition de Covivio en termes de valeurs de patrimoine. Réduction de la Loan to Value à 39%, deux points de moins qu'en 2020. Nouvelle trajectoire carbone visant une neutralité carbone pour les scope 1 et 2 et un alignement sur la trajectoire well below 2° C pour le scope 3 y compris construction, soit une réduction de 40% des émissions d'ici à 2030 (vs. 2010), validée par l'initiative SBT. Pour sa première année de fonctionnement, la fondation Covivio a accompagné 12 associations et projets venant en aide aux populations les plus fragilisées par les effets de la crise sanitaire. Nomination de Tugdual Millet en tant que Directeur Général de Covivio Hotels et nomination de Paul Arkwright en tant que Directeur Financier Groupe.
2022	Résultats en hausse, avec un résultat net récurrent en progression de +5%, tiré par la bonne performance opérationnelle et l'indexation des loyers. Renforcement du bilan via 485 M€ de cessions ; dette nette réduite de 220 M€ ; LTV stabilisé à 39,5%. Nouvelles avancées sur la stratégie ESG avec 93% du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 2 points de plus qu'en 2021. Nomination de Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration à la suite de la démission de Jean Laurent le 21 juillet 2022 pour des raisons de santé.
2023	Résultat net récurrent en hausse de +1% malgré le désendettement et un contexte de baisse des valeurs, porté par la croissance des revenus (+6,4 % à périmètre constant). Renforcement du bilan : 720 M€ de cessions, dette nette réduite d'environ 700 M€, liquidité portée à 2,4 Md€, LTV stabilisé à 40,8%. Entrée en négociations exclusives avec AccorInvest en vue de remembrer la propriété des murs et fonds de commerce. Nouvelle progression de la stratégie ESG du groupe avec désormais 95,3% du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 2 points de plus qu'en 2022. Augmentation de la part de la dette liée à des objectifs ESG, à 57% contre 38% à fin 2022.
2024	Mise en place de la nouvelle stratégie du groupe visant à rééquilibrer, à moyen terme, son portefeuille entre ses trois classes d'actifs (bureaux, résidentiel et hôtels). Revenus en hausse de +6,5% à périmètre constant et résultat net récurrent en progression de +3%, portés par une dynamique commerciale solide. Renforcement significatif de l'exposition à l'hôtellerie qui passe de 15% à 20% du patrimoine du groupe entre 2020 et 2024. Renforcement de la qualité du bilan avec une évolution favorable des indicateurs de levier : Dette Nette / EBITDA de 11,4x (vs 12,3x) et retour à une LTV <40% (38,9%) en ligne avec la politique du groupe. Progression notable de la stratégie ESG du Groupe avec désormais 98,5% du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 3 points de plus qu'en 2023. Augmentation de la part de la dette liée à des objectifs ESG, à 64% contre 57% à fin 2023.
2025	Le Groupe poursuit sa stratégie de rééquilibrage entre bureaux principalement de centre ville, résidentiel allemand et hôtellerie. L'exposition hôtelière se renforce : la participation dans Covivio Hotels atteint 53,2%, plus de 400 M€ d'opérations de transformation bureaux en hôtels sont initiées. Covivio initie un nouveau partenariat avec Blue Owl sur le campus Thalès et rachète dans de bonnes conditions la part minoritaire dans la tour CB21. Les valeurs du patrimoine repartent à la hausse, à +2,1% à périmètre constant, portées par les bureaux en centres villes, le résidentiel en Allemagne et l'hôtellerie. Le bilan continue de s'améliorer, avec un ratio Dette nette / EBITDA en baisse à 10,7x et un LTV stable à 38,9%, en ligne avec la politique financière. Très bonne performance opérationnelle, avec la commercialisation de 135 000 m² de bureaux. En résidentiel allemand, les loyers progressent de +4,8% à périmètre constant. En hôtels, le portefeuille d'hôtels en murs et fonds remembrés fin 2024 commence à porter ses fruits avec une valeur qui progresse de +13% à périmètre constant. En conséquence le résultat récurrent progresse de +10% et +6% par action. Covivio conforte son leadership sur l'ESG : 100% du patrimoine est désormais certifié, Covivio est la première foncière à émettre une obligation EU Green Bond, la part de dette indexée sur des critères ESG atteint 74% (vs. 64% fin 2024). Covivio rejoint début 2026 la Climate A List du CDP.

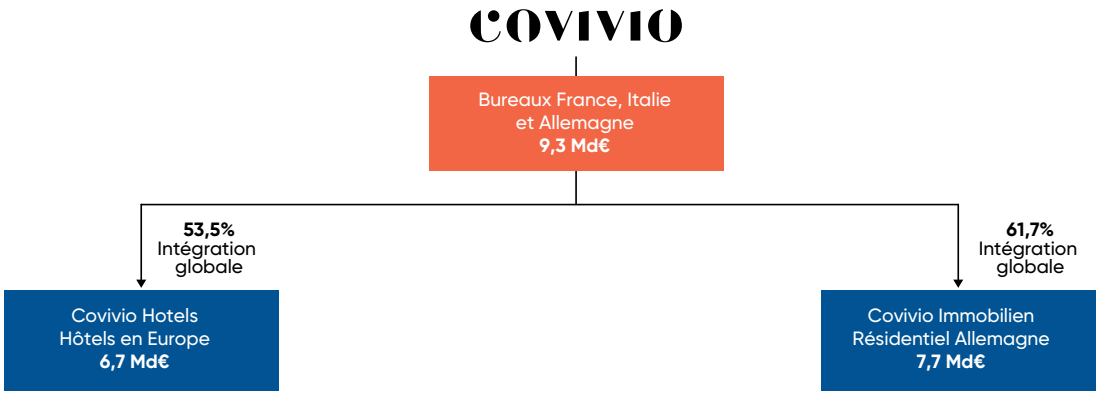
Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.1.2 Organigramme du groupe

6.1.2.1 Organigramme juridique simplifié du groupe au 31 décembre 2025



6.1.2.2 Patrimoine simplifié du groupe au 31 décembre 2025



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

6.2.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur

6.2.1.1 Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Covivio

6.2.1.2 Forme juridique (article 1 des statuts)

Covivio a été transformée en société anonyme le 31 janvier 2011.

6.2.1.3 Nationalité

La société est soumise au droit français.

6.2.1.4 Siège social (article 4 des statuts) et siège de la Direction Administrative

Le siège social de Covivio est situé 18, avenue François Mitterrand - 57000 Metz (téléphone : 03 87 39 55 00).

Le siège de sa Direction Administrative est situé 10, rue de Madrid – 75008 Paris (téléphone : 01 58 97 50 00).

6.2.1.5 Immatriculation de la société

Covivio est immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés du tribunal judiciaire de Metz sous le numéro 364 800 060.

Données d'identification	Numéro
Numéro Siret	364 800 060 00287
Code APE	6820 B
Numéro d'identification européen (EUID)	FR5751.364800060
LEI (*Legal Entity Identifier)*	969500P8M3W2XX376054

6.2.1.6 Succursale

Covivio dispose d'une succursale en Italie dont le siège social est situé à Milan (20123), *via* Carlo Ottavio Cornaggia 10.

6.2.1.7 Date de constitution et durée de la société (article 5 des statuts)

La société a été créée le 2 décembre 1963 pour une durée de 99 ans.

6.2.1.8 Marchés de cotation des actions et des obligations

Titres cotés sur Euronext Paris	Code ISIN
Actions Covivio	FR0000064578
Obligations Covivio 1,875% échéance 20 mai 2026	FR0013170834
Obligations Covivio 1,5% échéance 21 juin 2027	FR0013262698
Obligations Covivio 1,125% échéance 17 septembre 2031	FR0013447232
Obligations Covivio 1,625% échéance 23 juin 2030	FR0013519279
Obligations Covivio 0,875% échéance 20 janvier 2033	FR0014001LV5
Obligations Covivio 4,625% échéance du 5 juin 2032	FR001400MDV4
Obligations Covivio 3,625% échéance 17 juin 2034	FR0014010IN9
Titres cotés à la Bourse de Luxembourg	
Obligations Covivio 2,375% échéance 20 février 2028	XS1772457633

Le titre Covivio est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 - COV), admis au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans les indices ESG FTSE4 Good, DJSI World et Europe, Euronext (Sustainable World 120, Sustainable Euro 120, CDP Environment ESG France EW, SBF Top 50 ESG, SBT 1.5°) Stoxx ESG, Ethibel et Gaïa et bénéficie des reconnaissances et notations EPRA BPRs Gold Awards (rapport financier et développement durable), CSA S&P (top 10%), CDP (A), GRESB (91/100, 5-Star, 100% public disclosure), ISS-ESG (B) et MSCI (AAA).

Les obligations Covivio émises le 20 mai 2016 (*Green Bonds*) pour un montant de 500 M€, à échéance du 20 mai 2026, offrent un coupon fixe de 1,875% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013170834.

Les obligations Covivio émises le 21 juin 2017 pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 21 juin 2027, offrent un coupon fixe de 1,5% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013262698. Ces obligations ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022. Le montant nominal a été porté à 595 M€ au terme de l'émission (TAP) le 23 février 2018 de nouvelles obligations assimilables aux obligations émises en 2017.

Les obligations Covivio émises le 17 septembre 2019 (*Green Bonds*) pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 17 septembre 2031, offrent un coupon fixe de 1,125% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013447232. Le montant nominal a été porté à 599 M€ au terme de l'émission (TAP) le 13 juin 2023 de nouvelles obligations assimilables aux, et formant une souche unique avec les, obligations émises en 2019.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les obligations Covivio émises le 23 juin 2020 pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 23 juin 2030, offrent un coupon fixe de 1,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013519279. Ces obligations ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022. Le montant nominal a été porté à 599 M€ au terme de l'émission (TAP) le 28 juillet 2023 de nouvelles obligations assimilables aux, et formant une souche unique avec les, obligations émises en 2020.

Les obligations Covivio émises le 20 janvier 2021 (Placement privé *Green* dans le cadre du programme EMTN (*Euro Medium Term notes*)) pour un montant nominal de 100 M€, à échéance du 20 janvier 2033, offrent un coupon fixe de 0,875% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0014001LV5.

Les obligations Covivio émises le 5 décembre 2023 (*Green Bonds*) dans le cadre du programme EMTN pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 5 juin 2032, offrent un coupon fixe de 4,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR001400MDV4.

Les obligations Covivio émises le 17 juin 2025 (*European Green Bonds*) dans le cadre du programme EMTN pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 17 juin 2034, offrent un coupon fixe de 3,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0014010IN9.

Par effet de la loi au terme de la fusion-absorption de sa filiale Beni Stabili et en application notamment des dispositions de l'article L. 228-101 du Code de commerce, Covivio assume également toutes les obligations relatives aux valeurs mobilières émises le 20 février 2018 par Beni Stabili pour un montant nominal de 300 M€. Ces obligations, à échéance du 20 février 2028, offrent un coupon fixe de 2,375% et sont cotées à la Bourse de Luxembourg sous le code ISIN XS1772457633. Elles ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022.

6.2.1.9 Objet social (article 3 des statuts)

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- À titre principal :
  - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, y compris par voie de bail à construction, de bail emphytéotique, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public et de crédit-bail ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers
  - la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles
  - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers
  - directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation par voie d'apport, de souscription, d'achat ou d'échange de titres ou de droits sociaux ou autrement, dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.
- À titre accessoire directement ou indirectement :
  - la prise à bail de tous biens immobiliers
  - l'acquisition, y compris par voie de concession, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, et l'exploitation de parkings
  - la gestion, l'administration, la négociation et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes, affectés aux besoins de l'exploitation d'entreprises industrielles et commerciales dans le domaine de l'immobilier locatif du secteur tertiaire (bureaux, commerces et logistique) et accessoirement du secteur logement
  - la mise à disposition et la commercialisation de nouveaux espaces de travail collaboratifs et intelligents, ou plus généralement d'espaces de travail, espaces de bureaux ouverts et/ou fermés, salons, salles de réunions ou salles de conférence, centres d'affaires meublés ou équipés, locaux d'archivage et parkings
  - l'acquisition, la détention, la cession et l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur du tourisme, des loisirs et l'hébergement au sens large
  - pour le compte exclusivement de toutes filiales directes et indirectes, toutes activités d'intermédiation en assurance et en réassurance se rapportant au placement et à la gestion de contrats d'assurances de toute nature, recours et contentieux, notamment en tant que mandataire d'assurance et courtier d'assurance, et de réassurance, et toutes prestations de services en matière de conseil, prévention, études de risque et assistance dans le domaine de l'assurance et de la réassurance
  - l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes.
- À titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport, d'échange et de fusion des actifs de la société
- Et plus généralement :
  - la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres
  - et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.

6.2.1.10 Raison d'être (article 3 des statuts)

La raison d'être de la société est de « construire du bien-être et des liens durables ». La société entend également générer un impact social, sociétal et environnemental positif et significatif dans l'exercice de ses activités.

Dans le cadre de cette démarche, le Conseil d'Administration et la direction générale s'engagent à prendre en considération (i) les conséquences sociales, sociétales et environnementales de leurs décisions sur l'ensemble des parties prenantes de la société, et (ii) les conséquences de leurs décisions sur l'environnement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.2.1.11 Régime fiscal

La société a opté avec effet au 1er janvier 2003 au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts. À ce titre, elle bénéficie d'une exonération des produits locatifs, des plus-values immobilières et des dividendes de filiales SIIC, à condition de distribuer aux actionnaires au moins 95% du résultat locatif, 70% des plus-values et 100% des dividendes.

6.2.1.12 Site Internet

Les informations relatives à la société sont disponibles sur son site Internet : www.covivio.eu. Les informations figurant sur le site Internet ne font pas partie du document d'enregistrement universel, à moins que certaines des informations n'y soient incorporées expressément par renvoi.

6.2.1.13 Documents accessibles au public

Les actionnaires disposent de plusieurs supports et outils pour se tenir informés sur la société et sur la vie du titre : le site Internet www.covivio.eu, les avis financiers dans la presse, la lettre aux actionnaires, une adresse e-mail dédiée (actionnaires@covivio.fr), un numéro vert dédié (0 805 400 865) ainsi que le rapport d'activité.

Le présent document d'enregistrement universel, édité en français et en anglais, est disponible sans frais sur simple demande adressée au siège de la Direction administrative de la société auprès du service Relations Investisseurs, ainsi que sur son site Internet et sur celui de l'AMF (www.amf-france.org).

Pendant la durée de validité du présent document d'enregistrement universel, les statuts de la société, les documents sociaux ainsi que tous rapports, évaluations ou déclarations établis par un expert à la demande de la société dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement, peuvent le cas échéant être consultés sur son site Internet ainsi qu'au siège social de la société.

6.2.1.14 Exercice social (article 24 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

6.2.1.15 Répartition statutaire des bénéfices (article 25 des statuts)

- **25.1** Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième (1/10) du capital social.

  Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

  Sur ce bénéfice, l'Assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge opportun d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

  Le solde, s'il en existe, est réparti par l'Assemblée générale entre les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions leur appartenant.

  En outre, l'Assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

  Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital social.

  À l'issue de l'approbation des comptes par l'Assemblée générale ordinaire, les pertes, s'il en existe, sont reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs, jusqu'à extinction.

  Il peut être distribué, sur décision du Conseil d'Administration, des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice, dans les conditions prévues par la loi.

- **25.2** Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée générale sont fixées par elle, ou à défaut par le Conseil d'Administration. Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

  L'Assemblée générale peut ouvrir aux actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire et le paiement en actions nouvelles de la société dans les conditions fixées par la loi.

  L'Assemblée générale ordinaire peut décider de la distribution de bénéfices ou de réserves par répartition de valeurs mobilières négociables figurant à l'actif de la société, avec obligation pour les actionnaires, s'il y a lieu, de se grouper pour obtenir un nombre entier de valeurs mobilières ainsi réparties.

- **25.3** Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend :

  (i) la société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou

  (ii) les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, redevables du prélèvement espagnol (le « **Prélèvement Espagnol** ») visé à l'article 9.3 de la loi 11/2009

  (un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la société du Prélèvement et/ou du Prélèvement Espagnol dû(s) en conséquence de la distribution par la société ou les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts ou de la Loi du Royaume d'Espagne 27/2014 du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, respectivement, dans les conditions de l'article 9.3 ci-dessous.

  Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra fournir à la société sur demande de cette dernière :

  (i) pour les besoins du Prélèvement, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français ou du pays de résidence de l'Actionnaire Concerné attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement, qu'il est bénéficiaire effectif des dividendes et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du Prélèvement

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

(ii) pour les besoins du Prélèvement Espagnol, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions par les SOCIMI dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, un certificat de résidence fiscale délivré par l'autorité compétente du pays dans lequel l'Actionnaire Concerné déclare être résident et, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis satisfaisant et sans réserve attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement Espagnol et que les distributions mises en paiement par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, ne donnent pas lieu au paiement du Prélèvement Espagnol à raison de leur participation dans la société.

- **25.4** Dans l'hypothèse où (a) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») ou (b) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009 d'une ou plusieurs sociétés SOCIMI et, où la SIIC Fille ou ladite SOCIMI, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille ou à la SOCIMI concernée au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille ou du Prélèvement Espagnol par la SOCIMI soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille ou de la SOCIMI par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille ou au Prélèvement Espagnol acquitté par la SOCIMI concernée, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol payé respectivement par l'une quelconque des SIIC ou des SOCIMI dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« **Indemnisation Complémentaire** »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

  La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes distribuées par la société devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû par la société ou les SOCIMI au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

  Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol n'avait pas été rendu exigible. En particulier, l'indemnisation devra inclure tout impôt dû par la société au titre de l'indemnisation.

  La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

- Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, de réserves ou primes, ou de « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts par la société, ou par une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts ou postérieurement à une distribution par une SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, au sens de la loi 27/2014 du Royaume d'Espagne du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société, la SIIC Fille et/ou ladite SOCIMI aurait dû procéder au paiement du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient déjà fait l'objet de l'indemnisation prévue à l'article 25.3 ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale (a) au Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée, (b) à tout préjudice subi par la société résultant du versement du Prélèvement Espagnol par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société dès lors que ce versement est imputable à l'Actionnaire Concerné et (c) le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« **Indemnité** »).

  Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au quatrième alinéa de l'article 25.3 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

6.2.1.16 Assemblées Générales (article 22 des statuts)

Les Assemblées générales sont convoquées dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Les Assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un Vice-Président ou, en l'absence de ce dernier, par un Administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux (2) membres présents de l'Assemblée générale qui disposent du plus grand nombre de voix et qui acceptent cette fonction.

Le bureau désigne un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Lors de chaque Assemblée générale, il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée générale sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration, par un Administrateur ou par le secrétaire de l'Assemblée générale.

Les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir en exprimant leur vote ou en adressant leur pouvoir par tous moyens dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Notamment, les actionnaires peuvent transmettre à la société des formulaires de procuration et de vote par correspondance par télétransmission ou par voie électronique avant la tenue de l'Assemblée générale dans les conditions prévues par la loi. Lorsqu'il y est fait recours, la signature électronique des formulaires de procuration et de vote par correspondance peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1367 du Code civil.

Sur décision du Conseil d'Administration, les actionnaires peuvent participer à l'Assemblée générale ou voter par un moyen de télécommunication, dans les conditions prévues par la réglementation applicable au moment de son utilisation. Cette décision est communiquée dans l'avis de convocation publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée générale par des moyens de télécommunication permettant l'identification des actionnaires dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

6.2.1.17 Franchissement de seuils statutaires (article 8 des statuts [1])

- **8.1** Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, une fraction du capital ou des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société, égale ou supérieure à un pour cent (1%) du capital et des droits de vote de la société, ou tout multiple de ce pourcentage, doit en informer la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce, en indiquant également le nombre de titres donnant accès à terme au capital social qu'elle détient, le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

  Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement de seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi et les règlements. À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément au moins un pour cent (1%) du capital social ou des droits de vote de la société.

- **8.2**

  (i) Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts, et

  (ii) qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « **SOCIMI** ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009 (la « **Loi 11-2009** »)

  (ensemble un « **Actionnaire Concerné** »)

  devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce plafonnés, lors de l'Assemblée générale concernée, au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée générale.

- **8.3** Pour la détermination des seuils en capital et en droits de vote dont le franchissement est à déclarer au titre du présent article 8, il est fait application des cas d'assimilation et modalités de calcul prévus aux articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce et des dispositions des articles 223-11 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

(1) Il est proposé aux actionnaires réunis en Assemblée générale mixte le 16 avril 2026 de modifier les dispositions du paragraphe 8.2 afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« record date »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital

6.2.2.1 Forme des actions – Identification des porteurs de titres (article 7 des statuts)

- Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.
- Les actions donnent lieu à inscription au compte de leur propriétaire dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales en vigueur.
- La société ou un tiers désigné par celle-ci est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification (i) de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées générales d'actionnaires (une « **Assemblée Générale** ») et (ii) de porteurs d'obligations ou de titres de créances négociables émis par la société.

6.2.2.2 Cession des actions (article 9 des statuts)

Les actions sont librement négociables.

6.2.2.3 Droits et obligations attachés aux actions (article 10 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur nominale des actions qu'ils possèdent.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des Assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de détenir plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en cas d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autres opérations sociales, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement de l'achat ou de la vente des actions ou des droits d'attribution nécessaires.

Les actions étant indivisibles à l'égard de la société, celle-ci ne reconnaît qu'un propriétaire pour chaque action. Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par une seule personne. Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées générales extraordinaires.

6.2.2.4 Conditions de modification du capital

Les statuts de la société ne prévoient pas de dispositions relatives à la modification du capital. Ces décisions sont soumises aux dispositions légales et réglementaires qui prévoient notamment que l'Assemblée générale extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, les pouvoirs ou la compétence nécessaires à la modification du capital social et du nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

Vous serez appelés à consentir en Assemblée générale extraordinaire certaines délégations et autorisations financières au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital et de réduction de capital par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions. Elles sont présentées dans le rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions au paragraphe 5.2.2.1.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.3 Actionnariat

Covivio compte parmi ses actionnaires significatifs les groupes Delfin, Crédit Agricole Assurances, Covéa et les Assurances du Crédit Mutuel.

6.3.1 Information sur le capital

Au 1er janvier 2025, le capital social de Covivio, entièrement souscrit et libéré, s'élevait à 334 870 404 €, divisé en 111 623 468 actions d'une valeur nominale de 3 € chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Au cours de l'exercice 2025, le capital social de la société n'a pas évolué.

6.3.2 Titres donnant accès au capital

À l'exception des actions gratuites présentées ci-dessous, il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société.

Le nombre d'actions pouvant être issues des plans d'attribution gratuite d'actions mis en place par la société s'élève à 644 720 à la clôture de l'exercice.

Conformément aux décisions du Directeur Général prises sur délégation du Conseil d'Administration, et sous réserve de satisfaire la condition de présence et, le cas échéant, les conditions de performance auxquelles certains attributaires sont soumis, l'attribution définitive de ces actions sera effectuée au moyen d'actions autodétenues par la société.

Les informations relatives aux attributions gratuites d'actions sont présentées ci-après au paragraphe 6.3.9.2 du présent chapitre.

6.3.3 Répartition du capital et des droits de vote

Aux termes des dispositions de l'article 10 des statuts modifié par l'Assemblée générale du 17 avril 2015, chaque actionnaire continue de disposer d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce. Toutefois, le nombre de droits de vote exerçables en Assemblée générale est ajusté pour tenir compte des actions autodétenues par la société qui en sont privées.

À la connaissance de la société, la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices, entre les actionnaires ou groupe d'actionnaires qui possèdent ou sont susceptibles de posséder, compte tenu des actions et des droits de vote qui y sont assimilés en application de l'article L. 233-9 du Code de commerce, 5% ou plus du capital ou des droits de vote, est la suivante :

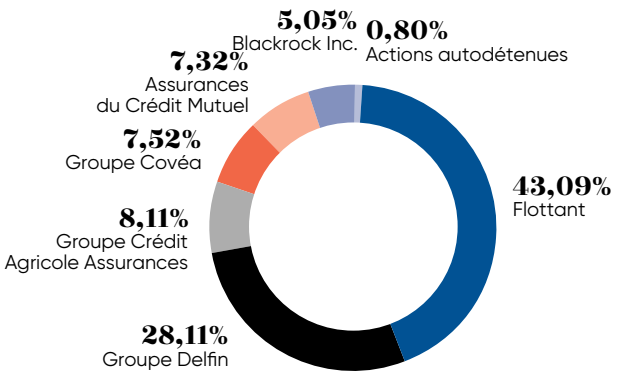
	31/12/2025				31/12/2024				31/12/2023			
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote exerçables en AG (2)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote exerçables en AG (2)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote exerçables en AG (2)
Public	48 097 108	43,09	43,09	43,44	48 257 472	43,23	43,23	43,56	41 325 372	40,92	40,92	41,27
Groupe Delfin (3)	31 381 164	28,11	28,11	28,34	31 283 062	28,03	28,03	28,24	27 918 616	27,64	27,64	27,87
Groupe Crédit Agricole Assurances	9 055 247	8,11	8,11	8,18	9 055 247	8,11	8,11	8,17	8 343 810	8,26	8,26	8,33
Groupe Covéa	8 394 824	7,52	7,52	7,58	8 394 824	7,52	7,52	7,58	7 365 314	7,29	7,29	7,35
Assurances du Crédit Mutuel	8 165 592	7,32	7,32	7,37	8 165 592	7,31	7,31	7,37	8 165 592	8,08	8,08	8,15
Blackrock Inc.	5 634 196	5,05	5,05	5,09	5 634 196	5,05	5,05	5,08	7 043 176	6,97	6,97	7,03
Actions autodétenues	895 337	0,80	0,80	/	833 075	0,75	0,75	/	844 509	0,84	0,84	/
Total	111 623 468	100%	100%	100%	111 623 468	100%	100%	100%	101 006 389	100%	100%	100%

(1) Ces pourcentages sont calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions temporairement privées de droits de vote.

(2) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la société qui sont privées de droits de vote.

(3) Delfin S.à.r.l. est une holding qui appartient à la famille Del Vecchio. Delfin S.à.r.l. a une activité principalement financière et détient des participations et le contrôle des sociétés Aterno et DFR Investment, actionnaires de Covivio.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E



À la connaissance de la société :

- il n'y a pas eu de variation significative dans la répartition du capital et des droits de vote depuis la clôture de l'exercice
- il n'existe aucun autre actionnaire détenant, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5% du capital et des droits de vote
- il n'existe pas de pactes d'actionnaires portant sur au moins 0,5% du capital et des droits de vote de la société, ni d'action de concert.

La société n'est pas directement ou indirectement contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Au 31 décembre 2025, Covivio détient directement, hors contrat de liquidité (81 209), 814 128 de ses propres actions. La description des programmes de rachat d'actions mis en œuvre au cours de l'exercice figure au paragraphe 6.3.8.

Il n'existe pas d'autocontrôle : Covivio ne détient pas de participations directes ou indirectes dans le capital d'une société participant à son contrôle.

La société a procédé auprès d'Euroclear à une identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires. Les résultats obtenus font ressortir un nombre d'actionnaires (1) de l'ordre de 7 939 particuliers et 2 170 institutions financières.

6.3.4 Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2025, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et/ou statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
Groupe Generali	31 janvier 2025	/	/	/	2%	2 182 051	2 182 051	1,95	1,95
Groupe Generali	24 février 2025	/	/	/	1%	1 092 014	1 092 014	0,98	0,98
Norges Bank	10 mars 2025	/	/	/	1%	1 203 782	1 203 782	0,81	0,81
Zürcher Kantonalbank	19 septembre 2025	/	/	/	1%	1 101 765	1 101 765	0,987	0,994
Zürcher Kantonalbank	4 novembre 2025	/	1%	/	/	1 164 671	1 164 671	1,043	1,051
Zürcher Kantonalbank	5 novembre 2025	/	/	/	1%	1 102 333	1 102 333	0,988	0,995
Zürcher Kantonalbank	6 novembre 2025	/	1%	/	/	1 192 092	1 192 092	1,068	1,076
Zürcher Kantonalbank	7 novembre 2025	/	/	/	1%	1 102 333	1 102 333	0,988	0,995
Zürcher Kantonalbank	12 novembre 2025	/	1%	/	/	1 120 725	1 120 725	1,004	1,011
Zürcher Kantonalbank	13 novembre 2025	/	/	/	1%	1 102 333	1 102 333	0,988	0,995
Zürcher Kantonalbank	17 novembre 2025	/	1%	/	/	1 149 964	1 149 964	1,030	1,038
Zürcher Kantonalbank	18 novembre 2025	/	/	/	1%	1 102 334	1 102 334	0,988	0,995
BNP Paribas Asset Management Holding (1)	31 décembre 2025	/	2%	/	/	2 319 323	2 237 810	2,0778	2,0048

(1) Déclaration unique pour le compte des entités qu'elle contrôle au sens de l'article 233-3 du Code de commerce et dont les OPCVM ou mandat leur délèguent l'exercice des droits de vote, à l'exception de BNPP AM Argentina, TEB Asset Management et BNPP AM India.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et/ou statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
BNP Paribas Asset Management Holding (1)	6 janvier 2026	/	/	/	2%	2 216 237	2 216 237	1,9854	1,9854

(1) Déclaration unique pour le compte des entités qu'elle contrôle au sens de l'article 233-3 du Code de commerce et dont les OPCVM ou mandat leur délèguent l'exercice des droits de vote, à l'exception de BNPP AM Argentina, TEB Asset Management et BNPP AM India.

(1) Les données indiquées excluent les investisseurs sous le seuil de 1 000 actions.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.3.5 Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2025.

6.3.6 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Le capital social de la société a évolué de la façon suivante au cours des cinq derniers exercices :

	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2024	31 décembre 2025
Capital social	283 946 073 €	284 358 288 €	303 019 167 €	334 870 404	334 870 404
Nombre d'actions	94 648 691	94 786 096	101 006 389	111 623 468	111 623 468

Les variations du capital de la société proviennent des opérations décrites ci-après :

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes (en €)	Nombre d'actions	Montant du capital (en €)
12 février 2021	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	10 523	/	94 554 755	283 664 265
17 février 2021	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	24 726	/	94 579 481	283 738 443
19 novembre 2021	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	69 210	/	94 648 691	283 946 073
11 février 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	51 052	/	94 699 743	284 099 229
18 février 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	25 123	/	94 724 866	284 174 598
18 novembre 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	60 830	/	94 785 696	284 357 088
9 décembre 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	400	/	94 786 096	284 358 288
1er juin 2023	Augmentation de capital à la suite du paiement du dividende en actions	6 220 293	260 443 667,91	101 006 389	303 019 167
19 avril 2024	Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature consentis par les entités du groupe Generali à la société	3 818 084	264 434 116,00	104 824 473	314 473 419
27 mai 2024	Augmentation de capital à la suite du paiement du dividende en actions	6 638 915	236 411 763,15	111 463 388	334 390 164
25 juin 2024	Augmentation de capital en rémunération de titres apportés à l'offre publique d'échange initiée par la société sur les titres de Covivio Hotels	160 080	11 086 761,60	111 623 468	334 870 404

6.3.7 Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, l'état de la participation des salariés au capital social de la société au dernier jour de l'exercice 2025, représentant 995 970 actions Covivio, soit 0,89% du capital.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.3.8 Informations relatives au programme de rachat d'actions

Au cours de l'année 2025, Covivio a procédé à l'acquisition et à la cession de ses propres actions dans le cadre de ses programmes de rachat d'actions au titre de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 17 avril 2024 puis celle conférée par l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

Le programme de rachat d'actions en cours, qui ne peut pas être mis en œuvre en période d'offre publique, présente les caractéristiques et modalités suivantes :

- le prix maximum d'achat est de 85 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 500 000 000 €
- les opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou encore par le recours à des instruments financiers, en vue des principaux objectifs suivants :
  - la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues
  - l'attribution aux salariés et aux mandataires sociaux de la société et/ou des sociétés de son groupe
  - la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions
  - la conservation et remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
  - l'annulation d'actions
  - l'utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'AMF ou tout autre objectif permettant de bénéficier de la présomption de légitimité.

La dernière autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, dont le bilan fait état au 17 avril 2025 de 873 318 actions autodétenues par la société, dont :

- 91 858 actions issues du contrat de liquidité confié à la société BNP Paribas Financial Markets
- 781 460 actions affectées à la couverture de plans d'actionnariat salarié dans le cadre (i) de plans d'attribution gratuite d'actions de la société au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux de Covivio et/ou des sociétés de son groupe et (ii) du placement de l'intéressement et de la participation (majoré de l'abondement y relatif) en actions de la société par les salariés de l'UES Covivio.

Le nouveau programme de rachat d'actions a été mis en œuvre par décision du Conseil d'Administration en date du 16 avril 2025, sous condition suspensive de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 de la 18e résolution y relative, étant précisé que le Directeur Général a, par décisions du 17 avril 2025, constaté la levée de la condition suspensive et confirmé, en tant que besoin, la mise en oeuvre du programme de rachat d'actions de la société selon les modalités arrêtées par le Conseil d'Administration.

Les conditions de mise en œuvre de ce programme de rachat d'actions ont fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions publié sur le site Internet de la société le 17 avril 2025.

Les mouvements sur les actions propres présentés par type d'objectifs poursuivis par la société ont été les suivants au cours de l'exercice 2025 :

		Mouvements sur la période							
(En nombre d'actions)	Situation au 31/12/2024	Acquisition	Vente	Transfert	Réaffectation	Annulation	Situation au 31/12/2025	Fraction du capital au 31/12/2025	Valeur nominale au 31/12/2025 (en €)
Contrat de liquidité	100 862	763 185	782 838	-	-	-	81 209	0,07%	243 627
Couverture de plan d'actionnariat salarié	732 213	375 027	-	293 112 (1)	-	-	814 128	0,73%	2 442 384
ACTIONS DÉTENUES PAR LA SOCIÉTÉ	**833 075**						**895 337**	**0,80%**	**2 686 011**

(1) Transfert consécutif à :

- l'attribution définitive d'actions gratuites et de performance au bénéfice des salariés et des mandataires sociaux de Covivio et des sociétés de son groupe,
- l'attribution d'actions aux salariés de l'UES Covivio au titre du placement de l'intéressement 2024, majoré de l'abondement, en actions.

Les acquisitions et ventes d'actions effectuées au cours de l'exercice 2025 s'établissent comme suit :

	Acquisition		Vente	
Programme de rachat d'actions	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)
Assemblée générale du 17 avril 2024	344 492	49,51	253 496	49,67
Assemblée générale du 17 avril 2025	793 720	54,33	529 342	54,40
TOTAL	**1 138 212**	**52,87**	**782 838**	**52,87**

Au 31 décembre 2025, Covivio détient 895 337 actions propres représentant 0,80% du capital, évaluées au cours d'achat à 60 181 661 € (soit 67,22 € par action) et représentant une valeur nominale de 2 686 011 €.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ces programmes de rachat d'actions durant l'exercice 2025.

Au titre de l'exercice 2025, les frais de négociation se sont élevés à 48 565 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée générale du 17 avril 2025 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée générale du 16 avril 2026.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.3.9 Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions

6.3.9.1 Options de souscription ou d'achat d'actions

Depuis 2008, la société n'a pas mis en place de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions.

Le dernier plan en vigueur n° 1403008 du 4 mai 2007 ayant expiré le 11 octobre 2014, il n'existe plus d'option de souscription d'actions exerçable au sein du groupe Covivio.

6.3.9.2 Attributions gratuites d'actions

Les attributions gratuites d'actions mises en place au sein du groupe Covivio visent à associer aux résultats de la société les collaborateurs contribuant à son développement, dans un souci de motivation et de fidélisation.

Au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, et en vertu des autorisations conférées par les Assemblées générales des 21 avril 2022 et 17 avril 2025, a procédé à l'attribution gratuite de 294 535 actions ci-après détaillées, représentant 0,26% du capital au 31 décembre 2025 :

Date des plans d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement	Bénéficiaires des actions attribuées gratuitement	Valeur unitaire estimée par un actuaire indépendant				Durée de la période d'acquisition				Durée de la période de conservation			
			France	Italie	Allemagne	Luxembourg	France	Italie	Allemagne	Luxembourg	France	Italie	Allemagne	Luxembourg
19 février 2025	77 890	Mandataires sociaux et dirigeants du groupe Covivio	17,34 € (1) 31,69 € (2)	31,69 € (2)		N/A	3 ans			N/A	/			N/A
20 novembre 2025	9 240	Salariés du groupe Covivio (plan collectif)	32,35 € (2)	N/A			3 ans	N/A			/	N/A		
	88 405	Salariés du groupe Covivio (plan discrétionnaire)	32,35 € (2)				3 ans				/			
	119 000	Salariés du groupe Covivio (plan de rétention)	14,99 € (1)			N/A	4 ans			N/A	/			N/A

(1) Attributions soumises à des conditions de performance.

(2) Attributions non soumises à des conditions de performance.

Les attributaires ne sont soumis à aucune obligation de conservation, hormis les dirigeants mandataires sociaux exécutifs de Covivio, qui ont obligation de détenir 50% des actions de performance pendant toute la durée de leur mandat, jusqu'à ce qu'ils détiennent en actions l'équivalent de deux ans de rémunération fixe. Au-delà de ce seuil, ils retrouvent la liberté de céder des actions.

Les attributions gratuites d'actions consenties en 2025 à l'égard des dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la société sont présentées au paragraphe 5.3.4.2.1 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

Les critères d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel du groupe Covivio sont liés à une condition de présence et, s'agissant plus particulièrement des plans discrétionnaires, à la performance et au potentiel d'évolution, dans un objectif de fidélisation et d'association à la performance boursière de l'entreprise.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, le Conseil d'Administration a procédé le 18 février 2026 à l'attribution gratuite de 70 398 actions.

Au cours de l'exercice 2025, 247 803 actions attribuées gratuitement ont été livrées aux bénéficiaires mentionnés ci-dessous :

Date de livraison des actions attribuées gratuitement	Date du plan d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement livrées en 2025			
		Attributaires Français	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands	Attributaires Espagnols
24 février 2025	22 février 2022	43 253	4 500	3 000	/
24 novembre 2025	24 novembre 2022	48 400	9 800	20 250	600
25 novembre 2025	25 novembre 2021	71 000	35 000	12 000	/

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 55 938 actions attribuées gratuitement ont été livrées aux bénéficiaires mentionnés ci-dessous :

Date de livraison des actions attribuées gratuitement	Date du plan d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement livrées en 2026		
		Attributaires Français	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands
23 février 2026	21 février 2023	48 938	4 000	3 000

L'historique des attributions gratuites d'actions au cours des cinq derniers exercices est présenté au paragraphe 5.3.4.2.1.2 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

6.3.9.3 Éléments relatifs aux ajustements des options de souscription d'actions et des actions gratuites

Il n'a été procédé à aucun ajustement au cours de l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.4 Bourse – Dividende

6.4.1 Fiche signalétique

CAPITALISATION
au 31/12/2025
6 323 M€

NOMBRE D'ACTIONS COTÉES
au 31/12/2025
111 623 468

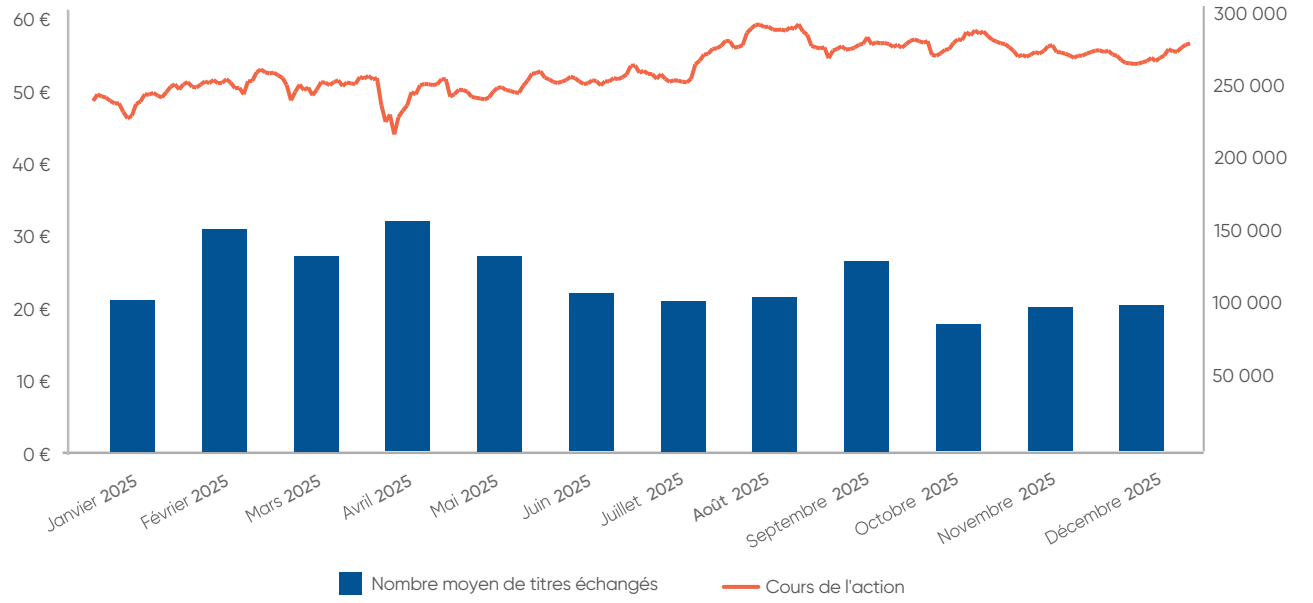
Fiche action - Euronext Paris

- Code ISIN : FR0000064578
- Code mnémonique : COV
- Place de cotation : Euronext Paris
- Marché : Valeurs locales - Compartiment A (Blue Chips) - SRD
- Secteur d'activité : *Real Estate Investment Trusts*
- SRD : éligible
- Indice : S.I.I.C FRANCE, SBF 120, CAC MID100, EPRA Europe, MSCI, Euronext IEIF, GPR 250, FTSE4 Good, CAC SBT 1.5°C, DJSI World, Euronext Vigeo, Euronext® CDP Environment France EW
- Notation Standard and Poor's : BBB+, perspective stable

6.4.2 Cours de bourse au 31 décembre 2025

Le dernier cours de l'action Covivio à la clôture de l'exercice 2025 s'établit à 56,65 €, portant la capitalisation boursière à 6,3 Md€ à la clôture de l'exercice. En 2025, le titre Covivio a connu une hausse de +16,4% et une hausse de +22,3% avec le dividende réinvesti.

Évolution du cours de bourse de l'action Covivio et du nombre moyen de titres échangés au cours de l'exercice



Cours de bourse et volumes de transactions de l'action Covivio

2025	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés (en €)
Janvier	51,45	46,08	2 335 246	119 798 120
Février	53,40	49,36	3 074 998	161 744 895
Mars	52,85	48,08	2 833 270	146 763 386
Avril	52,85	43,40	3 165 418	156 055 107
Mai	53,50	48,22	2 828 820	149 361 696
Juin	53,75	50,40	2 286 481	122 441 058
Juillet	57,55	50,85	2 392 172	136 234 195
Août	59,85	55,35	2 238 177	125 226 003
Septembre	58,20	54,55	2 893 335	165 498 762
Octobre	58,70	54,30	2 014 711	112 017 932
Novembre	56,80	54,20	1 986 336	110 638 915
Décembre	56,70	53,30	2 112 819	119 691 196
2026				
Janvier	56,60	52,40	2 057 952	127 901 717
Février	62,80	53,15	2 974 132	172 499 656

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.4.3 Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices

Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués et l'abattement correspondant ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40% (1)	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40%
2021	Courant	3,75 €	0,9761 €	2,7739 €
2022	Courant	3,75 €	1,2939 €	2,4561 €
2023	Courant	3,30 €	1,0121 €	2,2879 €
2024	Courant	3,50 €	1,7827 €	1,7173 € (2)
2025	Courant	3,75 € (3)	0,38804 €	3,36196 € (4)

(1) En cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu (fiscalité applicable aux résidents fiscaux français).

(2) En ce inclus 1,0138 € constituant un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

(3) Dividende proposé à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 se décomposant en (i) un acompte sur dividende d'un montant de 1,50 € par action, détaché de l'action le 17 mars 2026 et payé en numéraire le 19 mars 2026, et (ii) un solde de dividende de 2,25 € par action, détaché de l'action le 15 juillet 2026 et mis en paiement en numéraire le 17 juillet 2026.

(4) En ce inclus 2,20144 € constituant un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement, et doivent être reversés au Trésor public.

Les actions détenues par la société ne donnent pas droit à dividendes.

6.4.4 Politique de distribution de dividende

Covivio proposera à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 le paiement d'un dividende de 3,75 € par action au titre de l'exercice 2025, en augmentation de +7,1% par rapport à l'exercice 2024, synonyme d'un taux de distribution de 79% (dividende/EPRA Earnings). Compte tenu de la récurrence de son activité, Covivio distribuera le dividende en deux fois : un acompte sur dividende de 1,50 € par action sera versé le 19 mars (détachement le 17 mars), et le solde, pour 2,25 € par action, le 17 juillet (détachement le 15 juillet).

La politique de distribution de la société a bien entendu pris en compte les dispositions prévues par la réglementation fiscale des sociétés d'investissement immobilier cotées mentionnée au paragraphe 6.2.1.11.

6.4.5 Affectation du résultat de l'exercice

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 16 avril 2026, sur proposition du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 169 651 938,75 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 3 053 743 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 172 705 681,75 € :

- d'affecter le bénéfice distribuable d'un montant de 172 705 681,75 € à la distribution d'un dividende
- de procéder également à la distribution d'une somme de 245 882 323,25 € prélevée sur :
  - **(i)** le compte « Prime de fusion », à hauteur de 149 900,75 €, qui sera ainsi ramené de 149 900,75 € à 0 €
  - **(ii)** le compte « Prime d'apport », à hauteur de 245 732 422,50 €, qui sera ainsi ramené de 455 745 369,15 € à 210 012 946,65 €.

Ainsi chaque action recevra un dividende en numéraire de 3,75 € (en ce compris l'acompte déjà versé), qui se compose fiscalement comme suit :

- un montant de 1,16052 € prélevé sur les résultats de l'activité exonérée de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, non éligible à l'abattement de 40%
- un montant de 0,38804 € prélevé sur les résultats des activités taxables, éligible à l'abattement de 40% mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts ; et
- un montant de 2,20144 € prélevé sur le compte « Prime d'apport » et considéré fiscalement comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

Dans la mesure où, par décision du Conseil d'Administration en date du 18 février 2026, il a été décidé de verser un acompte sur dividende de 1,50 € par action détaché le 17 mars 2026 et payé le 19 mars 2026, le solde du dividende, soit un montant de 2,25 € par action, fera l'objet d'un détachement le 15 juillet 2026 et d'une mise en paiement le 17 juillet 2026.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 18 février 2026, soit 111 623 468 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 25.3 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 418 588 005 €.

La partie de ce dividende prélevée sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France n'ouvre droit à l'abattement de 40% qu'en cas d'option annuelle, expresse et globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts. Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

Il sera également proposé à l'Assemblée générale de :

- décider que montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau »
- de conférer tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à l'effet de déterminer, en considération du nombre d'actions détenues par la société à la date d'arrêté des positions (incluse), le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera affecté au compte « Report à nouveau ».

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.5 Administration et direction

6.5.1 Conseil d'Administration

Covivio a adopté en Assemblée générale, le 31 janvier 2011, la forme de société anonyme à Conseil d'Administration avec dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Cette structure permet en effet d'assurer une distinction claire entre les fonctions d'orientation stratégique, de décision et de contrôle, qui relèvent des attributions du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives, qui relèvent de la responsabilité de la Direction Générale.

6.5.1.1 Nomination – Composition – Durée des fonctions – Révocation (articles 12 et 13 des statuts)

- La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi, nommés par l'Assemblée générale ordinaire.

  Une personne morale peut être désignée Administrateur mais elle doit, dans les conditions prévues par la loi, désigner une personne physique qui sera son représentant permanent au sein du Conseil d'Administration. Les représentants permanents sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités que s'ils étaient Administrateurs.

- La durée des fonctions des Administrateurs est de quatre années. Toutefois, à titre exceptionnel, l'Assemblée générale peut, sur proposition du Conseil d'Administration, nommer ou renouveler certains Administrateurs pour une durée de deux ou trois ans afin de permettre un renouvellement échelonné du Conseil d'Administration. Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

  Le nombre des membres du Conseil d'Administration ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans, ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque ce nombre est dépassé, à défaut de la démission volontaire d'un membre du Conseil d'Administration âgé de soixante-quinze ans ou plus dans un délai de trois mois à compter du dépassement, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

  Les Administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus relatives à la limite d'âge.

  Les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

  En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur, le Conseil d'Administration peut procéder à des nominations à titre provisoire sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée générale ordinaire, dans les limites et conditions prévues par la loi. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables.

  En cas de vacance par décès, démission ou révocation d'un Administrateur, l'Administrateur nommé par l'Assemblée générale ou par le Conseil d'Administration en remplacement de cet Administrateur ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

  Si le nombre des Administrateurs devient inférieur à trois, les membres restants (ou les Commissaires aux comptes ou un mandataire désigné, à la requête de tout intéressé, par le Président du Tribunal de commerce) doivent convoquer immédiatement une Assemblée générale ordinaire en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux Administrateurs afin de compléter le Conseil jusqu'au minimum légal.

6.5.1.2 Bureau du Conseil d'Administration (article 14 des statuts)

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président, qui doit être une personne physique, et éventuellement, un ou plusieurs Vice-Présidents. Il fixe la durée de leurs fonctions qui ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur, fonctions auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Président et les Vice-Présidents sont rééligibles.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'Administration est fixée à quatre-vingts ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge aura été atteinte, le Président du Conseil d'Administration sera réputé démissionnaire d'office.

En cas d'empêchement temporaire ou du décès du Président, le Vice-Président du Conseil d'Administration le plus âgé est délégué dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à élection du nouveau Président.

Les séances du Conseil d'Administration sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par l'un des Vice-Présidents présent sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil d'Administration. En l'absence du Président et des Vice-Présidents, le Conseil d'Administration désigne, pour chaque séance, celui des Administrateurs présents qui présidera la séance.

Le Conseil d'Administration nomme également un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres. Il fixe la durée et le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment.

6.5.1.3 Convocation et délibérations du Conseil d'Administration (article 15 des statuts)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge convenable, sur convocation de son Président.

Des Administrateurs constituant le tiers (1/3) au moins des membres du Conseil d'Administration peuvent, à tout moment, demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Dans l'hypothèse où les fonctions de Directeur Général et de Président sont dissociées, le Directeur Général peut, à tout moment, demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des dispositions ci-dessus et doit y déférer sans délai.

Les convocations sont faites par tous moyens écrits au moins cinq (5) jours à l'avance. Ce délai de cinq (5) jours peut être réduit dans le cas où le tiers (1/3) des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié (1/2) au moins de ses membres est présente.

Un Administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre Administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Un Administrateur peut également voter par correspondance dans le cadre d'une réunion du Conseil d'Administration au moyen d'un formulaire de vote, dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires applicables et par le règlement intérieur du Conseil d'Administration.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Les réunions et délibérations du Conseil d'Administration peuvent intervenir par un moyen de télécommunication. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les Administrateurs qui participent à la réunion par un moyen de télécommunication permettant leur identification, dans les conditions de l'article R. 22-10-17-1 du Code de commerce. Le règlement intérieur du Conseil d'Administration peut prévoir que certaines décisions ne peuvent être prises lors d'une réunion tenue dans ces conditions.

À l'initiative du Président du Conseil d'Administration, le Conseil d'Administration peut prendre des décisions par consultation écrite des Administrateurs. Dans ce cas, le Président du Conseil d'Administration, ou à sa demande, le secrétaire du Conseil, communique par tous moyens, y compris par voie électronique, aux Administrateurs, les points de l'ordre du jour soumis à consultation, le texte des projets de délibérations proposées, ainsi que tout autre document ou information nécessaire à leur prise de décision, en indiquant les modalités de participation à la consultation écrite et le délai imparti pour y répondre. Ce délai est déterminé et apprécié par le Président en fonction de l'objet de la consultation, de l'urgence ou du temps nécessaire à la réflexion des Administrateurs, et peut, le cas échéant, être étendu par le Président. Tout Administrateur peut, dans un délai de 3 jours à compter de l'envoi de la consultation, s'opposer au recours à la consultation écrite. En cas d'opposition, le Président en informe sans délai les autres Administrateurs et convoque une réunion du Conseil d'Administration. Les Administrateurs communiquent leur vote au secrétaire du Conseil, par tout moyen écrit, y compris par voie électronique. Chaque Administrateur peut poser toute question nécessaire à sa réflexion ou adresser tout commentaire au Président du Conseil d'Administration ou au secrétaire du Conseil, dans un délai compatible avec celui de la consultation écrite. Les représentants du Comité Social et Economique au Conseil sont informés selon les mêmes modalités que les Administrateurs. A défaut d'avoir répondu à la consultation écrite dans le délai imparti, les Administrateurs sont réputés absents et ne pas avoir participé à la décision, sauf extension du délai accordé par le Président. Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres a exprimé son vote à la consultation écrite. Les décisions sont prises à la majorité des membres ayant participé à la consultation écrite. En cas de partage, la voix du Président du Conseil d'Administration n'est pas prépondérante. Le secrétaire du Conseil consolide les votes des Administrateurs et informe les membres du Conseil d'Administration, ainsi que les représentants du Comité Social et Economique au Conseil, du résultat du vote. Les décisions prises par consultation écrite font l'objet de procès-verbaux établis et conservés dans les mêmes conditions que les délibérations adoptées en réunion du Conseil d'Administration.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis conformément à la loi.

6.5.1.4 Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 16 des statuts)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Il prend également en considération, s'il y a lieu, la raison d'être de la société définie en application de l'article 1835 du Code civil. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque Administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le Président ou le Directeur Général tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres, ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut également décider la création en son sein de comités spécialisés, permanents ou non, chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen, et notamment d'un Comité d'Audit, d'un Comité des Rémunérations et des Nominations ou d'un Comité Stratégique et des Investissements. Ces Comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leurs activités sous la responsabilité de celui-ci.

6.5.1.5 Rémunérations des Administrateurs (article 17 des statuts)

Les membres du Conseil d'Administration peuvent recevoir au titre de leur activité une rémunération dont le montant global, déterminé par l'Assemblée générale, est réparti librement par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration peut allouer une rémunération exceptionnelle aux Administrateurs exerçant des missions ou mandats à titre exceptionnel.

6.5.1.6 Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 18 des statuts)

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée générale.

Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les Administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu.

Le Président du Conseil d'Administration peut également assumer la Direction Générale de la société, conformément aux termes de l'article 19 des présents statuts.

6.5.1.7 Censeurs (article 20 des statuts)

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Censeurs, personnes physiques ou morales. Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant s'il est leur est confiée une mission particulière, le montant de leur rémunération.

Les Censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration, qui peut leur confier des missions spécifiques.

Le Conseil d'Administration peut décider de reverser aux Censeurs une quote-part de la rémunération qui est allouée par l'Assemblée générale aux Administrateurs au titre de leur activité et autoriser le remboursement des dépenses engagées par les Censeurs dans l'intérêt de la société.

Les Censeurs sont soumis aux obligations, notamment en termes de confidentialité, prévues par le Conseil d'Administration dans son Règlement Intérieur.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.5.2 Direction Générale

6.5.2.1 Direction Générale de la société (article 19.1 des statuts)

La Direction Générale de la société est assumée, au choix du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la Direction Générale est effectué par le Conseil d'Administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions prévues par la loi.

La délibération du Conseil d'Administration relative au choix de la modalité d'exercice de la Direction Générale est prise à la majorité des Administrateurs présents ou représentés.

6.5.2.2 Directeur Général (article 19.1 des statuts)

Lorsque la Direction Générale de la société est assumée par le résident du Conseil d'Administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont alors applicables en complément des dispositions propres à son rôle de Président du Conseil d'Administration.

Lorsque le Conseil d'Administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, il procède à la nomination du Directeur Général, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Le Directeur Général est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général, dissociées des fonctions de Président, est fixée à soixante-sept ans. Quelle que soit la durée pour lequel il a été conféré, le mandat du Directeur Général prendra fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire appelée à approuver les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

6.5.2.3 Directeur Général Délégué (article 19.2 des statuts)

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer, parmi ses membres ou en dehors, une ou plusieurs personnes physiques, chargées d'assister le Directeur Général, portant le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre maximum de Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués.

À l'égard des tiers, le ou les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général Délégué est fixée à soixante-sept ans.

Quelle que soit la durée pour laquelle elles ont été conférées, les fonctions de Directeur Général Délégué prendront fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général Délégué a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des Directeurs Généraux Délégués.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'Administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.6 Informations relatives à la société et à ses participations

S'agissant des principales filiales et participations, leur activité principale est présentée au paragraphe 1.3 du document d'enregistrement universel.

6.6.1 Organisation du groupe

La société Covivio est un investisseur dans le secteur des bureaux en France, en Italie et en Allemagne, avec des participations dans des sociétés dédiées à l'immobilier tertiaire et résidentiel :

- des participations dans l'immobilier tertiaire au travers de la société Covivio Hotels (SIIC), détentrice d'hôtels en murs et fonds en France, Allemagne, Italie, Luxembourg, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, Portugal, Espagne, Irlande, République Tchèque et Hongrie
- une participation dans l'immobilier résidentiel en Allemagne au travers de la société Covivio Immobilien SE (société européenne non cotée).

Le groupe consolidé par Covivio est ainsi constitué au 31 décembre 2025 de 455 sociétés distinctes dont 105 sociétés dans le secteur des Bureaux, 198 sociétés dans les Hôtels en Europe, 142 sociétés dans le secteur résidentiel et 10 sociétés de services.

Covivio dispose d'équipes pour assurer la prise en charge de son développement et la gestion de ses actifs sur l'ensemble du territoire. Chaque société principale du groupe s'appuie sur une équipe de gestion patrimoniale dédiée.

Cette activité de prestations de services développée au sein du groupe Covivio se concentre sur la valorisation du patrimoine par :

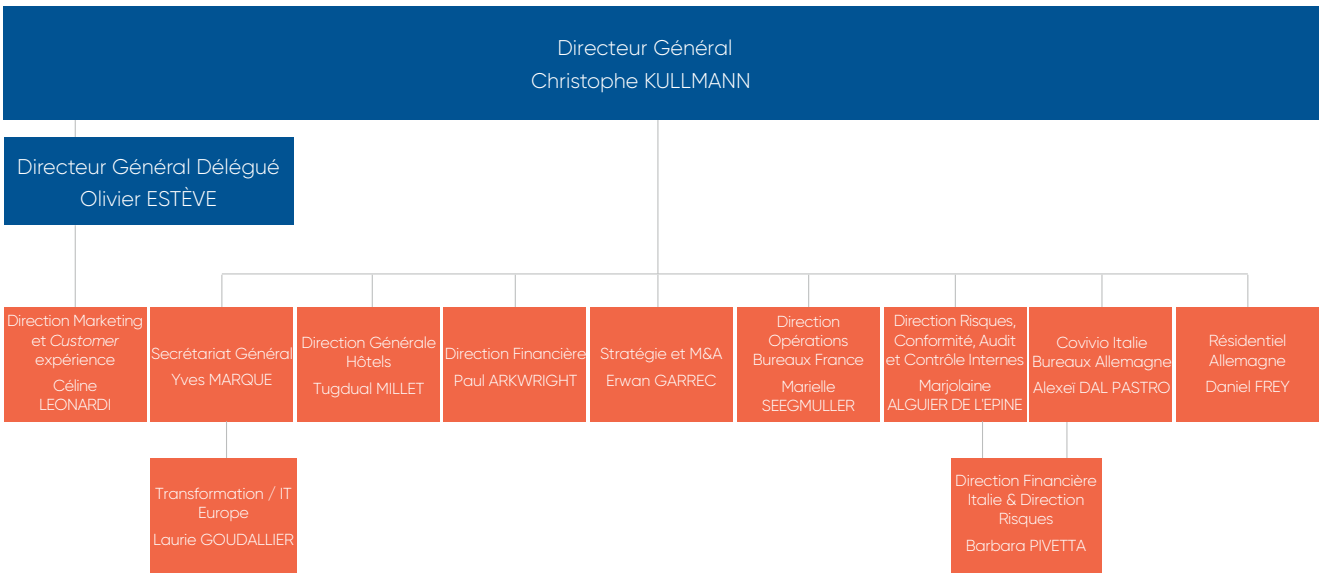
- des missions d'*Asset Management* : cette fonction est centrée sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovations, gestion financière, etc.). Actif par actif, elle consiste à créer de la valeur pour répondre aux attentes des sociétés du groupe en optimisant le couple « rentabilité/risque »
- des missions d'*Asset* Développement : cette fonction consiste à assister les sociétés du groupe dans les opérations de valorisation par développement immobilier des actifs en portefeuille. Cette fonction nécessite des compétences étendues en développement immobilier
- des missions de *Property Management* : il s'agit de la gestion de tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittancement, entretien courant et préventif, gestion des services, etc.). Le *Property Management* nécessite des compétences étendues en matière de gestion des baux, de gestion des charges, de gestion technique, de gestion de la relation clients, etc.

S'agissant des opérations de développement de grands projets, Covivio bénéficie d'une équipe dédiée, au travers de sa filiale française, la société Covivio Développement.

En termes de gestion locative, le *Property Management* de Covivio et de Covivio Hotels est assuré par Covivio Property, filiale française de Covivio, plate-forme commune constituée de services centraux ainsi que de personnel présent dans des délégations régionales. Covivio Property assure également le *Property Management* des logements résiduels de la société Foncière Développement Logements, qui a fait l'objet fusion-absorption par Covivio le 30 septembre 2022.

Les contrats de prestations sont des contrats simples et non des contrats exclusifs.

La spécialisation par nature d'actifs des différentes sociétés produits du groupe Covivio ainsi que les procédures mises en place, permettent de ne pas exposer les sociétés concernées à un risque de conflits d'intérêts, tant au niveau des investissements et/ou désinvestissements qu'au niveau de la gestion des actifs.



Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.6.2 Prises de participation

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de commerce, les prises de participation intervenues au cours de l'exercice sont présentées dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.1.4 du document d'enregistrement universel.

6.6.3 Résultats des filiales et participations

Le tableau des résultats des filiales et participations est présenté dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.6.5 du document d'enregistrement universel.

6.6.4 Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices

Le tableau des résultats de la société au cours des 5 derniers exercices est présenté dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.6.8 du document d'enregistrement universel.

6.6.5 Informations sur les participations croisées

Néant.

6.6.6 Faits exceptionnels et litiges

Le groupe peut être impliqué dans des procédures judiciaires ou administratives et est susceptible de faire l'objet de proposition de rectification par l'Administration fiscale.

À la connaissance de la société, il n'existe pas à ce jour, à l'exception des principales procédures en cours exposées aux paragraphes 4.2.2.7.2 et 4.2.5.15 de la partie 4 du document d'enregistrement universel, d'autres faits exceptionnels ou litiges susceptibles d'affecter de manière significative le patrimoine, la situation financière, l'activité et le résultat de Covivio et de ses filiales.

6.6.7 Notations

L'agence S&P a confirmé en mai 2025 la notation financière de Covivio à BBB+ perspective stable.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.7 Contrats importants

Au cours des deux derniers exercices :

- aucun contrat important n'a été conclu par l'émetteur ou tout autre membre du groupe,
- aucun contrat n'a été souscrit par un membre quelconque du groupe contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe,

autres que ceux conclus dans le cadre normal des activités, et à l'exception des contrats financiers en cours au 31 décembre 2025 présentés ci-dessous.

		Code ISIN	Date d'émission	Montant nominal initial	Date d'échéance	Taux	Encours à fin 2025
Covivio	*Green bonds*	FR0013170834	20 mai 2016	500 M€	20 mai 2026	1,875%	500 M€
		FR0013262698	21 juin 2017	500 M€	21 juin 2027	1,500%	595 M€
		XS1772457633	20 février 2018	300 M€	20 février 2028	2,375%	300 M€
		FR0013447232	17 septembre 2019	500 M€	17 septembre 2031	1,125%	599 M€
		FR0013519279	23 juin 2020	500 M€	23 juin 2030	1,625%	599 M€
		FR001400MDV4	5 décembre 2023	500 M€ (1)	5 juin 2032	4,625%	500 M€
	European Green bonds (EuGBs)	FR0014010IN9	17 juin 2025	500 M€ (1)	17 juin 2034	3,625%	500 M€
	Placement privé *Green*	FR0014001LV5	20 janvier 2021	100 M€ (1)	20 janvier 2033	0,875%	100 M€
	Programme EMTN (*Euro Medium Term notes*)	Programme EMTN d'émissions obligataires couvrant la société et Covivio Hotels, en qualité de second émetteur, d'un montant global de 6 Md€, dont 4 Md€ alloués à Covivio.					
Covivio Hotels	Émissions obligataires	FR0014004QI5	27 juillet 2021	500 M€	27 juillet 2029	1,000%	599 M€
	Green bonds	FR001400Q7X2	23 mai 2024	500 M€ (1)	23 mai 2033	4,125%	500 M€

(1) Dans le cadre du programme EMTN.

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables aux paragraphes 4.2.5.12 et 4.5.3.6 du document d'enregistrement universel.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.8 Responsables du contrôle des comptes

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Titulaires	**Ernst & Young et Autres** 1-2, place des Saisons Paris-La Défense 1 92400 Courbevoie	24/04/2013	17/04/2019 17/04/2025	AGO statuant en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030
	KPMG S.A. Tour Eqho 2 avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex	17/04/2024		AGO statuant en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2029

La rémunération des Commissaires aux comptes est présentée au paragraphe 4.2.7.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

6.9 Responsables du contrôle des informations en matière de durabilité

Commissaires aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité	Date de nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Ernst & Young et Autres 1-2, place des Saisons Paris-La Défense 1 92400 Courbevoie	17/04/2024	17/04/2025	AGO statuant en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030
KPMG S.A. Tour Eqho 2 avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex	17/04/2025		AGO statuant en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030

La rémunération des Commissaires aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité est présentée au paragraphe 4.2.7.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

6.10 Responsable du document d'enregistrement universel

6.10.1 Responsable du document d'enregistrement universel

Christophe Kullmann

Directeur Général

6.10.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel

J'atteste, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport sur la gestion du Groupe (dont une table de concordance figure en section 7.3 / Table de concordance avec le rapport de gestion - pages 590 à 592) présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés et qu'il a été établi conformément aux normes d'information en matière de durabilité applicables.

Fait à Paris, le 16 mars 2026

Monsieur Christophe Kullmann
Directeur Général de Covivio

6.10.3 Responsable de l'information

Paul Arkwright
Directeur Financier Groupe
Adresse : 10, rue de Madrid – 75008 Paris
Téléphone : + 33 1 58 97 50 00
e-mail : ir@covivio.fr
Site Internet : www.covivio.eu

6.10.3.1 Calendrier prévisionnel des communications financières

	Date	Période de fenêtres négatives (1)
Publication du chiffre d'affaires du 1er trimestre 2026	15 avril 2026	31 mars 2026 au 15 avril 2026 inclus
Publication des résultats semestriels 2026	21 juillet 2026	21 juin 2026 au 21 juillet 2026 inclus
Publication du chiffre d'affaires du 3e trimestre 2026	21 octobre 2026	6 octobre 2026 au 21 octobre 2026 inclus

(1) Correspond au délai au cours duquel les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et les initiés de Covivio doivent s'abstenir de toute opération sur les titres de la société.

6.10.3.2 Informations financières historiques

En application de l'article 19 du règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 et conformément aux annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 335 à 453 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2024 déposé auprès de l'AMF en date du 19 mars 2025 sous le numéro D.25-0117
- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 287 à 401 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2023 déposé auprès de l'AMF en date du 19 mars 2024 sous le numéro D.24-0137

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Beige
© Covivio / DR

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

7 Tables de concordance

7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel 586

7.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel 589

7.3 Table de concordance avec le rapport de gestion 590

7.4 Table de concordance avec les tableaux sur les rémunérations des mandataires sociaux (Code Afep-Medef et AMF) 592

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel

(en application des rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission européenne du 14 mars 2019)

1.	**Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente**		
1.1.	Personnes responsables des informations	6.10.1 , 6.10.3	583
1.2.	Déclarations des personnes responsables	6.10.2	583
1.3.	Déclarations ou rapports d'expert	1.7.3	65
1.4.	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	1.7.3	65
1.5.	Déclaration relative à l'autorité compétente	Page de garde	Page de garde
2.	**Contrôleurs légaux des comptes**		
2.1.	Noms et adresses	6.2.1	563
2.2.	Démissions/non renouvellements	N/A	N/A
3.	**Facteurs de risque**	**2.1 / Facteurs de risques**	**75 - 101**
4.	**Informations concernant l'émetteur**		
4.1.	Raison sociale et nom commercial	6.2.1	563
4.2.	Lieu et n° d'enregistrement de la société, identifiant d'entité juridique (LEI)	6.2.1	563
4.3.	Date de constitution et durée de vie	6.2.1	563
4.4.	Siège social, forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone, site web	6.2.1	563
5.	**Aperçu des activités**		
5.1.	Principales activités	1.2	19 - 26
5.1.1.	Nature des opérations et principales activités	1.2	19 - 26
5.1.2.	Nouveaux produits et services importants	1.2	19 - 26
5.2.	Principaux marchés	1.3	27 - 40
5.3.	Événements importants dans le développement des activités	Activité en 2025 ; 3.1 ; 6.1.1	9 - 73 ; 104 ; 560
5.4.	Stratégie et objectifs	1.1	10 - 18
5.5.	Dépendance à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux, financier ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A	N/A
5.6.	Position concurrentielle	Activité en 2025	9 - 73
5.7.	Investissements	1.2.6	22
5.7.1.	Investissements importants réalisés	1.2.6	22
5.7.2.	Investissements importants en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris	1.2.6	22
5.7.3.	Coentreprises et participations susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de l'actif et du passif, de la situation financière ou des résultats	1.4.1.3.2	43
5.7.4.	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	N/A	N/A
6.	**Structure organisationnelle**		
6.1.	Description sommaire du Groupe	6.1	560 - 562
6.2.	Liste des filiales importantes	4.2.3.3 , 4.5.6.6 , 6.1.2	309 , 406 , 562
7.	**Examen de la situation financière et du résultat**		
7.1.	Situation financière	1.4 , 4.1.1	41 , 297
7.1.1.	Evolution et résultat des activités	1.1.6 ;	
7.1.2.	Evolution future probable des activités et activités en matière de recherche et de développement	N/A	N/A
7.2.	Résultats d'exploitation	1.1.6 ; 1.6.8 ; 4.7.2	16 ; 59 ; 420 - 421
7.2.1.	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	N/A	N/A
7.2.2.	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	N/A	N/A

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

8.	**Trésorerie et capitaux**		
8.1.	Informations sur les capitaux	4.1.4 , 4.5.3.3	301 , 386
8.2.	Sources et montants des flux de trésorerie	4.1.5	302
8.3.	Informations sur les besoins de financement et la structure de financement	1.5 , 4.2.5.12	50 , 336
8.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	1.5.6.1 ; 4.5.3.6	52 ; 401
8.5.	Sources de financement attendues pour honorer les engagements relatifs aux investissements	1.5 , 4.2.5.12	50 , 336
9.	**Environnement réglementaire**		
9.1.	Description de l'environnement réglementaire et des mesures ou facteurs ayant ou pouvant avoir une influence sensible sur les activités de l'émetteur	6.2	563 - 568
10.	**Information sur les tendances**		
10.1.	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière du groupe depuis la fin de l'exercice	1.1 , 1.3	10 , 27
10.2.	Tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives pour l'exercice en cours	4.2.4	320
11.	**Prévisions ou estimations du bénéfice**		
11.1.	Prévisions ou estimations du bénéfice publiées et toujours en cours	1.1.8	17 - 18
11.2.	Déclaration énonçant les principales hypothèses soutenant les prévisions ou estimations du bénéfice nouvelles ou en cours	1.1.8	17 - 18
11.3.	Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité aux méthodes comptables	1.1.8	17 - 18
12.	**Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale**		
12.1.	Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance	5.3.1 , 5.3.2 , 5.3.3 , 6.5	465 , 471 , 508 , 576
12.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale ; accords conclus avec des tiers dans le cadre de la nomination de membres de ces organes ou de la direction générale ; restrictions temporaires aux cessions des titres de l'émetteur acceptées par les membres de ces organes ou de la direction générale	5.3.2.2.4.3	493
13.	**Rémunération et avantages**		
13.1.	Montant de la rémunération versée et des avantages en nature octroyés aux membres des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	5.3.4.2 , 5.3.4.3	525 , 541
13.2.	Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	4.2.5.15	344
14.	**Fonctionnement des organes d'administration et de direction**		
14.1.	Date d'expiration des mandats actuels	5.2.1.1 , 5.3.2.1	456 , 471
14.2.	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une de ses filiales	4.2.7.4	355
14.3.	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	5.3.2 , 5.3.3.1 , 5.3.3.2	471 , 510 , 513
14.4.	Déclaration relative à la conformité au régime de gouvernement d'entreprise applicable	5.3	464
14.5.	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	5.3.2.1.2	474
15.	**Salariés**		
15.1.	Nombre de salariés et répartition des effectifs	3.3.1 , 4.2.7.1	221 - 242 , 352 - 353
15.2.	Participations et *stock-options*	6.3.7 , 6.3.9	571 , 573
15.3.	Accord prévoyant une participation des salariés au capital de l'émetteur	3.3.1.4	224 - 241
16.	**Principaux actionnaires**		
16.1.	Actionnaires détenant plus de 5% du capital social ou des droits de vote	6.3.3	569
16.2.	Existence de droits de vote différents	N/A	
16.3.	Détention ou contrôle de l'émetteur	6.3.3	569
16.4.	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A	
17.	**Transactions avec des parties liées**		
17.1.	Détails des transactions avec des parties liées	4.2.7.4	355
18.	**Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur**		
18.1.	Informations financières historiques	6.10.3.2	583
18.1.1.	Informations financières historiques auditées et rapport d'audit pour les trois derniers exercices		
18.1.2.	Changement de date de référence comptable	N/A	
18.1.3.	Normes comptables	1.4.1.2	41
18.1.4.	Changement de référentiel comptable	N/A	
18.1.5.	Informations financières auditées en normes comptables nationales		

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

18.1.6.	États financiers consolidés	1.4.1	41 - 49
18.1.7.	Date des dernières informations financières	1.4.1	41 - 49
18.2.	Informations financières intermédiaires et autres		
18.2.1.	Informations financières trimestrielles ou semestrielles et autres informations financières intermédiaires		
18.3.	Audit des informations financières annuelles historiques	4.6	410 - 414
18.3.1.	Audit indépendant des informations financières annuelles historiques	4.6	410 - 414
18.3.2.	Autres informations auditées par les contrôleurs légaux.	N/A	
18.3.3.	Source des informations financières non tirées des états financiers audités	N/A	
18.4.	Informations financières *pro forma*	N/A	
18.4.1.	Modification significative des valeurs brutes	N/A	
18.5.	Politique en matière de dividendes	1.1 , 5.1.1 , 5.2.1	10 , 442 - 442 , 456 - 458
18.5.1.	Description de la politique de distribution de dividendes et de toute restriction applicable	5.1.1 , 5.2.1	442 - 442 , 456 - 458
18.5.2.	Montant du dividende par action	1.1.6.3	16
18.6.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	4.5.3.5	390
18.6.1.	Procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage ayant ou susceptible d'avoir un effet significatif sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe	N/A	
18.7.	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	N/A	
19.	**Informations supplémentaires**		
19.1.	Capital social	6.3.3	569 - 570
19.1.1.	Montant du capital émis, nombre d'actions émises et totalement libérées ou non, valeur nominale des actions, nombre d'actions autorisées	6.3	569 - 573
19.1.2.	Actions non représentatives du capital	6.3.3	569 - 570
19.1.3.	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur ou en son nom ou par ses filiales	6.3.8	572
19.1.4.	Informations relatives aux valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A	
19.1.5.	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	6.3.9	573
19.1.6.	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	N/A	
19.1.7.	Historique du capital social	6.3.6	571
19.2.	Actes constitutifs et statuts	6.5	576 - 578
19.2.1.	Registre du commerce et des sociétés, objet social	6.2.1	563 - 567
19.2.2.	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	6.2.2	568
19.2.3.	Disposition ayant pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle	6.2	563
20.	**Contrats importants**		
20.1.	Résumé des contrats importants (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités)	6.7	581
21.	**Documents disponibles**		
21.1.	Déclaration relative aux documents disponibles	6.2.1.13	565

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

7.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel

(permettant d'identifier les informations prévues aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF qui constituent le rapport financier annuel)

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1 – Comptes annuels	4.4 , 4.5	366 - 407
2 – Comptes consolidés	4.1 , 4.2	297 - 360
3 – Rapport de gestion [incluant le rapport de durabilité]	Renseignements et gestion , Table de concordance avec le rapport de gestion	559 - 583 , 590 - 592
4 – Rapport sur le gouvernement d'entreprise	Assemblée générale et gouvernement d'entreprise	441 - 557
5 – Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	6.10	583
6 – Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	4.3 , 4.6	361 - 365 , 410 - 414
7 – Rapport de certification sur les informations en matière de durabilité	3.6	290 - 293

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

7.3 Table de concordance avec le rapport de gestion

La table de concordance ci-après permet d'identifier les éléments du rapport de gestion de la société et du Groupe tels qu'exigés par les dispositions légales et règlementaires en vigueur.

N°	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1.	**Situation et activité du Groupe**		
1.1	Situation de la société et du Groupe durant l'exercice écoulé ; Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du Groupe, notamment de sa situation d'endettement au regard du volume et de la complexité des affaires (L. 232-1 II 1°, L.233-6 et L. 233-26 du Code de commerce)	1.1 - 1.8	10 - 73
1.2	Indicateurs clés de performance de nature financière (L. 232-1 II 4° et L. 233-6 du Code de commerce)	1.1	10
1.3	Indicateurs clés de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel (L. 232-1 II 4° et L. 233-6 du Code de commerce)	Rapport de durabilité	103 - 293
1.4	Événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport de gestion (L. 232-1 II 1° et L. 233-26 du Code de commerce)	4.2.9 , 4.5.6.7	360 , 406
1.5	Informations sur les ressources incorporelles essentielles de la société, la manière dont son modèle commercial dépend fondamentalement de ces ressources et en quoi elles constituent une source de création de valeur (L. 232-1 II 7° du Code de commerce)	3.1.2.3.1	119 - 120
1.6	Succursales existantes (L.232-1 II 3° du Code de commerce)	6.2.1.6	563
1.7	Prises de participations significatives ou prises de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France, activité et résultats des filiales et des sociétés contrôlées (L. 233-6 du Code de commerce)	4.2.3	308 - 319
1.8	Aliénations de participations croisées (L. 233-29, L. 233-30 et R. 233-19 du Code de commerce)	N/A	N/A
1.9	Évolution prévisible de la société et du Groupe (L. 232-1 II 1° et L. 233-26 du Code de commerce)	1.1.8	17
1.10	Activités en matière de recherche et de développement (L.232-1 II 2° et L. 233-26 du Code de commerce)	4.5.6.6	406
1.11	Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	4.5.6.8	406
1.12	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients (L. 441-14 et D.441-6 du Code de commerce)	1.4.1.7	48 - 49
1.13	Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes (L. 511-6 et R. 511-2-1-3 du Code monétaire et financier)	4.5.6.5	402 - 405
1.14	Incidences des activités de la société quant à la lutte contre l'évasion fiscale (L. 22-10-35 1° du Code de commerce)	2.2.2.1.6	96 - 97
1.15	Actions visant à promouvoir le lien entre la Nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la garde nationale (Article L. 22-10-35 2° du Code de commerce)	2.2.2.1.6	96 - 97
1.16	Informations sur les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale et, le cas échéant, bénéfice du label " employeur partenaire de la démocratie locale " mentionné à l'article L. 1621-6 du Code général des collectivités territoriales (L. 22-10-35 3° du Code commerce).	2.2.2.1.6	96 - 97
2.	**Contrôle interne et gestion des risques**		
2.1	Description des principaux risques et incertitudes (L. 232-1 II 5° du Code de commerce)	2.1	76 - 94
2.2	Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers (L. 232-1 II 6° du Code de commerce)	2.1.2	80 - 93
2.3	Dispositif anti-corruption (Loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite « Sapin 2 »)	2.2	95 - 100
2.4	Plan de vigilance et compte rendu de sa mise en œuvre effective (L. 225-102-1 du Code de commerce)	3.4.1	271 - 272
3.	**Rapport sur le gouvernement d'entreprise (L. 225-37 du Code de commerce)**	**5.3**	**464**
	Informations sur les rémunérations		
3.1	Politique de rémunération des mandataires sociaux (L. 22-10-8 et R.22-10-14 du Code de commerce)	5.3.4.1	519
3.2	Rémunérations et avantages de toute nature versés au cours de l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social (L. 22-10-9 I. 1° du Code de commerce)	5.3.4.2 , 5.3.4.3	525 , 541
3.3	Proportion relative de la rémunération fixe et variable Article L. 22-10-9, I., 2° du Code de commerce	5.3.4.1	519
3.4	Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable (L. 22-10-9, I., 3° du Code de commerce)	5.3.4.1.2.1.13	523
3.5	Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci (L. 22-10-9, I., 4° du Code de commerce)	5.3.4.2.1	526 - 537
3.6	Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce (L.22-10-9 I. 5° du Code de commerce)	5.3.4.2.1.1	526
3.7	Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la société (L. 22-10-9, I., 6° du Code de commerce)	5.3.4.2.1.3	536

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

N°	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
3.8	Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la société, de la rémunération moyenne des salariés de la société et des ratios susvisés au cours des cinq exercices les plus récents (L. 22-10-9, I., 7° du Code de commerce	5.3.4.2.1.3	536
3.9	Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris dont elle contribue aux performances à long terme de la société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués (L. 22-10-9, I., 8° du Code de commerce)	5.3.4.2	525
3.10	Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10- 34 du Code de commerce (L.22-10-9 I. 9° du Code de commerce)	5.3.4.1.3.1 , 5.3.4.1.1.1 , 5.3.4.1.2.1	524 , 519 , 520
3.11	Écart par rapport à la procédure de mise en oeuvre de la politique de rémunération et toute dérogation (L. 22-10-9, I., 10° du Code de commerce)	n.a	n.a
3.12	Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du Conseil d'Administration) (L.22-10-9 I. 11° du Code de commerce)	n.a	n.a
3.13	Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux (L. 225-185 et L. 22-10-57 du Code de commerce)	n.a	n.a
3.14	Attribution et conservation d'actions gratuites par les mandataires sociaux (L. 225-197-1 II et L.22-10-59 du Code de commerce)	5.3.4.1.2.1.12	523
	Informations sur la gouvernance		
3.15	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-37-4 1° du Code de commerce)	5.3.1.1 , 5.3.2.1.3	465 , 475
3.16	Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une société contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce (L. 225-37-4 2° du Code de commerce)	5.3.2.2.3.1	491
3.17	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentations de capital (L. 225-37-4 3° du Code de commerce)	5.3.5.2	544 - 545
3.18	Modalités d'exercice de la Direction Générale (L. 225-37-4 4° du Code de commerce)	5.3 , 5.3.1.2	464 , 468
3.19	Composition et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration (L. 22-10-10 1° du Code de commerce)	5.3.2.1 , 5.3.2.2	471 , 489
3.20	Description de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration, de ses objectifs, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus (L. 22-10-10 2° du Code de commerce)	5.3.2.2.5 , 5.3.1.5	494 , 470
3.21	Éventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur général (L. 22-10-10, 3° du Code de commerce)	5.3 ; 5.3.1.2	464 ; 468
3.22	Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe « *comply or explain* » (L. 22-10-10, 4° du Code de commerce)	Assemblée générale et gouvernement d'entreprise	441 - 557
3.23	Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale (L. 22-10-10 5° du Code de commerce)	5.3.5	544 - 545
3.24	Procédure d'évaluation des conventions courantes et mise en œuvre (L. 22-10-10 6° du Code de commerce)	5.3.2.2.3.2	491
3.25	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange (L. 22-10-11 du Code de commerce)	5.3.6	546
3.26	Description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de l'entreprise dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière (L. 22-10-10 7° du Code de commerce)	2.2	95 - 100
4.	**Actionnariat et capital**		
4.1	Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils, identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux assemblées générales et modifications intervenues au cours de l'exercice (L. 233-13 du Code de commerce)	6.3.1 ; 6.3.3 ; 6.3.4 ; 6.3.6	569 ; 570 ; 571
4.2	Acquisition et cession par la société de ses propres actions (L. 225-211 et R. 225-160 du Code de commerce)	6.3.8	572
4.3	État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée) (L. 225-102, alinéa 1er du Code de commerce)	6.3.7	571
4.4	Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières (R. 228-90 et R. 228-91 du Code de commerce)	6.3.8	572
4.5	Information sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	5.3.1.3 , 5.3.2.1.4	468 , 489
4.6	Montant des dividendes distribués au titre des trois exercices précédents (243 bis du Code général des impôts)	6.4.3	575
5.	**Rapport de durabilité**		
5.1	Modèle d'affaires (L. 225-102-1 du Code de commerce)	3.1.2.3	119 - 124
5.2	Description des principaux risques liés à l'activité de la société ou du Groupe, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par les relations d'affaires, les produits ou les services (L. 225-102-1)	3.1.2.4	125 - 127
5.3	Informations sur les effets de l'activité quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, et la manière dont la société ou le Groupe prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (description des politiques appliquées et procédures de diligence raisonnable mises en œuvre pour prévenir, identifier et atténuer les principaux risques liés à l'activité de la société ou du Groupe) (L. 225-102-1, III, L. 22-10-36 et R. 22-10-29, R. 225-104 du Code de commerce)	3.1.2.2.6	118 - 118

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

N°	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
5.4	Résultats des politiques appliquées par la société ou le Groupe, incluant des indicateurs clés de performance (L. 225-102-1)	3.1.2.5	128
5.5	Informations sociales (emploi, organisation du travail, santé et sécurité, relations sociales, formation, égalité de traitement) (L. 225-102-1)	3.3	217 - 270
5.6	Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, pollution, économie circulaire, changement climatique) (L. 225-102-1)	3.2	139 - 216
5.7	Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques) (L. 225-102-1)	3.2.3	243 , 253
5.8	Informations relatives aux actions en faveur des droits de l'homme (L. 225-102-1, L. 22-10-36 et R. 22-10-29)	3.3	217
5.9	Informations spécifiques (L. 225-102-2 du Code de commerce) : • politique de prévention du risque d'accident technologique menée par la société • capacité de la société à couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis des biens et des personnes du fait de l'exploitation de telles installations • moyens prévus par la société pour assurer la gestion de l'indemnisation des victimes en cas d'accident technologique engageant sa responsabilité.	3.3.4	262
5.10	Accords collectifs conclus dans l'entreprise et leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés (L. 225-102-1, III et R. 225-105 du Code de commerce)	3.3.1.4.7.b	224
5.11	Attestation de l'organisme tiers indépendant sur les informations de durabilité (L. 225-102-1, III et R. 225-105-2 du Code de commerce)	3.6.1	290
6.	**Autres informations**		
6.1	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anti-concurrentielles (L. 464-2 du Code de commerce)	n.a	n.a
6.2	Informations fiscales complémentaires (223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts)	n.a	n.a
6.3	Informations spécifiques pour les sociétés exploitant au moins une installation figurant sur la liste prévue à l'article L. 515-36 du code de l'environnement (L. 232-1-1 du Code de commerce)	4.5.4.6	398

7.4 Table de concordance avec les tableaux sur les rémunérations des mandataires sociaux (Code Afep-Medef et AMF)

Nature de l'information		Parties concernées	Pages
Tableau 1 –	**Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**530**
Tableau 2 –	**Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**531 - 532**
Tableau 3 –	**Rémunérations versées et/ou attribuées aux mandataires sociaux non exécutifs par la société et les entreprises comprises dans son périmètre de consolidation**		**539 - 540**
Tableau 4 –	**Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe**	**5.3.4.2.1.2**	**532**
Tableau 5 –	**Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**532**
Tableau 6 –	**Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe**	**5.3.4.2.1.2**	**533**
Tableau 7 –	**Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**533**
Tableau 8 –	**Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions**	**N/A**	
Tableau 9 –	**Historique des attributions d'actions de performance**	**5.3.4.2.1.2**	**534**
Tableau 10 –	**Récapitulatif des rémunérations variables pluriannuelles de chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**N/A**	
Tableau 11 –	**Synthèse des engagements au bénéfice de chaque dirigeant mandataire social exécutif**	**5.3.4.2.1.2**	**536**

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Définitions, acronymes et abréviations utilisés

EPRA NTA, NRV et NDV par action

Le calcul des EPRA NTA, NRV et NDV par action est effectué en application des recommandations de l'EPRA, sur la base des actions existantes à la date de la clôture (hors actions propres), et corrigé de l'impact de la dilution.

Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

Activité locative

L'activité locative présente les surfaces totales et les revenus locatifs annualisés des baux renouvelés, libérés et loués sur la période.

Pour les renouvellements et les locations, les données tiennent compte de l'ensemble des contrats signés sur l'exercice afin de refléter la commercialisation effectuée, même si le démarrage des baux est postérieur à la période.

Les locations effectuées sur les actifs en développement (prenant effet à la livraison du projet) sont identifiées sous la catégorie « Prélocations ».

Coût de revient des projets de développement

Cet indicateur est calculé y compris portage financier. Il comprend également les coûts du foncier et les coûts des travaux.

Définition des acronymes et abréviations utilisés :

MR : Métropoles Régionales, soit Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Aix-Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg et Toulouse

- HD : Hors droits.
- DI : Droits inclus.
- IDF : Île-de-France.
- ILAT : Indice des loyers des activités tertiaires.
- ICC : Indice du coût de la construction.
- IPC : Indice des prix à la consommation.
- IRL : Indice de référence des loyers.
- PACA : Provence-Alpes-Côte d'Azur.
- PC : Périmètre constant.
- PdG : Part du groupe.
- QCA : Quartier Central des Affaires.
- Rdt : Rendement.
- Var. : Variation.
- VLM : Valeur Locative de Marché.

Durée résiduelle ferme des baux

Durée de bail restante moyenne calculée en prenant en compte la date de 1re option de sortie du locataire.

Immeubles verts

Les immeubles « verts » sont ceux bénéficiant d'une certification du bâti et/ou de leur exploitation (HQE, BREEAM, LEED…) et/ou d'un niveau de performance énergétique reconnu (Label BBC-Effinergie®, HPE, THPE ou RT Globale).

Impayés (%)

Les impayés correspondent au net entre les dotations, reprises, pertes sur créances irrécouvrables divisé par les loyers quittancés. Ils sont en lecture direct sur le compte de résultat dans la ligne charges nettes des créances irrécouvrables (sauf en Italie où les impayés non relatifs aux loyers ont été retraités).

LTV *(Loan-To-Value)*

Le calcul de la LTV est détaillé en partie 4 « Ressources financières ».

le calcul de la LTV EPRA est disponible dans le rapport EPRA dédié.

Revenus locatifs

- Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.
- Les loyers comptabilisés à périmètre constant permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements…). Cet indicateur est calculé sur les actifs en exploitation *i.e.*, actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.
- Les revenus locatifs annualisés *topped-up* correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

Patrimoine

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation pour chacune des entités. Pour les hôtels et les bureaux en France, cela inclut la valorisation du portefeuille consolidé selon la méthode de la mise en équivalence lorsqu'il est significatif.

Projets

- Projets engagés : il s'agit de projets pour lesquels les contrats de promotion/construction ont été signés et/ou les travaux ont été initiés (et non encore achevés à la date de clôture). La date de livraison de l'actif en question a été fixée. Il peut s'agir de VEFA ou de repositionnement d'actifs existants.
- Projets gérés : il s'agit de projets susceptibles d'être engagés et dont la date de livraison n'a pas encore été fixée. C'est-à-dire pour lesquels la décision de lancer l'opération n'a pas été arrêtée.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Rendements

- Les rendements du patrimoine sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur HD sur le périmètre concerné (exploitation ou développement)}}$$

- Les rendements des actifs cédés ou acquis sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur d'acquisition DI ou de cessions HD}}$$

Résultat net récurrent

L'EPRA *Earnings* est défini comme « le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles ». C'est l'indicateur de mesure de la performance de la société, calculé selon les recommandations des meilleures pratiques du résultat net récurrent. Le calcul de l'EPRA *Earnings* par action est effectué sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée.

- Méthode de calcul :

(+) Revenus locatifs nets

(+) EBITDA des activités hôtels en Murs & Fonds et coworking

(+) Résultat des autres activités

(-) Coûts de fonctionnement nets (comprenant les frais de structure, les frais de développement, les revenus liés à la gestion et l'administration)

(-) Amortissements des biens d'exploitation

(-) Variation nette des provisions et autres

(-) Coût de l'endettement financier net

(-) Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail

(-) Variation nette des provisions financières

(+) Résultat net récurrent des entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence

(-) Impôts sur les sociétés

(=) Résultat net récurrent.

Superficie

- SHON : surface hors œuvre net.
- SUB : surface utile brut.

Taux de la dette

- Taux moyen :

$$\frac{\text{Charges financières de la dette financière de la période + Charges financières de la couverture de la période}}{\text{Taux moyen de l'encours dette de l'année}}$$

- Taux spot : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Taux d'occupation

- Le taux d'occupation correspond au taux d'occupation financier spot fin de période et se calcule selon la formule suivante :

$$\frac{\text{1 – Perte de loyer liée à la vacance (calculée à la VLM)}}{\text{Loyers actifs occupés + perte de loyer}}$$

Cet indicateur se calcule uniquement sur les actifs pour lesquels un travail d'asset management est réalisé et n'inclut donc pas les actifs libres sous promesse. Les taux d'occupation sont calculés à partir de données annualisées sur la base des activités stratégiques uniquement.

L'indicateur « Taux d'occupation en exploitation » inclut l'ensemble des actifs hors les actifs en développement.

Variation des loyers à périmètre constant

Cet indicateur compare les loyers comptabilisés d'un exercice à l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs. La variation se calcule sur la base des loyers quittancés IFRS pour les activités stratégiques.

Cette variation est retraitée : des indemnités de départs et des produits liés à la taxe IMU, en Italie.

Compte tenu des spécificités et des pratiques de marché en Allemagne, la variation à périmètre constant se calcule sur la base du loyer en €/m^2 spot N *vs.* N-1 (sans impact de la vacance) sur la base des loyers comptables.

Sur les hôtels en Murs & Fonds (détenus par FDMM), la variation à périmètre constant est calculée sur la base de l'EBITDA.

Retraitements

- Sortie du périmètre des acquisitions et cessions réalisées sur les périodes N et N-1.
- Retraitement des actifs en travaux *i.e.*
- Retraitement des libérations d'actifs pour réalisation de travaux (réalisées en année N et N-1).
- Retraitement des livraisons d'actifs en travaux (réalisées en année N et N-1).

Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur permet de comparer les valeurs d'actifs d'un exercice sur l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs.

La variation présentée dans le tableau de patrimoine est une variation avec prise en compte des travaux réalisés sur le patrimoine existant. La variation des valeurs à périmètre constant retraitée de ces travaux est mentionnée en commentaires. Cet indicateur est calculé sur l'ensemble des périmètres.

Retraitements :

- sortie du périmètre des acquisitions et des cessions réalisées sur la période
- retraitement des travaux effectués sur la période N sur les actifs en développement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

Conception & réalisation Labrador Transparency +33 (0)1 53 06 30 80

Crédits Photos : @Covivio

Ce document est imprimé sur un papier issu de forêts gérées durablement.

Docusign Envelope ID: E6D126B4-84BA-4D9D-9823-5CECA675163E

COVIVIO

covivio.eu

10 rue de Madrid – 75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

Suivez-nous sur Twitter @covivio_
et sur les réseaux sociaux

KPMG S.A. ERNST & YOUNG et Autres

Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

KPMG S.A.
Tour Eqho
2, avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris-La Défense cedex
S.A. au capital de € 5 497 100
775 726 417 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

■ **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

■ **Valorisation des immeubles de placement**

Risque identifié	Notre réponse
La juste valeur des immeubles de placement de votre groupe, hors immeubles détenus en vue de la vente, représente 77 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2025, soit € 19,5 milliards. Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat dans la ligne « Résultat des ajustements de valeurs ». Au 31 décembre 2025, le montant net des ajustements de valeur des immeubles de placement s'élève à M€ 331,4.	Nos travaux ont notamment consisté à : ► prendre connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre groupe ; ► apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers compte tenu de leur adhésion à la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ; ► apprécier l'indépendance des experts immobiliers au regard des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe ; ► prendre connaissance des instructions écrites données par votre groupe aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, ainsi que l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises ;

Les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants, comme cela est précisé dans la note 4.2.5.4.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements par des experts indépendants sur la base de données transmises par votre groupe.

Le contexte économique crée une incertitude sur les estimations retenues par les experts indépendants pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché, et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée et dans l'état du résultat net consolidé et compte tenu du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.

- analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement qui servent de base à la détermination de la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur ;
- apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement et les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées ;
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés ;
- apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ **Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

■ **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par vos assemblées générales du 17 avril 2024 pour le cabinet KPMG S.A. et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG S.A. était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la treizième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.	ERNST & YOUNG et Autres	
Signed by: Sandie Tzinmann BE260F01C0B945D...	Signed by: Jean-Roch Varon	Signed by: Pierre Lejeune
Sandie Tzinmann	Jean-Roch Varon	Pierre Lejeune

Comptes consolidés
31 décembre 2025

COVIVIO

SOMMAIRE

4.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2025 3

4.1.1.1 ETAT DE SITUATION FINANCIERE 3
4.1.2 ETAT DU RESULTAT GLOBAL 6
4.1.3 ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES 6
4.1.4 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE 7

4.2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 8

4.2.1 PRINCIPES GENERAUX 8
4.2.1.1 Référentiel comptable 8
4.2.1.2 Estimations et jugements 9
4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques 10
4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance 11
4.2.1.5 Méthode de conversion 11
4.2.2 GESTION DES RISQUES FINANCIERS 11
4.2.2.1 Risque de liquidité 11
4.2.2.2 Risque de taux 13
4.2.2.3 Risque de contreparties financières 13
4.2.2.4 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine 13
4.2.2.5 Risque de taux de change 14
4.2.2.6 Autres risques opérationnels et financiers 14
4.2.2.7 Environnement fiscal 15
4.2.3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION 16
4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation 16
4.2.3.2 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation 17
4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées 18
4.2.3.4 Evaluation du contrôle 26
4.2.4 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 27
4.2.4.1 Environnement macroéconomique 27
4.2.4.2 Bureaux France 28
4.2.4.3 Bureaux Italie 29
4.2.4.4 Hôtels en Europe 29
4.2.4.5 Résidentiel Allemagne 30
4.2.5 NOTES RELATIVES A L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE 31
4.2.5.1 Goodwill 31
4.2.5.2 Autres immobilisations incorporelles 32
4.2.5.3 Autres immobilisations corporelles 32
4.2.5.4 Patrimoine immobilier 32
4.2.5.5 Participations dans les sociétés mises en équivalence 41
4.2.5.6 Autres actifs financiers (courants et non courants) 43
4.2.5.7 Impôts différés (actifs et passifs) 44
4.2.5.8 Stocks et en-cours 45
4.2.5.9 Créances clients 46
4.2.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie 47
4.2.5.11 Capitaux propres 47
4.2.5.12 Passifs financiers (courants et non courants) 48
4.2.5.13 Passifs locatifs (courants et non courants) 54
4.2.5.14 Dépôts et cautionnements 55
4.2.5.15 Provisions (courantes et non courantes) 55
4.2.5.16 Dettes fournisseurs 56
4.2.5.17 Autres créances et autres dettes 56
4.2.6 NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET 57
4.2.6.1 Principes comptables 57
4.2.6.2 Résultat d'exploitation 57
4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs 60

4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des immeubles *60*
4.2.6.5 Résultat des cessions de titres *60*
4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre *60*
4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net *61*
4.2.6.8 Résultat financier *61*
4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés *61*
4.2.7 AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION 65
4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel *65*
4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action *67*
4.2.7.3 Engagements hors bilan *69*
4.2.7.4 Transactions entre parties liées *70*
4.2.7.5 Rémunération des dirigeants de Covivio *70*
4.2.7.6 Honoraires des commissaires aux comptes *71*
4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne *71*
4.2.8 INFORMATIONS SECTORIELLES 71
4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels - IFRS 8 ..... *71*
4.2.8.2 Immobilisations incorporelles *72*
4.2.8.3 Immobilisations corporelles *72*
4.2.8.4 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente *72*
4.2.8.5 Immobilisations financières *72*
4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres *73*
4.2.8.7 Passifs financiers *73*
4.2.8.8 Instruments dérivés *73*
4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel *74*
4.2.9 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE 75

4.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2025

4.1.1 ETAT DE SITUATION FINANCIERE

Actif

en M€	Note 4.2.5.	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Goodwill	**1**	324,0	325,0	-1,0
Autres immobilisations incorporelles	**2**	20,9	19,9	1,1
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	**4.2**	1 917,1	2 054,7	-137,7
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	**4.3**	18 066,0	18 197,0	-131,0
Immeubles de placement en développement	**4.3**	1 442,5	1 111,6	330,9
Autres immobilisations corporelles	**3**	49,3	58,2	-8,9
Participations dans les entreprises mises en équivalence	**5**	438,8	394,4	44,4
Autres actifs financiers non courants	**6**	143,6	172,9	-29,3
Impôts Différés Actifs	**7**	62,9	67,6	-4,7
Instruments dérivés non courants	**12.6**	306,9	315,1	-8,2
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		**22 771,9**	**22 716,3**	**55,6**
Actifs détenus en vue de la vente	**4.3**	435,2	301,0	134,2
Stocks et en-cours	**8**	400,9	260,8	140,1
Créances clients	**9**	252,7	324,9	-72,2
Autres créances d'exploitation	**17.1**	151,7	127,5	24,2
Autres actifs financiers courants	**6**	30,0	31,2	-1,2
Instruments dérivés courants	**12.6**	79,8	106,6	-26,8
Trésorerie et équivalent de trésorerie	**10**	1 207,5	1 006,8	200,6
Charges constatées d'avance		8,4	13,1	-4,7
TOTAL ACTIFS COURANTS		**2 566,2**	**2 171,9**	**394,3**
TOTAL ACTIF		**25 338,1**	**24 888,3**	**449,9**

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

en M€	Note 4.2.5.	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Capital		334,9	334,9	0,0
Primes		4 187,1	4 492,9	-305,7
Actions propres		-34,5	-27,5	-7,0
Réserves consolidées		3 387,9	3 359,9	28,0
Résultat consolidé		738,7	68,1	670,6
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	**11**	**8 614,2**	**8 228,2**	**385,9**
Participations ne donnant pas le contrôle		4 036,8	3 786,2	250,6
TOTAL CAPITAUX PROPRES		**12 651,0**	**12 014,5**	**636,5**
Passifs financiers non courants	**12**	8 655,3	9 091,1	-435,8
Passifs locatifs non courants	**13**	296,4	311,4	-15,0
Instruments dérivés non courants	**12.6**	76,4	101,6	-25,2
Impôts Différés Passifs	**7**	799,6	1 033,5	-233,9
Dépôts et cautionnements	**14**	37,2	35,4	1,8
Provisions non courantes	**15**	46,4	48,5	-2,1
Autres passifs non courants	**17.3**	1,4	1,4	0,0
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		**9 912,6**	**10 622,8**	**-710,2**
Passifs détenus en vue de la vente		0,0	0,0	0,0
Passifs financiers courants	**12**	1 976,7	1 341,0	635,6
Passifs locatifs courants	**13**	8,0	8,1	-0,1
Provisions courantes	**15**	3,7	5,6	-1,9
Instruments dérivés courants	**12.6**	27,9	50,8	-22,8
Dettes fournisseurs	**16**	195,8	239,3	-43,5
Dettes fournisseurs d'immobilisations	**16**	61,8	62,6	-0,9
Dettes fiscales et sociales	**17.2**	152,3	147,3	5,0
Autres passifs courants	**17.3**	320,0	347,6	-27,7
Produits constatés d'avance		28,3	48,6	-20,3
TOTAL PASSIFS COURANTS		**2 774,5**	**2 251,0**	**523,5**
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		**25 338,1**	**24 888,3**	**449,9**

ETAT DU RESULTAT NET

en M€	Note 4.2.	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	6.2.1	924,8	952,9
Charges locatives non récupérées	6.2.2	-24,3	-27,5
Charges sur immeubles	6.2.2	-35,1	-34,0
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	-3,3	-4,2
LOYERS NETS	**6.2.2**	**862,0**	**887,2**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	6.2.3	471,1	322,6
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	6.2.3	-337,3	-237,0
EBITDA des hôtels en gestion	**6.2.3**	**133,8**	**85,5**
Résultat des autres activités	6.2.3	41,3	32,0
Revenus de gestion et d'administration	6.2.4	26,6	25,8
Frais de structure	6.2.4	-135,4	-133,0
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	-145,5	-112,9
Variation des provisions	6.2.6	1,9	-0,1
Autres produits et charges d'exploitation	6.2.7	20,1	16,9
RESULTAT D'EXPLOITATION		**804,8**	**801,4**
Résultat net des immeubles en stock		0,0	-0,1
Résultat des cessions d'actifs immobiliers	6.3	-1,4	10,9
Résultat de cession de titres	6.5	-0,4	-1,5
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	331,4	-330,5
Résultat des variations de périmètre	6.6	0,3	-5,0
RESULTAT OPERATIONNEL		**1 134,7**	**475,2**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	6.8	171,6	239,7
Charges financières liées au coût de l'endettement	6.8	-322,2	-403,4
Coût de l'endettement financier net	**6.7**	**-150,6**	**-163,8**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	5.13.1	-15,9	-16,3
Variation de juste valeur des instruments dérivés	6.8	-19,5	-95,2
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.8	-1,8	-2,5
Autres charges et produits financiers	6.8	-1,8	0,6
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5.5.3	19,6	22,9
RESULTAT NET AVANT IMPOTS		**964,7**	**220,9**
Impôts	6.9.2	195,1	-23,5
RESULTAT NET DE LA PERIODE		**1 159,8**	**197,4**
dont résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		421,1	129,2
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE		**738,7**	**68,1**
Résultat Net de base Groupe par action en euros	7.2	**6,67**	**0,64**
Résultat Net Groupe dilué par action en euros	7.2	**6,63**	**0,63**

4.1.2 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

en M€	31/12/2025	31/12/2024
RESULTAT NET DE LA PERIODE	**1 159,8**	**197,4**
Ecarts de conversion	-11,5	15,2
Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture	0,0	-7,3
Impôts différés sur éléments recyclables	0,0	0,7
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat	**-11,5**	**8,6**
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	1,7	-3,3
Impôts différés sur éléments non recyclables	-1,1	1,1
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat	**0,6**	**-2,2**
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	**-10,9**	**6,4**
RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE	**1 148,9**	**203,7**
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	**733,0**	**71,7**
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	**415,9**	**132,0**

4.1.3 ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

en M€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2023	**303,0**	**4 311,4**	**-29,8**	**3 372,4**	**7 957,0**	**4 006,2**	**11 963,2**
Distribution de dividendes		-0,0		-330,8	**-330,8**	-160,3	**-491,1**
Augmentation de capital	19,9	234,5		0,5	**254,9**	0,9	**255,8**
Affectation à la réserve légale		-2,0		2,0	**-**		**-**
Elimination des actions propres			2,3	-11,9	**-9,6**	0,0	**-9,6**
Autres		-325,4		325,3	**-0,0**	-0,0	**-0,0**
Résultat Global Total de la période				**71,7**	**71,7**	**132,0**	**203,7**
Dont résultat net				*68,1*	*68,1*	*129,2*	*197,4*
Dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :				*3,6*	*3,6*	*2,8*	*6,4*
Ecarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés				*-1,4*	*-1,4*	*-0,9*	*-2,2*
Dont écarts de conversion				*8,0*	*8,0*	*7,2*	*15,2*
Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés				*-3,0*	*-3,0*	*-3,6*	*-6,6*
Changement de périmètre	11,9	274,3		8,2	**278,1**	*192,6*	**85,5**
Paiements fondés en actions				6,9	**6,9**		**6,9**
Situation au 31 décembre 2024	**334,9**	**4 492,9**	**-27,5**	**3 428,0**	**8 228,2**	**3 786,2**	**12 014,5**
Distribution de dividendes		-		-387,6	**-387,6**	-109,4	**-497,0**
Augmentation de capital	-	-		-20,5	**-20,5**	20,8	**0,3**
Affectation à la réserve légale		-		-	**-**		**-**
Elimination des actions propres			-7,0	-11,7	**-18,7**	0,1	**-18,8**
Autres		-305,9		305,9	**0,0**	0,0	**0,0**
Résultat Global Total de la période				**733,0**	**733,0**	**415,9**	**1 148,9**
Dont résultat net				*738,7*	*738,7*	*421,1*	*1 159,8*
Dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :				*-5,8*	*-5,8*	*-5,1*	*-10,9*
Ecarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés				*0,3*	*0,3*	*0,2*	*0,6*
Dont écarts de conversion				*6,1*	*-6,1*	*-5,4*	*-11,5*
Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés				*0,0*	*0,0*	-	*0,0*
Changement de périmètre	-	0,1		73,8	**74,0**	-76,7	**-2,7**
Paiements fondés en actions				5,9	**5,9**		**5,9**
Situation au 31 decembre 2025	**334,9**	**4 187,1**	**-34,5**	**4 126,7**	**8 614,2**	**4 036,8**	**12 651,0**

4.1.4 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

en M€	Note	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de la période	**4.1.2**	1 159,8	197,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	**4.2.6.2.5**	144,0	114,7
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	**4.2.5.12.6 & 4.2.6.4**	-311,9	425,7
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	**4.1.4**	6,9	6,9
Autres produits et charges calculés		16,1	9,6
Plus et moins-values de cession		-2,2	-8,7
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	**4.2.5.5.1**	-19,6	-22,9
Dividendes (titres non consolidés)		-0,1	0,0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		**992,9**	**722,7**
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	**4.2.6.7 & 4.2.6.8**	149,9	160,8
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	**4.2.6.9.2**	-195,1	23,5
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**947,7**	**907,1**
Impôt versé		-33,6	-38,9
Variation du BFR lié à l'activité	**4.2.5.9**	-94,5	112,3
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE		**819,6**	**980,5**
Incidence des variations de périmètre	**4.2.6.6**	149,1	-75,9
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	**4.2.5.4.5**	-579,6	-595,8
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		290,9	518,8
Acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		-0,2	-0,1
Cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		-0,0	2,3
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		37,8	12,3
Variation des prêts et avances consentis	**4.2.5.17.3**	14,7	2,9
Autres flux liés aux opérations d'investissement		1,7	-1,7
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		**-85,6**	**-137,1**
Incidence des variations de périmètre		-7,3	0,0
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		1,4	0,1
Versées par les intérêts non contrôlant	**4.1.4**	0,0	0,0
Acquisitions et cessions d'actions propres	**4.1.4**	-18,8	-9,6
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	**4.2.5.11**	-387,6	-76,4
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	**4.1.4**	-109,4	-160,3
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	**4.2.5.12.2**	2 314,1	1 410,4
Remboursements d'emprunts (y compris dettes sur passifs locatifs)	**4.2.5.12.2**	-2 144,9	-1 734,9
Intérêts financiers nets versés (y compris intérêts sur passifs locatifs)		-149,1	-141,7
Autres flux sur opérations de financement		-30,8	-26,4
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT		**-532,4**	**-738,8**
Impact de la variation des taux de change		0,6	0,1
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE		**202,2**	**104,6**
Trésorerie nette disponible d'ouverture		1 004,2	899,5
Trésorerie nette disponible de clôture	**4.2.5.12.2**	1 206,4	1 004,2
Variation de trésorerie nette disponible		**202,2**	**104,6**

4.2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

4.2.1 PRINCIPES GENERAUX

4.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2025 du groupe Covivio sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté des comptes. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 18 février 2026.

- Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2025 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2025 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

Les améliorations annuelles aux normes IFRS – volumes 11 se limitent à des changements qui permettent de (i) clarifier certaines formulations incluses dans les normes comptables ou bien (ii) remédier à des omissions ou à des contradictions entre les dispositions des normes.

L'amendement ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2025 n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe :

- **Amendement IAS 21 – Effet des variations des cours des monnaies étrangères – Absence de convertibilité**

Cet amendement apporte des précisions sur le traitement des transactions en devises étrangères lorsque le taux de change spot n'est pas disponible. En plus des précisions sur le taux spot, cet amendement précise les modalités de mise en œuvre des procédures de conversion dans la monnaie fonctionnelle des transactions libellées dans une monnaie étrangère. Compte tenu de l'implantation du Groupe, cet amendement n'a pas d'impact sur les comptes du Groupe.

Amendements et normes en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2026, sous réserve de leur adoption par l'Union européenne :

- **Amendements des normes IFRS 9 « Instruments financiers » et IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir » relatives à la classification et à la mesure des instruments financiers**

Décomptabilisation : Les amendements précisent quand un actif ou un passif financier doit être décomptabilisé ;

  - Passifs financiers : Ils autorisent la décomptabilisation des passifs réglés via des systèmes de paiement électronique avant la date de règlement, sous certaines conditions ;
  - Critère SPPI : Ils clarifient l'analyse du critère SPPI *(Solely Payments of Principal and Interest)* pour les prêts liés aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces amendements régissent la comptabilisation et les informations à fournir au titre des contrats de fourniture d'électricité dite « nature-dependent » respectant des critères bien précis. Ces amendements visent plus particulièrement à :

  - Faciliter l'application de l'exemption *« own use »* prévue au paragraphe 2.4 d'IFRS 9 aux contrats avec livraison physique *(« Power purchase agreements » ou « PPA »)* sous certaines conditions ;
  - Faciliter l'application d'une comptabilité de couverture pour les contrats qualifiés de dérivés qu'il s'agisse (i) de contrats PPA avec livraison physique mais ne satisfaisant

pas les conditions pour bénéficier de l'exemption *« own use »* ou (ii) de contrats sans livraison physique *(« Virtual power purchase agreements » ou « VPPA »)* ; et
- Imposer la fourniture d'informations spécifiques complètes sur les contrats *« nature-dependent »* auxquels l'exemption *« own use »* est appliquée.

Ces amendements sont applicables à partir des périodes comptables (annuelles ou intermédiaires) ouvertes à partir du 1er janvier 2026. Ils peuvent faire l'objet d'une application anticipée.

Ces amendements n'ont pas d'impacts sur les comptes du Groupe.

- **IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers**

Cette norme est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, principalement, les normes IAS 7 – Tableau des flux de trésorerie et IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.
Cette norme vise à :
- Accroître la comparabilité du compte de résultat en définissant des principes relatifs à sa structure et à son contenu notamment au travers de trois nouvelles catégories de charges et de produits qui complètent les catégories « Impôts » et « Activités abandonnées » déjà existantes : « Exploitation », « Investissement » et « Financement » ;
- Améliorer la transparence dans l'utilisation de certains Indicateurs Alternatifs de Performance en lien avec le compte de résultat ;
- Accentuer la pertinence des informations communiquées en renforçant les exigences en matière de regroupement ou de détail de l'information communiquée dans les états primaires et les notes annexes.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 18 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, de manière rétrospective. Le Groupe ne prévoit pas d'opter pour l'application anticipée en 2026. Le Groupe a néanmoins commencé l'analyse des impacts sur les états primaires, qui conditionnent la modification des notes annexes. Le Groupe reste dans l'attente de Guidelines de l'EPRA en vue d'une application sectorielle homogène.

- **IFRS 19 – Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir**

Cette norme vise à réduire les exigences en matière d'informations à fournir dans les notes pour les filiales dont les titres ou la dette ne sont pas cotés. Elle n'est pas applicable pour le Groupe.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 19 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027.

- **Amendements à IAS 21 Les effets des variations des cours des monnaies étrangères : Conversion dans une monnaie de présentation hyperinflationniste**

Cet amendement introduit des précisions pour convertir des états financiers lorsque la monnaie de présentation est hyperinflationniste et que la monnaie fonctionnelle ne l'est pas. Si une entité ayant une monnaie fonctionnelle non hyperinflationniste présente ses comptes dans une monnaie hyperinflationniste, tous les postes (actifs, passifs, capitaux propres, produits et charges), y compris les données comparatives, doivent être convertis au dernier taux de clôture. En revanche, pour les filiales étrangères dont la monnaie fonctionnelle n'est pas hyperinflationniste, mais dont la consolidation s'effectue dans une monnaie hyperinflationniste (la monnaie de fonctionnement de la mère étant elle-même hyperinflationniste), les montants comparatifs de la filiale doivent être retraités selon l'indice général des prix, conformément à IAS 29. Cet amendement vise à améliorer la comparabilité des informations financières.

L'application de la norme IAS 21 est requise pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, avec une application anticipée possible.

4.2.1.2 Estimations et jugements

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers.
Les estimations significatives réalisées par le groupe Covivio pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement ;
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers dérivés ;
- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des *goodwill* et des immobilisations incorporelles ;
- l'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Covivio révise ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Ces estimations tiennent compte, le cas échéant, des impacts financiers liés aux engagements pris par le Groupe sur les effets du changement climatique (note 4.2.1.3 de l'Annexe des comptes consolidés). Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques

Covivio a annoncé en 2021 la mise à jour de sa trajectoire carbone, relevant l'ambition en visant 40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 2010 à 2030. Cet objectif, qui concerne l'ensemble des scopes 1, 2 et 3, couvre l'intégralité de ses activités en Europe et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Afin de mieux caractériser les effets financiers de la mise en œuvre de sa stratégie climat, Covivio a évalué en 2022 le montant nécessaire à investir sur son parc d'ici 2030, qui s'élève à 261 M€.

Covivio a poursuivi sa dynamique en matière de certification environnementale : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en exploitation et/ou en construction, atteint 99,6 % au 31 décembre 2025.

Ces démarches s'accompagnent d'un engagement renforcé en faveur de la construction et la rénovation des immeubles depuis plus de dix ans. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte des objectifs de sa trajectoire bas-carbone à l'échelle européenne. Par ailleurs, conformément à la réglementation européenne, Covivio publie chaque année ses taux d'éligibilité et d'alignement à la Taxonomie européenne. Ces informations sont publiées dans le chapitre 3 -Rapport de Durabilité du Groupe en application de la Directive européenne sur le reporting extra-financier (CSRD). Ce chapitre détaille le plan d'atténuation du changement climatique mis en œuvre par le Groupe (3.2.1.1).

Afin de faire valider ses engagements, Covivio a proposé lors de l'assemblée générale de 2023 une résolution "Say On Climate" et en 2024 une résolution visant à inscrire sa Raison d'Être dans ses statuts. Ces deux résolutions ont été approuvées avec un haut taux d'adhésion, démontrant la reconnaissance de la pertinence de la stratégie adoptée par le Groupe.

Par ailleurs, en matière de financement, Covivio a procédé à la requalification de 100% de ses souches obligataires en obligations vertes suite à la publication de son nouveau *Sustainable Bond Framework* en 2022. Ce document précise les critères environnementaux retenus pour sélectionner les actifs éligibles en intégrant notamment les critères de la taxonomie européenne. Dans cette continuité, Covivio Hotels, filiale cotée détenue à 53,23 %, s'est dotée d'un *Green Financing Framework* et a procédé à son tour en 2023 à la requalification en obligations vertes de l'ensemble de ses souches obligataires. Enfin, en juin 2025, Covivio est devenu la première foncière européenne à émettre un green bond sous format EU GB en retenant l'activité 7.7 de la taxonomie européenne.

Covivio publie chaque année deux rapports d'impact (Covivio et Covivio Hotels) afin de rendre compte de la performance des portefeuilles éligibles aux principes établis dans ces frameworks. Ce rapport, disponible sur le site internet de Covivio à la section Dettes, inclut également la liste des actifs couverts et le montant total des portefeuilles éligibles.

Covivio a intensifié son engagement pour la biodiversité et le climat en dévoilant sa stratégie « Nature » intégrée, qui vient compléter les objectifs climatiques déjà existants avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols, l'utilisation des ressources et la renaturation en ville. La formalisation de cette stratégie est le fruit d'un travail de plus de deux ans, alimenté par la réalisation d'un diagnostic approfondi sur les impacts, risques, opportunités et dépendances liés à la nature. Faisant suite aux rapports Climat publiés en 2022 et 2023, Covivio a publié en 2024 un Rapport Nature (§ 3.2.4 Biodiversité) suivant les recommandations des TNFD *(Taskforce on Nature-related Financial Disclosures)* et TCFD *(Task Force on Climate Related Financial Disclosures).*

La prise en compte des effets liés au changement climatique n'a pas eu d'impact matériel sur les jugements exercés et les principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de liquidité	§ 4.2.2.1
Risque de taux	§ 4.2.2.2
Risque de contreparties financières	§ 4.2.2.3
Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	§ 4.2.2.4
Risque de taux de change	§ 4.2.2.5
Autres risques opérationnels et financiers	§ 4.2.2.6
Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 4.2.5.4.4
Instruments dérivés (courants et non courants)	§ 4.2.5.12.6
Covenants bancaires	§ 4.2.5.12.8

4.2.1.5 Méthode de conversion

Les états financiers de Covivio sont présentés en millions d'euros, l'euro étant la monnaie fonctionnelle et de présentation du Groupe. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle. La monnaie fonctionnelle correspond à la devise de l'environnement économique dans lequel la société exerce ses activités principales. Tous les éléments inclus dans les états financiers de ces entités sont évalués en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

Les opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées au taux de change en vigueur à la date de transaction. Les actifs et passifs des filiales sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture alors que les produits et charges sont convertis au taux de change moyen sur la période. Les écarts de change sont comptabilisés en capitaux propres.

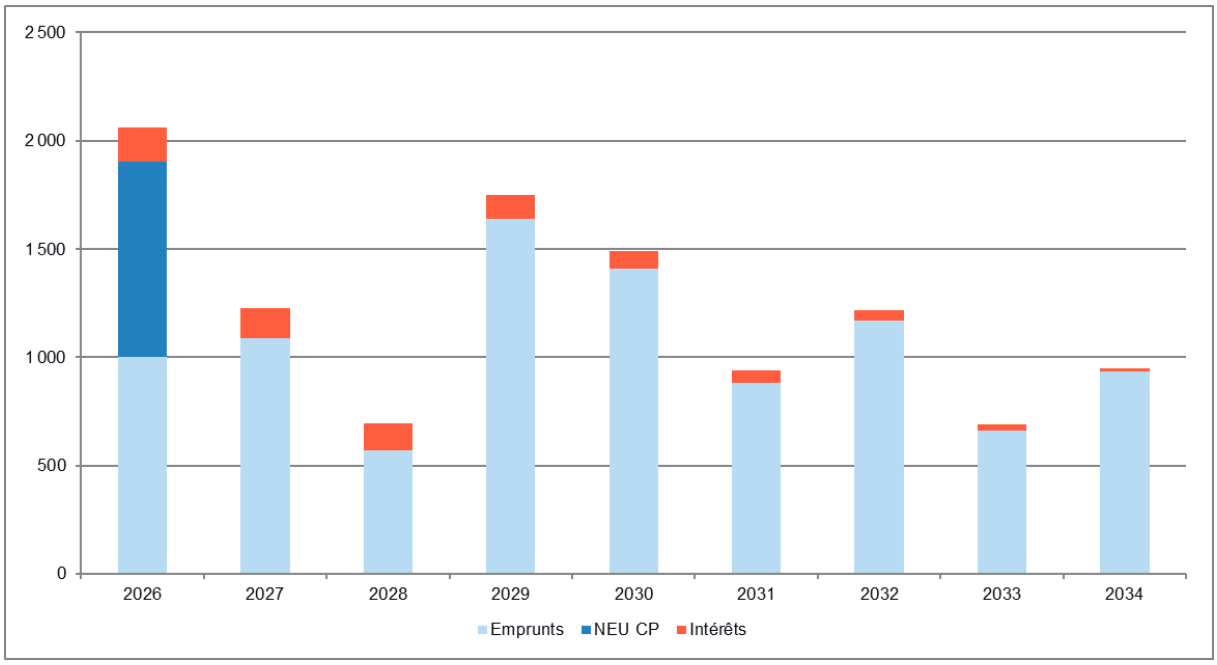
4.2.2 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les activités opérationnelles et financières de la société l'exposent aux risques suivants :

4.2.2.1 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2025, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 3 526 M€ et sont composées de 2 148 M€ de lignes de crédits confirmées non utilisées (soit 1 852 M€ en part du groupe), de 1 207 M€ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et de 171 M€ de découverts autorisés non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2025 :



	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 et plus
Échéances	999	1 089	572	1 640	1 408	880	1 171	664	937	367
NEU CP	903									
Intérêts	159	138	123	108	80	62	45	26	12	5

Les échéances à moins d'un an de l'histogramme ci-dessus comprennent principalement 903,0 M€ de *NEU Commercial Paper* ainsi qu'une dette obligataire à échéance le 20/05/2026 de 500 M€ sur Covivio SA.

Concernant les instruments dérivés, dont les échéances sont déterminées uniquement pour la partie *clean MtM (Mark-to-Market),* ils présentent les répartitions suivantes : un montant de 55,4 M€ est attendu à moins d'un an, 203,7 M€ sont prévus entre 1 et 5 ans, et 45,3 M€ sont estimés pour des échéances supérieures à 5 ans.

Le montant des intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2025 et du taux moyen de la dette, s'élève à 759 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 4.2.5.12.5 et une description des *covenants* bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 4.2.5.12.8.

Au cours de l'année 2025, Covivio a sécurisé 1,5 Md € de refinancements ou nouveaux financements.

Covivio a procédé à l'émission d'une obligation de 500 M€ à 9 ans, venant sécuriser le refinancement de son échéance obligataire 2026.

En Europe, la filiale Covivio Hotels a procédé au refinancement de son portefeuille au Royaume-Uni pour une durée de 7 ans fermes. En outre, la société a sécurisé le refinancement de deux portefeuilles hôteliers en Allemagne pour un montant total de 72 M€ à 10 ans. Un crédit corporate long terme a par ailleurs été levé pour un montant de 50 M€ à 5 ans, assorti d'extension jusqu'à 2 ans.

En Résidentiel Allemagne, Covivio, via sa filiale Covivio Immobilien, a sécurisé pour 520 M€ de dettes, principalement à 10 ans.

Au cours de l'année 2025, le groupe Covivio a significativement augmenté la part de sa dette liée à des indicateurs ESG *(§ 3.2.6.2 Des financements indexés sur des critères ESG)*, pour atteindre 74% à décembre 2025, vs. 64% fin 2024.

4.2.2.2 Risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêt de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible largement couverte par des instruments financiers (note 4.2.5.12.6). Après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 87 % de la dette du Groupe est couverte au 31 décembre 2025 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêt. L'impact dans les comptes annuels de la sensibilité des taux d'intérêt serait la suivante :

M€, en Part du Groupe	Taux +100 bps au 31/12/2025	Taux +50 bps au 31/12/2025	Taux -50 bps au 31/12/2025
Coût de l'endettement financier net au 31/12/2025	-5,8	-3,4	3,5

4.2.2.3 Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe Covivio avec ses partenaires financiers, le Groupe est exposé au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements, le résultat du Groupe pourrait subir des impacts négatifs.
Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrits par le Groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entrainer la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que le groupe Covivio est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le Groupe et aux contreparties du Groupe dans les transactions de produits dérivés. La société suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique du Groupe est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT et s'élève à -8,5 M€ au 31 décembre 2025.

4.2.2.4 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur le résultat opérationnel du Groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels du Groupe est générée par le plan de vente dont le résultat est également dépendant des valeurs des biens immobiliers et du volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêt ;
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs ;
- la croissance économique ;
- les perspectives d'évolution des revenus.

De faibles taux d'intérêt, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans les Bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêt.

La politique d'investissement du groupe Covivio a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit ;
- situés dans les principales agglomérations ;
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe Covivio au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.
Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des taux de rendement et d'actualisation est analysée dans le paragraphe 4.2.5.4.4.

4.2.2.5 Risque de taux de change

Le Groupe opère principalement en zone Euro et marginalement hors zone Euro (suite à l'acquisition de murs d'hôtels au Royaume-Uni, en Pologne, en Hongrie et en Tchéquie). Le Groupe a souhaité se prémunir des variations de certaines devises (GBP) en finançant une partie de l'acquisition via un emprunt en devises et en souscrivant un swap de devises.

Impact d'une baisse du taux de change GBP/EUR sur les capitaux propres

en M£	31/12/2025 (en M£)	Baisse réelle de -4,9% du taux de change GBP/EUR	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine immobilier	690	-32,3	-32,8	-66,6
Dette bancaire	255	12,3	12,5	25,0
Cross currency swap	250	12,1	12,2	24,5
Impact Capitaux propres		**-7,9**	**-8,1**	**-17,1**

4.2.2.6 Autres risques opérationnels et financiers

Risque de commercialisation des immeubles en développement
Le Groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, aux retards de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le paragraphe 4.2.5.4.3.

Risque de contreparties locatives
Les revenus des loyers du groupe Covivio sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les 10 premiers locataires (NH, Fibercorp, B&B, Orange, IHG, Dassault, Tecnimont, Thalès, LVMH, Edvance), génèrent environ 24 % des revenus annuels.

Le groupe Covivio n'est pas exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches d'activité. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière régulière. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières.

Le montant du solde des dépréciations des créances clients au 31 décembre 2025 s'élève à - 23,0 M€, en diminution de 0,8 M€ par rapport au 31 décembre 2024.

Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le Groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions :

- Les titres non consolidés (note 4.2.5.6) ;
- Les titres mis en équivalence (note 4.2.5.5).

Ce risque porte principalement sur les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence qui sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers.

4.2.2.7 Environnement fiscal

4.2.2.7.1 Evolution par pays

Le Groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal impactant les résultats de l'exercice 2025 en France et dans les autres pays autres que l'Allemagne, dont le taux d'impôt sur les sociétés sera progressivement réduit de 15,825% à 10% entre 2028 et 2032. Ce changement a un effet immédiat sur les impôts différés, représentant une baisse des impôts différés passifs des sociétés Allemandes de 320 millions d'euros.

S'agissant de la réforme de la fiscalité au niveau international « PILIER 2 », visant à garantir une imposition minimale effective de 15%, les précisions des instances OCDE permettant de tenir compte des spécificités des régimes nationaux spécifiques aux REITs sont toujours en attente. Dans ce contexte, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC, SOCIMI, UK REIT et REIC au Portugal au 31 décembre 2025. Aucun impôt au titre de l'application de PILIER 2 n'a été provisionné dans les comptes au 31 décembre 2025.

4.2.2.7.2 Risques fiscaux

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités du groupe Covivio s'exercent, le Groupe se trouve exposé à des risques fiscaux. Après avis de nos conseils, si un traitement fiscal présente un risque de redressement, un passif est alors constitué.

Au 31 décembre 2025 il n'y a pas de nouveau risque fiscal comptabilisé dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du Groupe.

4.2.2.7.3 Fiscalité latente

Une partie significative des sociétés immobilières du Groupe ont opté pour le régime SIIC en France. L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement présent en Résidentiel Allemagne, en Bureaux Allemagne et en Bureaux Italie. Il est également lié aux investissements réalisés en Hôtels (Allemagne, Espagne, Belgique, Irlande, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni, Pologne, Hongrie, Tchéquie). S'agissant de l'Espagne, toutes les sociétés espagnoles ont opté pour le régime d'exonération SOCIMI.

L'impôt différé est principalement dû à la prise en compte de la juste valeur du patrimoine. Les taux d'impôt sont détaillés en note 4.2.6.9.2 – Impôts et taux retenus par zone géographique.

Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

S'agissant du Royaume-Uni, 9 des 12 sociétés ont opté pour le régime UK REIT à compter du 1er janvier 2024. Il n'existe donc plus de fiscalité latente sur cette partie du patrimoine.

S'agissant du Portugal, la société Portmurs détenant l'actif Da Balaïa a été transformée en véhicule exonéré d'impôt sur les sociétés, soumise au régime REIC, à compter du 1er janvier 2025.

4.2.3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

✓ Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Covivio et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales.

Le groupe Covivio a le contrôle lorsqu'il :
- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- est exposé, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influer sur le montant des rendements qu'elle obtient ;

Si le Groupe ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice afin de déterminer le pouvoir exercé sur une entité, il analyse s'il dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le Groupe prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- les droits de vote potentiels détenus par le Groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties ;
- les droits découlant d'autres accords contractuels (pactes) ;
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le Groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées.

✓ Entreprises associées – IAS 28

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

✓ Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

- Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

- Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant ;
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant ;
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe ;
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe ;
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Le périmètre de Covivio ne comprend pas d'activités conjointes.

4.2.3.2 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation

Suite au paiement du dividende en action de Covivio Hotels auquel 82% des actionnaires ont souscrit, Covivio a augmenté son taux de détention dans sa filiale de 0,7%. Ainsi, au 31 décembre 2025, Covivio détient 53,23 % de sa filiale consolidée Covivio Hotels.

25% de la société Covivio 4 SARL ont été acquis passant d'une participation de 75% à 100%.

En Italie, 70% des actions Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l ont été cédées. La société Veltis Sicaf SpA, nouvellement nommée, est désormais détenue à 30% et est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

Enfin, le Groupe a légèrement réduit son taux de détention de 43,80 % à 42,77 % de la société Fondo Porta Romana à la suite d'augmentations de capital successives. Covivio exerce un contrôle conjoint qu'elle qualifie de coentreprise au sens de IFRS 11. Ainsi la société est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées

Les entrées et les sorties de périmètre sont présentées dans le tableau ci-dessous au début (entrée) ou à la fin (sortie) de chaque secteur d'activité.

74 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio SA	FRA	France	**Société mère**		
SAS 10-12 Pigalle	FRA	France	MEE/CE	35,00	0,00
SNC Rueil Degrémont	FRA	France	IG	100,00	0,00
Holding Campus Helios Velizy	FRA	France	IG	100,00	0,00
Holding TED	FRA	France	IG	100,00	0,00
Holding HELIOS 2	FRA	France	IG	100,00	0,00
SCCV Rueil Lesseps	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
Anjou Promo SNC	FRA	France	IG	100,00	100,00
Covivio Ravinelle SARL	FRA	France	IG	100,00	100,00
Foncière Margaux SARL	FRA	France	IG	100,00	100,00
Covivio 2 SAS	FRA	France	IG	100,00	100,00
Covivio 4 SARL	FRA	France	IG	100,00	75,00
SCI Euromarseille 1	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille 2	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille BI	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille PK	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille Invest	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille H	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
Covivio 7 SARL	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Coeur d'Orly Bureaux	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
SNC Coeur d'Orly Promotion	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
Technical SAS	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Atlantis	FRA	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 127	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Latécoère	FRA	France	IG	50,10	50,10
SCI du 32 avenue P Grenier	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI du 40 rue JJ Rousseau	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI du 3 place A Chaussy	FRA	France	IG	100,00	100,00
BGA Transactions SARL	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI du 9 rue des Cuirassiers	FRA	France	IG	50,10	50,10
SCI du 15 rue des Cuirassiers	FRA	France	IG	50,10	50,10
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	FRA	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troënes	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Palmer Plage	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Dual Center	FRA	France	IG	100,00	100,00
Télimob Paris SNC	FRA	France	IG	100,00	100,00
Télimob Rhone Alpes SNC	FRA	France	IG	100,00	100,00
OPCI Office CB21	FRA	France	IG	100,00	75,00
SCI Lenovilla	FRA	France	MEE/CE	50,09	50,09
SCI Latécoère 2	FRA	France	IG	50,10	50,10
SCI Meudon Saulnier	FRA	France	IG	100,00	100,00
Lateprom SNC	FRA	France	IG	100,00	100,00
Covivio Participations	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Avenue de la Marne	FRA	France	IG	100,00	100,00
Omega B SARL	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B2	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Wellio	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Bordeaux Lac	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Gambetta Le Raincy	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI du 21 Rue Jean Goujon	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Villouvette Saint-Germain	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Normandie Niemen Bobigny	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Cité Numérique	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Danton Malakoff	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Meudon Bellevue	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI N2 Batignolles	FRA	France	IG	50,00	50,00
SNC Valence Victor Hugo	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Nantes Talensac	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC N2 Promotion	FRA	France	IG	50,00	50,00
6 rue Fructidor SAS	FRA	France	IG	50,10	50,10

Sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Fructipromo SNC	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Jean Jacques Bosc	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Terres neuves	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC André Lavignolle	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCCV Chartres avenue de Sully	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCCV Bobigny Le 9ème Art	FRA	France	IG	60,00	60,00
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	FRA	France	IG	50,00	50,00
SNC Saint-Germain Hennemont	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Antony Avenue de Gaulle	FRA	France	IG	100,00	100,00
Hotel N2 SAS	FRA	France	IG	50,10	50,10
SCI Meudon Juin	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Boulogne Jean Bouveri	FRA	France	IG	100,00	100,00
Télimob Nord SNC	FRA	France	Tupée	0,00	100,00
Télimob Sud Ouest SNC	FRA	France	Tupée	0,00	100,00
SNC Marignane Saint Pierre	FRA	France	Tupée	0,00	100,00
SCI rue de la Louisiane	FRA	France	Tupée	0,00	100,00
SNC Aix en Provence Cézanne	FRA	France	Tupée	0,00	100,00

Le siège social de la société mère Covivio se situe 18, avenue François Mitterrand – 57000 METZ. Les autres filiales du secteur Bureaux France intégrées globalement ont leur siège social au 10 rue de Madrid 75008 PARIS.

14 sociétés Secteur Bureaux Italie	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Attività Immobiliari 6 S.r.l.	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio 7 S.p.A.	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Central Società di Investimento per Azioni a capitalo fisso Central SICAF S.p.A.	ITA	Italie	IG	51,00	51,00
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Projects & Innovation S.r.l.	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Wellio Italy S.r.l.	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation S.r.l.	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation 2 S.r.l.	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Development Trading S.r.l.	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Zabarella 2023 S.r.l.	ITA	Italie	MEE/CE	51,00	64,74
Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Veltis Sicaf SpA (ex Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l.)	ITA	Italie	MEE/CE	30,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.l.	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Fondo Porta di Romana	ITA	Italie	MEE/EA	42,77	43,80

Le siège social des sociétés du secteur Bureaux Italie se situe 10, Carlo Ottavio Cornaggia, 20123 Milan.

22 sociétés Secteur Bureaux Allemagne	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Office Holding GmbH	**DEU**	**Allemagne**	**IG**	**100,00**	**100,00**
Covivio Alexanderplatz S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	55,00	55,00
Covivio Alexanderplatz GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Berlin GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Tino-Schwierzina-Straße 32 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Gross-Berliner-Damm GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office I GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office II GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office III GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office IV GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office V GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office VII GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office VI GmbH	DEU	Allemagne	IG	89,90	89,90
Covivio Technical Services I GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Technical Services II GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services III GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services IV GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Verwaltungs IV GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Construction GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Energy GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00

Le siège social de la société mère Covivio Office Holding se situe Knesebeckstrasse 3, 10623 Berlin.

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Hotels SCA	**FRA**	**France**	**IG**	53,23	52,53
MOM et WOL	BEL	Belgique	IG	53,23	0,00
Cleanotels Portugal SA	PRT	Portugal	IG	53,23	0,00
Holdco Phoenix SAS	FRA	France	MEE/EA	16,58	16,36
Holdco IRIS Dahlia SAS	FRA	France	MEE/EA	10,65	10,51
SAS Société d'exploitation hotelière économique EXHOTEL	FRA	France	IG	53,23	52,53
SNC Paris Porte de Saint Cloud	FRA	France	IG	53,23	52,53
SAS Société Hotelière Paris Eiffel Suffren	FRA	France	IG	53,23	52,53
CTID SAS	FRA	France	MEE/EA	10,65	10,51
SARL Paris Clichy	FRA	France	MEE/EA	10,65	10,51
SAS du Mont du centre SAS	FRA	France	MEE/EA	16,58	16,36
Montreuilloise SAS	FRA	France	MEE/EA	10,65	10,51
Ulysse OpCo Belgium SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Phoenix OpCo Belgium SA	BEL	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Iris OpCo Belgium SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,65	10,51
Groen Brugge Hotel SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,65	10,51
Covivio Hotels Belgique SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Las Dalias PropCo S.L	ESP	Espagne	IG	53,23	52,53
Wiziu Belgique SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Rocky I SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky II SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky III SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky IV SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky V SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky VI SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky VII SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky VIII SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky IX SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky X SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky XI SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky Covivio Limited	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Loire SARL	FRA	France	IG	53,23	52,53
SCI Ruhl Côte D'Azur	FRA	France	IG	53,23	52,53
Foncière Otello SNC	FRA	France	IG	53,23	52,53
SNC Hôtel 37 Place René Clair	FRA	France	IG	53,23	52,53
Ulysse Belgique SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Ulysse Trefonds SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruxelles Grand Place SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruxelles Aéroport SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruges Centre SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Gand Centre SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruxelles Grand-Place SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruxelles Aéroport SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruges Centre SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Antwerp Centre SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Gand Opéra SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Bruxelles Expo Atomium SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Murdelux S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Portmurs – Investimentos Imobiliarios S.A.	PRT	Portugal	IG	53,23	52,53
Sunparks Oostduinkerke SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Vielsam SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Sunparks Trefonds SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Kempense Meren SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Iris Holding France SAS	FRA	France	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Iris SAS	FRA	France	MEE/EA	10,59	10,45
Sables d'Olonne SAS	FRA	France	MEE/EA	10,59	10,45
OPCI Iris Invest 2010	FRA	France	MEE/EA	10,59	10,45
Covivio Hotels Gestion Immobilière SNC	FRA	France	IG	53,23	52,53
Tulipe Holding Belgique SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Narcisse Holding Belgique SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Tour Noire SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Louvain SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Foncière Bruxelles Gare Centrale SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Iris Tréfonds SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Louvain Centre SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Liège SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Aéroport SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Sud SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Brugge Station SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
IRIS Investor Holding GmbH	DEU	Allemagne	MEE/EA	10,59	10,45
IRIS Essen-Bochum GmbH	DEU	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS Frankfurt GmbH	DEU	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS Nürnberg GmbH	DEU	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS Stuttgart GmbH	DEU	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS General Partner GmbH	DEU	Allemagne	MEE/EA	5,30	5,23
IRIS Verwaltungs GmbH & Co. KG	DEU	Allemagne	MEE/EA	10,05	9,92
B&B Invest Lux 1 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B&B Invest Lux 2 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B&B Invest Lux 3 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Campeli SAS	FRA	France	MEE/EA	10,59	10,45
OPCI Camp Invest	FRA	France	MEE/EA	10,59	10,45
SCI Dahlia	FRA	France	MEE/EA	10,65	10,51
Foncière B2 Hôtel Invest SAS	FRA	France	IG	26,72	26,37
OPCI B2 Hôtel Invest	FRA	France	IG	26,72	26,37
Foncière B3 Hôtel Invest SAS	FRA	France	IG	26,72	26,37
B&B Invest Lux 4 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
NH Amsterdam Center Hotel HLD	NLD	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Hotel Amsterdam Centre PropCo B.V.	NLD	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Mo Lux 1 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
LHM Holding Lux S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
LHM PropCo Lux S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	54,08	53,44
SCI Rosace	FRA	France	IG	53,23	52,53
MO Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf S.à r.l. & Co. KG	DEU	Allemagne	IG	50,04	49,37
MO Berlin S.à r.l. & Co. KG	DEU	Allemagne	IG	50,04	49,37
MO First Five S.à r.l. & Co. KG	DEU	Allemagne	IG	50,83	50,24
Ringer S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B&B Invest Lux 5 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	49,50	48,85
SCI Hôtel Porte Dorée	FRA	France	IG	53,23	52,53
FDM M Lux S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
OpCo Rosace SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Exco Hôtel KVK	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Invest Hôtel KVK	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
H Invest Lux S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Hermitage Holdco SASU	FRA	France	IG	53,23	52,53
Foncière B4 Hôtel Invest SAS	FRA	France	IG	26,72	26,37
B&B Invest Espagne SLU	ESP	Espagne	IG	53,23	52,53
Rock-Lux S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
SAS WIZIU CDM	FRA	France	IG	53,23	52,53
BRE/GH II Berlin I Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
Grand Hotel Berlin Betriebs GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Berlin II Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotel Stadt Berlin Betriebs GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Berlin III Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotel Potsdam Betriebs GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden II Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden III Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden V Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BKL Dresden Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden V Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Leipzig I Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotelgesellschaft Gerberstraße Betriebs GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Leipzig II Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Hotel Deutschland Leipzig Betriebs GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
Airport Garden Hotel SCS	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Investment Fdm Rocatiera SL	ESP	Espagne	IG	53,23	52,53
Trade Center Hotel SL	ESP	Espagne	IG	53,23	52,53
H Invest Lux 2	LUX	Luxembourg	IG	53,23	0,00
Constance SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Hotel Amsterdam Noord Fdm B.V.	NLD	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Hotel Amersfoort Fdm B.V.	NLD	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Constance Lux 1 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Constance Lux 2 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Nice-M SASU	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rock Lux OpCo S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Blythswood Square Hotel Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
George Hotel Investments Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Palace Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Russell Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Spires Hotel Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Thames Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Roxburghe Investments Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Blythswood Square Hotel Glasgow Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
George Hotel Investments Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Grand Central Hotel Company Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds PropCo Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Palace PropCo Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Russell PropCo Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York PropCo Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Spires Hotel Ltd (PropCo)	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Thames Hotel Ltd (PropCo)	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Roxburghe Investments PropCo Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
The St David's Hotel Cardiff Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Hotelexploitatiemaatschappij Diesterlkade Amsterdam B.V.	NLD	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Dresden Dev S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	50,51	49,85
Delta Hotel Amersfoort BV	NLD	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
OPCI Oteli France	FRA	France	MEE/EA	16,58	16,36
CBI Orient SAS	FRA	France	MEE/EA	16,58	16,36
CBI Express SAS	FRA	France	MEE/EA	16,58	16,36
Kombon SAS	FRA	France	MEE/EA	17,74	17,51
Foncière Gand Cathédrale SA	BEL	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Foncière IGK SA	BEL	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Forsmint Investments Sp. z o. o.	POL	Pologne	IG	53,23	52,53
Cerstook Investments Sp. z o. o.	POL	Pologne	IG	53,23	52,53
Noxwood Investments Sp. z o. o.	POL	Pologne	IG	53,23	52,53
Redwen Investments Sp. z o. o.	POL	Pologne	IG	53,23	52,53
Sardobal Investments Sp. z o. o.	POL	Pologne	IG	53,23	52,53
Kilmainham Property Holding Ltd	IRL	Irlande	IG	53,23	52,53
Thormont Ltd	IRL	Irlande	IG	53,23	52,53
Honeypool Ltd	IRL	Irlande	IG	53,23	52,53
SC Czech AAD s.r.o.	CZE	Tchéquie	IG	53,23	52,53
New-York Palace PropCo Kft.	HUN	Hongrie	IG	53,23	52,53
Société Nouvelle Hôtel Plaza SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Palazzo Naiadi Rome PropCo S.r.l	ITA	Italie	IG	53,23	52,53
Jouron SPRL	BEL	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51

Les sociétés LHM PropCo Lux SARL, H Invest Lux, H Invest Lux 2, Dresden Dev sont des sociétés luxembourgeoises ayant des actifs exploités en Allemagne.

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Palazzo Gaddi Florence PropCo S.r.l	ITA	Italie	IG	53,23	52,53
Bellini Venice PropCo S.r.l	ITA	Italie	IG	53,23	52,53
Dei Dogi Venice PropCo S.r.l	ITA	Italie	IG	53,23	52,53
WIZIU AD SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
WIZIU CP SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
WIZIU GHB SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HDB SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HG SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HIR SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
WIZIU SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Roco Italy Hodco S.r.l	ITA	Italie	IG	53,23	52,53
OPCO 2 Bruges SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Opco Limited	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York Opco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds Opco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
BRE/GH II Erfurt I Investor GmbH	DEU	Allemagne	Cédée	0,00	49,85
Hotel Kosmos Erfurt Betriebs GmbH	DEU	Allemagne	Cédée	0,00	49,85

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que de ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe 10 rue de Madrid, 75008 PARIS. Le siège social de ses principales filiales luxembourgeoises se situe 21 avenue de la gare, L-1611 Luxembourg.

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Immobilien SE	**DEU**	**Allemagne**	**IG**	61,70	61,70
Covivio Metropolis SARL	LUX	Luxembourg	IG	61,74	0,00
Covivio Management Services GmbH & Co. KG	DEU	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Immobilien Finance AG.	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Immobilien GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 4 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnen Verwaltungs GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundstücks GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundvermögen GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen Service GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Stadthaus GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnbau GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnungsgesellechaft mbH Dümpten	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 2 GmbH	AUT	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 3 GmbH	AUT	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 1 GmbH	AUT	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Remscheid Verwaltungs-GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 6 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Holding GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Berlin 67. GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 78. GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 79. GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dresden GmbH	AUT	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin I S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin V S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin C GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dansk Holding ApS	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Dasnk L ApS	DNK	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Prime SAS	LUX	Luxembourg	IG	31,51	31,51
Berlin Prime Commercial S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Hambourg Holding ApS	DNK	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 1 ApS	DNK	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 2 ApS	DNK	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 3 ApS	DNK	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 4 ApS	DNK	Danemark	IG	65,57	65,57

Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Arian GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Bennet GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Marien-Carré GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin IV ApS	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	AUT	Autriche	IG	65,57	65,57
Residenz Berolina GmbH & Co. KG	AUT	Autriche	IG	67,33	67,33
Covivio Quadriga IV GmbH	DNK	Danemark	IG	65,57	65,57
Real Property Versicherungsmakler GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadriga 15. GmbH	DNK	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 45. GmbH	DNK	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 36. GmbH	DNK	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 46. GmbH	DNK	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 40. GmbH	DNK	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 47. GmbH	DNK	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 48. GmbH	DNK	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Fischerinsel GmbH	AUT	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Gettmore S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Saturn Properties S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Venus Properties S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Vinetree S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio Facility GmbH & Co. KG	DEU	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Rehbergen GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Handelsliegenschaften GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Alexandrinenstrasse GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 1 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 6 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 7 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 8 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
NORDENS Immobilien III GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Montana-Portfolio GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Cantianstrasse 18 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Services GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Mariendorfer Damm 28 Markgrafenstr. 17 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Markstrasse 3 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnönwalder Str.69 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schulstraße 16, 17 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zelterstrasse 3 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Alpha GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Gamma GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Second Ragland GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Seed Portfolio 2 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
ERZ 1 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 9 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
ERZ 2 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 8 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio SELECTIMMO.DE GmbH	AUT	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Energy Services GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Blankenburger Str. GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Immobilien Financing GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Treskowallee 202 GmbH Entwicklungsgesellschaft mbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hathor Berlin GmbH	AUT	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 1 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Prime Financing GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundbesitz NRW GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Eiger 2 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57

Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Southern Living Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz NRW 2 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Buchstrasse 6 Fehmarner Str. 14 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Erkstrasse 20 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Martin-Opitz-Str. 5 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Kurstrasse 23 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Pankstrasse 55 Verwaltungs GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Gropiusstraße 4 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Schillerstrasse 10 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Firlstraße 22 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Lindauer Allee 20 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 19 Holding GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Alpha GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Beta GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Gamma GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Delta GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Epsilon GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Zeta GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Eta GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Theta GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Iota GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Kappa GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Lambda GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin My GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin XI GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Omicron GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Rho GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Sigma GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Tau GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Ypsilon GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Akragas Immobilien GmbH	DEU	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Gustav-Müller-Straße 34 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Alemannenstraße 18 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Graefestraße 37 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Detmolder Straße 47 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivo Brandenburgische Straße 71 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Dominicusstraße 34 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivo Richard-Wagner-Straße 5 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Elbestraße 19 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kulmer Straße 11 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Klixstraße 31 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Leinestraße 21 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kiehlufer 39 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70

Le siège social de la société mère Covivio Immobilien SE se situe Essener Strasse 66, 46047 Oberhausen.

5 sociétés Secteur Autres (Parkings, Services)	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
0 société de parkings :					
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves SAS	FRA	France	Tupée	0,00	100,00
5 sociétés de services :					
Fédération des Assurances Covivio SAS	FRA	France	IG	85,00	85,00
Covivio Hôtels Gestion SAS	FRA	France	IG	100,00	100,00
Covivio Property SNC	FRA	France	IG	100,00	100,00
Covivio Développement SNC	FRA	France	IG	100,00	100,00
Covivio SGP	FRA	France	IG	100,00	100,00

IG : Intégration Globale
MEE-EA: Mise en Equivalence - entreprises associées
MEE-CE: Mise en Equivalence - co-entreprises
NI : Non Intégrée

Le Groupe est composé de 452 sociétés dont 397 sociétés en intégration globale et 55 sociétés mises en équivalence.

4.2.3.4 Evaluation du contrôle

Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, les sociétés suivantes sont consolidées par intégration globale.

✓ SNC Latécoère et Latécoère 2 (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI Latécoère et Latécoère 2 sont détenues à 50,10 % par Covivio au 31 décembre 2025 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,90 %) a été mis en place en 2012 et 2015 dans le cadre du projet de Campus de Dassault Systèmes et de son extension, à Vélizy. Covivio a signé ce projet d'extension du campus Dassault Systèmes via la construction d'un nouveau bâtiment de 27 600 m² et la signature de nouveaux baux.
Ces baux ont débuté en mai 2023 suite à la livraison de l'extension.

✓ SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers sont détenues à 50,10 % par Covivio au 31 décembre 2025 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (49,90 %) a été mis en place début décembre 2017 dans le cadre des projets de bureaux Silex 1 et Silex 2, situés à Lyon Part-Dieu. La livraison du projet Silex 2 est intervenue début juillet 2021.

✓ SAS 6 rue Fructidor (entité structurée consolidée)

La société 6 rue Fructidor est détenue à 50,10 % par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec Crédit Agricole Assurances a été mis en place en octobre 2019 dans le cadre du projet de Paris Saint Ouen So Pop, situé à la frontière entre Paris et St Ouen.
La construction de l'immeuble a été réalisée dans le cadre d'un CPI signé le 29 octobre 2019 entre les sociétés Fructidor et Fructipromo. La livraison du projet est intervenue le 16 septembre 2022.

✓ SCI N2 Batignolles, Hôtel N2 et SNC Batignolles Promo (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo sont détenues à 50,00 % par Covivio au 31 décembre 2025 et sont consolidées par intégration globale.
La société Hôtel N2 est détenue à 50,10 % par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (50,00 %) a été mis en place en 2018 dans le cadre du projet de développement Paris N2 StreamBuilding situé dans la ZAC de Clichy Batignolles à Paris 17ème. La livraison est intervenue le 27 septembre 2022.
La société SNC Batignolles Promo est détenue à 50,00 % par Hines.

- ✓ Covivio Alexanderplatz Sarl (entité structurée consolidée)

La société Covivio Alexanderplatz sarl est détenue à 55,00 % par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec Covéa (25,00 %) et Generali Vie (20,00 %) a été mis en place à compter du mois de juin 2021 dans le cadre du projet en développement Alexanderplatz à Berlin. La livraison de ce projet est prévue en avril 2027. La construction de l'immeuble est réalisée dans le cadre d'un CPI entre la société Covivio Alexanderplatz et Covivio Construction GmbH détenue à 100,00 % par Covivio.

- ✓ Covivio Berlin prime SAS (entité structurée consolidée)

La société Covivio Berlin Prime SAS est détenue à 51,00 % par Covivio Immobilien, filiale contrôlée de Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec la CDC (49,00 %) a été mis en place à compter du mois de juin 2024. Covivio Immobilien assure le *property management*, *l'asset management*, la politique de rotation des actifs et la gestion quotidienne de la société.

Les sociétés suivantes sont consolidées par mise en équivalence :

- ✓ SCI Lenovilla (coentreprise)

La société Lenovilla est détenue à 50,09 % par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,91 %) a été mis en place à compter de janvier 2013 dans le cadre du projet New Vélizy (Campus Thalès). Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité.

- ✓ SCI Cœur d'Orly Bureaux (coentreprise)

La société SCI Cœur d'Orly Bureaux est détenue à 50,00 % par Covivio et 50 % par Aéroports de Paris au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord conclu le 10 mars 2008 et modifié par divers actes successifs ainsi que par des pactes d'associés régissant leurs droits et leurs obligations au sein de la société SCI Cœur d'Orly Bureaux.

- ✓ Fondo Porta Romana

La société Fondo Porta Romana est détenue à 42,77 % par Covivio, à 52,99 % par COIMA et à 4,25 % par Prada au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord précisant les règles de gouvernance du fonds : aucun actionnaire ne peut prendre seul une décision clé de gestion (mise en place d'un *« advisory committee »* statuant à la majorité de 5 membres sur 6), ni modifier les règles du fonds (mise en place d'une majorité qualifiée).

- ✓ Veltis Sicaf SpA

La société CAI 4 anciennement détenue à 100 % par Covivio a été cédée pour 70 % et nouvellement nommée Veltis Sicaf SpA. Au 31 décembre 2025, elle est désormais consolidée par mise en équivalence.

4.2.4 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Les événements significatifs de la période sont les suivants :

4.2.4.1 Environnement macroéconomique

✓ Reprise modérée du marché de l'investissement et du développement

En 2025, le marché immobilier en France et en Europe a confirmé la reprise amorcée en début d'année, mais dans un climat toujours prudent. Les investisseurs ont continué à privilégier des actifs jugés plus résilients, avec un regain d'intérêt pour les bureaux de qualité, tandis que les actifs secondaires sont restés moins attractifs. La promotion immobilière a évolué dans un contexte complexe, marqué par des coûts de construction élevés et une demande encore fragile. Toutefois, la détente progressive des conditions de financement et la baisse des taux ont favorisé une amélioration en fin d'année, permettant une reprise plus visible des transactions et des projets.

✓ L'inflation

L'année 2025 est marquée par une décélération de l'inflation, passée à 0,9 % en fin d'année en France. L'effet de la volatilité des coûts de l'énergie est limité pour Covivio en raison de clauses de révision de loyer (ou d'indexation) ou de la refacturation de ces coûts aux locataires. L'augmentation des coûts des matériaux de construction est appréhendée dans la politique d'investissements de Covivio et dans le suivi du budget des opérations de promotion immobilière.

✓ Les taux d'intérêt

Après une hausse historique des taux d'intérêt en 2022-2023, une inflexion des taux longs s'observe en 2025. Les taux courts (Euribor 3M), en recul depuis mi-2024, ont poursuivi leur baisse et se sont rapprochés des niveaux observés fin 2022. La politique de gestion du risque de taux (note 4.2.2.5) permet à Covivio de se couvrir face aux risques d'augmentation des taux d'intérêt de sa dette à taux variable.

4.2.4.2 Bureaux France

L'année est marquée par une baisse des revenus locatifs suite à des libérations pour développement et compensées par de nouvelles locations.

✓ Cessions d'actifs (12,7 M€) et actifs détenus en vue de la vente (86,6 M€)

Aucune cession significative n'a été réalisée au cours de l'exercice. Le parking Euromed détenu par une société mise en équivalence a été cédé pour 29 M€.
Au 31 décembre 2025, 7 actifs sont présentés en actifs détenus en vue de la vente pour un montant total de 86,6 M€.

Covivio et des fonds gérés par Blue Owl ont signé fin décembre 2025 un protocole d'investissement. L'opération, devant être réalisée au cours du 1er semestre 2026, consiste en la création d'une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, qui a vocation à détenir les trois sites Thales à Vélizy.

✓ Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 4.2.5.1.4.

L'année 2025 a été marquée par la mise en développement de nouveaux actifs, certains étant destinés à être convertis en hôtels. Les principaux développements en cours sont des restructurations d'immeubles parisiens (Grands Boulevards et Monceau) et un immeuble allemand.

L'année a été également marquée par le rachat de la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21, située à Paris-La Défense. Avec cette opération, Covivio reprend la pleine propriété de cet actif emblématique, ce qui lui permettra d'y déployer sa stratégie immobilière et de bénéficier du travail d'asset management, dans un contexte de rebond du marché locatif à La Défense. Suite à cette opération, la moitié de l'actif est présentée en Immeuble de placement en développement compte tenu du plan de redéveloppement de cet actif.

✓ Financement

En juin, Covivio a procédé au placement de 500 M€ à 9 ans d'obligations vertes (EU Green Bond), à échéance juin 2034, venant sécuriser le refinancement de son échéance obligataire 2026.
L'émission a été sursouscrite plus de 4 fois, traduisant la confiance renouvelée des investisseurs obligataires dans la qualité de crédit du Groupe. Il s'agit de la première émission du secteur sous le format European Green Bond. Le coupon annuel est de 3,625%. Grâce à la très bonne situation de couverture de taux du Groupe, le coût effectif annuel moyen pour Covivio s'élève à 3%.

En début d'année, le Groupe a également procédé au remboursement anticipé d'une dette adossée à des actifs historiques Telecom à hauteur de 212 M€.
Par ailleurs, la dette adossée à l'actif CB21 est arrivée à échéance en juillet 2025.

4.2.4.3 Bureaux Italie

Les revenus locatifs sont en hausse, grâce aux livraisons de The Sign D loué à L'Oréal, et de Corsio Italia, et à l'indexation des loyers qui compensent l'effet des cessions.

✓ Cessions d'actifs (78,6 M€) et actifs détenus en vue de la vente (98,5 M€)

Le Groupe a procédé à la cession de 5 actifs, pour un montant total de 70,8 M€, générant un résultat de cession de 2,0 M€. Au 31 décembre 2025, le montant des actifs détenus en vue de la vente s'élève à 98,5 M€ et comprend 5 actifs de l'entité SICAF.

✓ Actifs en développement

Les actifs The Sign D et Corso Italia, intégralement loués, ont été livrés. Les ensembles immobiliers Symbiosis et Via Parini localisés à Milan constituent l'essentiel des actifs en développement en Italie.

✓ Dette Central (portefeuille Telecom)

La dette Central, refinancée en 2024 pour un nominal de 250,0 M€, s'élève à 143,0 M€ à la clôture, contre 210,3 M€ au 31 décembre 2024. L'apurement de la dette s'est fait suite à des cessions d'actifs.

4.2.4.4 Hôtels en Europe

✓ Renforcement en hôtellerie

Dans le cadre du paiement du dividende en actions proposé par Covivio Hotels, Covivio a souscrit à l'option et s'est renforcé au capital de sa filiale. Au 31 décembre 2025, Covivio détient 53,23 % du capital de sa filiale Covivio Hotels. Le Groupe a poursuivi son renforcement sur cette classe d'actif en finalisant l'acquisition de deux hôtels B&B, à Porto et à Bruxelles.

✓ Cessions d'actifs (72,4 M€) et des actifs détenus en vue de la vente (6,7 M€)

Le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Hotels, a cédé 4 hôtels en France, 2 hôtels en Pologne, un hôtel B&B et 12 commerces. Au 31 décembre 2025, le solde des actifs détenus en vue de la vente correspond à 6 commerces.
Le Groupe a également cédé un hôtel détenu en murs et fonds en Allemagne qui s'est traduit par la cession de deux sociétés.

✓ Poursuite du dynamisme de l'activité

L'exercice 2025 marque une dynamique globalement positive avec la poursuite de la hausse des RevPar et des taux d'occupation légèrement supérieur à 2024. Les revenus des hôtels en bail sont cependant en baisse, sous l'effet année pleine de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi (-39,5 M€). Le renforcement dans Covivio Hotels et l'indexation contribuent favorablement sur l'exercice.

✓ Financement

En Europe, la filiale Covivio Hotels a procédé au refinancement de son portefeuille au Royaume-Uni pour une durée de 7 ans fermes, pour un montant nominal de 255 millions de livres sterling.

4.2.4.5 Résidentiel Allemagne

✓ Financement et remboursement

Le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Immobilien, a sécurisé 520 M€ de dettes à 10 ans.

✓ Cessions d'actifs (54,0 M€) et actifs détenus en vue de la vente (221,6 M€)

Les cessions reflètent une multitude de ventes d'actifs de faible montant.

Les actifs destinés à la vente en Résidentiel Allemagne sont destinés à des cessions par voie de privatisations ; ils sont reclassés dès le début de la commercialisation active, et sont évalués à la valeur la plus basse entre leur valeur comptable (correspondant à la dernière valeur d'expertise) et la juste valeur nette des coûts de cession.

4.2.5 NOTES RELATIVES A L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

4.2.5.1 Goodwill

Principes comptables

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre évènement constitue un regroupement d'entreprises au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir des biens ou des services à des clients, de produire des revenus de placement (tels que des dividendes ou des intérêts) ou de générer d'autres produits à partir d'activités ordinaires.

Dans ce cas, le prix d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Le *goodwill* est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis, nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un *badwill* est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble comporte au moins une entrée et un processus substantiel qui, ensemble, contribuent significativement à la capacité de générer des sorties.

Les compléments de prix éventuels sont évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. Ils sont définitivement évalués dans les 12 mois suivant la date d'acquisition. La variation ultérieure de ces compléments de prix est comptabilisée en résultat de la période.

Après sa comptabilisation initiale, le *goodwill* fait l'objet d'un test de dépréciation au minimum une fois par an. Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles et des *goodwill* associés avec la valorisation des hôtels en « Murs et Fonds » réalisée par les experts immobiliers. Ces tests n'ont pas conduit à la comptabilisation de dépréciations sur les Murs & Fonds sur l'exercice.

Si le Groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprises, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

Les coûts connexes à l'acquisition qualifiée de regroupement d'entreprises sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat. Les coûts connexes à une acquisition non qualifiée de regroupement d'entreprises font partie intégrante des actifs acquis.

en M€	31/12/2024	Entrée de périmètre	Cessions, mises au rebut	Dépréciations	Transferts	Autres	31/12/2025
Valeurs brutes	434,1	0,0	-9,4	0,0	0,0	-1,0	423,8
Amortissements / Dépréciations	-109,2	0,0	9,4	0,0	0,0	0,0	-99,8
Goodwill	**325,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-1,0**	**324,0**

Les *goodwill* correspondent aux fonds de commerce acquis des hôtels en gestion. La variation de -1 M€ est liée au prix définitif de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi. La colonne cession est liée à la cession d'un hôtel en Allemagne, qui avait fait l'objet de la reconnaissance d'un goodwill, totalement déprécié à l'ouverture.

Au 31 décembre 2024, la variation du goodwill s'établissait comme suit :

en M€	31/12/2023	Entrée de périmètre	Cessions, mises au rebut	Dépréciations	Transferts	Autres	31/12/2024
Valeurs brutes	230,3	210,1	-6,2	0,0	0,0	0,0	434,1
Amortissements / Dépréciations	-112,9	0,0	3,7	0,0	0,0	0,0	-109,2
Goodwill	**117,4**	**210,1**	**-2,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**325,0**

En 2024, l'acquisition auprès d'Essendi de 25 fonds de commerce consolidés par intégration globale a conduit à reconnaitre un *goodwill* de 210 M€, 185 M€ au titre de 19 fonds de commerces acquis en France, et 25 M€ au titre de 6 fonds de commerce acquis en Belgique. La cession d'un actif en Allemagne a conduit à la sortie d'une valeur nette de 2,5 M€ de *goodwill.*

4.2.5.2 Autres immobilisations incorporelles

Principes comptables

Les immobilisations incorporelles identifiables sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des logiciels informatiques. Les logiciels sont amortis sur une période de 1 à 10 ans.

en M€	31/12/2024	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations / reprises	Transferts	31/12/2025
Valeurs brutes	35,6	0,0	4,8	-0,5	0,0	-0,2	39,6
Amortissements / Dépréciations	-15,7	0,0	0,0	0,5	-3,4	-0,1	-18,7
Autres immobilisations incorporelles	**19,9**	**0,0**	**4,8**	**0,0**	**-3,4**	**-0,3**	**20,9**

4.2.5.3 Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles comprennent principalement du matériel *corporate,* des avances versées sur des projets et des installations techniques non valorisées dans les expertises immobilières, comptabilisées au coût amorti.

en M€	31/12/2024	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations / reprises	Transferts	Autres	31/12/2025
Valeurs brutes	150,5	0,0	9,0	-6,8	0,0	-22,2	-4,1	126,3
Amortissements / Dépréciations	-92,3	0,0	0,0	5,9	-8,5	13,7	4,1	-77,0
Autres immobilisations corporelles	**58,2**	**0,0**	**9,0**	**-0,9**	**-8,5**	**-8,5**	**0,0**	**49,3**

Les montants transférés résultent principalement du reclassement du compte « Installations techniques, matériel et outillage » au compte « Autres immobilisations corporelles » en Hôtels.

4.2.5.4 Patrimoine immobilier

4.2.5.4.1 Principes comptables

Les principes comptables sont présentés ci-dessous en fonction du type d'actifs immobilier (immeubles d'exploitation, immeubles de placement, immeubles de placement en développement et actifs détenus en vue de la vente et droits d'utilisation).

4.2.5.4.2 Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)

Principes comptables

Les immeubles occupés ou exploités par les équipes du groupe Covivio – *owner occupied buildings* – sont comptabilisés en immeubles d'exploitation (immeubles de bureaux occupés par les collaborateurs, espaces exploités en propre au titre de l'activité Flex Office, hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds).

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation et selon une approche par composants :

Constructions	50 à 60 ans
Installations générales et aménagements des constructions	10 à 30 ans
Matériel et mobilier	3 à 20 ans

Ces immeubles, comme les immeubles de placement, sont expertisés deux fois par an. Si la valeur d'expertise des immeubles d'exploitation est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée. Sur les hôtels en gestion, la dépréciation est comptabilisée en priorité sur le *goodwill* puis sur la valeur des immobilisations corporelles.

en M€	31/12/2024	Entrées de périmètre	Acquisitions /Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations / reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2025
Immeubles d'exploitation et encours	2 758,4	0,0	46,7	-65,2	0,0	-38,9	0,0	-4,3	2 696,6
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	59,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,1	-0,8	58,3
TOTAL valeurs brutes	**2 817,7**	**0,0**	**46,7**	**-65,2**	**0,0**	**-39,2**	**0,1**	**-5,2**	**2 754,9**
Immeubles d'exploitation et encours	-752,0	0,0	0,0	30,7	-116,3	9,6	0,0	1,0	-827,0
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	-11,1	0,0	0,0	0,0	-2,4	2,5	0,0	0,0	-10,9
TOTAL Amortissements	**-763,0**	**0,0**	**0,0**	**30,7**	**-118,6**	**12,1**	**0,0**	**1,0**	**-837,9**
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	**2 054,7**	**0,0**	**46,7**	**-34,5**	**-118,6**	**-27,1**	**0,1**	**-4,2**	**1 917,1**

Le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établit à 1 917,1 M€ au 31 décembre 2025. Ce poste comprend les actifs immobiliers de Flex-office (289,2 M€), les hôtels en gestion (1 582,6 M€) et des actifs corporate (45,2 M€).

Les augmentations sont principalement liées aux travaux de rénovation d'un hôtel en Angleterre (11 M€) et en Belgique (6 M€) et en France (4 M€) ainsi que de travaux plus diffus en Allemagne (9 M€), en France (5 M€) et sur le portefeuille acquis fin 2024 (8 M€).

Les montants en cession sont liés à la cession d'un hôtel en Allemagne.

Les montants transférés sont principalement dus au changement d'usage d'un actif de Flex-office, reclassé en immeuble en développement, compensé par le reclassement du compte « Installations techniques, matériel et outillage » au compte « Autres immobilisations corporelles » en Hôtels.

Au 31 décembre 2024, le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établissait à 2 054,7 M€ :

en M€	31/12/2023	Entrées de périmètre	Acquisitions /Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations / reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2024
Immeubles d'exploitation et encours	2 049,0	81,8	41,2	-39,5	0,0	-78,2	0,0	704,1	2 758,4
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	77,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-12,8	-6,2	0,7	59,4
TOTAL valeurs brutes	**2 126,6**	**81,8**	**41,2**	**-39,5**	**0,0**	**-91,0**	**-6,2**	**704,8**	**2 817,7**
Immeubles d'exploitation et encours	-561,7	-43,5	0,0	15,3	-89,2	78,0	0,0	-150,9	-752,0
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	-26,6	0,0	0,0	0,0	-3,0	15,5	3,0	0,0	-11,1
TOTAL Amortissements	**-588,2**	**-43,5**	**0,0**	**15,3**	**-92,2**	**93,5**	**3,0**	**-150,9**	**-763,0**
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	**1 538,3**	**38,4**	**41,2**	**-24,2**	**-92,2**	**2,6**	**-3,2**	**553,9**	**2 054,7**

En 2024, les variations de périmètre correspondaient principalement aux immobilisations corporelles détenues dans les sociétés d'exploitation hôtelière acquises auprès d'Essendi dans le cadre de l'opération de remembrement réalisée en 2024. Cette opération a également conduit au reclassement d'immeubles de placement en immeubles d'exploitation, retranscrit dans la colonne « autres ».

4.2.5.4.3 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente (valorisés à la juste valeur)

Principes comptables

✓ Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux). Ces immeubles représentent l'essentiel du patrimoine du Groupe.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC) ainsi que ceux du Red Book 2014 de la Royal Institution of Chartered Surveysors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le Groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2025 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman, CFE, MKG, REAG, Savills, Colliers et HVS. Les experts immobiliers sont également membres de la RICS.

Les immeubles de placement sont estimés en juste valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flows).* Les immeubles de placement sont enregistrés dans les comptes à leur juste valeur hors droits.

- Pour les Bureaux France, Italie et Allemagne, la valorisation est principalement réalisée par application de deux méthodes :

  - la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) :

  Cette approche consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais.

  - la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) :

  Cette méthode consiste à déterminer la juste valeur d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

- Pour les Hôtels en Europe, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs.
  - la méthode de capitalisation des loyers pour les restaurants et les villages vacances Club Méditerranée.
  - la méthode d'actualisation des flux futurs pour les hôtels (incluant les prévisions d'évolution du chiffre d'affaires déterminées par l'expert) et les villages vacances Sunparks.

- Pour le Résidentiel en Allemagne, la juste valeur déterminée correspond à :
  - Une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune stratégie de vente n'a été mise en place ou pour lesquels aucune commercialisation n'est intervenue,
  - Une valeur détail occupé pour les actifs pour lesquels a minima une promesse est intervenue avant la clôture des comptes.

  La méthode d'évaluation utilisée est la méthode par *« discounted cash flow ».*

  Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m² des transactions comparables et les transactions réalisées par le Groupe.

Les expertises des actifs immobiliers comptabilisés en Immeubles de placement ont été réalisées en tenant compte de l'environnement macroéconomique actuel avec les incertitudes qu'il comprend, et du risque climatique sur la base des pratiques actuelles et de la trajectoire carbone de Covivio.

✓ Immeubles de placement en développement

Les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur selon les mêmes principes que ceux décrits ci-dessus pour les immeubles de placement, sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs qualifiés. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

Les immeubles en développement concernent les programmes de construction ou de restructuration faisant l'objet de l'application de la norme IAS 40 révisée.

✓ Actifs détenus en vue de la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe Covivio a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- sa vente est probable dans un délai de 1 an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le groupe Covivio, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs destinés à être cédés.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date d'arrêté des comptes, c'est le prix de la promesse nette de frais qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

✓ Droits d'utilisation (IFRS 16)

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.
Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes Immeubles d'exploitation, Autres immobilisations corporelles et Immeubles de placement.
Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée du contrat, sauf pour les droits relatifs à des immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur.

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente est présentée dans le tableau ci-dessous :

en M€	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	**TOTAL Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)**	**Immeubles de placement en développement**	**Actifs détenus en vue de la vente**	TOTAL Immeubles de placement
Immeubles de placement au 31/12/2024	17 929,0	268,0	**18 197,0**	**1 111,6**	**301,0**	19 609,6
Entrée de périmètre	44,5	0,0	**44,5**	**0,0**	**0,0**	44,5
Travaux, acquisitions	198,2	0,0	**198,2**	**256,8**	**50,5**	505,5
Cessions	-27,5	0,0	**-27,5**	**0,0**	**-200,9**	-228,5
Variation de juste valeur	346,5	-1,2	**345,3**	**25,5**	**-33,4**	337,5
Transferts	-453,7	-6,1	**-459,9**	**48,5**	**317,9**	-93,4
Indexation, modification de contrat	0,0	1,1	**1,1**	**0,0**	**0,0**	1,1
Variation de change	-26,1	-8,5	**-34,6**	**0,0**	**0,1**	-34,5
Autres	-198,0	0,0	**-198,0**	**0,0**	**0,0**	-198,0
Immeubles de placement au 31/12/2025	17 812,8	253,3	**18 066,0**	**1 442,5**	**435,2**	19 943,8

La ligne « Travaux, acquisitions » des immeubles de placement comprend principalement des travaux de modernisation et de maintenance en Résidentiel Allemagne pour 129,2 M€ et des investissements en Bureaux France pour 37,6 M€. Cette ligne appliquée aux immeubles de placement en développement comprend 130,1 M€ en Bureaux France principalement sur deux projets et 88,2 M€ en Bureaux Allemagne (projet Alexanderplatz).

La ligne « Cessions » comprend 72,5 M€ de cessions en Hôtels, 78,8 M€ en Bureaux Italie et 46,0 M€ en Résidentiel Allemagne.

La ligne « Variation de juste valeur » est impactée par la hausse des valeurs en Résidentiel Allemagne de 229,7 M€, des Hôtels pour 112,9 M€, des Bureaux Italie pour 58,9 M€ et la baisse de valeurs des Bureaux France pour - 21,4 M€.

La ligne « Transferts » correspond au solde net des actifs livrés en des nouveaux actifs mis en développement, des actifs sous promesse et des actifs reclassés en stocks.

La ligne Variation de change est principalement liée au patrimoine au Royaume-Uni et en Hongrie.

La ligne Autres présente la sortie de l'actif porté par l'entité Covivio Attività Immobiliari 4 suite à son changement de méthode de consolidation (passage d'une intégration globale à une mise en équivalence).

Le détail de la ligne « Travaux, acquisitions » au 31 décembre 2025 est présenté dans le tableau ci-dessous :

en M€	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	**TOTAL Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)**	**Immeubles de placement en développement**	**TOTAL**
Entrées de périmètre	44,5	0,0	**44,5**	**0,0**	44,5
Acquisitions	12,3	0,0	**12,3**	**25,7**	38,0
Dépenses capitalisées*	185,8	0,0	**185,8**	**231,1**	417,0
TOTAL Travaux, acquisitions	**242,7**	**0,0**	**242,7**	**256,8**	**499,5**

* comprend principalement les travaux et les frais financiers capitalisés.

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2024 est présentée dans le tableau ci-dessous :

en M€	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	**TOTAL Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)**	**Immeubles de placement en développement**	**Actifs détenus en vue de la vente**	TOTAL Immeubles de placement
Immeubles de placement au 31/12/2023	18 786,6	259,9	**19 046,4**	**1 140,0**	**326,6**	20 513,1
Entrée de périmètre	0,0	0,0	**0,0**	**0,0**	**0,0**	0,0
Travaux, acquisitions	330,8	0,0	**330,8**	**243,2**	**6,9**	580,9
Cessions	-396,6	0,0	**-396,6**	**-7,4**	**-164,1**	-568,0
Variation de juste valeur	-255,8	-1,5	**-257,3**	**-69,6**	**-3,6**	-330,5
Transferts	-9,7	-3,5	**-13,1**	**-196,7**	**216,1**	6,2
Indexation, modification de contrat	0,0	5,5	**5,5**	**0,0**	**0,0**	5,5
Variation de change	23,0	7,7	**30,7**	**0,0**	**0,1**	30,8
Autres	-549,4	-0,1	**-549,5**	**2,1**	**-81,0**	-628,4
Immeubles de placement au 31/12/2024	17 929,0	268,0	**18 197,0**	**1 111,6**	**301,0**	19 609,6

Le détail de la ligne « Travaux, acquisitions » au 31 décembre 2024 est présenté dans le tableau ci-dessous :

en M€	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	**TOTAL Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)**	**Immeubles de placement en développement**	**TOTAL**
Entrées de périmètre	0,0	0,0	**0,0**	**0,0**	0,0
Acquisitions	105,5	0,0	**105,5**	**5,2**	110,6
Dépenses capitalisées*	225,3	0,0	**225,3**	**238,1**	463,4
TOTAL Travaux, acquisitions	**330,8**	**0,0**	**330,8**	**243,2**	**574,0**

* comprend principalement les travaux et les frais financiers capitalisés.

4.2.5.4.4 Paramètres des expertises

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajustés) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- Niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- Niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe relève principalement du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs de la norme IFRS 13.

A noter que le Groupe n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle et que de ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur opérationnel, les fourchettes des principales données d'entrées non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Activité Bureaux :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	955,3	3,4% - 6,1%	4,1%	4,5% - 5,5%	4,8%
Paris Nord Est	Niveau 3	545,6	5% - 7,4%	5,9%	5,9% - 8,1%	6,8%
Paris Sud	Niveau 3	174,9	3,8% - 5%	4,7%	5,1% - 5,9%	5,7%
Croissant Ouest	Niveau 3	595,8	5,2% - 8,8%	6,4%	5,7% - 8,4%	6,5%
1ère couronne	Niveau 3	833,6	5,5% - 11%	6,8%	6,9% - 8,8%	7,4%
2ème couronne	Niveau 3	16,0	11,5% - 11,5%	11,5%	9,5% - 10,1%	9,8%
Total IDF		**3 121,1**	**3,4%-11,5%**	**5,6%**	**4,5%-10,1%**	**6,2%**
GMR	Niveau 3	396,3	5,5% - 11,2%	6,6%	4,3% - 10,5%	6,8%
Régions	Niveau 3	11,4	11% - 11,5%	11,4%	10% - 11,4%	10,2%
Total Régions		**407,7**	**5,5%-11,5%**	**6,8%**	**4,3%-11,4%**	**6,9%**
Total en immeubles de placement		**3 528,8**				
Immeubles de placement en développement		744,6				
Actifs détenus en vue de la vente		86,6				
Total Bureaux France		**4 360,0**				
Milan	Niveau 3	1 915,5	3,6% - 30%	5,1%	5,3% - 9%	6,1%
Rome	Niveau 3	170,2	3,4% - 7%	5,2%	6,5% - 7,5%	7,0%
Autres	Niveau 3	284,3	6% - 15,3%	9,0%	7,8% - 9,8%	8,6%
Total en immeubles de placement		**2 369,9**	**3,4%-30%**	**5,6%**	**5,3%-9,8%**	**6,5%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	118,1				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	98,5				
Total Bureaux Italie		**2 586,5**				
Frankfurt	Niveau 3	349,2	5,5% - 8%	7,0%	5,8% - 7,5%	6,2%
Hamburg	Niveau 3	185,2	5,4% - 5,4%	5,4%	5% - 5%	5,0%
Berlin / Dusseldorf / Munich	Niveau 3	108,0	5,8% - 6,8%	6,1%	5,5% - 7%	6,2%
Total en immeubles de placement		**642,4**	**5,4%-8%**	**6,4%**	**5%-7,5%**	**5,8%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	547,4				
Droits d'utilisation	Niveau 3	18,9				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	21,9				
Total Bureaux Allemagne		**1 230,6**				
Total Bureaux		**8 177,1**				

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	848,9	3,7% - 4,8%	4,1%	4,8% - 5,8%	5,1%
Paris Nord Est	Niveau 3	600,7	4,7% - 10,2%	6,4%	5,3% - 8,3%	6,8%
Paris Sud	Niveau 3	238,9	4% - 4,5%	4,2%	5% - 5,5%	5,3%
Croissant Ouest	Niveau 3	821,2	5% - 6,2%	5,6%	5,5% - 7,3%	6,3%
1ère couronne	Niveau 3	892,3	5,9% - 7,4%	6,6%	6,5% - 8,8%	7,5%
2ème couronne	Niveau 3	25,9	7,5% - 12,5%	7,7%	6,5% - 13,5%	5,7%
Total IDF		**3 427,8**	**3,7% - 12,5%**	**5,5%**	**4,8% - 13,5%**	**6,3%**
GMR	Niveau 3	421,8	5,5% - 8%	6,0%	6,3% - 8,5%	6,7%
Régions	Niveau 3	12,5	6,5% - 9,5%	5,3%	4,5% - 11,5%	5,0%
Total Régions		**434,3**	**5,5% - 9,5%**	**6,0%**	**4,5% - 11,5%**	**6,7%**
Total en immeubles de placement		**3 862,2**				
Immeubles de placement en développement		434,1				
Actifs détenus en vue de la vente		4,9				
Total Bureaux France		**4 301,2**				
Milan	Niveau 3	1 706,9	3,4%-24,8%	5,6%	5,3% - 8,6%	6,7%
Rome	Niveau 3	168,1	3,5%-6,2%	5,5%	6,6% - 7,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	649,5	3,1%-12,3%	7,9%	7,7% - 9,9%	8,3%
Total en immeubles de placement		**2 524,5**	**n.a**	**6,1%**	**5,3% - 9,9%**	**7,1%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	183,1				
Total Bureaux Italie		**2 707,6**				
Frankfurt	Niveau 3	355,6	5,4% - 7,2%	6,5%	5,3% - 7,0%	5,8%
Hamburg	Niveau 3	214,0	4,2% - 15,7%	5,7%	5,5% - 6,8%	5,3%
Berlin / Dusseldorf / Munich	Niveau 3	140,9	4,2% - 6,1%	5,2%	5,0% - 7,0%	5,5%
Total en immeubles de placement		**710,5**	**4,2% - 15,7%**	**6,0%**	**5,0% - 7,0%**	**5,6%**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	456,9				
Droits d'utilisation	Niveau 3	19,8				
Total Bureaux Allemagne		**1 187,2**				
Total Bureaux		**8 196,0**				

Activité Résidentiel Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine *	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m²
Duisburg	Niveau 3	320,2	4,4% - 5,9%	5,1%	6,4% - 7,9%	1 612
Essen	Niveau 3	841,4	4,5% - 6,5%	5,1%	6,5% - 8,5%	2 127
Mülheim	Niveau 3	230,9	4,4% - 5,9%	5,2%	6,4% - 7,9%	1 757
Oberhausen*	Niveau 3	198,5	4,8% - 6,3%	5,4%	6,5% - 8%	1 439
Datteln	Niveau 3	153,5	4,1% - 6,3%	5,1%	6,1% - 8,3%	1 355
Berlin*	Niveau 3	4 540,7	2,7% - 6,3%	3,9%	4,5% - 8,3%	3 425
Düsseldorf	Niveau 3	198,5	3,4% - 6,1%	4,3%	5,4% - 8,1%	2 825
Dresden	Niveau 3	431,6	4% - 6,7%	4,6%	6% - 8,7%	2 192
Leipzig	Niveau 3	143,3	3,6% - 5%	4,3%	5,6% - 7%	2 131
Hamburg*	Niveau 3	555,2	3,2% - 5,4%	4,0%	5,2% - 7,4%	3 752
Autres	Niveau 3	118,2	4,5% - 6,1%	5,1%	6,5% - 8,1%	1 813
Total Résidentiel Allemagne		**7 732,1**	**2,7% - 6,7%**	**4,3%**	**4,5% - 8,7%**	**2 712**

* Y compris deux immeubles d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché.

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine *	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m²
Duisburg	Niveau 3	313,9	4,5% - 6%	5,2%	6,5% - 8%	1 580
Essen	Niveau 3	806,3	4,6% - 6,6%	5,2%	6,6% - 8,6%	2 043
Mülheim	Niveau 3	224,4	3,6% - 6%	5,2%	5,6% - 8%	1 709
Oberhausen	Niveau 3	193,0	4,9% - 6,3%	5,5%	6,5% - 8,1%	1 400
Datteln	Niveau 3	145,0	4,2% - 6,2%	5,1%	6,2% - 8,2%	1 251
Berlin	Niveau 3	4 331,2	3% - 6,4%	4,0%	4,5% - 8,4%	3 267
Düsseldorf	Niveau 3	192,8	3,6% - 6,2%	4,3%	5,6% - 8,2%	2 742
Dresden	Niveau 3	411,2	4,1% - 7,2%	4,7%	6,1% - 9,2%	2 090
Leipzig	Niveau 3	138,6	3,7% - 5,4%	4,4%	5,7% - 7,4%	2 001
Hamburg	Niveau 3	528,3	3,3% - 24,6%	4,1%	5,3% - 26,6%	3 546
Autres	Niveau 3	128,4	4,5% - 6,3%	5,1%	6,5% - 8,3%	1 829
Total Résidentiel Allemagne		**7 413,1**	**3,0% - 24,6%**	**4,3%**	**4,5% - 26,6%**	**2 592**

* Y compris deux immeubles d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché.

Activité Résidentiel Allemagne – Berlin :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m²
Mitte	Niveau 3	805,0	2,8% - 5,7%	4,1%	4,8% - 7,7%	3 423
Neukölln	Niveau 3	684,8	3,2% - 5,3%	3,8%	5,2% - 7,3%	3 344
Pankow	Niveau 3	559,2	3,1% - 5,5%	4,0%	5,1% - 7,5%	3 396
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	582,8	2,7% - 6,3%	4,0%	4,7% - 8,3%	3 567
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	398,1	3,1% - 5,8%	3,9%	5,1% - 7,8%	3 450
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	362,9	3,2% - 5,2%	3,8%	5,2% - 7,2%	3 568
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	318,9	3% - 5,3%	3,9%	5% - 7,3%	3 826
Spandau	Niveau 3	189,6	3,4% - 5,8%	4,4%	5,4% - 7,8%	2 796
Treptow-Köpenick	Niveau 3	167,8	3,4% - 4,6%	4,0%	5,4% - 6,6%	3 198
Reinickendorf	Niveau 3	146,8	3,1% - 5,2%	4,1%	5,1% - 7,2%	2 844
Lichtenberg	Niveau 3	74,5	3,4% - 6,1%	4,0%	5,4% - 8,1%	3 259
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	56,1	3,3% - 4,4%	4,0%	5,3% - 6,4%	3 173
Berlin outer region	Niveau 3	194,2	3,4% - 6,3%	4,9%	4,5% - 8,3%	4 317
Total Berlin		**4 540,7**	**2,7% - 6,3%**	**3,9%**	**4,5% - 8,3%**	**3 425**

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m²
Mitte	Niveau 3	790,3	3% - 5,8%	4,1%	5% - 7,8%	3 414
Neukölln	Niveau 3	648,5	3,3% - 5,4%	3,8%	5,3% - 7,4%	3 163
Pankow	Niveau 3	563,5	3,2% - 6%	4,0%	5,2% - 7,7%	3 396
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	551,0	3,1% - 6,4%	4,0%	5,1% - 8,4%	3 358
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	381,8	3,1% - 5,9%	3,9%	5,1% - 7,9%	3 300
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	349,3	3,2% - 5,3%	3,8%	5,2% - 7,3%	3 389
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	323,3	3,1% - 5,6%	3,9%	4,5% - 7,6%	3 931
Spandau	Niveau 3	179,0	3,5% - 5,9%	4,4%	5,5% - 7,9%	2 637
Treptow-Köpenick	Niveau 3	165,2	3,4% - 4,7%	4,0%	5,4% - 6,7%	3 128
Reinickendorf	Niveau 3	136,0	3,1% - 5,3%	4,1%	5,1% - 7,3%	2 624
Berlin outer region	Niveau 3	124,7	4% - 5,7%	4,9%	5,3% - 7,7%	2 771
Lichtenberg	Niveau 3	69,2	3,5% - 6,1%	4,0%	5,5% - 8,1%	3 001
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	49,4	3,8% - 4,1%	4,0%	5,8% - 6,1%	2 795
Total Berlin		**4 331,2**	**3% - 6,4%**	**4,0%**	**4,5% - 8,4%**	**3 267**

Activité Hôtels :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	588,5	4,7%-6,6%	5,6%	5,7%-8,6%	6,7%
Belgique	Niveau 3	145,7	6%-9,2%	8,2%	8%-11,2%	10,2%
Espagne	Niveau 3	699,3	4,8%-7,5%	5,5%	6,5%-9,5%	7,3%
France	Niveau 3	927,1	4,5%-6,7%	5,5%	5,9%-10%	7,1%
Pays-Bas	Niveau 3	156,0	5,3%-8,3%	6,0%	7,3%-10,3%	8,0%
Royaume-Uni	Niveau 3	703,0	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	581,4	5%-6,3%	5,8%	7%-9,3%	8,0%
Hôtellerie en bail	**Niveau 3**	**3 801,0**	**4,5%-9,2%**	**5,7%**	**5,7%-11,2%**	**7,4%**
Commerces	Niveau 3	24,9	6,5% - 10%	6,0%	5,7%-11,2%	7,5%
Total en immeubles de placement		**3 825,9**				
Droits d'utilisation	Niveau 3	234,3				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	-				
Total Hôtels en Europe		**4 060,3**				

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	590,9	4,6%-6%	5,4%	5,1%-7,8%	6,6%
Belgique	Niveau 3	121,5	6,9%-9%	8,6%	9%-11,2%	10,7%
Espagne	Niveau 3	641,3	4,3%-7,5%	5,2%	6,2%-9,4%	7,1%
France	Niveau 3	957,4	4,5%-6,5%	5,3%	6%-10%	7,2%
Pays-Bas	Niveau 3	159,1	5,3%-8,3%	5,9%	7,3%-10,3%	7,9%
Royaume-Uni	Niveau 3	712,1	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	545,6	5,7%-7,7%	6,0%	7,9%-9,5%	8,1%
Hôtellerie en bail	**Niveau 3**	**3 727,9**	**4,3%-9%**	**5,7%**	**5,1%-11,2%**	**7,3%**
Commerces	Niveau 3	42,5	6,5% - 10%	7,6%	8,5% - 12%	9,6%
Total en immeubles de placement		**3 770,5**				
Droits d'utilisation	Niveau 3	248,3				
Actifs détenus en vue de la vente		0,0				
Total Hôtels en Europe		**4 018,7**				

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel

M€	Rendement*	Taux Rendement -25 bps	Taux Rendement +25 bps
Bureaux France	4,8%	223,2	-194,7
Bureaux Italie	5,1%	124,4	-112,5
Hôtels en Europe	5,7%	179,8	-164,3
Résidentiel Allemagne	4,3%	485,3	-430,7
Bureaux Allemagne	5,4%	61,4	-43,4
Total	**4,8%**	**1 074,1**	**-945,6**

* Rendement sur patrimoine en exploitation - hors droits

- Si le taux de rendement hors droits baissait de 25 bps (-0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait de 1 074,1 M€.
- Si le taux de rendement hors droits augmentait de 25 bps (+0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait de -945,6 M€.

Impact des variations de taux d'actualisation sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel :

M€	Taux d'actualisation -25 bps	Taux d'actualisation +25 bps
Bureaux France	125,0	-133,6
Bureaux Italie	57,8	-56,6
Hôtels en Europe	87,2	-83,3
Résidentiel Allemagne	203,0	-183,5
Bureaux Allemagne	19,5	-17,8
Total	**492,4**	**-474,8**

La sensibilité de la valeur du patrimoine à l'évolution du taux d'actualisation peut être appréhendée de la manière suivante :

- Si le taux d'actualisation baissait de 25 bps (-0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait d'environ +2,5%, soit +492,4 M€ ;
- Si le taux d'actualisation augmentait de 25 bps (+0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait d'environ -2,4%, soit -474,8 M€.

4.2.5.4.5 Rapprochement du patrimoine et des flux du TFT

La ligne « Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (-579,6 M€) correspond principalement aux opérations d'investissements hors effet des amortissements et des indexations des contrats de location (-565,9 M€) retraitées des avances et acomptes sur travaux des immeubles en développement déjà versés (-1,8 M€), corrigées de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisations (-19,3 M€).

La ligne « Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (+290,9 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le paragraphe 4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs (+224,8 M€) retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (+64,0 M€) et des acomptes sur cessions (2,9 M€).

4.2.5.5 Participations dans les sociétés mises en équivalence

Principes comptables

Les investissements dans les entreprises associées et coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du Groupe dans l'entreprise associée ou la coentreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise.

Le *goodwill* lié à une entreprise associée ou une coentreprise est inclus dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

Les états financiers de ces sociétés sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles du groupe Covivio.

4.2.5.5.1 Variation des participations dans les entreprises mises en équivalence

en M€	31/12/2024	Distribution	Résultat	Variation de Capital	Restructurations	Variations de périmètre	31/12/2025
Titres de sociétés contrôlées conjointement	133,2	-9,5	9,7	0,0	0,0	0,1	**133,5**
Titres de sociétés sous influence notable	261,2	-28,2	9,9	4,3	0,1	58,1	**305,3**
Participations dans les entreprises mises en équivalence	**394,4**	**-37,7**	**19,6**	**4,3**	**0,1**	**58,1**	**438,8**

La participation dans les sociétés mises en équivalence s'élève à 438,8 M€ au 31 décembre 2025 contre 394,4 M€ au 31 décembre 2024, soit une variation de 44,4 M€.

La variation de la période s'explique principalement par le résultat de la période (+19,6 M€), le passage en mise en équivalence de Veltis Sicaf SpA suite à la cession de 70% de ses titres (+58,1 M€), la variation du taux d'intégration de Porta Romana (+5,8 M€) compensés par la distribution de dividendes (-37,7 M€).

en M€	% de détention	Pays	31/12/2024	31/12/2025	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variations de périmètre
BUREAUX FRANCE							
Lenovilla (New Velizy)	50,09%	France	64,2	64,5	0,3	6,8	-6,5
Euromarseille (Euromed)	50,00%	France	22,6	22,6	0,0	0,0	0,0
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	50,00%	France	32,8	32,8	0,1	3,1	-3,0
SAS 10-12 Pigalle	35,00%	France	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	0,0
BUREAUX ITALIE							
Fondo Porta Romana	42,77%	Italie	44,5	51,9	7,4	1,6	0,0
Zabarella 2023 Srl	51,00%	Italie	13,6	13,5	-0,1	-0,2	0,0
Veltis Sicaf SpA	30,00%	Italie	0,0	58,1	58,1	0,0	0,0
HOTELS EN EUROPE - Hôtels en bail							
Iris Holding France	19,90%	France, Belgique, Allemagne	25,6	21,3	-4,3	-0,3	-2,5
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	France	21,6	13,1	-8,5	0,5	-9,1
OPCI Camp Invest	19,90%	France	21,5	19,9	-1,6	1,3	-2,9
Dahlia	20,00%	France	11,5	8,8	-2,7	-0,5	-2,1
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	31,15% et 33,33%	France, Belgique	95,6	81,5	-14,1	3,8	-6,1
HOTELS EN EUROPE - Hôtels en Murs et Fonds							
Jouron (Phoenix)	33,33%	Belgique	-0,8	4,3	5,0	0,4	-5,7
OPCI Otelli	31,15%	France	17,0	18,4	1,4	1,5	0,0
SCI Dahlia	20,00%	France	11,0	11,8	0,8	0,8	0,0
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	France	3,6	3,8	0,2	0,2	0,0
Holdco Phoenix	31,15%	France	7,4	7,9	0,5	0,5	0,0
Holdco IRIS Dahlia	20,00%	France	4,5	5,0	0,5	0,4	0,0
Iris Belgique	19,90%	Belgique	-1,9	-0,2	1,7	0,0	0,2
Total			**394,4**	**438,9**	**44,4**	**19,6**	**-37,7**

4.2.5.5.2 Actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises

Détention directe	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	SCI Lenovilla (New velizy)	Fondo Porta Romana	Zabarella 2023	SCCV Rueil Lesseps	SAS 10-12 Pigalle	Veltis Sicaf SpA
Covivio	**50,0%**	**50,0%**	**50,1%**	**42,8%**	**51,0%**	**50,0%**	**35,0%**	**30,0%**
Tiers hors groupe	**50,0%**	**50,0%**	**49,9%**	**57,2%**	**49,0%**	**50,0%**	**65,0%**	**70,0%**
Aéroports de Paris	50,0%							
Crédit Agricole Assurances		50,0%	49,9%					
Carron Cav. Angelo SpA					49,0%			
COIMA				53,0%				
Prada				4,2%				
Emerige						40,0%	50,0%	
France Logis Résidentiel						10,0%	15,0%	
Clermont Investments SCSp								70,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Détention indirecte	Iris Holding France	OPCI Iris Invest 2010	OPCI Campinvest	SCI Dahlia	OPCI Oteli (Phoenix)	Kombon (Phoenix)	Jouron (Phoenix)	Holdco Phoenix
Covivio	**10,6%**	**10,6%**	**10,6%**	**10,6%**	**16,6%**	**17,7%**	**17,7%**	**16,6%**
Covivio Hotels	**19,9%**	**19,9%**	**19,9%**	**20,0%**	**31,2%**	**33,3%**	**33,3%**	**31,2%**
Tiers Hors Groupe	**80,1%**	**80,1%**	**80,1%**	**80,0%**	**68,9%**	**66,7%**	**66,7%**	**68,9%**
Sogecap					31,2%	33,3%	33,3%	31,2%
Caisse des dépôts et Consignations					37,7%	33,3%	33,3%	37,7%
Prédica	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%				
Pacifica			11,3%					
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

4.2.5.5.3 Principales informations financières des entreprises associées

en M€	Total Bilan	Total Actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
Iris Holding France	189,4	181,0	6,5	21,9	1,9	59,5	8,3	- 2,5	- 1,7
OPCI IRIS Invest 2010	147,1	141,7	5,2	- 0,0	20,2	41,6	6,5	- 1,8	4,2
OPCI Camp Invest	142,6	129,1	10,4	-	0,6	41,9	10,7	- 1,2	6,5
SCI Dahlia	178,7	152,6	24,5	- 0,0	4,0	71,6	1,1	- 1,9	1,1
Iris Dahlia	75,9	41,2	17,2	0,7	16,0	34,4	-	- 1,4	2,1
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	461,2	428,2	31,4	15,6	3,0	114,7	20,3	- 4,2	18,0
Holdco Phoenix	72,5	59,9	4,3	0,5	10,3	36,4	-	- 1,7	1,6
Hotels	**1 267,4**	**1 133,7**	**99,6**	**38,6**	**55,9**	**400,2**	**46,8**	**- 14,7**	**31,8**
Bureaux France	**557,5**	**476,2**	**48,1**	**2,7**	**19,5**	**244,9**	**28,9**	**- 1,8**	**19,2**
Bureaux Italie	**606,3**	**529,1**	**8,1**	**-**	**61,0**	**203,9**	**-**	**3,7**	**3,3**

4.2.5.6 Autres actifs financiers (courants et non courants)

en M€	31/12/2024	Entrées de périmètre	Augmentations	Diminutions	Reclassement	Autres	31/12/2025
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	97,3	0,0	2,6	-17,6	1,4	0,0	83,6
Titres non consolidés	12,3	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	12,0
Dépôts de garantie	4,9	0,0	0,3	-0,1	0,0	0,0	5,0
Avances et acomptes	2,6	0,0	0,2	-2,6	0,0	0,0	0,2
Créances sur cession d'actifs	55,5	0,0	0,0	0,0	2,2	-15,3	42,4
Autres	0,3	0,0	0,0	3,9	0,0	-3,9	0,3
TOTAL Autres actifs financiers non courants	172,9	0,0	2,8	-16,4	3,5	-19,2	143,6
Intérêts courus sur instruments dérivés	28,9	0,0	94,5	-93,9	0,0	0,0	29,6
Autres	2,2	0,0	3,1	-4,2	-0,7	0,0	0,4
TOTAL Autres actifs financiers courants	31,2	0,0	97,7	-98,1	-0,7	0,0	30,0

A chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un évènement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

Les prêts accordés aux sociétés mises en équivalence s'élèvent à 83,6 M€, en baisse (-13,6 M€) lié à la baisse des prêts accordés sur le portefeuille Euromed en Bureaux France (-13,5 M€).

Les titres non consolidés sont évalués à leur juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées soit dans les autres éléments du résultat global, soit au compte de résultat, selon l'option retenue par le Groupe pour chacun de ces titres conformément à la norme IFRS 9.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

Enfin, les autres actifs financiers correspondent à des créances sur cessions d'actifs. Il s'agit de cessions réalisées en 2024 pour lesquelles le solde de prix est dû à plus d'un an (principalement un actif en région parisienne pour lequel le solde du prix de cession a été perçu), ainsi que la créance sur cession Veltis réalisée en 2025 pour 30,7 M€.
Les autres actifs financiers sont également constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie. Ces participations sont comptabilisées lors de leur acquisition à leur juste valeur, correspondant généralement au prix d'acquisition. Elles sont ensuite évaluées à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des *cash-flows* futurs...).

Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

4.2.5.7 Impôts différés (actifs et passifs)

Au 31 décembre 2025, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 62,9 M€ (contre 67,6 M€ au 31 décembre 2024) et un impôt différé passif de 799,6 M€ (contre 1 033,5 M€ au 31 décembre 2024).

Les principaux contributeurs au solde net d'impôts différés passif sont :

- Résidentiel Allemagne : 565,5 M€
- Hôtels en Europe : 166,4 M€
- Bureaux Allemagne : -25,1 M€

Il s'agit principalement d'impôts différés basés sur la plus-value latente des immeubles détenus.
La diminution des impôts différés passif nets (-233,9 M€) s'explique principalement par la variation de l'impôt différé en Résidentiel Allemagne (-222,7 M€). La baisse du taux d'impôt en Allemagne est partiellement compensée par la hausse des valeurs d'expertise en Résidentiel Allemagne et en Hôtels. L'impact résultat est détaillé au paragraphe 4.2.6.9.2.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale.

en M€	31/12/2024	Entrée périmètre	Variation P&L	Transfert	Ecart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2025
I.D.A. sur écarts temporaires	2,5	0,0	-13,8	6,6	0,5	-0,2	-0,5	-4,9
I.D.A. autres activités	1,0	0,0	-2,7	2,7	0,0	0,0	0,0	1,0
I.D.A. sur JV des immeubles	6,1	0,0	13,2	-6,6	0,0	0,0	0,0	12,7
I.D.A. sur JV IFT	-0,0	0,0	-0,8	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
I.D.A. sur reports déficitaires	58,0	0,0	-5,8	5,1	0,0	0,0	0,0	57,3
	67,6		-9,9	8,7	0,5	-0,2		**66,2**
Compensation IDA/IDP	0,0			-3,3				-3,3
Total des IDA	**67,6**	**0,0**	**-9,9**	**5,4**	**0,5**	**-0,2**	**-0,5**	**62,9**

en M€	31/12/2024	Entrée périmètre	Variation P&L	Transfert	Ecart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2025
I.D.P. sur écarts temporaires	6,9	0,0	-17,0	29,0	0,6	0,8	-3,5	16,8
I.D.P. autres activités	9,0	0,0	-5,2	2,7	0,0	0,0	0,0	6,4
I.D.P. sur JV des immeubles	1 007,2	0,0	-216,0	-22,2	-0,0	0,0	0,0	769,1
I.D.P. sur JV IFT	13,0	0,0	0,0	-1,6	0,0	0,0	0,0	11,5
I.D.P. sur reports déficitaires	-2,6	0,0	1,0	0,8	-0,0	0,0	0,0	-0,9
	1 033,5		-237,2	8,7	0,6	0,8	-3,5	802,9
Compensation IDA/IDP	0,0			-3,3				-3,3
Total des IDP	**1 033,5**	**0,0**	**-237,2**	**5,4**	**0,6**	**0,8**	**-3,5**	**799,6**
TOTAL NET	**-965,9**		**227,4**	**0,0**	**-0,0**	**-1,1**	**3,0**	**-736,7**

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 1 427,2 M€, selon détail ci-dessous :

en M€	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	78,8	304,9
Bureaux Italie	22,0	110,1
Hôtels en Europe	163,4	686,9
Allemagne	*7,9*	*69,7*
Belgique	*9,0*	*36,0*
France	*47,1*	*182,4*
Hongrie	*0,0*	*0,0*
Luxembourg	*99,4*	*398,7*
Autres	*0,0*	*0,2*
Résidentiel Allemagne	36,9	233,4
Bureaux Allemagne	14,5	91,7
Total	**315,7**	**1 427,2**

En 2024, le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élevait à 1 578,5 M€, selon détail ci-dessous :

en M€	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	78,4	303,7
Bureaux Italie	21,6	107,9
Hôtels en Europe	158,9	670,6
Allemagne	*12,8*	*81,9*
Belgique	*8,4*	*33,8*
France	*46,4*	*179,6*
Hongrie	*1,3*	*14,8*
Luxembourg	*89,9*	*360,3*
Autres	*0,0*	*0,2*
Résidentiel Allemagne	33,6	212,3
Bureaux Allemagne	44,9	284,0
Total	**337,5**	**1 578,5**

4.2.5.8 Stocks et en-cours

Les stocks sont composés de deux types de classification : marchands de biens (principalement en Italie, achat/revente d'actifs immobiliers) et promotion immobilière (logements et bureaux). Ils sont valorisés au coût.

Les stocks sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition ou de production et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

en M€	31/12/2024	Entrée de périmètre	Dépenses	Cessions	Dépréciations	Transferts	Autres	31/12/2025
Stock de marchands de biens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Stock divers (matières 1ères, marchandises)	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	**4,0**
Stock de promotion immobilière - France	117,4	0,0	66,2	-15,0	-15,2	116,8	1,4	**271,6**
Stock de promotion immobilière - Allemagne	140,5	0,0	17,3	-32,5	0,0	0,0	0,0	**125,4**
Total stock et en-cours	**260,8**	**0,0**	**83,5**	**-47,5**	**-15,2**	**116,8**	**2,5**	**400,9**

Le poste « stocks et en-cours » du bilan regroupe les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 397,0 M€, à hauteur de 125,4 M€ en Résidentiel Allemagne et 271,6 M€ en France. Le solde est principalement composé de stocks de marchandises des Hôtels en gestion pour 2,5 M€.

En France, le stock de promotion immobilière se compose de projets de transformation d'immeubles de bureaux en logements ou de réserves foncières, ainsi que d'un projet d'immeuble de bureau en VEFA. La sortie des stocks s'effectue en fonction du transfert des actifs au client, réalisé à l'avancement, basé sur l'avancement technique et commercial. La hausse du stock en France s'explique par le changement de stratégie d'un actif (+116,8 M€), les ventes nettes des travaux de la période (+51,2 M€) et compensés par des dépréciations sur des projets en cours (-15,2 M€).

4.2.5.9 Créances clients

Principes comptables

Les créances clients comprennent principalement les créances de location simple et les créances des hôtels en exploitation. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le Groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, à partir de 3 mois d'impayés, une dépréciation est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par le groupe Covivio sont les suivants :

- Pas de dépréciation pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance ;
- 50% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance ;
- 100% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance ;
- 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à 3 mois d'échéance.

Les dépréciations arithmétiques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières. Ainsi, des créances peuvent être dépréciées avant même qu'une situation d'impayée ne soit avérée.

Pour les créances des hôtels en exploitation, une dépréciation est constituée en fonction des délais de retard de paiement.

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Charges à refacturer aux locataires	190,5	207,9	-17,4
Créances clients et comptes rattachés	59,0	81,2	-22,2
Clients factures à établir	26,3	57,7	-31,4
Franchises de loyers	0,0	2,0	-2,0
Total créances clients brutes	**275,8**	**348,8**	**-73,0**
Dépréciation des créances clients	-23,0	-23,9	0,8
Total créances clients net	**252,7**	**324,9**	**-72,2**

Détail des créances clients exigibles

				Créances échues			
en M€	Total	Créances non échues	Créances échues	De 1 à 90 jours	entre 90 jours et 180 jours	De 181 jours à 1 an	> 1 an
Créances clients et comptes rattachés	59,0	5,2	53,8	25,4	5,4	2,8	20,1
Dépréciation des créances	-23,0	0,0	-23,0	-0,8	-1,4	-2,4	-18,4

La ligne « Variation du BFR lié à l'activité » du Tableau de Flux de Trésorerie s'explique par :

en M€	31/12/2025	31/12/2024
Incidence de la variation des stocks et en-cours	-37,1	21,9
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	-0,4	1,9
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	-57,0	88,5
Variation du BFR lié à l'activité	**-94,5**	**112,3**

4.2.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

en M€	31/12/2025	31/12/2024
Equivalents de trésorerie	663,9	638,9
Disponibilités bancaires	543,5	368,0
TOTAL Trésorerie et équivalent de trésorerie	**1 207,5**	**1 006,8**
Concours bancaires	-1,0	-0,9
Trésorerie nette	**1 206,5**	**1 005,9**

Au 31 décembre 2025, les équivalents de trésorerie sont principalement constitués de SICAV monétaires de niveau 1 et de dépôts à terme de niveau 2 conformément à la norme IFRS13.

- Le niveau 1 du portefeuille correspond aux instruments dont le prix est coté sur un marché actif pour un instrument identique.
- Le niveau 2 correspond aux instruments dont la juste valeur est déterminée à partir de données autres que les prix cotés visés au niveau 1 et observables, soit directement soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

4.2.5.11 Capitaux propres

Principes comptables

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du Groupe.

Le tableau de variation des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 4.1.4.

Le capital de Covivio est composé de 111 623 468 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 335 M€ au 31 décembre 2025. Covivio détient 895 337 actions propres.

Variation du nombre d'actions sur la période

	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2024	111 623 468	833 075	110 790 393
Augmentation de capital - dividende en actions			
Augmentation de capital - renforcement en hôtellerie			
Actions propres - contrat de liquidité		-19 653	
Actions propres - attribution aux salariés		122 036	
Actions propres - en attente d'affectation		-40 121	
Nombre d'actions au 31 décembre 2025	**111 623 468**	**895 337**	**110 728 131**

Le dividende de 387,6 M€ a été intégralement payé en cash et été prélevé sur les primes, les réserves et le report à nouveau. Les réserves correspondent aux réserves et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (250,6 M€) est principalement liée :

- au résultat global total de la période (415,9 M€),
- minoré des distributions de la période (-109,4 M€).

4.2.5.12 Passifs financiers (courants et non courants)

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste « Passifs financiers courants ».

4.2.5.12.1 Variation des passifs financiers et instruments dérivés

31/12/2025

en M€	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2025
Emprunts bancaires non courants	4 592,4	924,8	-634,1	0,0	0,0	-546,7	4 336,4
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	279,4	18,2	-33,6	21,3	-11,1	-176,6	97,6
Billets de trésorerie non courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 292,0	500,0	0,0	0,0	0,0	-500,0	4 292,0
Emprunts portant intérêts non courants	**9 163,8**	**1 443,0**	**-667,7**	**21,3**	**-11,1**	**-1 223,3**	**8 726,0**
Intérêts courus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	-72,7	17,3	-16,4	-0,1	-0,2	1,5	-70,8
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Passifs financiers non courants	**9 091,1**	**1 460,3**	**-684,1**	**21,2**	**-11,3**	**-1 221,8**	**8 655,3**
Instruments dérivés actifs	-315,1	0,0	0,0	0,0	0,0	8,2	-306,9
Instruments dérivés passifs	101,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-25,2	76,4
Instruments dérivés non courants	**-213,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-17,0**	**-230,5**
Emprunts bancaires courants	809,2	0,0	-1 034,9	0,0	0,0	546,7	320,9
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,8	-0,9	0,0	0,0	176,6	176,6
Billets de trésorerie courants	103,0	878,0	-78,0	0,0	0,0	0,0	903,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	350,0	0,0	-350,0	0,0	0,0	500,0	500,0
Emprunts portant intérêts courants	**1 264,3**	**878,8**	**-1 463,7**	**0,0**	**0,0**	**1 223,3**	**1 902,7**
Intérêts courus	92,2	175,8	-178,4	0,0	0,0	0,0	89,6
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	-16,3	2,6	-1,5	0,0	0,0	-1,5	-16,6
Banques créditrices	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	1,0
Passifs financiers courants	**1 341,0**	**1 057,3**	**-1 643,6**	**0,0**	**0,0**	**1 221,9**	**1 976,7**
Instruments dérivés actifs	-106,6	0,0	0,0	0,0	0,0	26,8	-79,8
Instruments dérivés passifs	50,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,8	27,9
Instruments dérivés courants	**-55,9**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**4,0**	**-51,9**
Total des passifs financiers et instruments dérivés	**10 162,8**	**2 517,6**	**-2 327,7**	**21,2**	**-11,3**	**-13,0**	**10 349,6**

31/12/2024

en M€	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2024
Emprunts bancaires non courants	4 973,1	912,8	-578,2	0,0	0,0	-715,4	4 592,4
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	282,9	11,5	-6,3	-9,9	1,1	0,0	279,4
Billets de trésorerie non courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 142,0	500,0	0,0	0,0	0,0	-350,0	4 292,0
Emprunts portant intérêts non courants	**9 398,0**	**1 424,3**	**-584,4**	**-9,9**	**1,1**	**-1 065,3**	**9 163,8**
Intérêts courus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	-73,7	17,3	-18,7	0,0	0,2	2,2	-72,7
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Passifs financiers non courants	**9 324,3**	**1 441,6**	**-603,1**	**-9,9**	**1,3**	**-1 063,2**	**9 091,1**
Instruments dérivés actifs	-360,4	0,0	0,0	0,0	0,0	45,3	-315,1
Instruments dérivés passifs	116,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-14,7	101,6
Instruments dérivés non courants	**-244,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**30,7**	**-213,5**
Emprunts bancaires courants	765,7	1,6	-673,5	0,0	0,0	715,4	809,2
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Billets de trésorerie courants	260,0	0,0	-157,0	0,0	0,0	0,0	103,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	300,0	0,0	-300,0	0,0	0,0	350,0	350,0
Emprunts portant intérêts courants	**1 327,9**	**1,6**	**-1 130,5**	**0,0**	**0,0**	**1 065,4**	**1 264,3**
Intérêts courus	71,6	102,6	-81,9	-0,1	0,0	0,0	92,2
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	-17,6	3,5	-0,1	0,0	0,0	-2,2	-16,3
Banques créditrices	1,0	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,2	0,9
Passifs financiers courants	**1 382,8**	**107,8**	**-1 212,5**	**0,0**	**0,0**	**1 063,0**	**1 341,0**
Instruments dérivés actifs	-161,7	0,0	0,0	0,0	0,0	55,0	-106,6
Instruments dérivés passifs	68,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-18,0	50,8
Instruments dérivés courants	**-92,9**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**37,0**	**-55,9**
Total des passifs financiers et instruments dérivés	**10 370,2**	**1 549,4**	**-1 815,6**	**-9,9**	**1,3**	**67,4**	**10 162,8**

4.2.5.12.2 Endettement financier net

en M€		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Trésorerie brute (a)	**4.2.5.10**	1 207,5	1 006,8	900,6
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	**4.2.5.10**	-1,0	-0,9	-1,0
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)		**1 206,5**	**1 005,9**	**899,6**
Dont Trésorerie nette disponible		**1 206,4**	**1 004,2**	**899,5**
Dont Trésorerie nette non disponible		**0,1**	**1,7**	**0,0**
Total des emprunts portant intérêts	**4.2.5.12.1**	10 628,7	10 428,1	10 725,9
Intérêts courus	**4.2.5.12.1**	89,6	92,2	71,6
Endettement brut (d)		**10 718,3**	**10 520,2**	**10 797,5**
Amortissement des frais de financement (e)		-87,4	-89,1	-91,4
Endettement financier net (d) - (c) + (e)		**9 424,5**	**9 425,3**	**9 806,5**

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+2 314,1 M€) correspond principalement :

- aux augmentations des emprunts portant intérêts (2 321,9 M€), des passifs locatifs (+3,2 M€) et de l'impact de change (+6,9 M€);
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-17,9 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-2 144,9 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portants intérêts (-2131,5 M€) et des passifs locatifs (-6,5 M€).

4.2.5.12.3 Détail des emprunts bancaires gagés

M€	Encours dette		Dette adossée	VE au 31/12/2025	Dette au 31/12/2025	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
Bureaux France		Portefeuille Vélizy			261	2021	295	2029
		Portefeuille Lyon			111	2022	115	2030
	> 100 M€			**681**	**373**			
	< 100 M€				**33**			
		Total Bureaux France		**741**	**406**			
Bureaux Italie		Portefeuille Telecom			143	2024	290	2029
		Total Bureaux Italie		**851**	**143**			
Hôtels en Europe		Portefeuille B&B			142	2023	150	2030
		400 M£ - Portefeuille UK			292	2025	292	2032
		Portefeuille Allemagne			172	2019	178	2029
	> 100 M€			**1 483**	**606**			
	< 100 M€			**1 576**	**401**			
		Total Hôtels Europe		**3 059**	**1 007**			
Résidentiel Allemagne		Acquisition Cornerstone		397	140	2025	142	2034
		Firefly		262	120	2025	120	2032
		Refinancement Indigo, Prime		683	206	2019	260	2029
		Refinancement KG1		317	132	2019	141	2029
		Refinancement KG2		314	133	2017	177	2027
		Refinancement KG4		561	226	2020	248	2030
		Refinancement KG Resindential		332	117	2020	130	2030
		Refinancement Arielle/ Dresden/ Maria		328	138	2021	146	2031
		Financement Amadeus I		307	130	2022	146	2032
		Acquisition Lego		438	133	2024	135	2034
		Financement Dümpten		285	128	2024	130	2034
	> 100 M€				**1 604**			
	< 100 M€				**1 192**			
		Total Résidentiel Allemagne		**7 358**	**2 796**			
Bureaux Allemagne	**< 100 M€**	Inf 100 M€			155			
		Total Bureaux Allemagne		**494**	**155**			
TOTAL GAGE				**12 503**	**4 507**			

4.2.5.12.4 Détail des emprunts bancaires libres

M€	Encours dette		Dette adossée	VE au 31/12/2025	Dette au 31/12/2025	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
Bureaux France		500 M€ - Green Bond			500	2016	500	2026
		500 M€ - Green Bond			595	2017	500	2027
		500 M€ - Green Bond			599	2019	500	2030
		500 M€ - Green Bond			599	2020	500	2031
		100 M€ - Green PP			100	2021	100	2033
		500 M€ - Green Bond			500	2023	500	2032
		500 M€ - Green Bond			500	2025	500	2034
		Programme NEUCP			823			
	> 100 M€				**4 216**			
	< 100 M€	Billets de trésorerie						
		Total Bureaux France		**3 950**	**4 216**			
Bureaux Italie		300 M€ - Green Bond Queen			300	2018	300	2028
	> 100 M€				**300**			
	< 100 M€				**2**			
		Total Bureaux Italie		**1 868**	**302**			
Hôtels en Europe		599 M€ - Green Bond			599	2021	500	2029
		500 M€ - Green Bond			500	2024	500	2033
		150 M€ - Corporate			150	2024	150	2029
	> 100 M€				**1 249**			
		Total Hôtels Europe		**3 046**	**1 249**			
Résidentiel Allemagne	**< 100 M€**	**Total Résidentiel Allemagne**		**374**	**80**			
Bureaux Allemagne	**< 100 M€**	**Total Bureaux Allemagne**		**717**				
Autres	**< 100 M€**	**Résidentiel France**						
		Parkings		**5**				
		Total Autres		**5**	**0**			
TOTAL LIBRE				**9 961**	**5 847**			
		Autres dettes			274			
Total général				**22 464**	**10 629**			

[1] Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs exploités directement par la société (siège, Flex Office)
Il n'inclut pas les actifs consolidés en mise en équivalence ni les stocks immobiliers (trading, promotion)

4.2.5.12.5 Echéancier des dettes financières

en M€	31/12/2025	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts bancaires non courants	4 336,4	-	2 517,9	1 818,6
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	97,6	-	97,5	0,0
Billets de trésorerie non courants	-	-	-	-
Emprunts titrisés	-	-	-	-
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 292,0	-	2 093,0	2 199,0
Emprunts portant intérêts non courants	**8 726,0**	**-**	**4 708,3**	**4 017,6**
Emprunts bancaires courants	320,9	320,9	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées courants	176,6	176,6	-	-
Billets de trésorerie courants	903,0	903,0	-	-
Emprunts titrisés	2,1	2,1	-	-
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	500,0	500,0	-	-
Emprunts portant intérêts courants	**1 902,7**	**1 902,7**	**-**	**-**
Intérêts courus	89,6	89,6	-	-
Banques créditrices	1,0	1,0	-	-
TOTAL	**10 719,3**	**1 993,3**	**4 708,3**	**4 017,6**

4.2.5.12.6 Instruments dérivés (courants et non courants)

✓ Instruments dérivés et instruments de couverture

Le groupe Covivio utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Les instruments dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

Détail de la juste valeur des instruments financiers par secteur au 31/12/2025

en M€	31/12/2024 Net	Primes - Soultes de restructuration	Impact P&L	Impact en autres éléments du résultat global	31/12/2025 Net
Bureaux France	107,0	30,5	-16,8		120,6
Bureaux Italie	0,1	0,0	0,6		0,7
Bureaux Allemagne	7,5	0,0	-5,1		2,4
Hôtels en Europe	92,9	0,6	-7,3		86,3
Résidentiel Allemagne	61,8	1,5	9,1		72,4
TOTAL	**269,3**	**32,5**	**-19,5**		**282,4**
		Dont		*IFT Passif*	*-104,4*
				IFT Actif	*386,7*

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de -19,5 M€.
Conformément à la norme IFRS 13, la valorisation des instruments dérivés inclut le risque de défaillance des contreparties (-8,5 M€).

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (-311,9 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (19,5 M€) et les variations de valeur du patrimoine (-337,5 M€).

Détail de la juste valeur des instruments financiers par secteur au 31/12/2024

en M€	31/12/2023 Net	Primes - Soultes de restructuration	Impact P&L	Impact en autres éléments du résultat global	31/12/2024 Net
Bureaux France	122,9	22,0	-37,9		107,0
Bureaux Italie	7,3	1,1	-1,0	-7,3	0,1
Bureaux Allemagne	9,4		-1,9		7,5
Hôtels en Europe	105,1	2,0	-21,4	7,3	92,9
Résidentiel Allemagne	92,3	2,5	-33,0		61,8
TOTAL	**337,0**	**27,6**	**-95,2**	**-0,1**	**269,3**
		Dont		*IFT Passif*	*-152,4*
				IFT Actif	*421,7*

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

en M€	31/12/2025	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Couverture Ferme				
SWAP payeur fixe	6 065,8	647,8	2 164,9	3 253,1
SWAP receveur fixe	3 562,1	602,1	1 660,0	1 300,0
Total SWAP	**2 503,7**	**45,7**	**504,9**	**1 953,1**
Couverture Optionnelle				
Vente swaption payeur fixe	70,0	-	70,0	-
Vente swaption emprunteur fixe	500,0	-	-	500,0
Achat de CAP	596,2	- 115,3	558,3	153,3
Achat de FLOOR	28,0	-	28,0	-
Vente de FLOOR	295,3	- 143,3	285,3	153,3

Présentation des passifs financiers nets après couverture

en M€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	6 041,8	4 587,9
Passifs financiers nets avant couverture	**6 041,8**	**4 587,9**
Couverture ferme - Swaps		-2 503,7
Couverture optionnelle - Caps		-568,2
Total couverture		**-3 071,9**
Passifs financiers nets après couverture	**6 041,8**	**1 516,0**

4.2.5.12.7 Comptabilisation des actifs et des passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière (en M€)	31 déc. 2025 Net	Montant figurant dans l'état de situation financière évalué: Au coût amorti	A la juste valeur par autres éléments du résultat global	A la juste valeur par compte de résultat	Juste valeur
Actifs Financiers	Autres actifs financiers non courants	12,2	0,2	8,5	3,5	12,2
Prêts & Créances	Autres actifs financiers non courants	131,3	131,3			131,3
	Total Autres actifs financiers non courants	**143,6**	**131,5**	**8,5**	**3,5**	**143,6**
Prêts & Créances	Créances clients	252,7	252,7			252,7
Actifs en juste valeur par résultat	Instruments financiers	386,7			386,7	386,7
Actifs en juste valeur par résultat	Equivalents de trésorerie	663,9			663,9	663,9
Total Actifs Financiers		**1 446,9**	**384,2**	**8,5**	**1 054,1**	**1 446,9**
Dettes au coût amorti	Dettes financières	10 628,7	10 628,7			10 358,3 (1)
Passifs à la juste valeur par résultat	Instruments financiers	104,4			104,4	104,4
Dettes au coût amorti	Dépots de Garantie (Long terme et Court terme)	38,5	38,5			38,5
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs (2)	257,6	257,6			257,6
Total Passifs Financiers		**11 029,1**	**10 924,7**	**0,0**	**104,4**	**10 758,7**

(1) L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque, hors spread de crédit) est de 270 M€.
L'impact du spread de crédit serait de - 59 M€

(2) Il s'agit de 195,8 M€ de dettes fournisseurs et de 61,8 M€ de dettes fournisseurs d'immobilisations

Présentation des actifs et passifs financiers par niveau (IFRS 13) :

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif,
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables,
- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

en M€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais des capitaux propres			8,5	8,5
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais du compte de résultat			3,5	3,5
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		386,7		386,7
Equivalents de trésorerie par le biais du compte de résultat		663,9		663,9
Total Actifs financiers	**0,0**	**1 050,6**	**12,0**	**1 062,7**
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		104,4		104,4
Total Passifs financiers	**0,0**	**104,4**	**0,0**	**104,4**

4.2.5.12.8 *Covenants* bancaires

A l'exclusion des dettes levées sans recours sur les foncières du Groupe, les dettes de Covivio et de ses filiales sont généralement assorties de *covenants* bancaires (*Interest Coverage Ratio* et *Loan To Value*) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. A défaut de respect de ces *covenants,* les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Ces *covenants* sont établis en part du groupe au niveau de Covivio et de Covivio Hotels.

S'agissant de Covivio Immobilien (Résidentiel Allemagne), dont la dette est presque intégralement levée en filiales sur un format de type « sans recours », les financements de portefeuille ne sont assortis d'aucun *covenant* de LTV et d'ICR consolidé.

Les *covenants* de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2025 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.

Les *covenants* d'ICR consolidé les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2025 à 200% sur Covivio et Covivio Hotels.

Concernant Covivio, les crédits corporate incluent usuellement un *covenant* de dette gagée, pour le périmètre de détention à 100 %, dont le plafond est fixé à 25 % et qui mesure le rapport de la dette hypothécaire (ou assortie de sûretés qu'elle qu'en soit la nature) sur la valeur du patrimoine.

Les *covenants* bancaires du groupe Covivio sont pleinement respectés au 31 décembre 2025 et s'établissent à 42,4 % pour la LTV part du groupe, à 7.0x pour l'ICR part du groupe et à 0% pour le ratio de dette gagée.

Aucun financement n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur les niveaux de rating de Covivio ou Covivio Hotels, actuellement BBB+, perspective stable (rating Standard & Poor's).

LTV Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
229 M€ (2024) - Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
400 M£ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
130 M€ (2019) - REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
150 M€ (2024) - Constance	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60%	respecté

ICR Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
229 M€ (2024) - Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
400 M£ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
130 M€ (2019) - REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
150 M€ (2024) - Constance	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté

Par ailleurs, s'agissant des financements hypothécaires, ils sont le plus souvent assortis de *covenants* spécifiques aux périmètres financés. Ces *covenants*, LTV Périmètre systématiquement et parfois ICR ou DSCR Périmètre, ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en les corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie ou au niveau de couverture du service de la dette par les loyers nets.

4.2.5.13 Passifs locatifs (courants et non courants)

Principes comptables

Les sociétés du Groupe détiennent des actifs immobiliers et mobiliers via des contrats de location (baux à construction et baux emphytéotiques, locaux, véhicules de société, parkings). A la date de prise d'effet du contrat, le preneur évalue le passif locatif à la valeur actualisée du montant des loyers payés non encore versés, en utilisant le taux d'intérêt implicite du contrat de location s'il est possible de déterminer facilement ce taux ou à défaut, le taux d'emprunt marginal. Cette dette s'amortit au fur et à mesure des échéances du contrat et donne lieu à la constatation d'une charge financière.

Le passif locatif est présenté sur la ligne « Passifs locatifs non courants ou courants » au bilan et la charge financière dans le poste « Charges d'intérêts sur passifs locatifs ».

4.2.5.13.1 Variation des passifs locatifs

Au 31 décembre 2025, le solde des passifs locatifs s'élève à 304,4 M€ contre 319,5 M€ au 31 décembre 2024, soit une diminution de -15,1 M€. Cette variation est principalement liée à l'indexation des baux (+1,5 M€), à l'effet du change (-9,4 M€) et aux paiements de la période (-6,5 M€).

Au 31 décembre 2025, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de -15,9 M€.

en M€	31/12/2024	Augmentation & indexation	Diminution	Transferts	Variation de change	31/12/2025
Passifs locatifs non courants	311,4	1,4	-	- 7,1	- 9,3	296,4
Passifs locatifs courants	8,1	3,4	- 6,5	3,1	- 0,1	8,0
Total des passifs locatifs	**319,5**	**4,8**	**- 6,5**	**- 4,0**	**- 9,4**	**304,4**

4.2.5.13.2 Echéancier des passifs locatifs

en M€	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans	Total échéance à plus d'un an
Total au 31 décembre 2025	**8,0**	18,7	52,6	225,0	**296,4**
Total au 31 décembre 2024	**8,1**	20,8	55,4	235,1	**311,4**

4.2.5.14 Dépôts et cautionnements

Les dépôts et cautionnements correspondent aux dépôts de garantie reçus des locataires en vue de garantir l'exécution des conditions du bail. Au 31 décembre 2025, les dépôts et cautionnements concernent principalement les Bureaux France (23,8 M€), les Hôtels (9,3 M€) et les Bureaux Italie (4,1 M€). Certains contrats sont garantis par des cautions bancaires ou des garanties à première demande couvertes par les sociétés mères des locataires.

4.2.5.15 Provisions (courantes et non courantes)

✓ Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraite à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture. Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat.

A l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés immédiatement en charge. Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée). La variation de ces écarts actuariels est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier. Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque pays, compte tenu des différentes réglementations locales. L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la Sécurité sociale.

4.2.5.15.1 Variation des provisions

en M€	31/12/2024	Variation Périmètre	Dotation	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions Utilisées	Reprises de provisions Non utilisées	31/12/2025
Provision Retraites	39,2	- 0,2	1,9	0,4	- 1,6	- 2,1	- 0,0	37,6
Provision Médaille du travail	1,0		0,1					1,1
Autres provisions non courantes	8,2	-	1,6	- 0,4		-	- 1,7	7,7
Provisions non courantes	**48,5**	**- 0,2**	**3,6**	**-**	**- 1,6**	**- 2,1**	**- 1,7**	**46,4**
Autres provisions pour litiges	5,2	-	0,1	-		- 1,2	- 0,7	3,5
Autres provisions courantes	0,4	-	0,0	0,0		- 0,7	0,6	0,3
Provisions courantes	**5,6**	**-**	**0,1**	**0,0**	**-**	**- 1,9**	**- 0,1**	**3,7**
Total des Provisions	**54,1**	**- 0,2**	**3,7**	**0,0**	**- 1,6**	**- 4,0**	**- 1,9**	**50,1**

Les provisions comprennent principalement les provisions pour retraite (37,6 M€), principalement en Allemagne (32,8 M€), en Bureaux France (2,0 M€) et en Hôtels (2,4 M€).

4.2.5.15.2 Hypothèses actuarielles des engagements de retraite

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en France sont les suivantes :

Hypothèses provisions retraites France	31/12/2025	31/12/2024
Taux d'actualisation	3,98 % (TEC 10 n +50 bps)	3,36 % (TEC 10 n +50 bps)
Evolution annuelle des salaires	cadres 2 %, non cadres 2 %	cadres 2 %, non cadres 2 %
Taux d'inflation	1%	2%

Principales hypothèses en Allemagne :

	Résidentiel Allemagne		Bureaux Allemagne	
Hypothèses provisions retraites Allemagne	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Taux d'actualisation	4,00%	3,50%	4,00%	3,30%
Evolution annuelle des salaires	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%
Taux de charges d'assurances sociales	1% / 2%	1% / 2%		

La provision pour indemnité de départ à la retraite en Allemagne a évolué comme suit :

en M€	
Engagements de retraite au 31/12/2024	**34,7**
Coûts des services rendus	0,3
Charges d'intérêts	1,2
Gains ou pertes actuariels de l'exercice	-1,3
Prestations versées	-2,1
Engagements de retraite au 31/12/2025	**32,8**

4.2.5.16 Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont composées de factures non parvenues (155,4 M€), de dettes fournisseurs courantes (40,5 M€) et de dettes fournisseurs d'immobilisations (61,8 M€).

4.2.5.17 Autres créances et autres dettes

4.2.5.17.1 Autres créances d'exploitation

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Créances fiscales	**79,4**	**70,4**	**9,0**
Impôt sur les sociétés	27,6	19,9	7,7
TVA	42,4	40,7	1,7
Autres créances fiscales	9,4	9,8	-0,5
Autres créances	**72,3**	**57,1**	**15,2**
Créances sur cessions	10,1	23,2	-13,1
Fournisseurs et acomptes versés	24,2	16,6	7,6
Comptes courants	4,5	1,6	2,9
Autres créances diverses	33,6	15,7	17,9
TOTAL Autres créances d'exploitation	**151,7**	**127,5**	**24,2**

La variation de -13,1 M€ des créances sur cessions est principalement liée aux projets de promotion immobilière en Résidentiel allemand.

4.2.5.17.2 Dettes fiscales et sociales

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Dettes sociales	58,1	53,4	4,7
Dettes fiscales	94,3	93,9	0,3
Total	**152,3**	**147,3**	**5,0**

Les dettes fiscales sont composées de dettes d'impôts sur les sociétés (61,2 M€), de TVA (20,9 M€), et d'autres dettes fiscales (12,3 M€).

4.2.5.17.3 Autres passifs (courants et non courants)

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	271,0	301,2	-30,2
Comptes courants - passif	4,4	8,8	-4,4
Dividendes à payer	0,1	0,1	-0,0
Dépôts de garantie	1,3	1,4	-0,2
Autres dettes	43,2	36,1	7,0
Total	**320,0**	**347,6**	**-27,7**

La ligne *avances et acomptes* est principalement liée aux charges locatives en attente de régularisation pour 188,5 M€, principalement en Allemagne. La contrepartie de ce poste est présentée dans les créances clients pour 190,5 M€. Le solde de cette ligne correspond à des loyers payés d'avance pour 79,8 M€.

La ligne *autres dettes* est composée principalement d'avances perçues sur cessions d'actifs pour 9,8 M€, des soldes de prix d'acquisition dus pour 9,9 M€ et d'avances clients sur l'activité Murs & Fonds pour 8,4 M€.

4.2.6 NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

4.2.6.1 Principes comptables

✓ Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Le résultat des hôtels en gestion et du Flex Office, les recettes des parcs de stationnement, le résultat de l'activité de promotion immobilière et les prestations de services sont présentées sur des lignes spécifiques de l'état du résultat net après les loyers nets.

En règle générale, le quittancement est trimestriel sauf pour l'activité Résidentiel Allemagne où le quittancement est mensuel. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec IFRS 16, par contrepartie des immeubles de placement.

4.2.6.2 Résultat d'exploitation

4.2.6.2.1. Revenus locatifs

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation en M€	Variation en %
Bureaux France	194,9	196,7	-1,7	-0,9%
Bureaux Italie	134,8	132,1	2,7	2,0%
Bureaux Allemagne	46,8	48,3	-1,5	-3,1%
Total revenus locatifs Bureaux	**376,6**	**377,1**	**-0,5**	**-0,1%**
Hôtels en Europe	230,5	270,1	-39,6	-14,7%
Résidentiel Allemagne	317,7	305,7	12,0	3,9%
Total revenus locatifs	**924,8**	**952,9**	**-28,1**	**-2,9%**

Les revenus locatifs se composent de loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Par type d'actifs, la variation des loyers s'analyse comme suit :

- La baisse des loyers des Bureaux France (-1,7 M€, soit -0,9%) s'explique principalement par l'effet des libérations net des nouvelles commercialisations permettant d'alimenter le pipeline des développements (-4,0 M€) et les cessions d'actifs (-0,6 M€), partiellement compensé par l'indexation des loyers (+4,3 M€) ;

- La hausse des loyers des Bureaux Italie (2,7 M€, soit 2,0%) s'explique principalement par les nouveaux contrats de location sur les développements livrés (+6,0 M€), l'indexation (+1,4 M€) et la perception d'une indemnité (+3,0 M€) qui compensent l'effet des cessions (-7,7 M€).

- La baisse des loyers des Bureaux Allemagne (-1,5 M€, soit -3,1%) s'explique essentiellement par l'effet des libérations (-2,7 M€) et compensé par les locations (+1,5 M€) ;

- La baisse des loyers des Hôtels en Europe (-39,6 M€, soit -14,7%) s'explique principalement par l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi ;

- L'augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+12,0 M€, soit 3,9%) est essentiellement liée à l'indexation (+5,5 M€), aux relocations (+3,0 M€) et aux programmes de modernisation (+3,5 M€).

4.2.6.2.2. Charges immobilières

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation en M€	Variation en %
Revenus locatifs	924,8	952,9	-28,1	-2,9%
Charges refacturables	*-166,3*	*-165,8*	*-0,6*	*0,3%*
Produits de refacturations de charges	*166,3*	*165,8*	*0,6*	*0,3%*
Charges locatives non récupérées	-24,3	-27,5	3,1	-11,5%
Charges sur Immeubles	-35,1	-34,0	-1,1	3,3%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-3,3	-4,2	0,9	n.a.
Loyers nets	**862,0**	**887,2**	**-25,2**	**-2,8%**

Taux charges immobilières	**6,8%**	**6,9%**

- Charges locatives non récupérées : ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. Les charges locatives non récupérées sont présentées nettes des refacturations au compte de résultat. Conformément à IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives sont présentés distinctement ci-dessus lorsque la société agit en qualité de principal.

- Charges sur immeubles : elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.

- Charges nettes des créances irrécouvrables : elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables et des provisions nettes sur créances douteuses.

4.2.6.2.3. EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office et Résultat des autres activités

Au cours de l'exercice, le Groupe a renforcé son activité Hôtels en gestion. Le Groupe a augmenté sa participation de 0,7% dans sa filiale consolidée Covivio Hotels.

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation en M€	Variation en %
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	471,1	322,6	148,5	46,0%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-337,3	-237,0	-100,3	42,3%
EBITDA des hôtels en gestion	**133,8**	**85,5**	**48,2**	**56,4%**
EBITDA du Flex Office	17,8	16,7	1,1	6,7%
Résultat de l'activité de développement	22,1	14,6	7,5	50,9%
Revenus des autres activités	1,5	4,3	-2,7	-63,8%
Dépenses des autres activités	-0,2	-3,6	3,5	-95,6%
Résultat des autres activités	**41,3**	**32,0**	**9,3**	**29,2%**

- La hausse de l'EBITDA des hôtels en gestion de 48,2 M€ est principalement liée à l'acquisition des fonds de commerce auprès d'Essendi fin 2024 (+54,5 M€) et aux cessions réalisées en Allemagne (-4,1 M€).

  Les résultats de l'activité de Flex Office augmentent de 1,1 M€, principalement en France, bénéficiant d'une indemnité qui compense la fermeture du site de Miromesnil.

- Le résultat des autres activités est principalement constitué des résultats de l'activité de promotion immobilière en France (7,9 M€), en Allemagne (6,6 M€) et en Italie (8,0 M€), ainsi que l'activité parking (1,0 M€). La hausse de l'activité de promotion immobilière par rapport à l'année précédente est principalement due à l'avancement des projets résidentiels en France, ainsi qu'à la reprise progressive en Allemagne.

4.2.6.2.4. Revenus de gestion et d'administration et frais de structure

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation en M€	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	26,6	25,8	0,8	2,9%
Frais de structure	-135,4	-133,0	-2,5	1,9%

Les frais de structure intègrent les frais de personnel qui font l'objet d'une analyse spécifique (note 4.2.7.1.1.).

4.2.6.2.5. Amortissements des biens d'exploitation

Le poste Amortissements des biens d'exploitation – comptabilisés au coût amorti (IAS 16) - s'élève à -145,5 M€ au 31 décembre 2025 contre -112,9 M€ au 31 décembre 2024.
Ce poste inclut principalement :

- L'amortissement des hôtels en exploitation pour -94,1 M€ ;
- Des dépréciations de projets comptabilisés au coût en Résidentiel Allemagne pour -14,8 M€ et en France pour -16,3 M€,
- L'amortissement des actifs de Flex Office pour -11,1 M€.
- Le solde étant principalement composé de dotations aux amortissements de biens *corporate* et des logiciels.

La variation de la période est essentiellement liée à l'effet année pleine de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi transférant des immeubles de placement à la juste valeur en immeubles d'exploitation comptabilisés au coût amorti.

La ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » du Tableau des Flux de Trésorerie de 144,0 M€ inclut principalement -145,5 M€ de dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

4.2.6.2.6. Variation des provisions

La variation du poste variation des provisions s'explique principalement par la reprise de provisions pour litiges en Bureaux France.

4.2.6.2.7. Autres produits et autres charges d'exploitation

Les autres produits et charges d'exploitation comprennent principalement le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires (14,0 M€) lorsque la charge locative est retraitée. En effet, afin de ne pas fausser le ratio charges immobilières et suite à l'annulation de la charge locative conformément à la norme IFRS 16, le produit de refacturation aux locataires est présenté en autres produits et autres charges.

4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation en M€	Variation en %
Produits des cessions d'actifs[1]	226,4	602,9	-376,5	-62,4%
Valeurs de sortie des actifs cédés[2]	-227,8	-592,0	364,2	-61,5%
Résultat des cessions d'actifs	**-1,4**	**10,9**	**-12,3**	

[1] Prix de vente nets des frais de cession

[2] Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2024

Le résultat des cessions d'actifs par secteur d'activité figure en note 4.2.8.9.

4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des immeubles

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Var en M€
Bureaux France	-21,4	-66,1	44,7
Bureaux Italie	58,9	-33,3	92,2
Hôtels en Europe	112,7	51,3	61,4
Résidentiel Allemagne	229,7	-69,2	298,8
Bureaux Allemagne	-48,5	-213,3	164,8
Total variation de la juste valeur des immeubles	**331,4**	**-330,5**	**661,9**

La variation positive de juste valeur des immeubles de 331,4 M€ est principalement due à une augmentation des valeurs du patrimoine des secteurs Résidentiel Allemagne (229,7 M€), Hôtels en Europe (112,7 M€), Bureaux Italie (58,9 M€) et compensée par une diminution des valeurs du patrimoine des secteurs Bureaux Allemagne (-48,5 M€) et des Bureaux France (-21,4 M€).

Cette évolution s'explique par une légère baisse des taux de capitalisation et d'actualisation cette année, par l'augmentation des loyers prime et par l'indexation.

4.2.6.5 Résultat des cessions de titres

Le résultat des cessions de titres (-0,4 M€) s'explique par la vente puis le rachat d'actions dans la société italienne Veltis Sicaf SpA (-7,8 M€) compensé par un résultat positif dans l'activité Hôtels en murs et fonds (7,7 M€).

4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre

Ils enregistrent principalement les frais d'acquisition de titres de participations consolidées, qui conformément à la norme *IFRS3 Regroupements d'entreprises*, doivent être comptabilisés en charges de l'exercice. Au 31 décembre 2025, ce poste s'élève à 0,3 M€ et comprend notamment un ajustement de prix en Résidentiel Allemagne.

La ligne « Incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement » (§39 de la norme IAS7) de 149,1 M€ du Tableau des Flux de Trésorerie correspond principalement à la vente puis au rachat d'actions dans la société italienne Veltis Sicaf SpA (126,2 M€).

4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation en M€	Variation en %
Produits financiers liés au coût de l'endettement	33,5	43,1	-9,6	-22,3%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-245,6	-314,0	68,4	-21,8%
Amortissements réguliers des primes et frais d'émission d'emprunts	-18,1	-18,3	0,3	-1,4%
Charges/Produits sur couverture	79,6	125,5	-45,8	-36,5%
Coût de l'endettement financier net	**-150,6**	**-163,8**	**13,2**	**-8,1%**
Coût moyen de la dette	**1,71%**	**1,57%**		

La variation du coût de l'endettement financier net pour 13,2 M€ résulte essentiellement de :

- La baisse des produits financiers sur opérations de trésorerie de -9,6 M€ ;
- La baisse des charges d'intérêts sur emprunts bancaires (68,4 M€) compensée partiellement par les intérêts financiers sur couvertures (-45,8 M€) ;

4.2.6.8 Résultat financier

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation en M€	Variation en %
Produits financiers liés au coût de l'endettement	171,6	239,7	-68,0	-28,4%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-322,2	-403,4	81,2	-20,1%
Coût de l'endettement financier net	**-150,6**	**-163,8**	**13,2**	**-8,1%**
Charges d'intérêts sur passif locatif	**-15,9**	**-16,3**	**0,4**	**-2,7%**
Variations de juste valeur des instruments financiers	**-19,5**	**-95,2**	**75,7**	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	**-1,8**	**-2,5**	**0,7**	
Autres charges et produits financiers	**-1,8**	**0,6**	**-2,4**	
Total du Résultat financier	**-189,6**	**-277,2**	**87,6**	

L'évolution des taux d'intérêt impacte la variation de juste valeur des instruments financiers de -19,5 M€. Ainsi, le résultat financier est une charge nette de -189,6 M€ au 31 décembre 2025 contre une charge nette de -277,2 M€ au 31 décembre 2024.

La ligne « Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs » du TFT de 149,9 M€ correspond principalement au coût de l'endettement financier net pour -150,6 M€ retraité de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts pour -1,8 M€ et des produits et pertes de change pour -1,8 M€.

4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés

4.2.6.9.1. Principes comptables liés aux impôts exigibles et différés

✓ Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.
L'impôt de sortie (Exit Tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

(1) Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles ;
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions ;
- les dividendes des filiales SIIC.

(2) Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 95 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles ;
- 70% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales non soumises à l'IS ayant un objectif SIIC dans un délai de 2 ans ;
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant optées.

La dette d'Exit Tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

Au 31 décembre 2025, aucune dette d'Exit Tax n'est présente au bilan.

✓ Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du groupe Covivio qui ne sont pas éligibles au régime SIIC.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'Exit Tax) dans l'évaluation des impôts différés.

✓ Régime fiscal des sociétés italiennes

Suite à la fusion de Beni Stabili dans Covivio, l'établissement permanent de Covivio en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIQ) et est assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières au taux de 20%.

En Italie, suite à l'adoption de la loi relative à la réévaluation des immeubles, le Groupe a opté en 2021 pour la réévaluation fiscale de certains actifs italiens.

✓ Régime fiscal SOCIMI (sociétés espagnoles)

Les sociétés espagnoles détenues par Covivio Hotels ont opté pour le régime fiscal SOCIMI, avec effet au 1er janvier 2017. L'option pour le régime SOCIMI n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie («

Exit Tax ») au moment de l'option. En revanche, les plus-values afférentes à la période hors régime SOCIMI durant laquelle des actifs étaient détenus, sont taxables lors de la cession desdits actifs.

Les revenus provenant de la location et des cessions des actifs détenus dans le cadre du régime SOCIMI sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 80 % des profits locatifs et de 50 % des profits de cession des actifs. Ces plus-values sont déterminées en allouant les plus-values taxables à la période hors régime SOCIMI de façon linéaire sur la durée de détention totale.

✓ Régime REIT (sociétés anglaises)

9 sociétés du Royaume-Uni ont opté pour le régime d'exonération REIT à compter du 1er janvier 2024. L'option pour le régime REIT n'entraine pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option.
Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIT sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 90% des profits locatifs.
Les plus-values sur cession sont également exonérées d'imposition.

✓ Régime REIC (société portugaise)

En 2025, la société Portmurs est entrée dans le régime d'exonération d'impôt sur les sociétés : REIC. Ce régime n'entraine pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax »).
Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIC et les plus-values résultant de leur cession sont exonérés d'impôt.

4.2.6.9.2. Impôts et taux retenus par zone géographique

en M€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé	
France	-5,7	6,0	0,3	25,83%	
Italie	-1,7	-29,9	-31,6	20,0% - 27,9%	(1)
Allemagne	-11,7	196,5	184,8	15,83%-30,18%	(2)
Belgique	-4,0	0,7	-3,3	25,00%	
Luxembourg	-5,2	51,4	46,1	23,87%	(3)
Royaume-Uni	-0,8	-0,5	-1,3	25,00%	
Pays-Bas	-1,5	-5,4	-6,9	25,80%	
Portugal	0,0	7,7	7,7	18,50%	(4)
Espagne	0,0	1,9	1,8	25,00%	
Irlande	-0,2	0,2	0,0	33,00%	(5)
Pologne	-0,4	0,6	0,2	19,00%	(6)
Hongrie	-0,3	-1,7	-2,1	9,00%	
Tchéquie	-0,7	0,0	-0,7	21,00%	
Total	**-32,4**	**227,5**	**195,1**		

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt

(1) Depuis la fusion avec Covivio et sa sortie du régime SIIQ, Covivio en Italie est assujetti à un impôt au taux de 20 %. Pour les sociétés en hôtellerie en Italie, un taux de 24% est retenu auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 3,9% sur les sociétés résidentes et non résidentes.
(2) En Allemagne, le taux d'impôt sur les survaleurs immobilières est de 15,83% mais, pour l'activité d'exploitation des hôtels, les taux vont de 30,18 à 32,28%. Une réduction progressive de l'IS Fédéral interviendra à compter de 2028 (-1 point par an) pour atteindre 10,55% en 2032.
(3) Au Luxembourg, le taux d'impôt sur les sociétés a baissé de 1% à compter du 1er janvier 2025. Il est passé de 24,94% à 23,87%.
(4) Au Portugal, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2025 est de 20% auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 1,5%. Une réduction progressive du taux d'IS est prévue pour les exercices 2026 (19%), 2027 (18%) et 2028 (17%) auquel s'ajoutera la taxe régionale de 1.5%.
(5) En Irlande, le taux d'impôt est de 12,5% pour les activités opérationnelles, 25% pour les sociétés holdings et 33 % pour les plus-values de cessions.
(6) En Pologne, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2025 est de 9 % pour les sociétés dont le chiffre d'affaires est inférieur à 2 M€ par an, 19% au-delà.

Impact résultat des impôts différés :

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Bureaux France	0,3	1,5	-1,2
Bureaux Italie	-26,4	-7,5	-18,9
Bureaux Allemagne	0,4	28,4	-27,9
Hôtels en Europe	29,5	-12,3	41,8
Résidentiel Allemagne	223,7	3,4	220,3
Autres	0,0	0,0	0,0
Total	**227,5**	**13,4**	**214,1**

- En Bureaux Italie, la charge d'impôts différés s'explique principalement par l'évolution des valeurs des actifs.

- Concernant les Hôtels en Europe, la variation de 41,8 M€ s'explique principalement par la reprise d'impôts différés passif en Allemagne (+25,6 M€) en lien avec la baisse du taux à 10,55%, et au Portugal (+8,3 M€) suite au passage au régime REIC de la société Portmurs.

- Pour le périmètre Bureaux Allemagne, l'impôt différé s'élève à 0,4 M€ en 2025, la hausse des valeurs d'actifs étant entièrement absorbée par l'effet de la réduction projetée du taux d'impôt sur les sociétés (de 15 % à 10 % sur 2028–2032).

- En Résidentiel Allemagne, l'impact des impôts différés sur le résultat reflète principalement l'anticipation de la baisse progressive du taux d'impôt sur les sociétés, de 15 % à 10 % entre 2028 et 2032.

Nous avons appliqué l'exemption de comptabilisation d'impôts différés liés à Pilier 2 conformément à IAS 12.88A.

4.2.6.9.3. Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC/SOCIMI ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Le résultat net avant impôt et avant résultat des sociétés mises en équivalence relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

De ce fait, la preuve d'impôt est réalisée uniquement pour les sociétés françaises et étrangères soumises à l'impôt.

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition (en M€)	France (SIIC) Italie (SIIQ) Espagne (SOCIMI)	France Droit Commun	Etranger Droit Commun	31-déc.-25
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en	354,7	**-9,6**	**600,0**	945,1
Charges d'impôts effectifs constatées	0,0	**0,3**	**194,8**	195,1

La preuve d'impôt des régimes de droit commun se décompose en :

en M€		31/12/2025
Résultat net avant impôt		**964,7**
Ecart d'acquisition		-
Résultat des sociétés mises en équivalence		- 19,6
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence		**945,1**
- dont sociétés SIIC/SIIQ/SOCIMI		*354,7*
- dont sociétés soumises à l'impôt		*590,4*
Impôt théorique à 25,825 %	(a)	- 152,5
Effet des différentiels de taux		4,1
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires		- 11,7
Effet des différences permanentes		65,0
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA		9,0
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA		- 5,2
Total effets fiscaux de l'exercice	(b)	61,2
Impôts sur exercices antérieurs	(c)	286,3
Charges d'impôts effectifs constatées	**(a)+(b)+(c)**	**195,1**
Taux effectif global d'impôt		**N.S.**

4.2.7 AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel

4.2.7.1.1. Frais de personnel

Au 31 décembre 2025, les charges de personnel s'élèvent à 201,2 M€ (contre 159,9 M€ au 31 décembre 2024), comprenant principalement 88,4 M€ présentés en frais de structure et 112,8 M€ en EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office.

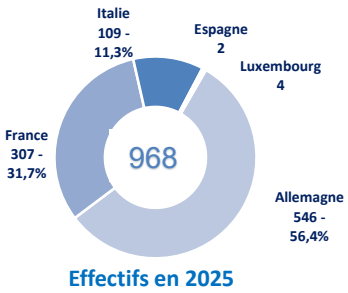
en M€	31/12/2025	31/12/2024
Masse salariale des hôtels en gestion et Flex Office	-112,8	-73,4
Frais de structure	-88,4	-86,5
TOTAL Charges de personnel	**-201,2**	**-159,9**

Dans le poste Frais de structure, les charges de personnel sont de 88,4 M€ au 31 décembre 2025. Elles comprennent des charges d'actions gratuites pour 5,8 M€ et une cotisation Urssaf associée de 3,4 M€.

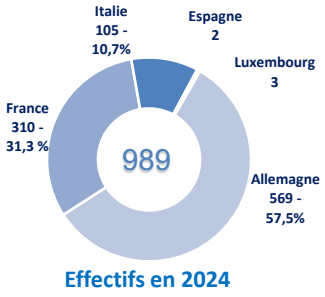
Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2025 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 968 personnes contre 989 personnes au 31 décembre 2024.

Effectif par pays en nombre de salariés :



Effectifs en 2025



Effectifs en 2024

	31/12/2025	%	31/12/2024	%
Allemagne	546	56,4%	569	57,5%
France	307	31,7%	310	31,3%
Italie	109	11,3%	105	10,7%
Espagne	2	0,2%	2	0,2%
Luxembourg	4	0,4%	3	0,3%
Total	**968**	**100,0%**	**989**	**100,0%**

L'effectif moyen sur l'année 2025 est de 959 salariés.

L'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds est de 2 127 personnes au 31 décembre 2025 contre 1 888 personnes au 31 décembre 2024.

4.2.7.1.2. Descriptif des paiements fondés en actions

L'application de la norme IFRS 2 a pour conséquence de constater une charge correspondant aux avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiement en actions. Cette charge est constatée en résultat de l'exercice dans le poste frais de structure.

Les actions gratuites sont évaluées par Covivio à la date d'octroi en utilisant un modèle de valorisation de type binomial. Ce modèle permet de tenir compte des caractéristiques du plan (prix et période d'exercice), des données de marché lors de l'attribution (taux sans risque, cours de l'action, volatilité et dividendes attendus) et d'une hypothèse comportementale des bénéficiaires. Les avantages ainsi accordés sont comptabilisés en charge sur la période d'acquisition des droits, en contrepartie d'une augmentation des réserves consolidées.

Au cours de l'année 2025, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

Plan du 19 février 2025	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés - sans condition de performance plan 4
Date d'attribution	19-févr.-25	19-févr.-25	19-févr.-25	19-févr.-25
Nombre d'actions attribuées	18 452	12 301	30 754	16 383
Cours de l'action à la date d'attribution	49,62 €	49,62 €	49,62 €	49,62 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes	(€10,22)	(€10,22)	(€10,22)	(€10,22)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	€39,40	€39,40	€39,40	€39,40
Décôte liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	2 866	1 911	4 777	2 545
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	16%	16%	16%	16%
Valeur de l'avantage par action	€10,38	€7,74	€25,35	€31,69

Plan du 20 novembre 2025	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés - sans condition de performance plan 4
Date d'attribution	20-nov.-25	20-nov.-25	20-nov.-25	20-nov.-25
Nombre d'actions attribuées	35 700	23 800	59 500	97 645
Cours de l'action à la date d'attribution	54,65 €	54,65 €	54,65 €	54,65 €
Période d'exercice des droits	4 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes	(€14,29)	(€14,29)	(€14,29)	(€10,72)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	€40,36	€40,36	€40,36	€43,93
Décôte liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	8 835	5 890	14 725	20 697
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	25%	25%	25%	21%
Valeur de l'avantage par action	€9,36	€7,22	€21,47	€32,35

Les caractéristiques des plans d'actions gratuites attribuées au cours des exercices antérieurs sont présentées dans cette rubrique lors de leur année d'attribution.

Au cours de l'année 2025, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 294 535 actions. Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2025 est de 5,9 M€ (contre 6,9 M€ au 31 décembre 2024). La cotisation URSSAF associée a été estimée à 3,4 M€ (charge). Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Frais de structure ».

La charge sur actions gratuites de 5,9 M€ intègre les effets des plans 2021 pour 1,0 M€, 2022 pour 1,0 M€, 2023 pour 1,5 M€, 2024 pour 1,6 M€ et 2025 pour 0,7 M€.

À la suite de l'attribution définitive des plans de novembre 2021 (plan à 4 ans), de février 2022 et de novembre 2022, la charge Urssaf payée est de 2,4 M€ reclassée en charge sur actions gratuites. La charge calculée intègre également l'effet des départs de salariés sur la durée de chaque plan.

4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action

✓ Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de Covivio (le numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de l'exercice.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des attributions d'actions gratuites en période d'acquisition.

L'impact de la dilution n'est pris en compte que si ce dernier est dilutif.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Covivio est ajusté de :

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires ;
- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives ;
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

	Résultat net	Résultat des activités poursuivies
Part du groupe en M€	**738,7**	**738,7**
Nombre d'action moyen non dilué	110 792 690	110 792 690
Impact total dilution	644 720	644 720
Nombre d'actions gratuites (1)	*644 720*	*644 720*
Nombre d'action moyen dilué	111 437 410	111 437 410
Résultat net de base Groupe par action non dilué (en euros)	**6,67**	**6,67**
Impact dilution - Actions gratuites (en euros)	**-0,04**	**-0,04**
Résultat net Groupe par action dilué (en euros)	**6,63**	**6,63**

(1) Le nombre d'actions en cours d'acquisition se ventile selon les plans suivants :

Actions en cours d'acquisition	31/12/2025
Plan 2023	158 577
Plan 2024	191 818
Plan 2025	294 325
Total	**644 720**

4.2.7.3 Engagements hors bilan

4.2.7.3.1. Engagements donnés

en M€	31/12/2024	31/12/2025
Engagements liés au périmètre du groupe	**29,3**	**19,2**
Engagements de prise de participations	19,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques	0,0	9,2
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations -Garanties de passif	10,3	10,0
Engagements liés au financement	**5 218,0**	**4 507,0**
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)	5 218,0	4 507,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	**1 567,6**	**1 160,5**
Engagements donnés liés au développement de l'activité	**1 266,3**	**941,3**
- Travaux restant à engager	743,4	476,0
- Engagement d'acquisition	64,4	120,0
- Cautions et garanties et autres données	458,5	345,3
Engagements liés aux cessions d'actifs	**301,4**	**219,2**
Promesses de ventes d'actifs données	301,4	219,2

✓ Autres engagements donnés liés au périmètre du Groupe

Autres engagements :

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.6.9.1
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition ou création) 644 720 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- Les Central Facility de l'actif Sunparks ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsalm Loisirs, dont Covivio Hotels détient 35,7 % du capital mais seulement 2,7% des droits de vote avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10ème année.

4.2.7.3.2. Engagements reçus

✓ Sociétés consolidées en intégration globale

en M€	31/12/2024	31/12/2025
Engagements liés au périmètre du groupe	**0,0**	**68,1**
Engagements liés au financement	**2 088,0**	**2 147,8**
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	2 088,0	2 147,8
Engagements liés aux activités opérationnelles	**6 131,7**	**5 723,5**
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"	4 612,2	4 620,0
Cautions reçues	474,8	408,3
Promesses de vente d'actifs reçues	301,4	219,2
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1)+(2) engagements donnés	743,4	476,0

(1) Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » :

en M€	Total
à moins d'1 an	574,3
entre 1 à 5 ans	2 004,9
à plus 5 ans	2 040,7
Total	**4 620,0**

Il s'agit des paiements minimums à recevoir au titre des contrats de location simples non résiliables.

4.2.7.4 Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir les sociétés mises en équivalence. Les transactions entre les parties liées ont été réalisées selon les modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas des transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

Détail des transactions avec les parties liées (en M€)

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	0,7	-	4,5	Prêts, Comptes courants passif, Honoraires Asset
Euromed	Sociétés MEE	0,4	-	10,6	Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	0,5	-	9,9	Prêts, Honoraires Asset et Property
OPCI Camp Invest	Sociétés MEE	0,2	-	0,1	Honoraires Property
SCI Dahlia	Sociétés MEE	0,2	-	-	Honoraires Property
SAS 10-12 Pigalle	Sociétés MEE	-	-	-	

4.2.7.5 Rémunération des dirigeants de Covivio

M€	31-déc.-25	31-déc.-24
Dirigeants		
Avantages à court terme (fixe / variable)	2,7	2,6
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	0,1	0,1
Indemnités de rupture de contrat de travail		
Total	**2,8**	**2,6**
Administrateurs		
Rémunération allouée aux membres du Conseil	**0,6**	**0,6**

La part variable n'inclut pas la charge d'actions gratuites. Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2025, 77 890 actions gratuites (dont 61 507 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2028. Le solde de ces actions s'élève à 77 890 actions au 31 décembre 2025.

En cas de départ non volontaire, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants :
- Christophe Kullman (Directeur Général) ;
- Olivier Estève (Directeur Général Délégué).

Cette indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté (plafonnée à 24 mois de rémunération). Le bénéfice de cette indemnité sera subordonné à deux conditions de performance (l'évolution de l'ANR et l'atteinte des performances cibles du bonus annuel).

4.2.7.6 Honoraires des commissaires aux comptes

en M€	KPMG				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	**1,4**	**1,2**	**37%**	**37%**	**1,7**	**1,5**	**44%**	**46%**	**0,7**	**0,5**	**20%**	**17%**
Emetteur	0,3	0,3	48%	46%	0,3	0,4	52%	54%	0,0			
Filiales intégrées globalement	1,0	0,8	38%	38%	1,3	1,0	47%	47%	0,4	0,3	15%	14%
Filiales mises en équivalence	0,0		9%	0%	0,1	0,1	16%	21%	0,3	0,2	76%	79%
Services autres que la certification des comptes	**0,3**	**0,1**	**64%**	**8%**	**0,2**	**0,6**	**36%**	**90%**	**0,0**	**0,0**	**0%**	**2%**
Emetteur	0,0	0,0	21%	11%	0,1	0,3	79%	89%	0,0	0,0	0%	0%
Filiales intégrées globalement	0,3	0,0	75%	5%	0,1	0,2	25%	92%	0,0	0,0	0%	3%
Filiales mises en équivalence			n.a.	n.a.	0,0	0,0	n.a.	n.a.	0,0	0,0		23%
Certification des informations en matière de durabilité	**0,1**	**0,0**	**45%**		**0,1**	**0,0**	**55%**		**0,0**	**0,0**	**0%**	
Emetteur	0,1	0,0			0,1	0,0			0,0	0,0		
Filiales intégrées globalement	0,1	0,0			0,1	0,0			0,0	0,0		
Filiales mises en équivalence	0,0	0,0			0,0	0,0			0,0	0,0		
Total	1,8	1,2	40%	32%	2,0	2,0	44%	53%	0,7	0,5	17%	14%

4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne

En conformité avec le §. 264 para.3, 264b HGB, Covivio a accordé sa garantie à certaines filiales de Covivio Office Holding GmbH et Covivio Holding GmbH, immatriculées en Allemagne, afin qu'elles puissent bénéficier d'une exemption d'audit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Un audit contractuel est réalisé.

Nom de la société	Immatriculation
Covivio Holding GmbH	n.a.
Covivio Office Holding GmbH	DE330759796
Covivio Office GmbH	DE315913571
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	DE319740870
Covivio Office I GmbH	DE320537742
Covivio Office II GmbH	DE321107772
Covivio Office III GmbH	DE331938709
Covivio Office IV GmbH	DE331938717
Covivio Office V GmbH	DE331938725
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	DE332138839
Covivio Office VII GmbH	DE331938733

Nom de la société	Immatriculation
Covivio Office Berlin GmbH	DE327072645
Covivio Groß-Berliner-Damm GmbH	DE327818834
Covivio Tino-Schwierzina 32 Grundbesitz (	DE322098720
Covivio Technical Services I GmbH	DE330106790
Covivio Technical Services II GmbH	DE325641950
Covivio Technical Services III GmbH	DE325641976
Covivio Technical Services IV GmbH	DE325641984
Covivio Verwaltungs IV GmbH	DE325641941
Covivio Alexanderplatz GmbH	DE322706978
Covivio Construction GmbH	DE343586953
Acopio Office Energy GmbH	DE350365820

4.2.8 INFORMATIONS SECTORIELLES

4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels - IFRS 8

Le groupe Covivio détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue de percevoir des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour de la nature des biens.

Avant 2025, les secteurs opérationnels présentés étaient les suivants : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Hôtels en Europe, Résidentiel Allemagne.

A compter de 2025, les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Bureaux : les actifs immobiliers de bureaux localisés en France, en Italie et en Allemagne (détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Office Holding);
- Hôtels en bail : les murs d'exploitation dans l'hôtellerie ;
- Hôtels en Murs et Fonds : les hôtels détenus par Covivio Hotels ;
- Résidentiel Allemagne : les actifs immobiliers de logement en Allemagne détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Immobilien SE.

Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le management du Groupe en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

Le secteur Autres regroupe des activités non significatives.

4.2.8.2 Immobilisations incorporelles

31/12/2024, en M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Goodwill et immobilisations incorporelles	15,6	0,0	325,8	3,3	0,1	344,9
TOTAL	**15,6**	**0,0**	**325,8**	**3,3**	**0,1**	**344,9**

31/12/2025, en M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Goodwill et immobilisations incorporelles	14,0	0,0	325,0	5,9	0,0	344,9
TOTAL	**14,0**	**0,0**	**325,0**	**5,9**	**0,0**	**344,9**

4.2.8.3 Immobilisations corporelles

31/12/2024, en M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	384,4	0,3	1 638,5	29,5	2,0	2 054,7
Autres Immobilisations corporelles	33,4	1,1	9,9	13,7	0,0	58,2
TOTAL	**417,8**	**1,5**	**1 648,4**	**43,2**	**2,0**	**2 112,9**

31/12/2025, en M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	334,2	0,3	1 551,9	30,6	0,0	1 917,1
Autres Immobilisations corporelles	24,2	1,0	9,6	14,4	0,0	49,3
TOTAL	**358,5**	**1,3**	**1 561,5**	**45,0**	**0,0**	**1 966,3**

4.2.8.4 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente

31/12/2024, en M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	6 900,1	3 943,2	6,9	7 346,8	0,0	18 197,0
Immeubles en développement	1 074,1	0,0	0,0	37,5	0,0	1 111,6
Actifs détenus en vue de la vente	221,8	68,6	0,0	10,4	0,2	301,0
TOTAL	**8 196,0**	**4 011,8**	**6,9**	**7 394,7**	**0,2**	**19 609,6**

31/12/2025, en M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	6 560,1	4 046,4	7,2	7 452,4	0,0	18 066,0
Immeubles en développement	1 410,0	0,0	0,0	32,5	0,0	1 442,5
Actifs détenus en vue de la vente	207,0	6,7	0,0	221,6	0,0	435,2
TOTAL	**8 177,1**	**4 053,1**	**7,2**	**7 706,4**	**0,0**	**19 943,8**

4.2.8.5 Immobilisations financières

31/12/2024, en M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	38,2	40,9	18,2	0,0	0,0	97,3
Titres non consolidés	3,8	0,2	-0,0	8,3	0,0	12,3
Dépôts de garantie	0,1	4,1	0,7	0,0	0,0	4,9
Avances et acomptes	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	2,6
Autres actifs financiers	46,2	9,5	0,0	0,3	0,0	55,9
TOTAL Autres actifs financiers non courants	**88,2**	**57,2**	**18,8**	**8,6**	**0,0**	**172,9**
Participation dans les entreprises mises en équivalence	177,7	166,0	50,7	0,0	0,0	394,4
TOTAL Immobilisations financières	**265,9**	**280,3**	**88,4**	**8,6**	**0,0**	**567,3**

31/12/2025, en M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	24,7	40,7	18,2	0,0	0,0	83,6
Titres non consolidés	3,3	0,2	0,0	8,5	0,0	12,0
Dépôts de garantie	0,1	4,3	0,6	0,0	0,0	5,0
Avances et acomptes	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Autres actifs financiers	37,7	4,7	0,0	0,3	0,0	42,7
TOTAL Autres actifs financiers non courants	**65,8**	**42,0**	**26,9**	**8,8**	**0,0**	**143,5**
Participation dans les entreprises mises en équivalence	243,3	136,4	59,2	0,0	0,0	438,8
TOTAL Immobilisations financières	**309,1**	**228,4**	**105,0**	**8,8**	**0,0**	**582,4**

4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres

31/12/2024, en M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Capitaux propres part du groupe	**6 637,3**	**20,7**	**176,6**	**1 427,3**	**- 33,7**	**8 228,2**
Participations ne donnant pas le contrôle	570,9	1 592,7	202,2	1 420,5	0,0	3 786,2
Capitaux propres	**7 208,2**	**1 613,4**	**378,8**	**2 847,8**	**- 33,6**	**12 014,5**

31/12/2025, en M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Capitaux propres part du groupe	**6 617,9**	**77,4**	**169,0**	**1 777,9**	**- 28,0**	**8 614,2**
Participations ne donnant pas le contrôle	540,8	1 704,0	185,6	1 606,5	0,0	4 036,8
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**7 158,7**	**1 781,4**	**354,5**	**3 384,4**	**- 28,0**	**12 651,0**

4.2.8.7 Passifs financiers

31/12/2024, en M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Passifs finanicers non courants	4 404,8	1 840,2	403,3	2 442,8	0,0	9 091,1
Passifs financiers courants	425,9	533,0	3,1	378,9	0,0	1 341,0
Total Passifs financiers non courants et courants	**4 830,7**	**2 373,3**	**406,4**	**2 821,7**	**0,0**	**10 432,1**

31/12/2025, en M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Passifs finanicers non courants	3 805,6	1 778,7	402,1	2 668,9	-	8 655,3
Passifs financiers courants	1 685,2	83,0	4,3	204,3	-	1 976,7
Total Passifs financiers non courants et courants	**5 490,8**	**1 861,7**	**406,4**	**2 873,1**	**-**	**10 631,9**

4.2.8.8 Instruments dérivés

31/12/2024, en M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Instruments dérivés actif	192,9	156,7	- 0,0	72,1	-	421,7
Instruments dérivés passif	78,3	63,8	0,0	10,3	-	152,4
Instruments dérivés nets	**- 114,6**	**- 92,9**	**0,0**	**- 61,8**	**-**	**- 269,3**

31/12/2025, en M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Instruments dérivés actif	185,9	123,7	- 0,0	77,1	-	386,7
Instruments dérivés passif	62,2	37,4	-	4,7	-	104,4
Instruments dérivés nets	**- 123,7**	**- 86,3**	**0,0**	**- 72,4**	**-**	**- 282,4**

4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel

31/12/2024, en M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	31/12/2024
Loyers	377,1	269,3	0,8	305,7	0,0	952,9
Charges locatives non récupérées	-23,8	-2,9	0,0	-0,7	0,0	-27,5
Charges sur Immeubles	-11,6	-0,9	0,0	-21,3	-0,3	-34,0
Charges nettes des créances irrécouvrables	0,1	-1,0	0,0	-3,3	0,0	-4,2
LOYERS NETS	**341,9**	**264,5**	**0,7**	**280,4**	**-0,3**	**887,2**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	7,2	0,0	315,4	0,0	0,0	322,6
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-4,8	0,0	-232,2	0,0	0,0	-237,0
EBITDA des hôtels en gestion	**2,4**	**0,0**	**83,2**	**0,0**	**0,0**	**85,5**
Résultat des autres activités	25,6	0,0	0,0	5,8	0,7	32,0
Revenus de gestion et d'administration	10,3	7,5	0,0	6,0	2,0	25,8
Frais de structure	-61,6	-10,6	-2,2	-51,4	-7,2	-133,0
Amortissements des biens d'exploitation	-28,5	-0,1	-56,3	-27,0	-1,1	-112,9
Variation des provisions	0,5	-0,4	-0,4	0,0	0,3	-0,1
Autres produits et charges d'exploitation	8,9	3,4	-0,9	-0,4	5,8	16,9
RESULTAT D'EXPLOITATION	**299,4**	**264,4**	**24,1**	**213,4**	**0,1**	**801,4**
Résultat net des immeubles en stock	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Résultat des cessions d'actifs	-3,3	7,2	5,5	1,6	0,0	10,9
Résultat des ajustements de valeurs	-312,6	52,4	-1,1	-69,2	0,0	-330,5
Résultat de cession de titres	-0,1	1,4	-1,8	-1,0	0,0	-1,5
Résultat des variations de périmètre	-0,2	-3,7	-1,1	0,1	0,0	-5,0
RESULTAT OPERATIONNEL	**-17,0**	**321,6**	**25,6**	**144,9**	**0,1**	**475,2**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	109,3	84,9	6,2	39,2	0,1	239,7
Charges financières liées au coût de l'endettement	-158,3	-134,8	-13,6	-97,3	0,6	-403,4
Coût de l'endettement financier net	**-49,0**	**-49,9**	**-7,4**	**-58,1**	**0,7**	**-163,8**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-0,6	-13,2	-2,5	0,0	0,0	-16,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-40,8	-21,4	0,0	-33,0	0,0	-95,2
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1,1	-1,2	0,0	-0,2	0,0	-2,5
Autres charges et produits financiers	-0,3	0,9	0,0	0,0	0,0	0,6
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	7,8	15,8	-0,7	0,0	0,0	22,9
Net result before income taxes	**-101,0**	**252,6**	**14,9**	**53,6**	**0,7**	**220,9**
Impôts	20,5	-20,4	-10,1	-12,9	-0,7	-23,5
RESULTAT NET DE LA PERIODE	**-80,5**	**232,2**	**4,8**	**40,7**	**0,1**	**197,4**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-8,6	121,3	1,9	14,6	0,0	129,2
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	**-71,9**	**110,9**	**2,9**	**26,1**	**0,0**	**68,1**

31/12/2025, en M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	31/12/2025
Loyers	376,6	230,5	0,0	317,7	0,0	924,8
Charges locatives non récupérées	-21,6	-2,2	0,0	-0,5	0,0	-24,3
Charges sur Immeubles	-11,4	-0,5	0,2	-22,5	-0,9	-35,1
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1,1	1,1	0,0	-3,3	0,0	-3,3
LOYERS NETS	**342,5**	**228,9**	**0,1**	**291,4**	**-0,9**	**862,0**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	6,3	0,0	464,8	0,0	0,0	471,1
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-4,8	0,0	-332,5	0,0	0,0	-337,3
EBITDA des hôtels en gestion	**1,4**	**0,0**	**132,3**	**0,0**	**0,0**	**133,8**
Résultat des autres activités	33,7	0,0	0,0	6,6	1,0	41,3
Revenus de gestion et d'administration	11,4	5,0	0,0	8,5	1,7	26,6
Frais de structure	-61,3	-10,6	-3,4	-53,1	-7,0	-135,4
Amortissements des biens d'exploitation	-32,4	-0,1	-97,2	-14,8	-0,9	-145,5
Variation des provisions	1,9	0,2	-0,1	0,0	0,0	1,9
Autres produits et charges d'exploitation	11,6	3,7	-3,0	1,9	5,9	20,1
RESULTAT D'EXPLOITATION	**308,8**	**227,1**	**28,7**	**240,5**	**-0,3**	**804,8**
Résultat net des immeubles en stock	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	3,7	-0,8	-1,4	-2,9	0,0	-1,4
Résultat des ajustements de valeurs	-11,0	112,4	0,3	229,7	0,0	331,4
Résultat de cession de titres	-7,8	-0,2	7,7	0,0	0,0	-0,4
Résultat des variations de périmètre	-0,5	-0,5	0,9	0,3	0,0	0,3
RESULTAT OPERATIONNEL	**293,3**	**338,0**	**36,1**	**467,6**	**-0,3**	**1 134,7**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	80,1	65,7	8,4	17,2	0,2	171,6
Charges financières liées au coût de l'endettement	-122,0	-91,8	-30,7	-77,9	0,2	-322,2
Coût de l'endettement financier net	**-41,8**	**-26,1**	**-22,4**	**-60,6**	**0,4**	**-150,6**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-0,5	-12,7	-2,6	0,0	0,0	-15,9
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-21,3	-7,3	0,0	9,1	0,0	-19,5
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1,3	-0,3	0,0	-0,2	0,0	-1,8
Autres charges et produits financiers	-0,5	-1,4	0,0	0,0	0,0	-1,8
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	11,1	4,6	3,9	0,0	0,0	19,6
Net result before income taxes	**238,9**	**294,8**	**15,0**	**415,9**	**0,1**	**964,7**
Impôts différés	*-25,7*	*9,0*	*20,5*	*223,7*	*0,0*	*227,5*
Impôts sur les sociétés	*-2,2*	*-15,8*	*-3,8*	*-9,8*	*-0,7*	*-32,4*
Impôts	-27,9	-6,8	16,6	213,8	-0,7	195,1
RESULTAT NET DE LA PERIODE	**211,0**	**288,0**	**31,7**	**629,7**	**-0,6**	**1 159,8**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	35,8	140,7	15,2	229,4	0,0	421,1
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	**175,2**	**147,3**	**16,5**	**400,4**	**-0,6**	**738,7**

4.2.9 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

KPMG S.A. ERNST & YOUNG et Autres

Covivio

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025

KPMG S.A.
Tour Eqho
2, avenue Gambetta
92066 Paris-La Défense cedex
S.A. à directoire et conseil de surveillance
au capital de € 5 497 100
775 726 417 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Covivio

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaires aux comptes de Covivio. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025, incluses dans la section « Rapport de durabilité » du rapport de gestion (ci-après « le Rapport de durabilité »).

Nos travaux, qui portent sur ces informations, ont été réalisés dans un contexte évolutif caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes et le développement de pratiques de place.

En application de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, Covivio est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte de son rapport de gestion.

Ces informations permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires du groupe, de ses résultats et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L. 821-54 du code précité, notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux exigences découlant des normes d'information en matière de durabilité adoptées par la Commission européenne en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013, telle que modifiée par la directive (UE) 2022/2464 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour *European Sustainability Reporting Standards*) du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées, qui incluent, lorsque l'entité y est soumise, l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail ;

- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS ; et

- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le Code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par Covivio dans son rapport de gestion, nous formulons un paragraphe d'observation(s).

Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable.

Cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de Covivio, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par Covivio en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition.

En outre, s'agissant des informations prospectives, qui présentent par nature un caractère incertain, leurs réalisations futures différeront parfois de manière significative des informations prospectives présentées dans le rapport de gestion.

Notre mission permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenus pour leur établissement et présentés dans le rapport de gestion.

Conformité aux exigences découlant des normes ESRS du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées, qui incluent l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par Covivio, incluant l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans le Rapport de durabilité ; et

- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par Covivio avec les ESRS.

Eléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Les informations relatives à la revue des Impacts, Risques et Opportunités (« IRO ») de Covivio sont mentionnées dans le paragraphe « 3.1.2.3.3 Résilience du modèle d'affaires (SBM-3) » du Rapport de durabilité.

Nous avons, par entretien avec la direction et les personnes que nous avons jugé appropriées et par inspection de la documentation disponible, pris connaissance des analyses menées par l'entité pour actualiser son analyse de double matérialité.

Sur la base de notre jugement professionnel, nos diligences ont notamment consisté à :

- exercer notre esprit critique sur la documentation des analyses menées par l'entité ainsi que sur la démarche mise en œuvre par cette dernière ;

- apprécier si l'analyse sectorielle disponible que nous avons jugé pertinente ne remet pas en cause les IRO réels et potentiels identifiés par l'entité ;

- apprécier le caractère approprié du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et financière mis en œuvre par l'entité pour déterminer les informations matérielles publiées (y compris la fixation de seuils) au regard de notre connaissance de l'entité.

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS

■ Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

- les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;

- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;

- le périmètre retenu par Covivio relativement à ces informations est approprié ; et

- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions, incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

■ Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS.

■ Eléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

► Informations fournies en application des normes environnementales (ESRS E1 à E5)

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées au paragraphe « 3.2.1 Changement climatique (ESRS E1) » du Rapport de durabilité. Nos diligences ont notamment consisté à :

- sur la base des entretiens menés avec les personnes concernées, en particulier, la direction développement durable, apprécier si la description des politiques, actions et cibles mises en place par l'entité couvre les domaines suivants : atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, consommation d'énergie ;
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans le paragraphe précité du Rapport de durabilité et sa cohérence d'ensemble avec notre connaissance de l'entité.
- En ce qui concerne les informations publiées au titre des émissions de gaz à effet de serre :
    - nous avons pris connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre utilisé par l'entité pour évaluer la présentation de ses émissions de gaz à effet de serre ;
    - nous avons apprécié le caractère approprié des facteurs d'émission utilisés et le calcul des conversions afférentes ainsi que les hypothèses de calcul et d'extrapolation pour les postes les plus significatifs ;

- nous avons rapproché, sur la base de tests, les données sous-jacentes servant aux calculs des émissions de gaz à effet de serre avec les pièces justificatives ;
- nous avons mis en œuvre des procédures analytiques ;
- en ce qui concerne les estimations que nous avons jugé structurantes auxquelles l'entité a eu recours, pour le calcul de ses émissions de gaz à effet de serre, par entretien avec la direction développement durable, nous avons pris connaissance de la méthodologie de calcul des données estimées et des sources d'informations sur lesquelles reposent ces estimations.

En ce qui concerne le plan de transition pour l'atténuation du changement climatique, nos travaux ont principalement consisté à apprécier si les informations publiées au titre du plan de transition répondent aux prescriptions d'ESRS E1, décrivent de manière appropriée les hypothèses structurantes sous-tendant ce plan, étant précisé que nous n'avons pas à nous prononcer sur le caractère approprié ou le niveau d'ambition des objectifs de ce plan de transition.

- Informations fournies en application des normes sociales (ESRS S1 à S4)

Les informations publiées au titre du personnel de l'entreprise (ESRS S1) figurent à la section « 3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1) » du Rapport de durabilité.

Nos principales diligences sur ces informations ont consisté à :

- examiner le périmètre des activités sur lequel les informations ont été établies, en particulier pour le périmètre Murs et Fonds de Covivio Hotels ;
- prendre connaissance de l'information en matière de durabilité au titre du personnel de l'entreprise intégrée dans la section précitée du Rapport de durabilité. Ces diligences ont notamment porté sur les politiques décrites par l'entité au titre du personnel de l'entreprise portant sur la santé et la sécurité, la diversité et la rémunération ;
- comparer les informations obtenues à notre connaissance du groupe, aux éléments figurant dans les comptes consolidés et aux publications relatives à ces sujets que nous aurions pu identifier ;
- examiner les modalités de mise en œuvre par le groupe des concepts clés de la norme ESRS S1 relatifs à cette information, tels que la notion de salariés ou non-salariés, les composantes complémentaires au salaire de base ou les éléments variables pris en compte dans la rémunération, etc. ;
- définir et mettre en œuvre des procédures analytiques adaptées à l'information examinée ;
- examiner la conformité des justificatifs avec les informations correspondantes sur une sélection d'informations.

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;

- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions, incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

■ Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

■ Eléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

► Concernant le caractère aligné des activités éligibles

Les informations relatives à la Taxonomie européenne sont présentées au paragraphe 3.2.6 « Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable » du Rapport de durabilité. Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant le caractère aligné des activités éligibles.

Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la Direction en charge de la durabilité au sein du groupe ou les personnes concernées pour prendre connaissance du processus d'identification des activités alignées ;

- apprécier, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse du groupe sur le caractère aligné de ses activités au titre de l'activité CCM 7.7, au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.	ERNST & YOUNG et Autres
Signed by: Sandie Tzinmann BE260F01C0B945D...	Signed by: Pierre Lejeune
Sandie Tzinmann	Pierre Lejeune